



Zeichenerklärung

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Private Grünfläche
 Zweckbestimmung: Golfplatz - Spielbahnen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 Gewässerrandstreifen
- Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)
 bestehende Hauptgebäude
 bestehende Nebengebäude
 bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern

Gemarkung Zarten Bebauungsplan "Freiburger Golfclub - Verlagerung zweier Spielbahnen"

Verfahrensdaten		Ausfertigungsvermerk:
Aufstellungsbeschluss	21.12.2017	Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kirchzarten übereinstimmen.
Frühzeitige Beteiligung	25.06.2018 - 27.07.2018	
Offenlage	28.10.2019 - 29.11.2019	
Satzungsbeschluss	13.02.2020	
In Kraft getreten am	-----	Kirchzarten, den _____
		Andreas Hall Bürgermeister
		Bekanntmachungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____

Die Planunterlage nach dem Stand vom Oktober 2016 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 04.05.2017

Plandaten
 M. 1 / 1000
 Im Planformat: 950 x 297

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

1.1 Private Grünfläche - Golfplatz Spielbahnen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Golfplatz Spielbahnen - sind nur folgende Nutzungen zulässig:

- Zwei Spielbahnen des Golfplatzes bestehend aus
 - Zwei Fairways mit einer maximalen Fläche von insgesamt 13.700 m²,
 - Ein Grün mit einer maximalen Fläche von 640 m²,
 - Flächen für Semirough,
 - Gehölzpflanzungen im Bereich des Semiroughs mit einer Mindestfläche von 2.800 m²,
 - Hardrough mit einer Mindestfläche von 2.000 m²,
 - 5 Golfbunker mit einer maximalen Fläche von insgesamt 900 m² unter Einhaltung der Ziffer 1.2 (Abgrabungen und Aufschüttungen),
 - 4 Abschläge mit einer maximalen Fläche von insgesamt 1.000m² unter Einhaltung der Ziffer 1.2 (Abgrabungen und Aufschüttungen)
- Betriebsbedingte Erschließungswege

Anlage, Gestaltung, Pflege und Bepflanzung der festgesetzten privaten Grünfläche sind nach Maßgabe des Grünordnungsplans durchzuführen. In begründeten Fällen (bspw. aus gestalterischen Gründen, Änderungen in der Bahnausgestaltung etc.) kann von den Maßgaben des Grünordnungsplans abgewichen werden, solange die festgesetzten Flächenumfänge eingehalten werden.

1.2 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb der privaten Grünfläche im Rahmen einer Geländemodellierung nur bis zu einer Höhe von 1,30 m über und 1,00 m unter natürlichem Gelände zur Herstellung des Grüns, der Golfbunker und der Abschläge zulässig.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 1.3.1 Die Pflege des Gewässerrandstreifens hat in Form eines Hardroughs zu erfolgen, mit dem Ziel, die vorhandene Vegetation einer mageren Flachlandmähwiese zu erhalten. Zulässig ist eine einmalige Mahd pro Jahr der gesamten Fläche des Gewässerrandstreifens nach dem 15. Juli; in Bereichen, in denen in Folge von Sukzession Gehölze aus dem bachbegleitenden Gehölzstreifen einwachsen, ist eine weitere Mahd pro Jahr zulässig. Das anfallende Mahdgut ist abzutransportieren. Eine Düngung des Gewässerrandstreifens ist nicht zulässig.
- 1.3.2 Entlang des östlich des Plangebiets verlaufenden Weges ist entgegen Festsetzung 1.3.1 die Anpflanzung von Gehölzen in Form einer Gebietseingrünung gemäß den Festsetzungen 1.4.1 bis 1.4.5 zulässig.
- 1.3.3 Der Gewässerrandstreifen ist vor Baubeginn auszupflocken; ein Befahren des Gewässerrandstreifens sowie die Lagerung von Baumaterial und Erdaushub im Gewässerrandstreifen während der Baumaßnahmen ist nicht zulässig.
- 1.3.4 Zur Sicherstellung der Wahrnehmung der sich nordöstlich, außerhalb des Plangebiets befindlichen, als Naturdenkmal geschützten Sommerlinde (Nr. 83150640002) sowie deren Landschaftsbildwirkung dürfen im Umkreis von 50 m um das Naturdenkmal innerhalb des Plangebiets keine Gehölze angepflanzt werden.

1.4 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

- 1.4.1 Im Bereich des Semiroughs sind auf mindestens 2.800 m² Gehölze zur Eingrünung sowie zur Gliederung des Gebiets / visuellen Abgrenzung der beiden Spielbahnen anzupflanzen. Die Maßgaben des Grünordnungsplans hinsichtlich der Grundstruktur, insbesondere die Gehölzanpflanzungen entlang des östlich des Plangebiets verlaufenden Weges, sind dabei zu berücksichtigen. In begründeten Fällen (bspw. aus gestalterischen Gründen, Änderungen in der Bahnausgestaltung etc.) kann von den Maßgaben des Grünordnungsplans abgewichen werden, solange die vorgegebene Gesamtfläche der Gehölzpflanzungen im Plangebiet erreicht wird. Festsetzung 1.3.1 ist zu beachten.
- 1.4.2 Die linienhaften Anpflanzungen sind als mindestens 5,0 m breiter Gehölzstreifen zu entwickeln. Die Pflanzungen sind mind. dreireihig anzulegen, Pflanzabstand 1,5 m (somit ergibt sich eine Pflanzdichte von einer Pflanze/2,25 m²). Die Sträucher sind mindestens mit einer Höhe von 60 cm zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Zu verwenden sind ausschließlich gebietsheimische, standortgerechte Arten.
- 1.4.3 Zur Strukturaneicherung sind vereinzelt Laubbaum (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 20 cm oder Solitär mind. 3xv.), sowohl integriert in die linienhaften Gehölzpflanzungen als auch allein stehend bzw. in kleinen Baumgruppen, zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.
- 1.4.4 Empfohlen werden Baumarten gemäß der Artenliste Nr. 1 und Straucharten gemäß der Artenliste Nr. 2 in den Hinweisen.
- 1.4.5 Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

HINWEIS:

Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist

entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BAUGB)

Auf der als Gewässerrandstreifen festgesetzten Fläche gelten die Bestimmungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 29 Wassergesetz (WG).

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

3.3 Bodenschutz / Altlasten

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlagen finden sich § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) vom 14.12.2004 und für den Bereich der Bauleitplanung in § 1a BauGB. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erstellung der Golfbahnen unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebiets, z.B. zum Zwecke der Geländemodellierung usw., darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Altlasten

Das Planungsgebiet befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Untersuchungen im Bereich des Bebauungsplans ergaben Schwermetallgehalte, welche durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden.

Die hier relevanten Gehalte von Blei (250 mg/kg) und Zink (453 mg/kg) liegen gemäß Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (2007) im Bereich des Zuordnungswerts Z 2. Dieser Erdaushub kann zu landschafts-baulichen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen (z.B. Sicht- und Lärmschutzwällen, Grünflächen, Geländemodellierungen) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwendet werden.

Gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) (1999) liegt der ermittelte Bleigehalt von 250 mg/kg unter dem angegebenen Prüfwert bei Park- und Freizeitanlagen.

Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung andernorts auf Schwermetalle zu untersuchen. Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der eluierbare Schadstoffanteil zu bestimmen.

3.4 Wasserschutzgebietsverordnung „Gemeinde Kirchzarten, Gemeinde Stegen, Wasserversorgungsverband Himmelreich“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig in der engeren Schutzzone des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen von bnNETZE (früher badenova), der Gemeinde Kirchzarten, der Gemeinde Stegen und des Wasserversorgungsverbandes Himmelreich im Dreisamtal, welches mit Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Freiburg vom 03. Februar 1992 festgesetzt wurde. Die engere Schutzzone ist einer Fassung von bnNETZE zuzuordnen. Bisher wird die überplante Fläche landwirtschaftlich als Grünland extensiv genutzt. Hinsichtlich der Grundwasserneubildung aber auch hinsichtlich der Grundwassereigenschaften ist diese Form der Nutzung optimal.

Gemäß einschlägiger Rechtsverordnung sind darin u.a. verboten:

- Errichten von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der gültigen Fassung
- Einrichten und Betreiben von Baustellen und Baustofflagern sowie Wohnunterkünften
- Errichten und Betreiben von Spiel-, Sport-, Zelt- und Badeplätzen, Aufstellen von Wohnwagen
- Herstellen von Erdaufschlüssen (Gruben, Steinbrüche, Schürfungen, Bohrungen, u.a.) Sprengungen
- Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln (PSM) außerhalb der erwerbsmäßig betriebenen landwirtschaftlichen, gärtnerischen oder forstwirtschaftlichen Nutzung
- Anwendung von PSM innerhalb von Gewässerrandstreifen
- Beseitigen von Ufergehölzen

Von den o.g. Verboten kann die untere Wasserbehörde auf Antrag Befreiungen erteilen, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaft wegen besonderer Schutzvorkehrungen nicht zu besorgen ist.

3.5 Grundwasserschutz

Durch die geplante Verlagerung der beiden bestehenden Spielbahnen, die eine Zone I des Wasserschutzgebietes „WSG-FEW + Kirchzarten + Stegen + WW Himmelreich“ (LUBW-Nr.: 315117) queren, wird eine Verbesserung für den Grundwasserschutz erreicht.

Wie der Großteil der Golfanlage befindet sich auch das Plangebiet innerhalb der Zone II des o.g. Wasserschutzgebietes.

Das Errichten, Erweitern und der Betrieb von Sportanlagen und Freizeitanlagen in der Zone II stellt ein sehr hohes Gefährdungspotential für das Grundwasser dar. Mögliche Beeinträchtigungen sind vor allem während der Bauphase einer Golfanlage gegeben sofern große Erdmassenbewegungen mit Verletzung bzw. Beseitigung der Deckschichten und ein Umbruch der humosen Bodenzone durchgeführt werden. Daher ist insbesondere während der Bauphase aber auch während der späteren Flächennutzung durch Schutzvorkehrungen und -maßnahmen sicherzustellen, dass eine nachteilige Veränderung der Wasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist.

3.6 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet feinkörnige Sedimente des Auenlehms und Älteren Auenlehms unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl

und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.7 Artenlisten

Artenliste Nr. 1 - Baumarten

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>

Artenliste Nr. 2 - Straucharten

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>

Kirchzarten, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Andreas Hall

Bürgermeister

Planverfasser

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kirchzarten übereinstimmt.

Kirchzarten, den __.__.____

Andreas Hall
Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB vom __.__.____

Kirchzarten, den __.__.____

Andreas Hall
Bürgermeister