

Arthur Josef Drosdek

Die Herstellung von Golfplätzen als Gegenstand des Bau- und Planungsrechts



PETER LANG

Europäischer Verlag der Wissenschaften

Inhalt

Literaturverzeichnis	13
§ 1 Einleitung	41
§ 2 Der Golfplatz im System der Raumordnung und Landesplanung	46
A. Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	46
B. Das überfachliche Ziel "Errichtung eines Golfplatzes"	47
I. Die Bayerische Situation	47
II. Die Erforderlichkeit der Darstellung des Zieles "Errichtung eines Golfplatzes" im Regionalplan	49
C. Die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens	55
D. Die Entbehrlichkeit eines Raumordnungsverfahrens	64
I. Die Entbehrlichkeit eines Raumordnungsverfahrens im Falle gleichzeitiger Aufstellung eines Flächennutzungsplans	64
II. Die Entbehrlichkeit eines Raumordnungsverfahrens bei vorhandener Darstellung im Regionalplan	65
§ 3 Die Umweltverträglichkeitsprüfung	66
I. Der Anwendungsbereich des UVPG	68
II. Die Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem ROG	69
§ 4 Das baurechtliche Genehmigungsverfahren	72
A. Die Genehmigungsbedürftigkeit von Golfplätzen	72
I. Sporttechnische Vorgaben eines Golfplatzes	73
1. Abschlag (Tee)	73
2. Spielbahn (Fairway)	74
3. Hindernis (Hazard)	74
4. Grün (Green)	74
5. Rauhes (Rough) und Halbrauhs (Semi-rough)	74
6. Nebenanlagen	75

II.	Der Golfplatz als genehmigungspflichtiges Vorhaben	
	i. S. d. Art. 68 BayBO	76
1.	Die lediglich landschaftsgärtnerische Anlage von Spielbahnen und Übungswiesen als Errichtung einer baulichen Anlage	76
a)	Der Anlagenbegriff	77
b)	Qualifizierung als bauliche Anlage	77
aa)	Grün (Green)	77
bb)	Abschlag (Tee)	82
cc)	Spielbahn (Fairway)	83
dd)	Hindernisse (Hazards)	84
c)	Die landschaftsgärtnerische Anlage eines Golfplatzes als bauliche Anlage i. S. d. Art. 2 Abs. 1 Satz 1 BayBO	84
d)	Die Golfanlage als Fiktion einer baulichen Anlage	85
e)	Die Genehmigungspflichtigkeit der baulichen Anlage	89
2.	Der Neubau eines Golfplatzes	93
3.	Die Änderung einer baulichen Anlage	94
4.	Die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage	95
B.	Die bauplanungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit von Golfplätzen	96
I.	Der Golfplatz als Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB	96
1.	Bauliche Anlage i. S. d. § 29 Satz 1 BauGB	96
a)	Meinungen in der Literatur	96
b)	Rechtsprechung	98
c)	Eigene Stellungnahme	98
2.	Die landschaftsgärtnerische Anlage von Spielbahnen aus Aufschüttung und Abgrabung größeren Umfanges	
	i. S. d. § 29 Satz 3 BauGB	100
3.	Zwischenergebnis	102
II.	Die Verwirklichung eines Golfplatzprojektes im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB)	103
III.	Die Verwirklichung eines Golfplatzprojektes im Geltungsbereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)	105
IV.	Die Verwirklichung eines Golfplatzprojektes im Außenbereich (§ 35 BauGB)	108
1.	Grundsätzliche Bedeutung des § 35 BauGB	108

2.	Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	109
3.	Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	112
a)	Meinungen in der Literatur	112
b)	Rechtsprechung	117
c)	Eigene Stellungnahme	119
aa)	Golfplätze für Clubmitglieder	123
bb)	Golfplätze für Clubmitglieder und die golfspielende Öffentlichkeit	124
cc)	Kommunale Golfplätze	126
dd)	Golfplätze mit Zutritt auch für die nichtgolfspielende Öffentlichkeit	128
(1)	Freies Betretungsrecht	128
(2)	Betretungsrecht auf ausdrücklich gekennzeichneten Wanderwegen	131
ee)	Golfplätze mit Gewinnerzielungsabsicht	132
ff)	Überwiegendes allgemeines Interesse	134
gg)	Zwischenergebnis	137
4.	Der Neubau von Golfplätzen als sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB	139
5.	Die Beeinträchtigung öffentlicher Belange i. S. d. § 35 Abs. 3 BauGB	140
a)	Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans	140
b)	Hervorrufung schädlicher Umwelteinwirkungen	146
c)	Gefährdung der Wasserwirtschaft	148
d)	Belange des Natur- und Landschaftsschutzes	156
aa)	Naturschutzgebiet	157
bb)	Nationalpark	161
cc)	Landschaftsschutzgebiet	162
(1)	Veränderung des Gebietscharakters	165
(2)	Erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	168
(3)	Nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	171
(4)	Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen	173
(5)	Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen	174
(6)	Durchführung von Ersatzmaßnahmen	175

(7)	Darstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem landespflegerischen Begleitplan	176
(8)	Befreiungstatbestände des § 31 BNatSchG i. V. m. Art. 49 BayNatSchG	178
(9)	Aufhebung der Landschaftsschutzverordnung bzw. Erlass einer Änderungsverordnung	179
dd)	Naturpark	180
ee)	Geschützte Landschaftsbestandteile	181
ff)	Außerhalb von Schutzgebieten	181
gg)	Zwischenergebnis	182
e)	Die Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes	183
f)	Die Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft	184
g)	Die Beeinträchtigung der Aufgabe als Erholungsgebiet	187
h)	Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur	190
i)	Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	192
k)	Zwischenergebnis	197
§ 5	Umwandlungsgenehmigung	198
§ 6	Optimierungsmaßnahmen beim Bau eines Golfplatzes	201
A.	Standortwahl	201
I.	Ungeeignete Standorte	201
II.	Bedingt geeignete Standorte	206
III.	Grundsätzlich geeignete Standorte	208
B.	Gestaltung	213
C.	Infrastruktur	226
D.	Pflege	230
E.	Eigene Stellungnahme zum landschaftlichen Golfplatz	241
§ 7	Thesenartige Zusammenfassung der Ergebnisse	245