



Satzung der Gemeinde Rabenkirchen-Faulück über den Bebauungsplan Nr. 3

für das Gebiet "Golfplatz Stenerberg",

gelegen im Osten der Ortslage von Rabenkirchen,
zwischen der Morgensterner Straße und der Bundesstraße 201.

Begründung

<p>Bearbeitet im Auftrage der Gemeinde Rabenkirchen-Faulück: Planungsgruppe Plewa und Partner St.Jürgenstraße 58-60 Tel. 0461/25481</p>	<p>Bearbeitungsstand: 2. Ausfertigung 24937 Flensburg Fax 0461/26348</p>
---	--

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141).

2. Erfordernis der Planaufstellung

Im Sommer 1997 wurde das Konzept zur Einrichtung einer Golfsportanlage im Bereich Stenerberg an die Gemeinde herangetragen. Nachdem das Projekt grundsätzlich zustimmend aufgenommen worden war, faßte die Gemeindevertretung am 17.12.1997 den Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet "Golfplatz Stenerberg", um so die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen und um das Vorhaben in geordneter und verträglicher Form in die gegebene städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

3. Plangebiet

Das Plangebiet liegt östlich der bebauten Ortslage von Rabenkirchen-Faulück im Winkel der Morgensterner Straße und der Bundesstraße 201. Es ist weitgehend vom freien Landschaftsraum (Landwirtschaft) umgeben; lediglich im Süden (Tankstelle und Wohngebäude) sowie im Westen (Gasthof, Wohngebäude, Pony-Hof) grenzen locker bebaute Bereiche an. Im nördlichen Teil quert die Eisenbahnlinie Kappeln-Süderbrarup das Plangebiet.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 23 ha.

Das Plangebiet besteht z.Zt. ganz überwiegend aus landwirtschaftlicher Nutzfläche einschließlich der Hofflächen mit kombiniertem Wohn- und Wirtschaftsgebäude, einem Abnahmehaus und Nebengebäuden.

4. Entwicklung der Planung

Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Gemeinde Rabenkirchen-Faulück wird zur Zeit aufgestellt; die Planung befindet sich in der Phase der Bestandsaufnahme und -bewertung. Zum Bebauungsplan Nr. 3 liegt eine vorgezogene landschaftsplanerische Einschätzung vor, derzufolge die vorgesehenen Flächen für die geplante Nutzung als Golfplatz geeignet sind; höherwertige Schutzgüter werden demnach nicht in Anspruch genommen. Parallel zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan aufgestellt.

Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Rabenkirchen - Faulück verfügt nicht über einen Flächennutzungsplan. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgt daher nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB; der selbständige Bebauungsplan reicht aus, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches zu gewährleisten. Der selbständige Bebauungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Landesplanung

Die Gemeinde Rabenkirchen-Faulück liegt in einem "Raum mit besonderer Eignung für Fremdenverkehr und Erholung" (Landesraumordnungsplan, Entwurf 1995) sowie, nach den "Planungsgrundsätzen für die Standorte von Golfplätzen" (MNUL 1992) in einem Bereich, der grundsätzlich besondere Eignung für gewerblich betriebene Golfplätze mit überregionaler Nachfrage aufweist.

Die Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 04.08.1998 bestätigt, daß gegen die Planung keine Bedenken bestehen.

5. Nutzungskonzept

Vorgesehen ist die Anlage eines 9-Loch-Golfplatzes (Par 33), der neben einem neugegründeten Verein auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen soll. Der Golfplatz soll gewerblich betrieben werden, wobei die Spielberechtigung durch die Mitgliedschaft im Verein sowie privatrechtliche Verträge zwischen EinzelspielerIn und Betreiber geregelt wird. Angestrebt wird -entsprechend der Kapazität einer 9-Loch-Anlage- eine Höchstzahl von ca. 400 Mitgliedern.

Die Initiatoren des Projektes planen eine Anlage, die in allen Belangen weitestgehend am Bestehenden orientiert ist: Der Golfplatz selbst soll behutsam in die landschaftlichen Gegebenheiten eingefügt werden, das stark modulierte Gelände bietet beste Voraussetzungen für ein technisch anspruchsvolles Spiel. Die notwendigen hochbaulichen Maßnahmen werden sich auf die vorhandenen Gebäude beschränken. Vorgesehen ist der Ausbau des ehemaligen Stallteils des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes; hier sollen im Erdgeschoß die notwendigen Aufenthalts-, Umkleide- und Sanitärräume etc. eingerichtet werden. Für eventuelle spätere Erweiterungen steht das Drempelgeschoß als Ausbaureserve zur Verfügung. Die vorhandenen Nebengebäude bieten ausreichend Raum für die Unterbringung der für die Platzbearbeitung und -pflege benötigten Geräte und Maschinen.

Insgesamt soll so eine Anlage entstehen, die sich dem nach wie vor eher elitären Image des Golfsports entzieht; durch Verzicht auf aufwendige, prestigeträchtige hoch- und landschaftsbauliche Maßnahmen können die Investitionen in einem Rahmen gehalten werden, der für Mitglieder und sonstige Interessierte das Golfspielen zu Preisen deutlich unter dem allgemein üblichen Niveau ermöglichen soll.

Angebote hinsichtlich Gastronomie und Beherbergung ("Clubrestaurant", "Golfhotel" etc.) sollen im Zusammenhang mit der Golfanlage nicht vorgehalten werden, vielmehr wird hier die Zusammenarbeit mit örtlichen und regionalen Betrieben gesucht; so befindet sich der örtliche Gasthof, der auch Fremdenzimmer vorhält, in unmittelbarer Nachbarschaft. Auch bietet sich eine Zusammenarbeit mit dem ebenfalls benachbarten Pony-Hof an (Kombination von Golf- und Reiturlaub). Da Golfsport ganzjährig betrieben wird, ist eine bessere und -weil von den üblichen Saisonzeitenängig unabhängig- gleichmäßigere Auslastung der vorhandenen Angebote zu erwarten.

Mittel- bis langfristig wird -bei entsprechender Akzeptanz- die Erweiterung der Anlage auf einen "vollständigen" 18-Loch-Platz zu erwägen sein. Geeignete Flächen befinden sich direkt nördlich der jetzt geplante Anlage; nach derzeitigem Kenntnisstand kann von deren Verfügbarkeit grundsätzlich ausgegangen werden.

6. Städtebauliche Massnahmen

Der Bebauungsplan sieht (nur) die zur Absicherung der oben beschriebenen Konzeption städtebaulichen erforderlichen Festsetzungen vor. Da die zur Qualifizierung eines Bebauungsplanes erforderlichen Mindestfestsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB nicht getroffen werden, handelt es sich hier um einen einfachen Bebauungsplan i.S. des § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich also im übrigen nach § 35 BauGB. Mit diesem Instrumentarium sind die grundlegenden städtebaulichen Zielsetzungen hinreichend bestimmt, lassen aber eine flexible Ausgestaltung unter weiterer Mitwirkungsmöglichkeit der Gemeinde (gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB für die nach § 35 zu beurteilenden Fragen) zu.

Die vorhandene, nach Osten zu erweiternde Hofffläche ist festgesetzt als (sonstiges) *Sondergebiet "Golf"*, hier können die entsprechend der Zweckbestimmung und den Festsetzungen zur Art der Nutzung zulässigen und für den Betrieb des Golfplatzes notwendigen und zweckmäßigen baulichen Anlagen und sonstigen Einrichtungen sowie Nebenanlagen vorgesehen werden. Entsprechend der Zielsetzung, daß durch den Golfplatz auch die örtlichen Wirtschaft, hier das Gastronomie- und Beherbergungsgewerbe, gestärkt -und nicht etwa durch Konkurrenz geschwächt- werden sollen, sind derartige Nutzungen entgegen der allgemeinen Zweckbestimmung nicht zugelassen. Um eine unnötige Inanspruchnahme von Boden wie auch gebietsfremden Verkehr zu verhindern, sollen Stellplätze nur in dem nach der zugelassenen Nutzung erforderlichem Umfang eingerichtet werden.

Die vorhandene Wohnnutzung im Abnahmehaus soll durch die Planung nicht in Frage gestellt werden; die textliche Festsetzung unter Ziff. 3 soll in analoger Anwendung der Regelungen des § 35 Abs. 4 BauGB für das zulässigerweise errichtete Wohnhaus den Bestandsschutz sichern wie auch eine angemessene Erweiterung (so z.B. zur Einrichtung einer Einliegerwohnung für pflegebedürftige Familienangehörige) ermöglichen.

Die festgesetzten *Privaten Grünflächen* mit der Zweckbestimmung *Golfplatz* umfassen die für den eigentlichen Spielbetrieb vorgesehenen Flächen. Hier können die einzelnen Spielbahnen mit ihren Abschlägen und Grüns einschließlich der sie verbindenden Wege, die Übungsfläche, die halbrauen und rauhen Rand- und Zwischenbereiche usw. eingerichtet werden wie auch solche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen, die sich im Rahmen der Zweckbestimmung bewegen, also für den Spielbetrieb erforderlich oder auch nur zweckmäßig sind.

Mit der Festsetzung der *Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* erfolgt die bodenrechtliche Absicherung der Flächen für die entsprechend der Richtlinie "Anforderungen an den Bau und die Unterhaltung von Golfplätzen" (MNUL 1992) und nach Maßgabe des Grünordnungsplanes vorzusehenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (vgl. a. nächster Abschnitt). Mit ca. 84.300 m² ist gut 1/3 der Plangebietsfläche entsprechend festgesetzt und den quantitativen Anforderungen o.g. Richtlinie hinreichend Rechnung getragen.

7. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Parallel zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan aufgestellt, der die durch die Planung vorbereiteten konkreten Eingriffe ermittelt und bewertet und detailliert die vorzunehmenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen benennt. Die Initiatoren des Projektes sind per städtebaulichen Vertrag u.a. verpflichtet, die im Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen, so daß die Umsetzung der grünordnerischen Zielsetzungen gewährleistet ist. Eine Festsetzung insbesondere der Pflanzensorten und ihrer Qualitäten, von Pflegemaßnahmen etc. im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich; auch würden Fragen zur städtebaulichen Relevanz derartiger Regelungen aufgeworfen. Insofern beschränkt sich der Bebauungsplan -neben o.g. Festsetzung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft- auf die Festsetzung derjenigen Maßnahmen, die ansonsten städtebaulich relevant und begründet sind:

Innerhalb der Sondergebietsfläche sind diejenigen Bäume zu erhalten, die der Gestaltung und Eingrünung der Hoffläche und ihrer Einbettung in die Landschaft dienen und somit hinsichtlich der Prägung des Orts- und Landschaftsbildes bedeutsam sind. Aus gleichem Grunde ist am östlichen Rand des Sondergebietes eine Baumreihe zu pflanzen. Weitere Pflanzgebote betreffen die der Eingrünung und Gliederung des Golfplatzes dienende Anpflanzungen; neben dieser, das Landschaftsbild gestaltenden Aufgabe kommt den dort vorzusehenden Knicks und Gehölzgruppen zumeist auch eine funktionale Bedeutung als natürliche Abschirmung der Spielbahnen gegen angrenzende Bereiche zu.

Die vorhandenen, nach Landesnaturschutzgesetz geschützten Biotope (Knicks, Erlenbruch) sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der Grünordnungsplan ist als Anlage zur Begründung dem Bebauungsplan beigelegt.

8. Verkehr

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Morgensterner Straße auf kurzem Wege an die übergeordnete Erschließung der Bundesstraße 201 angebunden. Die Morgensterner Straße verfügt bei einer lichten Breite von ca. 6 bis 8 m (ca. 3,50 m bituminöse Fahrbahn mit Seitenstreifen) über ein der Ortslage und dem Bedarf angemessenes Profil. Bei einer Kapazität von max. 150 SpielerInnen pro Tag, durch Vergabe von Spielzeiten geordnet über den Tag verteilt, ergibt sich eine (zusätzliche) Verkehrsbelastung von ca. 15 Kfz je Stunde und Fahrtrichtung zu Spitzenzeiten. Der Sicherheit des Verkehrs auf den an den Golfplatz angrenzenden Straßen wird durch die Lage und Ausrichtung der Spielbahnen sowie durch geeignete Anpflanzungen Rechnung getragen.

Ruhender Verkehr

Für einen 9-Loch-Platz werden ca. 60 Stellplätze benötigt (Orientierungswert des Deutschen Golf-Verbandes). Im festgesetzten Sondergebiet ist dazu ausreichend Raum vorhanden; durch die Erweiterung der vorhandenen Hoffläche nach Osten sind insgesamt ausreichend Reserven vorhanden, um bei entsprechendem Bedarf noch weitere Stellplätze einrichten zu können. So ist gewährleistet, daß der öffentliche Straßenraum der Morgensterner Straße nicht für Parkzwecke beansprucht werden muß, was zu Konflikten insbesondere mit dem landwirtschaftlichem Verkehr führen würde.

Eisenbahn

Durch das Plangebiet läuft die eingleisige Eisenbahnlinie Kappeln-Süderbrarup der Verkehrsbetriebe des Kreises Schleswig-Flensburg. Dort verkehrt montags bis freitags täglich ein Nahgüterzug der DB AG zwischen Kappeln und Süderbrarup (hin und zurück in der Zeit zwischen 13⁰⁰ und 15⁰⁰ Uhr). Weiterhin wird die Strecke genutzt durch Züge der auch dampfbetriebenen Museumsbahn. Diese verkehren im Sommerhalbjahr fahrplanmäßig an Wochenenden (Samstag u. Sonntag) sowie sporadisch zu Sonderfahrten (ganzjährig). Hinzu kommen die erforderlichen Übergabe- und Bereitstellungsfahrten.

Der Sicherheit des Bahnverkehrs wie auch der GolfplatznutzerInnen soll durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen werden :

- die Spielbahnen befinden sich nur südlich der Bahnlinie, für den eigentlichen Spielbetrieb sind keine Querungen vonnöten; die Spielrichtung angrenzender Spielbahnen verläuft stets parallel zu den Gleisen; die Driving Range (Übungsplatz; nicht in den normalen Spielbetrieb einbezogen) nördlich der Bahn ist (nur) über den vorhandenen Bahnübergang erreichbar;
- der Spiel- bzw. Übungsbetrieb auf den an den Bahnkörper angrenzenden Flächen ruht bei Vorbeifahrt eines Zuges (Platzregel!); die Signalisierung (Pfeifen) erfolgt ohnehin wegen des unbeschränkten Bahnüberganges;
- für den Bahnkörper besteht ein Betretungsverbot (Platzregel und Hinweisschilder; Ergänzung der vorhandenen, dornenreichen Abpflanzungen);
- es entsteht kein zusätzlicher Fahrverkehr am Bahnübergang, da der Zielverkehr zum Golfplatz vorher auf die vorgesehenen Stellflächen abfließt.

Die "Vorschrift für die Sicherung der Bahnübergänge bei nichtbundeseigenen Eisenbahnen" (BÜV NE) regelt das Freihalten von Sichtflächen an Bahnübergängen. Die danach ermittelten Sichtdreiecke sind in die Planzeichnung übernommen.

9. Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Hauskläranlage. Zur Verbesserung der Abwasserqualität wird ein Nachklärteich eingerichtet, der auch der Nachklärung der Abwässer vom benachbarten Gasthof dienen soll. Das nachgeklärte Wasser wird in den angrenzenden Sammelteich geleitet. Das Drainagewasser der Spielflächen (Abschläge und Grüns) wird in denselben sowie zwei weitere Sammelteiche geleitet und von dort aus zur Bewässerung des Platzes eingesetzt. Überschüssiges Wasser wird in die Leitung des Wasser- und Bodenverbandes abgeleitet. Der Verlauf der Verbandsleitung ist nach Kartenlage des Wasser- und Bodenverbandes der Angelner Auen in der Planzeichnung dargestellt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Mehlby-Faulück. Auch hier wurde die vorhandene Wasserversorgungsleitung nach Kartenlage des Verbandes in die Planzeichnung übernommen.

Energie

Die Versorgung mit elektrischem Strom wird durch die Schleswig gewährleistet. Eine das Plangebiet querende 20 KV-Leitung ist in der Planzeichnung dargestellt; die Lage der Leitung wurde beim Entwurf des golfsportlichen Konzeptes berücksichtigt, um Konflikte oder gar Gefährdungen zu vermeiden.

Zu allen vorgenannten Leitungen sei darauf hingewiesen, daß den jeweiligen Richtlinien bzw. Verbandssatzungen entsprechende Sicherheitsabstände bzw. Freihaltezonen einzuhalten sind, in denen keine baulichen Anlagen und keine großwüchsigen bzw. tiefwurzelnden Pflanzen vorgesehen werden dürfen.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die für den Golfplatz vorgesehenen Flächen sind und bleiben in der Hand eines privaten Eigentümers, der zugleich einer der Initiatoren des Projektes ist. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. folgende Flächen- und Nutzungsanteile:

	Bereich	Fläche m ²	Anteil %
a.	Sondergebiet "Golf"	5.600	2,40
b.	private Grünfläche "Golfplatz"	130.700	56,50
c.	SPE-Flächen*	84.300	36,50
d.	Entsorgungsflächen	4.400	1,90
e.	§ 15 a -Biotop (Erlenbruch)	700	0,30
f.	Bahnanlage	5600	2,40
	Gesamtflächen	231.300	100,00

* SPE-Flächen = Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

11 Kosten

Das Projekt wird von den privaten Investoren finanziert und durchgeführt; auch wurde ihnen mittels eines städtebaulichen Vertrages die Übernahme der Kosten für die erforderlichen städtebaulichen Planungen aufgetragen, so daß für die Gemeinde keine Kosten absehbar sind.

Die Begründung wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.10.1998 gebilligt.

Rabenkirchen-Faulück, 02.11.1998



Anlagen: Grünordnungsplan
Eigentümerverzeichnis