



Ortsgemeinde Burbach

1. Änderung Bebauungsplan „Golfplatz Burbach“

Begründung und Umweltbericht

Teil 1: Begründung

Stand: 16. Mai 2019

Satzung

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2	Verfahrensart und Verfahrensverlauf	3
3	Das Plangebiet / Planungskonzeption	4
3.1	Lage und Geltungsbereich / Topographie	4
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption	5
3.3	Verkehrliche Erschließung	5
3.4	Ver- und Entsorgung	5
3.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	6
3.6	Planungsalternativen	6
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	6
4.1	Ziele der Raumordnung	6
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
4.3	Derzeitige Planungssituation	7
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	8
5.1	Naturschutz und Landespflege	8
5.2	Zustand Natur und Landschaft	9
5.3	Artenschutz	9
5.4	Immissionsschutz	10
5.5	Wasserschutzgebiet	10
5.6	Radon	10
5.7	Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleich Regelung	10
6	Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte	11
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	11
6.2	Hinweis zu externen Ausgleichsflächen	14
6.3	Nachrichtliche Übernahme	14
6.4	Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen	14
6.5	Pflanzliste	14
7	Abwägung / Auswirkungen der Planung	14
8	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes	15
9	Kostenschätzung und Flächenbilanz	15
9.1	Kosten	15
9.2	Flächenbilanz	15

1 Anlass und Ziele der Planung

In der Ortsgemeinde Burbach liegt die 18-Loch-Golfanlage „Lietzenhof“. Der Ursprungsbebauungsplan „Golfplatz Burbach“ soll in einem Teilbereich konkretisiert und geringfügig angepasst werden, um dem Flächeneigentümer die Errichtung von baulichen Anlagen zu ermöglichen, die nach der Ursprungsplanung an anderer Stelle zulässig waren, dort aber nicht errichtet werden können.

Zum Zwecke der Neuregelung wird die Sondergebietsdefinition angepasst. Zudem wurde für die Maßnahme selbst im Verfahrensverlauf eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass Ziele der Raumordnung von der Planung und dem Vorhaben nicht betroffen sind.

In der planbegleitenden Umweltprüfung wurde der Ausgleichsbedarf durch die zu erwartenden Eingriffe bei voller Planrealisierung ermittelt. Es ergab sich in dem Zuge, dass externe Maßnahmen erforderlich werden, die vertraglich gesichert werden sollen.

Mit der Planung kann der Golfplatz mit den ergänzenden, touristischen Nutzungen langfristig gesichert und gegenüber dem heutigen Stand wirtschaftlich besser abgesichert werden. Die Entwicklung der Anlage ist zudem der Gesamtentwicklung der Ortsgemeinde Burbach dienlich, da das touristische Potenzial deutlich erhöht wird.

2 Verfahrensart und Verfahrensverlauf

Die Änderung des Bebauungsplans „Golfplatz Burbach“ erfolgte im sogenannten „Regelverfahren“. Hiermit geht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung mit Dokumentation in einem Umweltbericht einher, der dem Bebauungsplan als separater Bestandteil der Begründung beizufügen ist. Eine zuvor beabsichtigte Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wurde aus Gründen der Anpassung der Festsetzungen zur Art der Nutzung und zu den Ausgleichsbelangen ins Regelverfahren überführt.

Der Ortsgemeinderat Burbach hat am 27.10.2016 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Golfplatz Burbach“ gefasst. Der Beschluss wurde am 24.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Nach Ausarbeitung der Planunterlagen und Vorstellung im Ortsgemeinderat wurde der Entwurf der Bebauungsplanänderung einschließlich der Textfestsetzungen und der Begründung nach entsprechendem Beschluss des Ortsgemeinderates Burbach gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.11.2017 bis zum 13.12.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.11.2017 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.09.2017 an der Planung beteiligt.

Mit Datum vom 21.06.2018 wurde vom Vorhabenträger eine vereinfachte raumordnerische Prüfung nach § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) beantragt. Die Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm - Untere Landesplanungsbehörde - schloss das Verfahren mit Schreiben vom 21.08.2018 positiv ab.

Da sich die Planung anschließend veränderte und die Absicht, ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen, aufgegeben wurde, erfolgte eine erneute Offenlage des Bebauungsplans.

Der neuerliche Entwurf der Bebauungsplanänderung einschließlich der Textfestsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 11.03.2019 bis zum 11.04.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.03.2019 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben

vom 27.02.2019 an der Planung beteiligt. Sie wurden gebeten, bis einschließlich 05.04.2019 zum Entwurf des Bebauungsplans eine Stellungnahme abzugeben.

Der Ortsgemeinderat Burbach hat anschließend in seiner Sitzung am 16.05.2019 über die eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abschließend beraten und den Bebauungsplan „Golfplatz Burbach“, 1. Änderung, als Satzung beschlossen.

3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie

Die Bebauungsplanänderung betrifft nur einen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplans „Golfplatz Burbach“. Der Geltungsbereich der 1. Planänderung liegt im Westen der Ortsgemeinde Burbach. Die Fläche des Geltungsbereichs wird im Nordwesten von der Landesstraße L 33 und im Südwesten von der Kreisstraße K 126 eingegrenzt. Im Südosten grenzt ein Wirtschaftsweg an und im Nordosten eine Spielbahn des Golfplatzes.

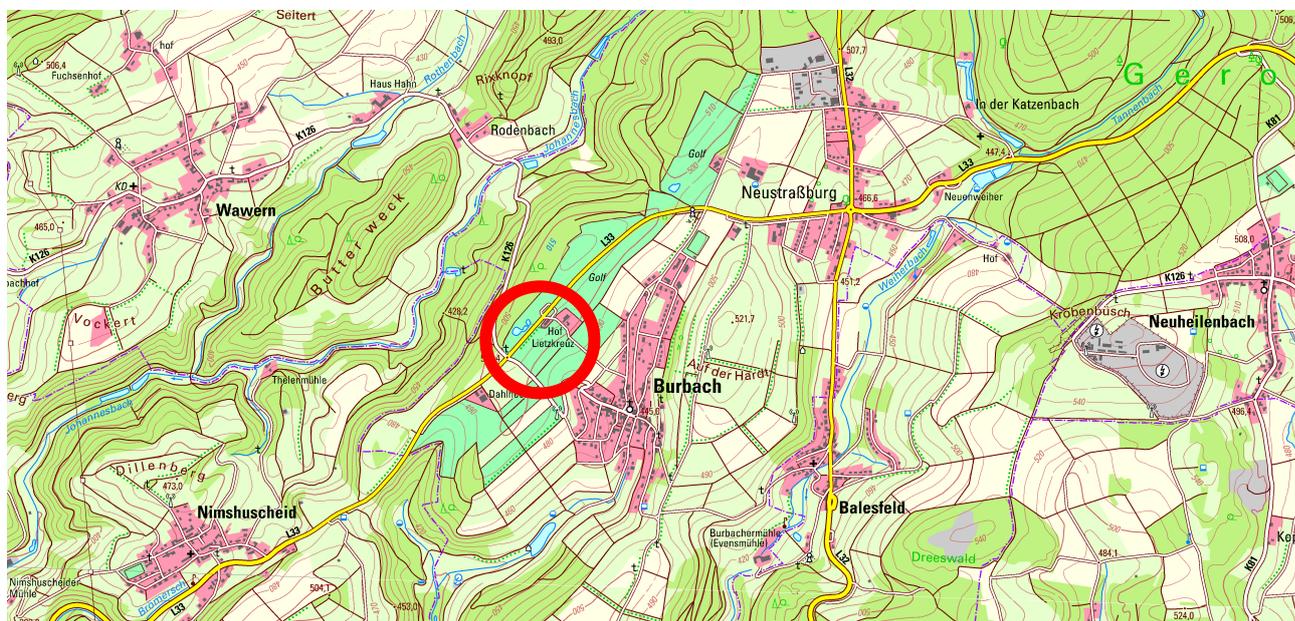


Abbildung 1: Lage des Änderungsbereiches des Bebauungsplans „Golfplatz Burbach“
 (Quelle: TK25 | ohne Maßstab | ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2016,dl-de/by-2-0,
[http://www.lvermgeo.rlp.de\[Mai/2017\]](http://www.lvermgeo.rlp.de[Mai/2017]))



Abbildung 2: Grenzen Geltungsbereich Planänderung
 (Quelle: Luftbild | ohne Maßstab|©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2016,dl-de/by-2-0,
[http://www.lvermgeo.rlp.de\[Mai2017\]](http://www.lvermgeo.rlp.de[Mai2017]))

Der Geltungsbereich der Planänderung wird als Teilfläche der Golfanlage „Lietzenhof“ durch die Spielanlagen der Golfanlage sowie die angrenzenden Acker- und Wiesenflächen geprägt. Das Plangebiet besteht überwiegend aus anthropogener Rasenfläche und wird derzeit als Golfübungsplatz (sogenannte „Driving-Range“) genutzt. Das Plangebiet ist zum größten Teil unbebaut. Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3.9 ha auf den Flurstücken: 47/7 (teilweise), 47/8 (teilweise), 47/29, 47/30, 47/31, 47/32, 47/34 sowie 209 (teilweise), Flur 2, Gemarkung Burbach.

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Golfplatz Burbach“ zielt darauf ab, die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass ein kleines Hotel und Ferienhäuser errichtet werden können, die bislang nach den Regelungen des Bebauungsplans dort so nicht zulässig waren. Das Vorhaben dient damit der Verbesserung der touristischen Infrastruktur und der Förderung des Fremdenverkehrs in der Region. Es fügt sich nahtlos in den Betrieb der Golfanlage ein. Also Voraussetzung einer entsprechenden Bebauung wurde eine Ringerschließung konzipiert, die die Flächen mit möglichst geringem Aufwand erschließt. Im Zuge der Planung wurden die grünordnerischen Vorgaben an die veränderten Bedürfnisse der geplanten Bebauung angepasst.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die geplante Erschließung des Plangebiets erfolgt über die angrenzende klassifizierte Straße K 126 unter Aufgreifen des bestehenden privaten Wirtschaftsweges auf dem Flurstück Nummer 209. Alternative Erschließungsmöglichkeiten, wie eine direkte Erschließung über die L 33, sind verkehrstechnisch problematisch, demnach stellt die geplante Erschließung in Form einer privaten Straße (vgl. Planzeichnung) über den bestehenden Wirtschaftsweg die beste Erschließungsvariante dar.

3.4 Ver- und Entsorgung

Der Belang der Versorgung (Strom, Wasser, Telekommunikation) i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB wird durch die vorliegende Planung berücksichtigt. Die gesamte Ver- und Entsorgung kann grundsätzlich über die bestehende technische Infrastruktur des Bestandsnetzes abgewickelt werden. Die Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebiets ist durch den Anschluss an das öffentliche Lei-

tungsnetz der Ortsgemeinde Burbach sichergestellt. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in das Abwassernetz der Ortsgemeinde Burbach geleitet und von da aus in die Kläranlage Burbach transportiert. Gegebenenfalls werden dazu geringfügig zusätzliche Maßnahmen für die Ver- und Entsorgung des Plangebiets notwendig (beispielsweise neu herzustellende Druckrohrleitung für Schmutzwasserentwässerung, falls erforderlich, oder Ertüchtigung des Niederspannungsnetzes zur Versorgung aller Immobilien, falls erforderlich). Entsprechende Einzelheiten werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geklärt.

3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Der Bereich, für den die Festsetzungen geändert werden, befindet sich im Eigentum der K&K GmbH. Die Planung wurde mit dem Eigentümer abgestimmt.

3.6 Planungsalternativen

Alternativen zur vorliegenden Planänderung sind nicht erkennbar. Der Bebauungsplan könnte jedoch in seiner jetzigen Form aufrecht erhalten werden. Mit dem Verzicht auf die Planänderung entfielen die positiven Auswirkung auf die Attraktivität des Golfplatzes und dessen wirtschaftliche Bedeutung für die Ortsgemeinde Burbach. Dies hätte langfristig negative Auswirkungen auf die Ortsgemeinde sowie die Umgebung, denn die mit der Planung einhergehende Stärkung der touristischen Infrastruktur würde bei einem Planungsverzicht entfallen.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

4.1 Ziele der Raumordnung

Im Verfahren wurde eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass Ziele der Raumordnung von der Planung / dem Vorhaben nicht betroffen sind. Die Planung wird seitens der unteren Landesplanungsbehörde begrüßt und unterstützt.

- *„Das Planungsvorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung unter Berücksichtigung der Belange des Grundwasserhaushaltes und der Trinkwassersicherung vereinbar.*
- *Städtebaulich fügt sich das Vorhaben ins Ortsbild ein.*
- *Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu der besonderen Funktion Landwirtschaft.*
- *Immissionen sind auf ein vertretbares Maß zu beschränken.*
- *Landespflegerische Maßnahmen sind frühzeitig mit der UNB abzustimmen*
- *Grundwasserhaushalt und Trinkwassergewinnung dürfen nicht beeinträchtigt werden.*

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte stehen dem Vorhaben Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung nichts entgegen.“¹

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bereich des Plangebietes ist derzeit im gültigen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Kyllburg von 2002 gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 11 BauNVO als Sonderbaufläche „Golf“ dargestellt. Da die 1. Änderung des Bebauungsplans „Golfplatz Burbach“ von der im Flächennutzungsplan getroffenen Zweckbestimmung abweicht, ist davon auszugehen, dass der Flächennutzungsplan parallel zu ändern ist.

¹ Kreisverwaltung Eifelkreis Bitburg-Prüm – Landesplanung: Schreiben vom 21. August 2018 [Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung]

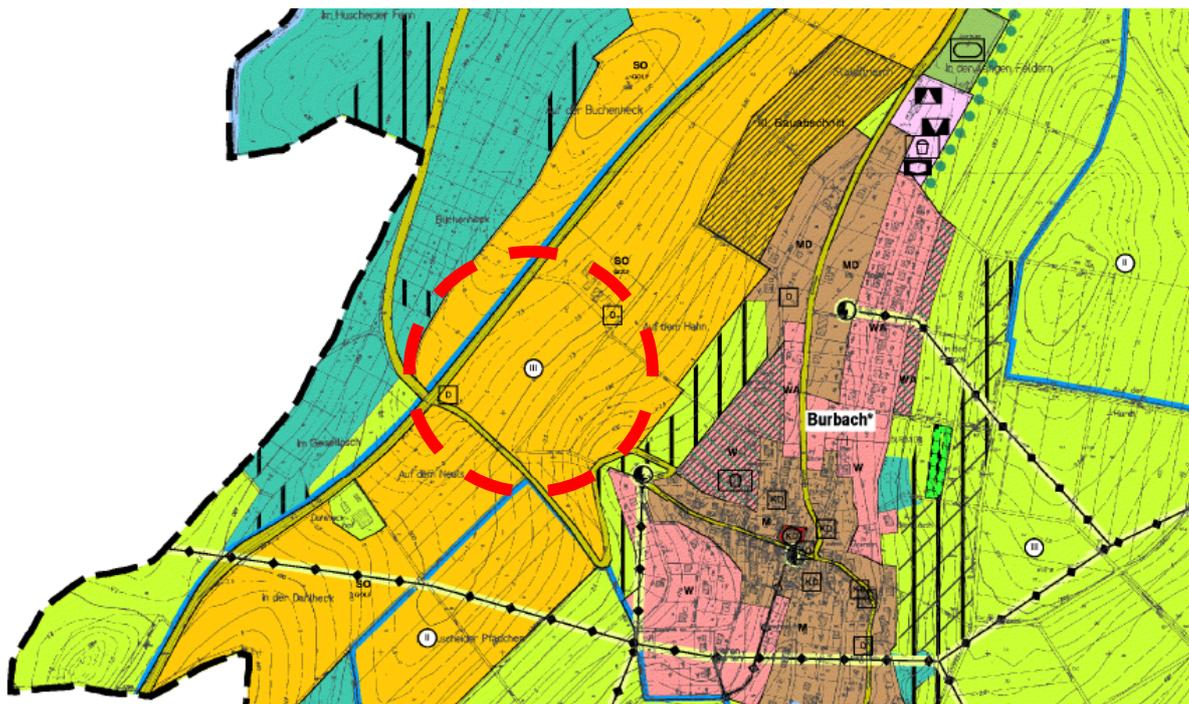


Abbildung 3: Lage des Vorhabens im Flächennutzungsplan
 (Quelle: Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Kyllburg; Fortschreibung 2002 | ohne Maßstab)

4.3 Derzeitige Planungssituation

Der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung Golfplatz Burbach liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Golfplatz Burbach“ in der Fassung Juli 1999. Festgesetzt ist ein Sonstiges Sondergebiet i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“. Der Ursprungsbebauungsplan weist auf den Flurstücken 47/29, 47/30, 47/31, 47/32 bereits Flächen für die kurzfristige Unterbringung von Gästen aus.

Um die jetzige Planung zu verwirklichen, wurde eine Konkretisierung der überbaubaren Grundstücksflächen, einschließlich deren Erweiterung sowie eine konkrete Definition der zulässigen Nutzungen auf der Grundlage der BauNVO notwendig. Durch die Bebauungsplanänderung wird die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Flächennutzung angepasst. Die allgemeine Zweckbestimmung des bestehenden Sondergebiets „Golfplatz“ wird durch die Planänderung in Teilen aufgehoben und neu definiert. Der Hauptnutzungszweck des Sonstigen Sondergebiets „Golfplatz Burbach“ wird durch die Anpassung eines kleinen Teilgebiets jedoch nicht verändert. Die Grundkonzeption des Bebauungsplans „Golfplatz Burbach“ sowie die Regelungen des Ausgleichs (Ausgleichskonzept) bleiben erhalten. Für die neuen Planflächen wird das Ausgleichskonzept überarbeitet.

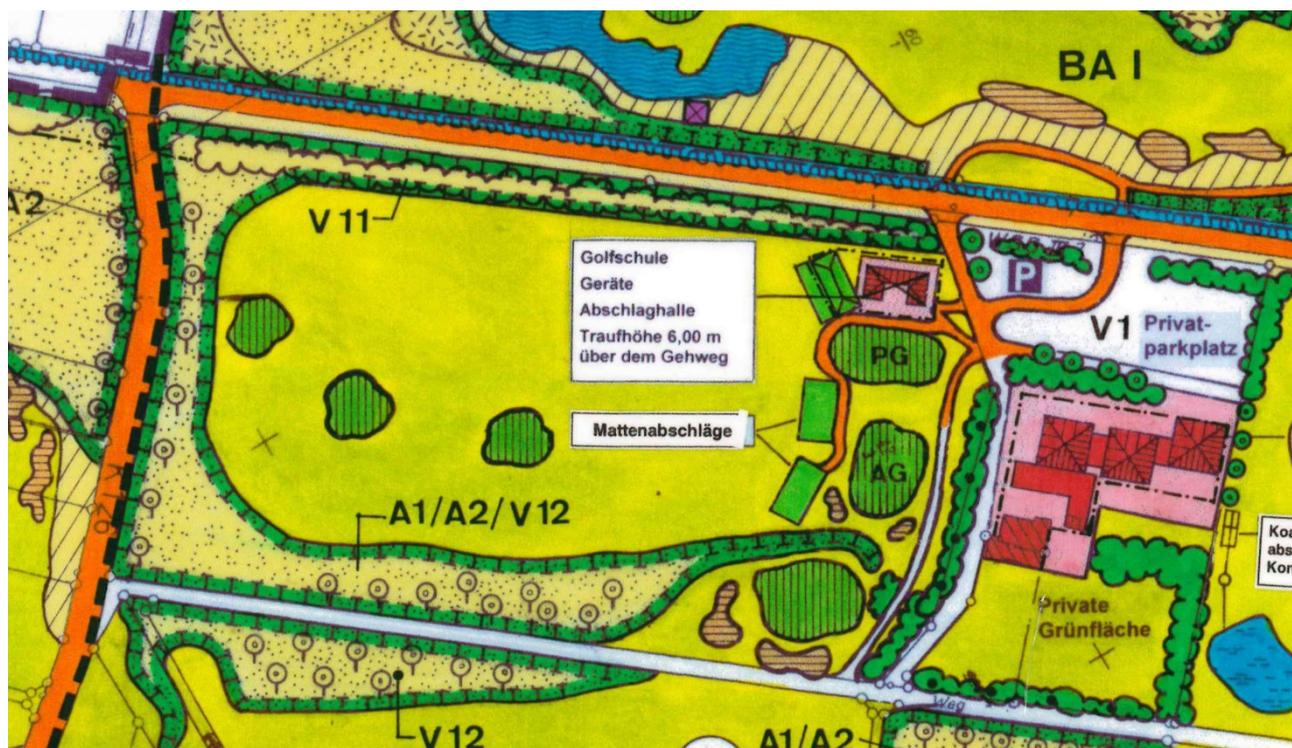


Abbildung 4: Derzeitige planungsrechtliche Regelungen
(Quelle: Ausschnitt Bebauungsplan „Golfplatz Burbach“, Teilbereich | ohne Maßstab)

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung sowie die Festlegungen der Grünordnungsplanung sind im Umweltbericht als separatem Teil der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert. Nachfolgend wird kurz auf die wesentlichen Erkenntnisse der Umweltprüfung und Grünordnungsplanung eingegangen.

5.1 Naturschutz und Landespflge

Natura 2000 Gebiete (FFH-Schutzgebiete und Vogelschutzgebiete) existieren im unmittelbaren Bereich der 1. Planänderung „Golfplatz Burbach“ nicht.² Eine erhebliche Beeinträchtigung von NATURA 2000 bzw. FFH- / Vogelschutzgebieten durch die Planänderung kann auf Grund der räumlichen Distanz somit ausgeschlossen werden.

Im gültigen Bebauungsplan „Golfplatz Burbach“ werden Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen (Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vgl. Grünordnerische Festsetzung; 3.7; A1/A2/V12 und V11) getroffen. Durch die geplante Änderung wird eine Änderung der Festsetzungen notwendig. Zukünftig wird unterschieden in Maßnahmen, Anpflanzverpflichtungen und Bindungsverpflichtungen. Das Konzept ist im Zuge der Ausgleichsermittlung entwickelt worden und in die Planung eingeflossen.

²

Lanis: www.naturschutz.rlp.de, Abfrage vom 15. Juni 2017

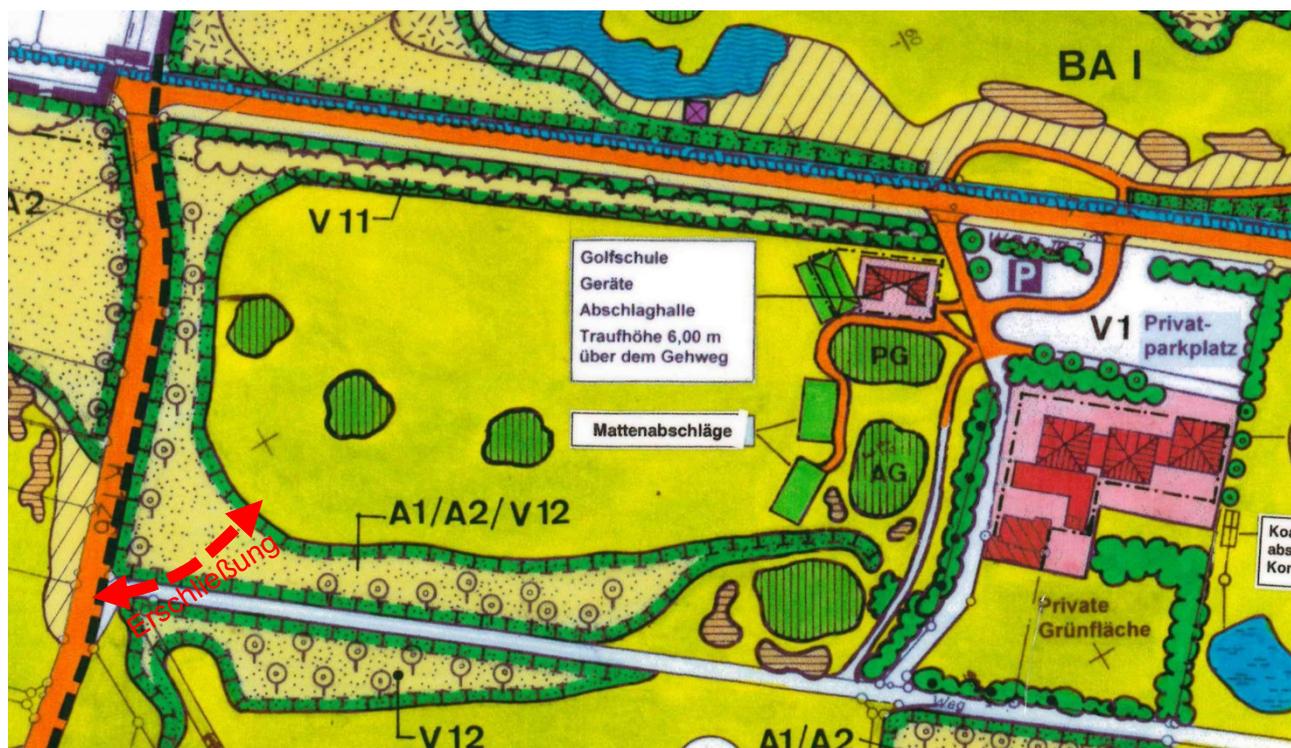


Abbildung 5: Veränderung Ausgleichsflächen
(Quelle: Ausschnitt Bebauungsplan „Golfplatz Burbach“, Teilbereich | ohne Maßstab)

5.2 Zustand Natur und Landschaft

Auf Grundlage einer Bestandskartierung im Zuge der Umweltprüfung ergeben sich folgende überschlägige örtliche Wertigkeiten für den Naturschutz:

Hohe Wertigkeit:

- ---

Mittlere Wertigkeit:

- Bestehende Grünstrukturen an der L 33

Geringe Wertigkeit:

- sonstige Grünflächen / Acker

Sehr geringe Wertigkeit / Wertlos:

- ---

Der Geltungsbereich der Planänderung besteht überwiegend aus naturferner Rasenfläche, die als „Driving-Range“ genutzt wird. Die Fläche hat eine geringe ökologische Wertigkeit. Einzige Strukturen mittlerer Wertigkeit sind die bestehenden Pflanzungen an der L 33, die im Bebauungsplan auch entsprechend berücksichtigt werden.

5.3 Artenschutz

Im Rahmen der Planaufstellung war zudem zu prüfen, ob durch die Verwirklichung der Planung / bzw. Planänderung voraussichtlich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 ff BNatSchG) erfüllt werden. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde durchgeführt, diese ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Ein lokales Vorkommen schutzrelevanter Arten war auf den naturfernen Rasenflächen nicht festzustellen. Basierend auf der durchgeführten Artenschutzrechtlichen Prüfung kann festgestellt werden, dass die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans „Golfplatz-Burbach“ voraussichtlich nicht dazu führen wird, dass artenschutzrechtliche Verbote i.S.d

§ 44 ff BNatSchG tatbestandlich erfüllt werden. Es ist daher nicht zu erwarten, dass die vorliegende Planänderung Artenschutzbelange tangiert.

5.4 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplans, bzw. die geplante Nutzung, keine Auswirkungen zu erwarten. Eine vertiefende Betrachtung wird daher seitens der Ortsgemeinde als nicht notwendig erachtet.

5.5 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich der Planänderung liegt innerhalb einer Schutzzone III eines ehemals rechtskräftigen und zur Neufestlegung geplanten Wasserschutzgebiets. Die Lage des Geltungsbereichs in einem Wasserschutzgebiet Zone III bedingt eine dem Schutzzweck angepasste Bebauung. Dabei ist eine Bebauung grundsätzlich möglich. Allerdings sind verschiedene Maßnahmen, wie Entnahmebrunnen, Erdwärmebohrungen oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, nicht zulässig. Der Umsetzung der angedachten Planungskonzeption stehen diese Unzulässigkeiten allerdings nicht entgegen. Die Planung ist auch nach Anhörung der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier vollziehbar.

5.6 Radon

Im Zuge der Planvorbereitung wurde auch das Thema Radonbelastung in die Untersuchungen mit eingestellt. Radon ist ein radioaktives Edelgas, welches in bodennahen Gesteinsschichten auftritt und je nach Eigenart des Bodenaufbaus an der Bodenoberfläche in unterschiedlichen Konzentrationen vorkommen kann.

In Burbach / im Plangebiet wird die Fläche als „*lokal hohes Radonpotenzial (> 100 kBq/cbm), zu meist eng an tektonische Buchzonen und Kluftzonen gebunden*“ definiert. Dies wird ersichtlich aus der Radonpotenzialkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau.³

Da die Radonbelastung teilweise innerhalb eines Plangebietes extrem schwanken kann, wird von Untersuchungen der tatsächlichen Radonbelastung im Bebauungsplanverfahren abgesehen. Vielmehr wird darauf hingewiesen, dass Untersuchungen im Zusammenhang mit der konkreten Objektplanung durchgeführt werden sollten und / oder sachgerechte Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden können. Dabei handelt es sich beispielsweise um Drainagen im Unterbau der Bodenplatten, Radondichte Folien in der Bodenplatte oder geeignete Lüftungsmöglichkeiten zur Vermeidung einer Konzentration von Radon im Inneren von Gebäuden. Denn lediglich durch die mittel- bis langfristige Konzentration von Radon in Aufenthaltsräumen können gesundheitliche Folgewirkungen eintreten. Ansonsten ist Radon in der Natur in unterschiedlicher Konzentration „normal“ und ruft keine gesundheitlichen Schäden hervor, sofern keine Konzentration erfolgt.

5.7 Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleich Regelung

In der Planung werden Eingriffe ermöglicht, die über das Maß des rechtskräftigen Bebauungsplans hinausgehen. Daher wurde im Zuge der Bilanzierung ein Maßnahmenkonzept ausgearbeitet, welches die Eingriffe ausgleichen soll.

Zum einen wurden Maßnahmen im Plangebiet festgelegt, die dazu geeignet sind einen Teil Ausgleich zu leisten. Dieser hat dabei zudem gestalterischen Charakter für die Planumsetzung. Die Maßnahmen reichen allerdings nicht aus und lassen ein Defizit offen.

³ Landesamt für Geologie und Bergbau, Radonpotenzial, aufgerufen unter https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=5 am 14.02.2019

Des Weiteren wurden Maßnahmen definiert, die in nahe gelegenen Waldbereichen positioniert sind. Sie werden als externe Maßnahmen vertraglich gesichert und damit nicht über Festsetzungen des Bebauungsplans gesteuert. Der Vertrag / die Verträge sind bis zur Satzungsfassung des Bebauungsplans zu schließen.

Die Details zu den Maßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. In der Planung wird von den Maßnahmenvorschlägen keine abweichende abwägende Entscheidung getroffen. Das Maßnahmenkonzept fließt unverändert in den Bebauungsplan ein.

6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

6.1.1 Art der Nutzung

Vom ersten Planentwurf zur vorliegenden Planfassung wurde die Art der Nutzung innerhalb der Sondergebietsthematik angepasst. Dabei wurde definiert, dass die ehemals als „Gästekleinhäuser“ gesteuerte Nutzung in Untergebenheit der Golfplatzdefinition als Ferienhäuser aus der Golfplatzdefinition herausgenommen wird. Die Ferienhäuser sind nun über ein Sondergebiet (vorliegend SO 2) nach § 10 BauNVO festgesetzt. Damit wird klargestellt, dass die Ferienhäuser einen touristischen Hauptzweck verfolgen und nicht von der Golfplatznutzung abhängig sind. Die Synergien, die sich aus der Lage direkt am Golfplatz ergeben bleiben davon unbeeinflusst. So kann ein Golfplatzgast selbstverständlich auch ein Ferienhaus mieten und die beiden Nutzungen Urlaub und Golfsport miteinander verbinden. Aber sowohl Eigentum als auch Nutzung der Ferienhäuser sind nicht länger von der Golfplatznutzung verbindlich abhängig. Damit dienen die Gebäude der touristischen Nutzung und können helfen den Tourismus in Burbach und der Region zu stärken. Hierbei spielt es zukünftig keine Rolle, ob die Häuser / Wohnungen vermietet sind oder dem Erholungsaufenthalt von Eigentümern / Pächtern dienen. Aus raumordnerischer Sicht sind hierzu keine Bedenken im Zuge der vereinfachten raumordnerischen Prüfung ergangen.

Der bisher verankerte und auch weiterhin im Plan enthaltene Bereich für eine Hotelnutzung wurde über § 11 BauNVO im SO 1 gesteuert. Hierin wird geregelt, wie das Hotel planungsrechtlich definiert ist und welche „Nutzungsmischung“ zulässig ist. So soll die Möglichkeit bestehen, dass im als Beherbergungsbetrieb definierten Bereich auch ein kleiner Laden sowie die Verwaltung des Golfplatzes untergebracht werden können. Die Bebauung soll damit den Charakter eines Zentralbereiches erhalten, welcher der Unterbringung und Verköstigung von Gästen sowie der Versorgung und Verwaltung der gesamten Anlage dienen kann.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Entwicklung insgesamt positiv auf die Bedeutung Burbachs für den Tourismus auswirken wird und das sich eine Anlage entwickelt, die planungsrechtlich sauber getrennt aber in der Wirkung als Gemeinschaftsanlage in Erscheinung treten wird. Die Größenordnung ist dabei raumordnerisch insgesamt vertretbar, wie sich bei der positiven vereinfachten raumordnerischen Prüfung zeigte.

6.1.2 Maß der Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO durch eine Kombination aus Grundflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Im SO 2 wird darüber hinaus die Höhe der baulichen Anlagen über die Trau- und Firsthöhe definiert.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl nach BauNVO gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für den Teilbereich SO 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Für den Teilbereich SO 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen bleiben deutlich unter der grundsätzlich zulässigen Höchstgrenze von 0,8 für Sonstige Sondergebiete (§ 17 BauNVO). Die festgesetzten geringeren Grundflächenzahlen bzw. die Beschränkung der GRZ entsprechen der Zielsetzung einer geringen Verdichtung im Plangebiet und erlauben dennoch gleichzeitig die sinnvolle und ökonomische Ausnutzung des Plangebiets. Es lassen sich die angetrabten Nutzungen realisieren und der Charakter eines Bereiches, der auch tatsächlich der Erholung dienen kann, bleibt gewahrt.

Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 festgesetzt. In diesem Rahmen kann eine Bebauung ermöglicht werden, die abhängig von der angesetzten GRZ eine sinnvolle Ausnutzung der Flächen ermöglicht. Die 2-Geschossigkeit ist orts- und regionstypisch. Gleichzeitig wird die Bebauung gegenüber der Ortslage Burbach nicht zu dominant.

Höhe baulicher Anlagen

Zum Ausschluss einer erhöhten Dominanz der Bebauung gegenüber der Ortslage Burbach wird im SO 2 gleichzeitig die maximal Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Die mögliche Bebauung kann so dann hinsichtlich der Dachformen flexibel gestaltet werden, um sich zum einen dem Geländeverlauf anzupassen und zum anderen energetisch optimiert zu erfolgen. Im Hinblick auf die Nutzungsart als Ferienhäuser ist davon auszugehen, dass die Festsetzungen einen angemessenen Entwicklungsspielraum geben.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Diese nehmen die potenzielle Entwicklungsstruktur der Ferienhausbebauung auf. Dadurch wird eine kompakte und klar zu den Verkehrsflächen und grünordnerischen Maßnahmen sowie zur Freileitung und der Anbauverbotszone gesteuerte Bebauung ermöglicht.

6.1.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Um den Bedarf an Stellplätzen im Sondergebiet sicherzustellen sowie Fehlentwicklungen, wie bspw. Verkehrsprobleme innerhalb des Plangebiets zu vermeiden, sind diese nur für den durch das Gebiet verursachten Bedarf zulässig, was sich bereits durch die Positivregelung in der Definition der Art der baulichen Nutzung ergibt. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung dient der sinnvollen städtebaulichen Ordnung im Plangebiet als auch der Begrenzung der weiteren Flächenversiegelung. Gerade Garagen und Carports können raumwirksam in Erscheinung treten und daher das städtebauliche Erscheinungsbild massiv beeinflussen. Aber auch Stellplätze können je nach Dimensionierung der Bebauung in einem Gebiet das Erscheinungsbild entscheidend prägen und treten insbesondere in Gebieten, die der Erholung dienen, oftmals durch das Verhältnis zu den Bauvolumina leider in den Vordergrund. Dies soll vorliegend klar gesteuert werden. Daher sollen diese Anlagen nicht „wild“ sondern nur in den ohnehin zur Überbauung vorgesehenen Bereichen zulässig sein.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Gebiets dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung soll es den Bauherren ermöglichen untergeordnete Nebenanlagen flexibel zu realisieren. Dabei ist zu erwarten, dass hierdurch keine städtebaulich prägenden Strukturen entstehen, wie es in Ferienhausgebieten durch die potenzielle Anzahl von Fahrzeugen möglich ist.

Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, solange diese dem Nutzungszweck des Gebiets dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Festsetzung ist erforderlich, um im Rahmen der Planrealisierung auf etwaig notwendig werdende Änderungen der technischen Infrastruktur reagieren zu können.

6.1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die äußere Erschließung des Golfplatzes erfolgt weiterhin über die L 33. Gemäß der Planzeichnung werden im Geltungsbereich der 1. Planänderung private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Verkehrsberuhigter Bereich“ **V**) festgesetzt. Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen dienen der Sicherstellung der inneren Erschließung des neu definierten Sondergebiets. Über die privaten Straßen wird auch gleichzeitig der Zugang von Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen gewährleistet.

6.1.6 Oberirdische Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen

Die im Plangebiet verlaufende Niederspannungsfreileitung wird mit dem erforderlichen Schutzstreifen in der Planung aufgenommen. Im Hinblick auf die erforderlichen Abstände wurde das bauliche Konzept entsprechend der Leitungstrasse optimiert. Die Versorgung der angeschlossenen Anlagen ist demnach rechtlich gesichert.

6.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Streuobst auf extensiv genutzter Magerwiese

Die Streuobstpflanzung auf Magerwiese ist als Maßnahme aus dem Umweltbericht in den Bebauungsplan überführt worden (Fläche **M**). Hierdurch kann ein Ausgleich gewährleistet werden, der sich zugleich in das Landschaftsbild einfügt und den Charakter des Naturraums aufgreift. Die für die Streuobstwiese angedachten und in der Pflanzliste verankerten Sorten dienen einer nachhaltigen Sicherung auch alter Sorten und damit der Artenvielfalt.

Versiegelung / Befestigung von Stellplätzen und Wegen

Es wird festgesetzt, dass Stellplätze und Wege wasserdurchlässig zu errichten sind. Dies gilt insbesondere, wenn aufgrund einer erforderlichen Traglast des Weges eine Versiegelung vermeidbar ist. Daher soll die Versiegelung auf ein Minimum reduziert werden. Die Regelung dient einer Minimierung von Versiegelung und damit der Erhaltung der Schutzgüter Boden und Wasser.

Dachbegrünung

Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10cm zu bepflanzen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Pflanzmischung (Gräser und Kräuter) zu bepflanzen. Die Dachbegrünung dient der Behandlung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers (Verdunstung und verzögerter Abfluss) und hat zusätzlich positive Auswirkungen auf das Mikroklima im Plangebiet.

6.1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aus der Umweltprüfung erging, dass die Anpflanzungen an der im Plan verorteten Stelle (**A**) nicht als Maßnahme zu verstehen sind. Zwar gelten Sie als positiv für die Eingriffsbilanzierung. Dennoch stellen sie eher einen gestalterischen Beitrag zu Flächenentwicklung dar und entfalten eine entsprechende Wirkung auf die zukünftigen Nutzer der Ferienhäuser. Die Regelung wurde als Festsetzung aus den Vorschlägen der Grünordnung übernommen.

6.1.9 Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans werden in die 1. Planänderung „Burbach Golfplatz“ zum Teil übernommen. Die im Geltungsbereich der Planänderung liegenden und bereits entwickelten Flächen mit dem bestehenden Baumbestand (**B**) und den Gehölzpflanzungen werden zum Erhalt festgesetzt und dienen weiterhin dem Ausgleich. Die Fläche wurde hinsichtlich ihrer grünordnerischen Funktion angemessen definiert, so dass eine Verdichtung der Bepflanzung erfolgt. Auch diese Regelung wurde aus der Grünordnung übernommen.

6.1.10 Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass alle Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen auf den privaten Grundstücksflächen zugeordnet sind. Zudem sind die Ausgleichsmaßnahmen in direkter Folge auf die bauliche Erschließung umzusetzen, das heißt in der darauf folgenden Pflanzperiode. Hierdurch wird sichergestellt, wann der Ausgleich zu erfolgen hat und dass durch die Zuordnung auch das Verhältnis zwischen Eingriff und Ausgleich geregelt ist.

6.2 Hinweis zu externen Ausgleichsflächen

Im Dokument der textlichen Festsetzungen wurde ein Hinweis darauf aufgenommen, dass externe Ausgleichsflächen dieser Planung zugeordnet werden. Die Flächen selbst sind im Umweltbericht beschrieben und werden vertraglich gesichert. Damit dies allerdings stets in den Zusammenhang mit dem Bebauungsplan in der Form der 1. Änderung gebracht werden kann, ist dieser Hinweis an der Stelle angebracht.

6.3 Nachrichtliche Übernahme

Wichtig für die Planung ist die nachrichtliche Übernahme der im Plan dargestellten Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen, die sich aus dem Straßenfachrecht gegenüber der Landesstraße L 33 und der K 126 ergeben. Die Vorgaben hiernach werden im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.

6.4 Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

In den Bebauungsplan wurden zahlreiche Hinweise aufgenommen. Diese sollen alle Belange regeln, die nicht über Festsetzungen in den Bebauungsplan eingebracht werden können. Durch die Aufnahme wird auf Regelwerke und allgemeine Hinweise der Fachbehörden verwiesen, die den Bauherren zum einen vorsorglich zur Vorbereitung einer Baugenehmigung und zum anderen zur Absicherung von fachrechtlichen Belangen informieren.

6.5 Pflanzliste

Im Bebauungsplan wurde eine Pflanzliste aufgenommen, die – nicht abschließend – die Sorten aufführt, die für eine sachgerechte Umsetzung der Pflanzmaßnahmen im Bebauungsplan geeignet erscheinen. Die Liste ist als Orientierung zu verstehen und zeigt dabei die wesentlichen, auch vom Eigentümer der Anlage gewünschten Pflanzen auf.

7 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans wurden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können. Alle sich ergebenden Belange - seien sie öffentlicher oder privater Natur -, die bei der Bebauungsplanänderung relevant waren, wurden ermittelt und gegeneinander und untereinander gewichtet und abgewogen. Der Bebauungsplan ist damit das Ergebnis einer gerechten Interessensabwägung.

Es ist zu beachten, dass die „1. Änderung des Bebauungsplans „Golfplatz Burbach““ Regelungen des derzeit gültigen Bebauungsplans aufgegriffen hat, die bereits zum damaligen Aufstellungszeitpunkt in die Abwägung eingestellt wurden.

Im Zuge der Beteiligung ergingen Stellungnahmen, welche sämtlich zur Kenntnis genommen wurden.

Die Auswirkungen der Planung sind nach dem Ergebnis der Abwägung geringfügig und rufen keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die schutzwürdige Umgebung und die zu berücksichti-

genden Umweltbelange hervor. Dies insbesondere, weil geeignete Ausgleichsmaßnahmen gefunden wurden, um den Eingriffen sachgerecht zu begegnen.

Durch das Vorhaben wird die aktuelle Situation wie folgt verändert:

- Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die planungsrechtliche Zulässigkeit für Ferienhäuser und einen Beherbergungsbetrieb im Sinne eines Zentralgebäudes ermöglicht
- Die bebaubare Fläche wird verlagert (Standortverschiebung für Unterbringungsmöglichkeiten und Erweiterung)
- Die im Ursprungsplan enthaltenen Maßnahmen werden modifiziert und im Hinblick auf die Erschließung angepasst.

Die Änderung des Bebauungsplans hat unter Beachtung der Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft, fügt sich in die städtebauliche Struktur ein und dient der wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzbarkeit des Plangebietes. Die 1. Planänderung des Bebauungsplans „Golfplatz Burbach“ wirkt sich lediglich auf die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksflächen aus und ermöglicht eine angemessene Nutzung der Baugrundstücke unter Definition der genauen Nutzungsart. Da im Zuge der vorliegenden Planänderung die Versiegelung durch planinterne als auch vertraglich gesicherte (planexterne) Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden kann, ist auch nicht mit negativen Effekten auf das Schutzgut Landschaftsbild sowie die übrigen Schutzgüter zu rechnen. Die Vorgaben der Regional- und Landesplanung werden nicht berührt.

8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Planverwirklichung ist zeitnah zu erwarten. Eine Konkretisierung der Planung auf Objektebene ist bereits angestoßen.

9 Kostenschätzung und Flächenbilanz

9.1 Kosten

Der Ortsgemeinde Burbach entstehen im Rahmen der Planänderung keine Kosten. Die K & K – GmbH trägt die Kosten, die im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung „Golfplatz Burbach“ entstehen. Die Kostentragung wird im Rahmen eines Kostenübernahmevertrags geregelt.

9.2 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m ²	Prozentualer Anteil
Geltungsbereich		40.707	100,0
Sondergebiet	Sondergebietsfläche	25.455	62,5
	<i>Davon überbaubar</i>	17.657	69,4
Verkehrsfläche	Private Verkehrsfläche	3.313	8,2
Grünfläche		11.939	29,3

Tabelle 1: Bilanz zur Flächennutzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans
(Quelle: eigene Darstellung)

Diese Begründung mit Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet „Golfplatz Burbach“ – 1. Änderung der Ortsgemeinde Burbach.

Burbach, den _____

Johann Spoden (Ortsbürgermeister)