

BEGRÜNDUNG

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1,
3. Änderung

Kennwort:
"Golfplatz Mesum/Gut Winterbrook"

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: April 2013

1. Ausgangssituation

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Golfplatz Mesum/Gut Winterbrock“ erlangte im Juni 1996 Rechtskraft. Durch den Bebauungsplan wurde die Anlage einer 18-Loch-Golfanlage, einer 9-Loch-Golfanlage, einer Trainingsanlage und eines Clubhauses sowie einer Stellplatzanlage auf einem rd. 90 ha großen Gelände vorbereitet. Die Golfanlage – entsprechend den Vorgaben der Bauleitplanung – ist zwischenzeitlich realisiert worden.

Die Anlage wird von der Bevölkerung gut angenommen, wie die ständig steigenden Mitgliedszahlen des Golfclubs belegen. Durch die 1. Änderung des VEP's Nr. 1 wurde der Bau eines Golfhotels mit max. 32 Zimmern vorbereitet.

Durch die 2. Änderung wurde die bestehende Stellplatzanlage um 80 auf ca. 95 Plätze erhöht.

Derzeit besteht die Absicht des Golfplatzbetreibers das bestehende Clubhaus als zusätzlichen Hotelbereich zu nutzen und ein neues Clubhaus zu errichten. Die planungsrechtliche Absicherung dieses Vorhabens macht die 3. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des ursprünglichen Bauleitplanes. Er schließt südwestlich an das Baugrundstück des vorhandenen Clubhauses und Golfhotels und südöstlich an die vorhandenen Stellplätze an.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 255, Flur 19, Gemarkung Mesum und ist im Übersichtsplan/Änderungsentwurf geometrisch eindeutig dargestellt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Die landesplanerischen Vorgaben des Gebietsentwicklungsplanes des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland stellt den Bereich des Golfplatzes wie folgt dar: Ein Teil des betreffenden Bereiches ist als Freizeit- und Erholungsbereich (Grundsatz der stillen landschaftsbezogenen Erholung) und ein anderer Teil als Bereich zum Schutz der Landschaft ausgewiesen, insgesamt ist die Fläche des Golfplatzes als Agrarbereich mit bestehenden Waldbereichen dargestellt.

Der Betrieb einer Golfanlage ist dem Wesen des Golfsports entsprechend grundsätzlich der stillen Freizeit- und Erholungsnutzung zuzuordnen. Die Golfsportanlage dient als Freizeiteinrichtung vornehmlich der Tages- und Wochenenderholung der Bevölkerung.

Der Standort der Golfanlage widerspricht damit insgesamt nicht den Zielen der Landesplanung bzw. den Vorgaben des entsprechenden Gebietsentwicklungsplanes, wie das im Einvernehmen mit der Bezirksregierung Münster durchgeführte Aufstellungsverfahren zum VEP belegt hat.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist die bisherige Baufläche (Clubhaus, Hotel und Stellflächen) als Sonderbaufläche ausgewiesen. Der neue Planbereich ist bei genauer Betrachtung als Grünfläche/Sportplatz dargestellt bzw. ragt mit einer Tiefe von gut 20 m in die Grünfläche hinein. Da ein Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf zu interpretieren ist, verstößt die genannte geringfügige Überschreitung nicht gegen das Entwicklungsgebot.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Lage im Stadtgebiet

Der Golfplatz liegt im Stadtteil Rheine-Mesum südwestlich des vorhandenen Siedlungsbereiches zwischen dem Burgsteinfurter Damm und der Moorstraße. Das Areal wird ausschließlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Der nächstgelegene Siedlungsbereich des Gewerbegebietes „Mesum-West“ liegt ca. 600 m, der Beginn des nächstgelegenen Wohnsiedlungsbereiches liegt ca. 900 m vom Golfplatz entfernt.

4.2 Zustand von Natur und Landschaft

Vor Anlage des Golfplatzes wurde das Areal überwiegend ackerbaulich genutzt. Die im zentralen Bereich vorhandene Waldfläche ist in die Anlage integriert worden, genau wie das am Nordrand aufstehende Großgrün. Auch die vor Anlage der Sportfläche vorhandenen landschaftsprägenden Elemente wie z.B. Baumreihen, Einzelbäume, Wallhecken, bewachsene Entwässerungsgräben sind weitgehend erhalten und z.T. durch Zupflanzungen ergänzt worden. Die Aufstellung des VEP's wurde durch einen landschaftspflegerischen Begleitplan ergänzt, der die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen beinhaltet.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Golfplatzanlage und der zugehörigen Gebäude mit Strom, Gas und Wasser wird von der Energie- und Wasserversorgung der Stadt Rheine sichergestellt.

Die Schmutzwasser-Ableitung erfolgt über eine Druckrohrleitung vom Clubhaus zur nächsten Kanalanschlussstelle am Burgsteinfurter Damm.

Niederschlagswasser der vorhandenen baulichen Anlagen (Clubhaus, Stellplatzanlage, Lagerhalle) wird durch Versickerung dem Untergrund zugeführt.

Gegenwärtig erfolgt die Sicherung des Brandschutzes über die vorhandenen Leitungen der Energie- und Wasserversorgung.

Die Beseitigung der Abfallstoffe wird von der örtlichen Müllabfuhr durchgeführt. Eine geordnete Abfallentsorgung, die das Gewinnen von Stoffen und Energien aus Abfällen (Abfallverwertung) und das Ablagern von Abfällen sowie die hierzu erforderlichen Maßnahmen des Einsammelns, des Beförderns, des Behandeln und Lagerns umfasst, ist gewährleistet.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung der Golfplatzanlage erfolgt ausschließlich über die Wörstraße vom Burgsteinfurter Damm (L 578) aus. Hinsichtlich der Kreuzung mit der L 578 wurde ein detaillierter Knotenpunktplan mit dem Landesstraßenbauamt Münster als Baulastträger abgestimmt.

4.5 Immissionen/Emissionen

Durch den Betrieb der Golfplatzanlage und auch durch die Realisierung der Inhalte der 3. Änderung werden vorhandene Siedlungsbereiche der näheren Umgebung nicht beeinträchtigt. Dies trifft auch für bestehende Einzelwohnhäuser im Außenbereich zu.

4.6 Altlasten

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand auch unter Auswertung der ökologischen Bestandsaufnahme für den landschaftspflegerischen Begleitplan zur Aufstellung des VEP's sind innerhalb des gesamten Planbereiches keine Altlastenverdachtsbereiche bekannt.

4.7 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des VEP's befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Auch in direkter Nähe zum Plangebiet sind keine entsprechenden Denkmäler vorhanden. Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft, wie Naturdenkmäler bzw. geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 bzw. 23 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen weist das Plangebiet ebenfalls nicht auf.

5. Planung

5.1 Verkehrerschließung/Versorgung

Durch die Änderungsinhalte wird nicht in das vorhandene Erschließungssystem eingegriffen, die bestehenden technischen Infrastruktureinrichtungen sind ausreichend um das geplante Clubhaus anzuschließen, versorgen bzw. entsorgen zu können.

Die verkehrliche Erschließung des neuen Clubhauses erfolgt vom Markengrabenweg über die vorhandene Stellplatzanlage und über den unbebauten süd-westlichen Grundstücksteil des Golfhotels bzw. des alten Clubhauses (Flurstücke 208, 210, 211 und 212).

5.2 Anlass und Inhalt der Planung

Der Golfplatz in Mesum erfreut sich seit seiner Eröffnung steigender Beliebtheit. Die hohe Akzeptanz äußert sich in einer steigenden Anzahl der Mitglieder des zugehörigen Golfclubs: Der Wert stieg von 590 im Jahre 2000 auf 914. Auch im Vergleich zu anderen Golfplätzen wird die Anlage sehr hoch eingeschätzt. Nach einer Umfrage unter Golfplatznutzern rangiert die Mesumer Anlage unter allen 612 in Deutschland befindlichen Plätzen auf Rang 26.

Aufgrund der geographisch günstigen Lage, der attraktiven Ausgestaltung des Golfplatzes und der mangelnden Anzahl von Golfplätzen in den Niederlanden ist ein ständig steigender Besucherstrom aus diesem Nachbarland zu verzeichnen.

Die hohe Akzeptanz der Anlage spiegelt sich auch in der Nutzung durch Landessportverbände wieder: Der Landeskader NRW hat bereits Schulungsmaßnahmen auf dem Gelände durchgeführt. Derzeit werden Gespräche darüber geführt, auf der Golfanlage Rheine-Mesum einen Kadernstützpunkt zu integrieren.

Mit dem noch ausstehenden Abschluss der 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen und größeren Clubhauses geschaffen werden. Aufgrund der beschriebenen Expandierung in den letzten 10 Jahren beabsichtigt der Rheine Golfclub eine Erweiterung der Verkaufsfläche für Golfbekleidung, Bälle etc (Golfshop), eine Vergrößerung der Caddyhalle (Abstellhalle für Golf taschen und – schläger) sowie eine Unterstellmöglichkeit für ca. 15 Golffahrzeuge. In dem neuen Gebäude sollen nach Auskunft des Betreibers insgesamt folgende Nutzungen untergebracht werden: Verwaltung, Besprechungsräume, Golfschule, Umkleieräume inkl. Toiletten und Duschen, Lager- und Abstellräume, Archiv, Versorgungstechnik und Golfshop.

Die Nutzung im bisherigen Clubhaus auf eine Fläche von ca. 200 qm ist für die anvisierte Nutzung nicht mehr ausreichend.

Zusätzliche Stellplätze sind aufgrund der beabsichtigten baulichen Erweiterung nicht erforderlich. Im Rahmen der 2. Änderung wurden die Voraussetzungen für umfangreiche Stellplatzanlagen geschaffen.

Das Plangebiet wird als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Clubhaus für Golfplatzanlage festgesetzt.

Zur Angleichung an die vorhandene Bebauung wird eine zweigeschossige Bebauung mit einem Flachdach oder Satteldach (30° - 40°) und einer zulässigen First- bzw. Gebäudehöhe von 9,60 m zugelassen.

5.3. Voraussetzungen und Folgen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Das 3. Änderungsverfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. § 13 BauGB enthält die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens: Die erste Vorgabe sagt aus, dass durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen. Darüber hinaus darf der Änderungsinhalt nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereiten bzw. begründen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zusätzlich dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Sofern diese Voraussetzungen erfüllt werden, kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden; auch wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Frage, ob ein Änderungsinhalt die Grundzüge der Planung berührt, lässt sich anhand der vorliegenden Rechtsprechung bzw. der einschlägigen Kommentierungen nicht generell klären. Primär kommt es auf die räumlichen Auswirkungen der Änderung an. Reichen diese nicht weit, sondern beschränken sie sich auf kleinere abgrenzbare Bereiche, so kann zumeist davon ausgegangen werden, dass die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Je eher die Änderung Auswirkungen auf das gesamte Baugebiet oder gar darüber hinaus hat, desto eher muss hingegen von einer Berührung der Grundzüge der Planung ausgegangen werden. Nach der einschlägigen Kommentierung dürften ggf. auch räumlich weitgreifende Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wenn sie lediglich marginale Bedeutung für das Plankonzept als solches haben.

Entscheidend ist, dass die planerische Grundkonzeption nicht erheblich verändert wird. Im vorliegenden Änderungsverfahren wird die Grundkonzeption beibehalten. Der VEP Nr. 1 sichert auf einer Fläche von rd. 90 ha die Anlage eines Golfplatzes ab. In den Geltungsbereich einbezogen sind zwei Sondergebietsflächen, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, die in direktem Zusammenhang mit dem Golfplatz stehen: zum einen ein Clubhaus, zum anderen eine Gerätehalle. Durch die Änderungsinhalte wird insbesondere die Erweiterung der Stellplatzanlage für das Clubhaus und das projektierte Golfhotel vorbereitet. Damit wird jedoch die ursprüngliche Intention des VEP's – planungsrechtliche Sicherung eines Golfplatzes mit zugehörigen baulichen Anlagen – nicht verändert.

Mit den oben beschriebenen Änderungsinhalten wird auch nicht etwa die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Damit werden insgesamt die Voraussetzungen erfüllt, um das 3. Änderungsverfahren des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Verfahrensmäßig wird – entsprechend der Regelung des § 13 (2) BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird über eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben; den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird auch keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Auch von der Angabe in der Auslegungsbekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn aufgrund der Änderung eines rechtswirksamen Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Mit der 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 wird die bisher ausgewiesene überbaubare Fläche um 1.448 m² erweitert.

Der überplante Bereich gehört zum sogenannten Rough-Bereich (Bereich zwischen den Spielbahnen). Der Landschaftspflegerische Begleitplan zur Golfplatzanlage, der auch Teil der (ursprünglichen) Planbegründung ist, weist in seinem Maßnahmenplan den Bereich der Baufelderweiterung überwiegend als naturnah herzustellende und zu unterhaltende Wiesenfläche mit einzelnen Bäumen und Gehölzgruppen aus.

Die beabsichtigte Versiegelung durch das geplante neue Clubhaus stellt einen erheblichen Eingriff insbesondere in die Bodenfunktionen dar. Als Ausgleich sind standortheimische Laubbäume als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 20 cm im Flächenverhältnis 1 : 1, dem entsprechen 70 Bäume, anzupflanzen. Entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation sind die Baumarten Stieleiche (*Quercus robur*) und/oder Eberesche (*Sorbus aucuparia*) zu verwenden. Die Anpflanzung erfolgt auf dem Flurstück des Eingriffs: Flurstück 255, Flur 16, Gemarkung Mesum.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

5.5 Kosten der Planung

Die Übernahme der Planungskosten erfolgt durch den Golfclub. Der Stadt Rheine entstehen durch die Planung lediglich die Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens. Kosten durch die Realisierung der Planinhalte entstehen der Stadt Rheine nicht.

5.6 Umsetzung und Realisierung der Planung

Die Änderung basiert auf einem Antragschreiben des Grundstückseigentümers/Betreibers des bestehenden Clubhauses am Golfplatz Mesum. Nach Anpassung des Planungsrechtes erscheint eine kurzfristige Realisierung des neuen Clubhauses wahrscheinlich, damit der Betreiber des Golfhotels den bestehenden Bedarf nach Übernachtungsmöglichkeiten für Golfer direkt am Golfplatz decken kann.

Rheine, 08. April 2013

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Stephan Aumann
(Städtischer Oberbaurat)