

## **INHALT**

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets .....	2
1.3	Regionalplan .....	3
1.4	Flächennutzungsplan .....	3
1.5	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte .....	5
1.6	Einfacher Bebauungsplan .....	5
1.7	Bebauungsplanverfahren .....	6
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	7
2.1	Private Grünfläche .....	7
2.2	Abgrabungen und Aufschüttungen .....	7
2.3	Ökologische Maßnahmen .....	8
3	ERSCHLIEßUNG.....	8
4	HOCHWASSERSCHUTZ .....	8
5	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT.....	10
6	UMWELTBERICHT.....	10
7	BODENORDNUNG.....	11
8	KOSTEN DER PLANUNG .....	11
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	11

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Freiburger Golfclub wurde im Jahr 1970 gegründet. Das für den Bau eines Golfplatzes mit neun Löchern notwendige Gelände im Westen der Gemeinde Kirchzarten wurde von der Stadt Freiburg unter dem Gesichtspunkt der Förderung des Fremdenverkehrs mit einem langjährigen Pachtvertrag zur Verfügung gestellt. Auf Grundlage der Baugenehmigung vom Dezember 1982 wurde das Golfplatzgelände um weitere neun Löcher auf insgesamt 18 Löcher erweitert.

Der Freiburger Golfclub hat zurzeit rund 900 Mitglieder. Ein wesentlicher Schwerpunkt der Arbeit ist die Jugendarbeit, hier sieht sich der Freiburger Golfclub als Ausbildungsclub. Mit der Damen- sowie der Herrenmannschaft ist der Golfclub seit Jahren sehr erfolgreich. Diese Mannschaften spielen in Baden-Württemberg in den oberen Ligen.

Der bestehende Golfplatz hat sich entsprechend der Mitgliederzahlen und der sportlichen Erfolge des Golfclubs seit seiner Gründung gut etabliert. Problematisch stellt sich jedoch die Lage zweier Spielbahnen dar, die über eine Wasserschutzgebietszone (WSG) I führen. Aufgrund dessen wird eine Verlagerung von zwei Spielbahnen auf bisherige Landwirtschaftsflächen erforderlich. Die bestehende 18-Loch-Anlage soll jedoch bezüglich der Loch-Anzahl nicht vergrößert werden.

Für den bestehenden Golfplatz besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, das Vorhaben wurde als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich genehmigt. Im Einvernehmen mit den Planungsbeteiligten soll die Bestandsanlage aber nicht überplant werden.

Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Weiterentwicklung der touristischen und wirtschaftlichen Funktion und Anziehungskraft des Dreisamtals
- Berücksichtigung der Belange von Sport, Freizeit und Erholung
- Konfliktbewältigung und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange
- Beachtung naturschutzrechtlicher und ökologischer Belange

### **1.2 Lage des Planungsgebiets**

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Kirchzarten auf Gemarkung Zarten und grenzt unmittelbar östlich an den bestehenden Golfplatz an. Südlich des Plangebiets verläuft der Krummbach. Im Osten und Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Plangebiet wird aktuell noch landwirtschaftlich genutzt.



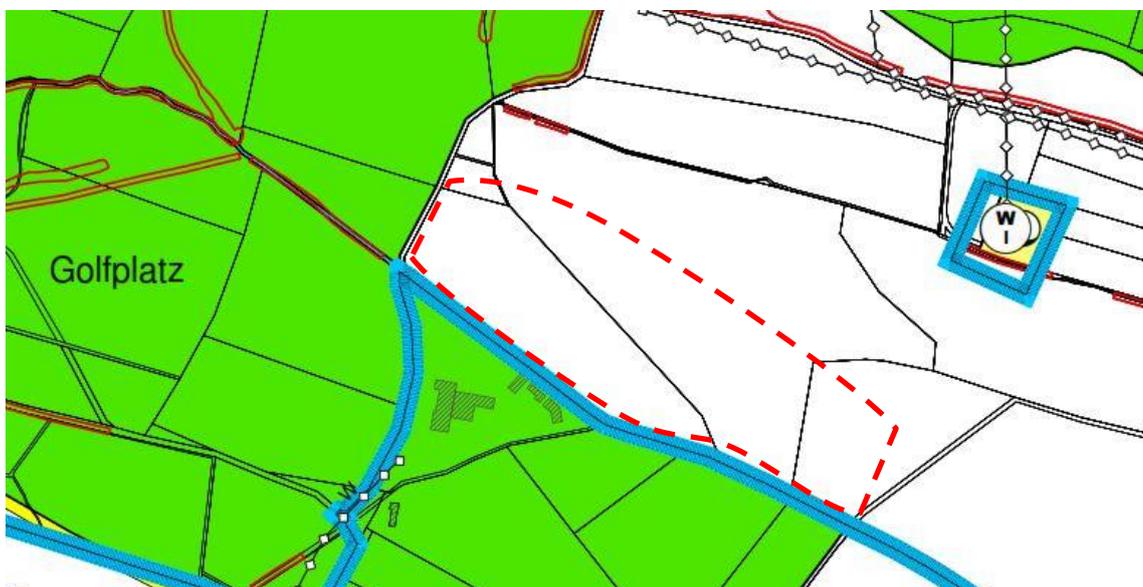
Luftbild (ohne Maßstab; Plangebiet rot umrandet)

### 1.3 Regionalplan

Regionalplanerische Restriktionen des Regionalplans Südlicher Oberrhein in der rechtskräftigen Fassung vom September 2017 steht dem Bebauungsplan nicht entgegen. In der Raumnutzungskarte ist ein FFH-Gebiet nachrichtlich übernommen worden.

### 1.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal von 2012 wird für das Plangebiet eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Dreisamtal (ohne Maßstab)

Um die Verlagerung der beiden Spielbahnen zu ermöglichen, ist die Festsetzung einer Grünfläche im Bebauungsplan erforderlich. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist der Flächennutzungsplan punktuell im Parallelverfahren zu ändern.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Dreisamtal mit punktueller Änderung (ohne Maßstab)

### Verfahrensablauf: Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren

- |  |   |
|--|---|
| ____.____.____   | Der Gemeindeverwaltungsverband fasst den Aufstellungsbeschluss für die punktuelle Flächennutzungsplanänderung gem. § 2 (1) BauGB.   |
| ____.____.____   | Der Gemeindeverwaltungsverband billigt den Vorentwurf der punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Freiburger Golfclub - Verlagerung zweier Spielbahnen“ und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. |
| ____.____.____ bis<br>____.____.____                     | Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB   |
| Anschreiben vom ____.<br>mit Frist bis<br>____.____.____ | Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB  |
| ____.____.____   | Der Gemeindeverwaltungsverband billigt den Entwurf der punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Freiburger Golfclub - Verlagerung zweier Spielbahnen“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.                   |
| ____.____.____ bis<br>____.____.____                     | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB  |

Anschreiben  
vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_  
mit Frist bis

\_\_.\_\_.\_\_\_\_  
\_\_.\_\_.\_\_\_\_

Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Der Gemeindeverwaltungsverband behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Wirksamkeitsbeschluss der punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Freiburger Golfclub - Verlagerung zweier Spielbahnen“.

### **1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte**

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

### **1.6 Einfacher Bebauungsplan**

Die Voraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan (mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen) sind nicht gegeben. Es handelt sich somit um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB. Da das Plangebiet als Außenbereich zu beurteilen ist, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen (also bezüglich der nicht im Bebauungsplan geregelten Inhalte) nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

## 1.7 Bebauungsplanverfahren

Das Verfahren wird als Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Dementsprechend findet eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und eine Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB statt.

### Verfahrensablauf

21.12.2017	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Freiburger Golfclub - Verlagerung zweier Spielbahnen“ gem. § 2 (1) BauGB.
---.---.----	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Freiburger Golfclub - Verlagerung zweier Spielbahnen“ und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
---.---.---- bis	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
---.---.----	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
Anschreiben vom	
---.---.---- mit Frist bis	
---.---.----	
---.---.----	Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Freiburger Golfclub - Verlagerung zweier Spielbahnen“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
---.---.---- bis	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
---.---.----	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
Anschreiben vom	
---.---.---- mit Frist bis	
---.---.----	
---.---.----	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Freiburger Golfclub - Verlagerung zweier Spielbahnen“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 Private Grünfläche

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche dient der Unterbringung der beiden verlagerten Spielbahnen des Golfplatzes entsprechend der vom Büro Himmel erarbeiteten Detailplanung der verlagerten Spielbahnen. Die Festsetzung eines Baugebiets nach BauNVO ist nicht erforderlich, da keine hochbaulichen Anlagen im Plangebiet im Zusammenhang mit der Spielbahnverlagerung notwendig sind, für deren Zulässigkeit eigens ein Baugebiet nach BauNVO erforderlich ist. Innerhalb der privaten Grünflächen sind alle Nutzungen zulässig, die für einen reibungslosen Golfspielbetrieb erforderlich sind.

Im Einzelnen sind dies:

- Fairway:

Das Fairway ist der kurz gemähte Bereich einer Spielbahn zwischen Abschlag und Grün.

- Grün:

Das Grün ist der Zielbereich beim Golf. Hier wird der Ball nicht durch die Luft geschlagen, sondern mit dem Putter über das Grün in Richtung Loch gerollt.

- Semirough / Hardrough:

Als Rough werden die Teile eines Golfplatzes bezeichnet, die zwischen den Spielbahnen liegen. Die Roughbereiche werden sporadisch gemäht und ansonsten in ihrem natürlichen Wuchs belassen. Sie dienen zur optischen Abgrenzung der Spielbahn, so dass der Golfer idealerweise das Gefühl bekommt sich alleine in der freien Natur zu bewegen. Hardroughflächen stellen keinen Eingriff dar. Die ökologische Wertigkeit ist entsprechend dem Bestand bzw. es besteht bei entsprechender Pflege sogar eine Aufwertung. Das Rough ist aber auch wichtig als Sicherheitspuffer, da es verschlagene Bälle aufhält, die sonst die Spieler auf der angrenzenden Spielbahn bzw. Spaziergänger außerhalb des Golfplatzes gefährden könnten. Der Übergangsbereich zwischen Fairway und Rough ist das Semirough. Es wird regelmäßig gemäht, aber das Gras steht höher als auf dem Fairway, so dass leicht verzogene Bälle von ihm aufgehalten und in einigermaßen spielbarer Lage aufgefunden werden.

- Golfbunker:

Ein Golfbunker ist eine Grube, die in der Regel mit Sand gefüllt ist und in den Golfregeln den Sonderstatus eines Hindernisses hat.

- Abschläge:

Die Abschlagsorte, auch Tee genannt, sind meistens erhöhte Rasenflächen zu Beginn jeder Spielbahn.

- Betriebsbedingte Erschließungswege

### 2.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur insoweit innerhalb der privaten Grünfläche zulässig, wie es für einen reibungslosen und regelkonformen Golfspielbetrieb unter Beachtung der Lage des Golfplatzes in offener Landschaft üblich ist.

### 2.3 Ökologische Maßnahmen

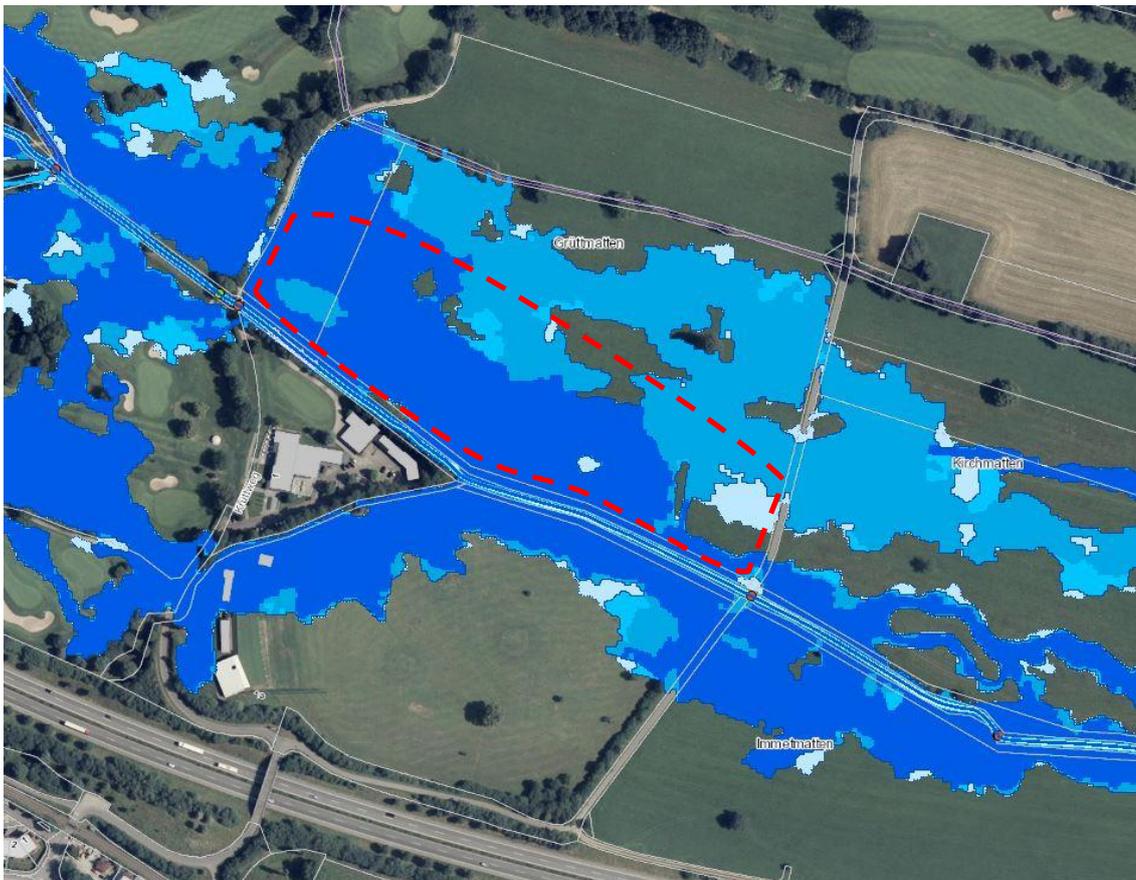
Aus Gründen der Gestaltung, der Minimierung der Eingriffe und zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe werden im Plangebiet grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Die grünordnerischen Festsetzungen stellen die Konformität des Bebauungsplans mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes sicher. Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechen den Empfehlungen, die im Umweltbericht mit Grünordnungsplan näher erläutert werden.

### 3 ERSCHLIEßUNG

Der Golfplatz des Freiburger Golfclubs ist für den öffentlichen motorisierten und nicht motorisierten Verkehr über den Krüttweg, der wiederum an die Freiburger Straße anschließt, bereits erschlossen. Parkplätze stehen im Bereich des Clubhauses zur Verfügung.

### 4 HOCHWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet liegt aktuell fast vollständig im HQ100-Bereich und ist somit gesetzlich festgelegtes Überschwemmungsgebiet (§ 76 WHG i. V. m. § 65 WG).



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte (ohne Maßstab)

Die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich ist im Überschwemmungsgebiet nach § 78 (1) WHG untersagt. Soweit im Bebauungsplan das Plangebiet vollständig als Grünfläche festgesetzt wird, gelten unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg diese Fläche jedoch nicht als „neues Baugebiet“ im Sinne

des § 78 (1) WHG (VGH Baden-Württemberg vom 29.07.2014). Da dieses Verbot hier nicht zur Anwendung kommt, wird auch keine Ausnahme nach § 78 (2) WHG erforderlich.

§ 78 (3) WHG findet in vorliegendem Fall keine Anwendung, da ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB vorliegt und sich die Zulässigkeit von Vorhaben sich im Übrigen auch nach § 35 BauGB richtet.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 (4) WHG die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt. Als bauliche Anlagen nach § 2 LBO gelten auch Geländemodellierungen durch Abgrabungen und Aufschüttungen, die in Verbindung mit der Verlagerung zweier Spielbahnen vorgenommen werden sollen. Die Regelung des § 78 (4) WHG geht in vorliegendem Falle der des § 78a (1) Nr. 5 WHG (Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche) vor. Eine Ausnahme vom Verbot nach § 78 (4) WHG kann gemäß § 78 (5) WHG nur erteilt werden, wenn

1. das Vorhaben

a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,

b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,

c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und

d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Für die Überplanung der HQ100-Überflutungsflächen muss ein Ausgleich geschaffen werden, um die Ausnahmetatbestände des § 78 (5) WHG zu erfüllen. Durch die Geländeumgestaltung gehen für das Überschwemmungsgebiet des 100-jährlichen Hochwasserereignisses rechnerisch 520 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen innerhalb des Plangebiets verloren. Diese müssen an anderer Stelle zur Verfügung gestellt werden. Die erforderlichen Flächen für den Retentionsausgleich sollen innerhalb des Golfplatzgeländes, idealerweise auf der Fläche der Driving Range (Flst. Nr. 835) südlich des Clubhauses, geschaffen werden. Es ist daher davon auszugehen, dass der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird, der Wasserstand und der Abfluss sich bei Hochwasser nicht nachteilig verändert und der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird.

Die sonstigen Verbote des § 78a (1) Nr. 1 – 4 und Nr. 6 - 8 WHG werden durch die Verlagerung zweier Spielbahnen an den östlichen Rand des bestehenden Golfplatzes nicht berührt. Das unter § 78a (1) Nr. 5 WHG genannte Verbot (Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche im Überschwemmungsgebiet) kann im Rahmen der Geländemodellierung zur Herstellung des Grüns, der Golfbunker und der Abschläge eintreten. Die zuständige Behörde kann nach § 78a (2) WHG im Einzelfall Maßnahmen nach Absatz 1 Satz 1 zulassen, wenn

1. Belange des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen,

2. der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung nicht wesentlich beeinträchtigt werden und

3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu befürchten sind

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der lediglich als geringfügig einzuschätzenden Geländemodellierung im Plangebiet die Ausnahmetatbestände des § 78a (2) WHG zur Anwendung kommen.

## **5 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT**

Die Planung beansprucht Teile der Flst. Nr. 838 und 839 auf Gemarkung Zarten. Diese sind gemäß der digitalen Flurbilanz Baden-Württemberg der Vorrangflur Stufe II zugeordnet. Die schutzwürdigen Bereiche für die Landwirtschaft der Vorrangflur Stufe II sollen nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Außerdem schreibt § 1a (2) BauGB den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Da das Schutzgut Boden jedoch nur einer Nutzungsart zur Verfügung stehen kann, muss zwischen den konkurrierenden Nutzungen abgewogen werden.

Für die geplante Nutzung als Spielbahnen müssen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen der Vorrangflur Stufe II (ca. 3,6 ha) umgewandelt werden. Die Fläche, auf der die beiden verlagerten Spielbahnen künftig liegen werden, befindet sich zu einem geringen Teil im Eigentum des Freiburger Golfclubs und zum größten Teil im Eigentum eines Zartener Nebenerwerbslandwirts, mit dem sich der Golfclub auf einen langfristigen Pachtvertrag geeinigt hat. Eine Existenzgefährdung ist nach heutigem Stand nicht zu befürchten.

Problematisch stellt sich für eine weitere positive Entwicklung des Freiburger Golfclubs die Lage zweier Spielbahnen dar, die über eine Wasserschutzgebietszone (WSG) I führen. Aufgrund dessen wird eine Verlagerung von zwei Spielbahnen auf bisherige Landwirtschaftsflächen der Vorrangflur Stufe II erforderlich.

## **6 UMWELTBERICHT**

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro faktorgruen in Freiburg eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweis-katalog des Bebauungsplans integriert.

Die Umweltprüfung wird durch eine artenschutzrechtliche Prüfung ergänzt, um die Belange des Artenschutzes in der Planung zu berücksichtigen.

Zum Zeitpunkt der Frühzeitigen Beteiligung wird zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ein Vorabzug des Umweltberichts als Scopingpapier vorgelegt.

Aufgrund der komplexen naturschutzrechtlichen und ökologischen Fragestellungen – so liegt das Plangebiet u.a. in einem FFH-Schutzgebiet, Wasserschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet und im Überschwemmungsbereich eines 100jährigen Hochwassers – wurde vor der frühzeitigen Beteiligung ein separates Scopingverfahren durchge-

führt, in dem Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mit den beteiligten Behörden sowie den Naturschutzverbänden frühzeitig festgelegt wurden.

**7 BODENORDNUNG**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

**8 KOSTEN DER PLANUNG**

Die entstehenden Kosten werden anteilig von privater Seite (Freiburger Golfclub e.V.) und der Gemeinde Kirchzarten übernommen.

**9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Private Grünfläche	ca.	3,6 ha
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>3,6 ha</b>

Kirchzarten, den

Andreas Hall  
Bürgermeister

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

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