

Gemeinde Kirchzarten	<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>
<b>Vorlage Nr.: 2020/071</b>	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2019/56	19. Mai 2020
Bau- und Umweltausschuss am 18.05.2020 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 28.05.2020 - öffentlich -	
<b>Tagesordnungspunkt</b> <u>Stellungnahme zum Bauantrag; Golfplatzenerweiterung des Freiburger Golfclubs in Kirchzarten, Teilbereiche Flst.-Nrn. 838 und 839</u>	

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt, dem Vorhaben zur Erweiterung des Golfplatzes (Verlagerung zweier Spielbahnen) zuzustimmen.

Das Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 33 Baugesetzbuch (BauGB) wird erteilt.

**Beratungsergebnis:**

einstimmig

mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

lt. Beschlussvorlage

abweichender Beschluss

## **Sachverhalt:**

Zwei bestehende Golfbahnen auf dem Gelände des Golfplatzes führen derzeit über eine festgelegte Wasserschutzgebietszone (WSG) I. Aufgrund dieser problematischen Lage, wird eine Verlagerung dieser Spielbahnen erforderlich.

Damit diese Verlagerung der beiden Spielbahnen realisiert werden kann, sollen die zu verlegenden neuen Spielbahnen auf eine Erweiterungsfläche (Teilbereich der Grundstücke Flst.-Nrn. 838 und 839 der Gemarkung Zarten) sowie auf einen Teil des bestehenden Golfplatzgeländes verlegt werden. Die Erweiterungsfläche schließt sich unmittelbar östlich an den vorhandenen Golfplatz an. Die bestehende 18-Loch-Anlage wird durch diese erforderlichen Maßnahmen nicht vergrößert.

Für die flächenmäßige Erweiterung des Golfplatzes bedarf es aus bauleitplanerischen Gründen der Aufstellung eines Bebauungsplans sowie einer im Parallelverfahren durchzuführenden punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich dieser Fläche.

Der Gemeinderat hat daher beschlossen bauleitplanerisch tätig zu werden und hat in öffentlicher Sitzung im Dezember 2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Freiburger Golfclub – Verlagerung zweier Spielbahnen“ gefasst. Die planungsrechtliche Sicherung des neuen Standorts der beiden Spielbahnen erfolgt durch Festsetzung einer privaten Grünfläche im Bebauungsplan.

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wurde zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich und entsprechend vom Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal auf den Weg gebracht.

Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans wurden im Regelverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer Umweltprüfung durchgeführt.

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen erfolgte gemeinsam mit dem Satzungsbeschluss in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 13.02.2020. Auf die Beratungsvorlage 2020/010 vom 13.02.2020 wird verwiesen. Die ortsübliche Bekanntmachung zum Inkrafttreten des Bebauungsplans steht aktuell noch aus.

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligungsverfahren zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sowie der Feststellungsbeschluss sollen in der Sitzung des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal am 27.05.2020 beschlossen werden.

Die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplan „Freiburger Golfclub – Verlagerung zweier Spielbahnen“ befinden sich somit aktuell noch in der Planaufstellung, sodass sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 33 BauGB richtet.

Gem. § 33 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben in Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 durchgeführt worden ist,

2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

Mit der Abwägung der Stellungnahmen sowie der Fassung des Feststellungsbeschluss im Gemeindeverwaltungsverband ist der Planstand nach § 33 BauGB erreicht.

Aktuell wurde nun der Bauantrag für die beiden zu verlegenden Spielbahnen (Spielbahnen 1 und 2) für den Bereich des künftigen Bebauungsplans „Freiburger Golfclub – Verlagerung zweier Spielbahnen“ eingereicht. Die Planung der Spielbahnen entspricht dem künftigen Bebauungsplan und soll nun baurechtlich genehmigt werden.

Um einen brauchbaren Ablauf der Spielbahnen sicherzustellen, wurde im vergangenen Jahr bereits ein Bauantrag für entsprechende Anpassungen bzw. eine Umordnung der bestehenden Spielbahnen innerhalb des bestehenden Golfplatzgeländes eingereicht und genehmigt.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

X

#### **Anlagen:**

- Auszüge aus dem künftigen Bebauungsplan „Freiburger Golfclub – Verlagerung zweier Spielbahnen“ in der Fassung vom Satzungsbeschluss, Stand: 13.02.2020 (Planzeichnung, Bebauungsvorschriften)
  - ➔ Alle weiteren Bestandteile des künftigen Bebauungsplans können der Beratungsvorlage 2020/010 vom 13.02.2020 entnommen werden.
- Baubeschreibung und Planunterlagen Bauantrag (teilweise verkleinert)