

**STADT IDSTEIN  
RHEINGAU-TAUNUS-KREIS**

**“GOLFANLAGE IDSTEIN-TEILBEREICH  
BETRIEBSHOF GOLFPARK IDSTEIN“**

**IN IDSTEIN-WALSDORF**

**BEGRÜNDUNG**

Stand 09.06.2011

Büro Gfrörer  
Architekten, Ingenieure  
Landschaftsarchitekten  
Dettenseerstraße 23  
72186 Empfingen  
Tel.: 07485 / 9769-0  
Fax: 07485 / 9769-21

**Rheingau-Taunus-Kreis**  
**Stadt Idstein**  
**Gemarkung Walsdorf**

**BEBAUUNGSPLAN**  
**“GOLFANLAGE IDSTEIN-TEILBEREICH**  
**BETRIEBSHOF GOLFPARK IDSTEIN“**  
**BEGRÜNDUNG**

---

**1 Planungsziel**

Das für den Gesamtbereich "GOLFANLAGE IDSTEIN-WÖRSDORF - ERWEITERUNG OSTKURS" eingeleitete Bebauungsplanverfahren ergab im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger Öffentlicher Belange ein Vielzahl an Stellungnahmen der Fachbehörden und Verbände.

Das Regierungspräsidium Darmstadt verlangt zwingend ein Zielabweichungsverfahren nach § 12 HLPG, da die Golfplatzerweiterung nebst Club- und oder Hotelneubau nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst sind.

Die Verwaltung schlägt nun in Übereinstimmung mit dem Investor vor, für diesen Teilbereich B die Weiterführung des Verfahrens zurückzustellen, und entsprechende weitere Untersuchungen, Gespräche und Abstimmungen zu veranlassen.

Da sowohl das RP Darmstadt als auch das Planungsamt der Stadt Idstein für den Teilbereich A Betriebshof eine Umnutzung des bestehenden landwirtschaftlichen Gehöftes in einen Betriebshof für den Golfpark Idstein als an die Ziele der Raumordnung angepasst einschätzen, soll nun für diesen Teil das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden.

Dadurch kann erreicht werden, dass die Bestandsgebäude in naher Zukunft saniert werden können und die immissionsträchtige Konfliktsituation (Anlieferung und Maschinenlärm) am Nassen Berg beseitigt wird.

**2 Städtebauliche Konzeption**

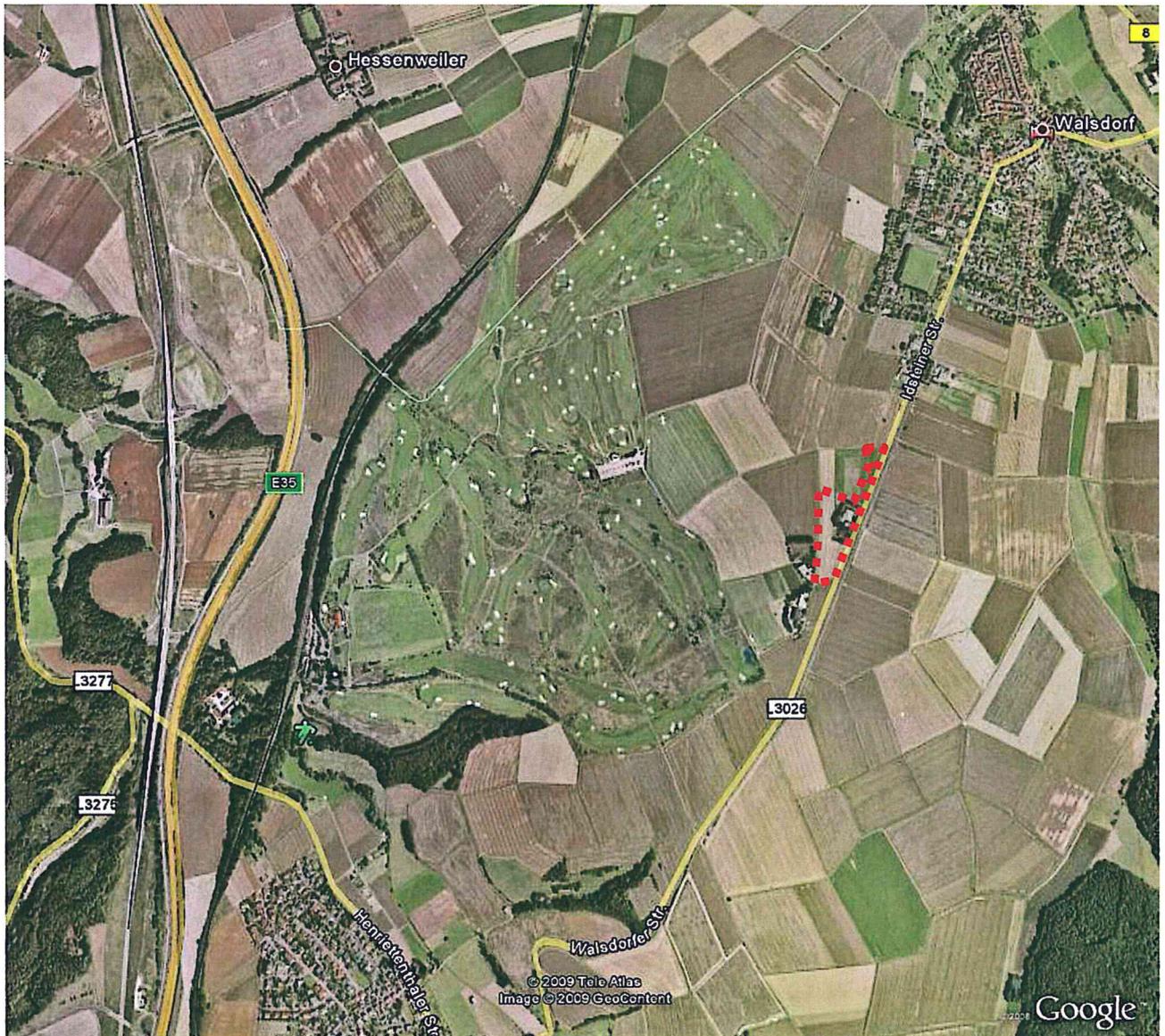
Es soll der komplette Betriebshof mit Werkhalle auf das Gelände Aussiedlerhofs zwischen Wörsdorf und Walsdorf in die bestehenden Gebäudekomplexe verlagert werden. Die vorhandenen Baulichkeiten sollen erhalten und umgenutzt werden, u.a. sollen in dem alten Bauernhaus Betriebswohnungen für Mitarbeiter geschaffen werden. Für den bestehenden Bungalow ist eine erweiterte Wohnnutzung für den Betriebsinhaber vorgesehen. Die Scheune mit den Garagen dient zur Unterbringung des Maschinenparks sowie der Materialien.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden.

Die Zufahrt erfolgt nicht mehr direkt von der L3026 sondern über den Linksabbieger und den Feldweg Flurstück Nr. 68 auf einem neu anzulegenden Weg.

### 3 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Der Teilbereiche A befindet sich an der L 3026 zwischen den Ortsteilen Wörsdorf und Walsdorf der Stadt Idstein und umfasst eine Fläche von ca. 2,45 ha.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Walsdorf:  
Flur 1 78/2 (Teilfläche), 79 (Bereich Aussiedlerhof)

Der Geltungsbereich wird begrenzt

im Norden: durch das Flurstück 68 (Weg)

im Westen: durch die Flurstücke 81 (Weg), 78/1 (Trafomast), 78/2 (Teilfläche) und 79 (Teilfläche)

im Süden: durch das Flurstück 47 (Weg)

im Osten: durch das Flurstück 80 (Weg).

Ein Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000 ist beigefügt.

#### 4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Erweiterungsbereich ist dem § 35 Abs.2 und 3 BauGB (Außenbereich) zuzuordnen und ist nicht privilegiert. Es bestehen keine sonstigen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Satzungen.

#### 5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplanverfahren "Golfanlage Idstein-Wörsdorf – Erweiterung Ostkurs Teilbereich A" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung des Betriebshofs auf Flächen im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB geschaffen werden.

Gleichzeitig dient der Bebauungsplan der Bewältigung möglicher Konflikte zwischen dem vorliegenden Nutzungsanspruch und den Belangen von Natur und Landschaft.

#### 6 Planungsrecht

Die überbaubare Grundstücksfläche, die Höhe der Gebäude und mögliche Erweiterungen orientieren sich am Bestand. Die Anzahl der Betriebswohnungen soll auf maximal 4 WE begrenzt werden. Zusätzliche Neubauten sind nicht vorgesehen.

#### 7 Planverwirklichung und Bodenordnung

Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum des Investors. Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

#### 8 Kosten

Die Kosten für Planung und Erschließung einschließlich Ausgleichsmaßnahmen werden vom Investor getragen.

#### 9 Flächenbilanz einschl. Gegenüberstellung von Bestand und Planung

siehe Umweltbericht

#### 10 Anlagen

Abgrenzungsplan

M 1 : 5.000

Bebauungsplan

M 1 : 500 im Original

#### Aufgestellt:

Empfingen, den 24.02.2011

Zuletzt geändert:

Empfingen, den 09.06.2011

Büro Gfrörer  
Architekten, Ingenieure, Landschaftsarchitekten  
Dettenseer Str. 23-25  
72186 Empfingen

#### Anerkannt und ausgefertigt:

Idstein, den 27. Mai 2016

Christian Herfurth, Bürgermeister

