

## **INHALT**

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	2
2	LAGE IM RAUM.....	2
3	VERFAHREN.....	4
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	5
5	STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG .....	5
6	BEDARFSBEGRÜNDUNG .....	6
7	INHALTE DER ÄNDERUNG .....	6
7.1	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan.....	6
7.2	Zukünftige Darstellung .....	7
7.3	Städtebauliche Auswirkungen .....	8
7.4	Nutzungskonflikte.....	8
8	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT .....	8
9	UMWELTBERICHT.....	9
10	FLÄCHENBILANZ.....	9

## **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. Im Jahr 1983 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.

Zur planungsrechtlichen Sicherung erstellt die Gemeinde Kirchzarten einen Bebauungsplan als Genehmigungsgrundlage für die Spielbahnverlagerung. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll der Flächennutzungsplan im Bereich des neuen Standorts der Spielbahnen punktuell geändert werden.

Mit der Darstellung einer Grünfläche „Golfplatz“ will der Gemeindeverwaltungsverband einen Beitrag zur Weiterentwicklung der touristischen und wirtschaftlichen Funktion und Anziehungskraft des Dreisamtals beitragen. Durch die vorliegende Planung wird den Anforderungen an einen ökologisch verträglichen Golfplatzbetrieb Rechnung getragen.

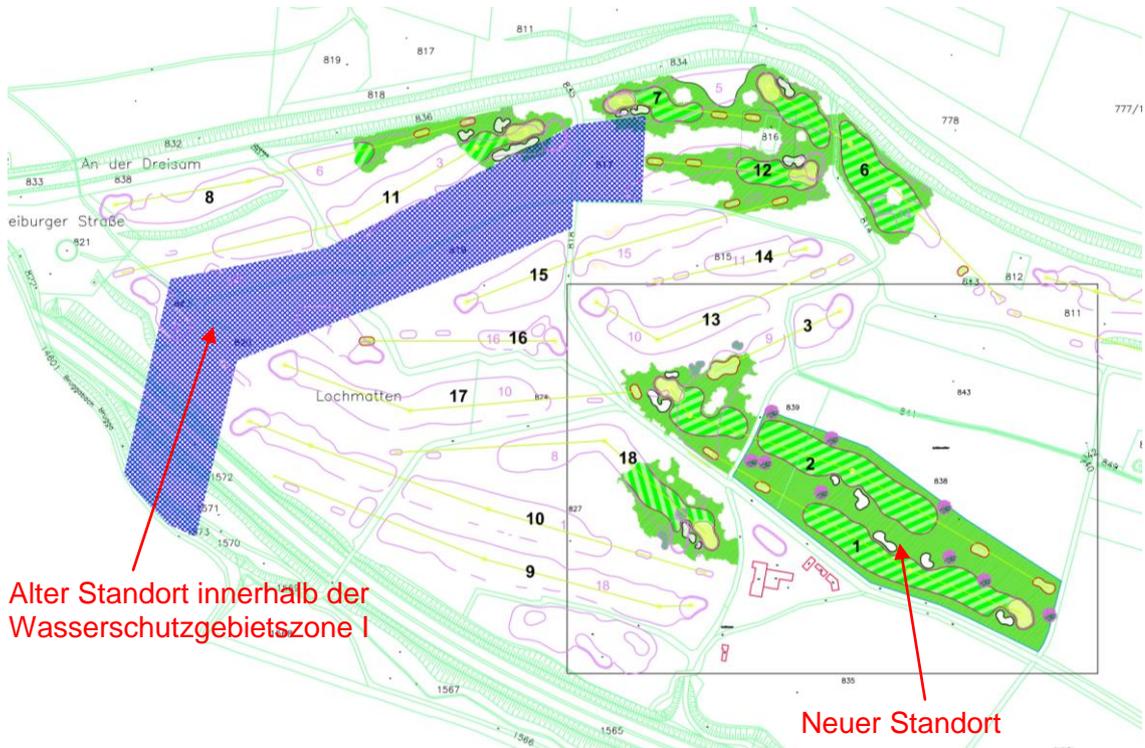
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Freiburger Golfclub - Verlagerung zweier Spielbahnen“ zeitgleich geändert.

## **2 LAGE IM RAUM**

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 neuer Standort der beiden Spielbahnen (ohne Maßstab; Plangebiet rot umrandet)



Alter Standort der beiden Spielbahnen innerhalb WSG-Zone I (ohne Maßstab; Plangebiet rot umrandet)

Auf den beiden bestehenden Spielbahnen, die über eine Wasserschutzgebietszone führen, wird zwar der Spielbetrieb aufgegeben, jedoch befindet sich diese Wasserschutzgebietszone räumlich inmitten des bestehenden Golfplatzes, so dass ein Herauslösen dieser Spielbahnen aus dem organisatorischen Ablauf des Golfplatzes und

die Umwandlung der Spielbahnen in eine außenbereichsverträgliche Nutzung nicht möglich ist. Die beiden bestehenden Spielbahnen werden aufgrund ihrer Vornutzung und der räumlichen Lage innerhalb des Golfplatzes nicht wieder vollständig dem Außenbereich zugeführt.

### 3 VERFAHREN

Die punktuelle Flächennutzungsplanänderung ist begrenzt auf den mit Deckblatt abgegrenzten Teilbereich des Flächennutzungsplans. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im zweistufigen Planungsverfahren bestehend aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt gemäß § 8 (3) im Parallelverfahren zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Freiburger Golfclub - Verlagerung zweier Spielbahnen“.

#### Verfahrensablauf

16.05.2018	Der Gemeindeverwaltungsverband fasst den Aufstellungsbeschluss für die punktuelle Flächennutzungsplanänderung gem. § 2 (1) BauGB.
16.05.2018	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.
25.06.2018 bis 27.07.2018	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 14.06.2018 mit Frist bis 27.07.2018	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 __.:__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom __.:__.____ mit Frist bis __.:__.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
__.:__.____	Der Gemeindeverwaltungsverband behandelt eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Wirksamkeitsbeschluss der punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Freiburger Golfclub - Verlagerung zweier Spielbahnen“.

#### **4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung und Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

Für den Bereich der Gemeinde Kirchzarten sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung bezieht sich auf den Bereich des neuen Standorts der beiden verlagerten Spielbahnen.

Der aus dem Landesentwicklungsplan abgeleitete Regionalplan „Südlicher Oberrhein“ in der rechtskräftigen Fassung vom September 2017 enthält für den Bereich des neuen Standorts der Spielbahnen keine Restriktionen. In der Raumnutzungskarte ist ein FFH-Gebiet (Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken – Nr. 8013-342) nachrichtlich übernommen worden.

Die vorliegende punktuelle Flächennutzungsplanänderung steht somit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Südlicher Oberrhein.

#### **5 STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG**

Der vorgesehene Standort der beiden verlagerten Spielbahnen grenzt direkt östlich an den bestehenden Golfplatz an und liegt nördlich des Krumbachs bzw. des Clubhauses. Im Rahmen einer Standortalternativenprüfung wird die Wahl dieses Standorts für diese Spielbahnen begründet und dargelegt, warum andere Standorte bei der weiteren Planung nicht in Frage kommen. Die Prüfung berücksichtigt Belange des Natur-/ Artenschutzes sowie des Hochwasserschutzes, Flächenverfügbarkeit und die organisatorischen bzw. betrieblichen Abläufe des Spielbetriebs.

##### Räumlich vom bestehenden Golfplatz abgesetzter Standort

Ein mit dem bestehenden Golfplatz räumlich nicht in Zusammenhang stehender Standort kommt für die beiden verlagerten Spielbahnen nicht in Frage, da diese organisatorisch in den Spielablauf eines 18-Loch-Golfplatzes eingebunden werden müssen. Es muss eine durchgängige Bespielbarkeit von Loch 1 bis Loch 18 mit der Möglichkeit zur Spielunterbrechung am Clubhaus nach Loch 9 sowie Spielbeginn und -ende am Clubhaus gewährleistet sein.

##### Direkt nördlich, westlich und südlich an den bestehenden Golfplatz angrenzende Standorte

Mögliche Standortalternativen, die nördlich, westlich und südlich an den bestehenden Golfplatz angrenzen, scheiden in der weiteren Prüfung aufgrund der südlich vorbeiführenden B31 sowie der Brugga und der Dreisam im Westen und Norden des Golfplatzes aus.

##### Direkt östlich an den bestehenden Golfplatz angrenzende Standorte

An die direkt östlich an den bestehenden Golfplatz möglichen Standorte wird die zusätzliche Anforderung gestellt, in der Nähe des Clubhauses zu liegen, so dass auf den beiden verlagerten Spielbahnen die Spielrunde entweder begonnen oder beendet werden kann. Somit sind östlich des bestehenden Golfplatzes insgesamt zwei Flächen zu betrachten, die als Standort der verlagerten Spielbahnen in Frage kommen.

Die zwischen Clubhaus bzw. Krumbach und der B31 gelegene Fläche, die im Osten die einzige Fläche außerhalb des FFH-Gebiets ist und nur im Norden als Überschwemmungsfläche in der Hochwassergefahrenkarte ausgewiesen ist, wird bereits

als Driving-Range des Golfplatzes genutzt. Diese Nutzung soll auch in Zukunft aufrechterhalten werden. Eine Verlagerung von zwei Spielbahnen auf diese Fläche ist daher nicht möglich.

Die nördlich des Krumbachs bzw. des Clubhauses gelegene Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt, liegt innerhalb des FFH-Gebiets und ist auch als Überschwemmungsfläche in der Hochwassergefahrenkarte ausgewiesen. Diese Fläche steht für eine Nutzung durch Spielbahnen des Golfplatzes zur Verfügung. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets kann durch vorgezogene Schadensbegrenzungsmaßnahmen mit eng begleitendem Risikomanagement und Monitoring abgewendet werden. Die Überschwemmungsgefahr kann in diesem Bereich gebannt werden, wenn an anderer Stelle Ausgleichsvolumen geschaffen werden kann ohne die dortige Nutzung wesentlich zu beeinträchtigen. Es ist grundsätzlich möglich, das notwendige Ausgleichsvolumen auf diesem Weg herzustellen. Im Ergebnis eignet sich die Fläche nördlich des Krumbachs bzw. des Clubhauses als neuer Standort für die beiden zu verlagernden Spielbahnen.

## **6 BEDARFSBEGRÜNDUNG**

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. Das Golfplatzgelände, das innerhalb der WSG-Zone I liegt und in dem künftig keine Spielbahnen mehr liegen sollen, umfasst eine Fläche von rund 5,1 ha. Der neue Standort der beiden Spielbahnen umfasst eine Fläche von rund 3,6 ha. In der Summe werden durch die Verlagerung der beiden Spielbahnen die für das Golfspiel nutzbaren Flächen nicht vergrößert.

## **7 INHALTE DER ÄNDERUNG**

### **7.1 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für das Gebiet der Gemeinden Buchenbach, Kirchzarten, Oberried und Stegen wurde vom Gemeindeverwaltungsverband ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde nach der letzten Digitalisierung und Aktualisierung am 09.11.2012 rechtswirksam und stellt für den Bereich des neuen Standorts der verlagerten Spielbahnen Flächen für Landwirtschaft dar.

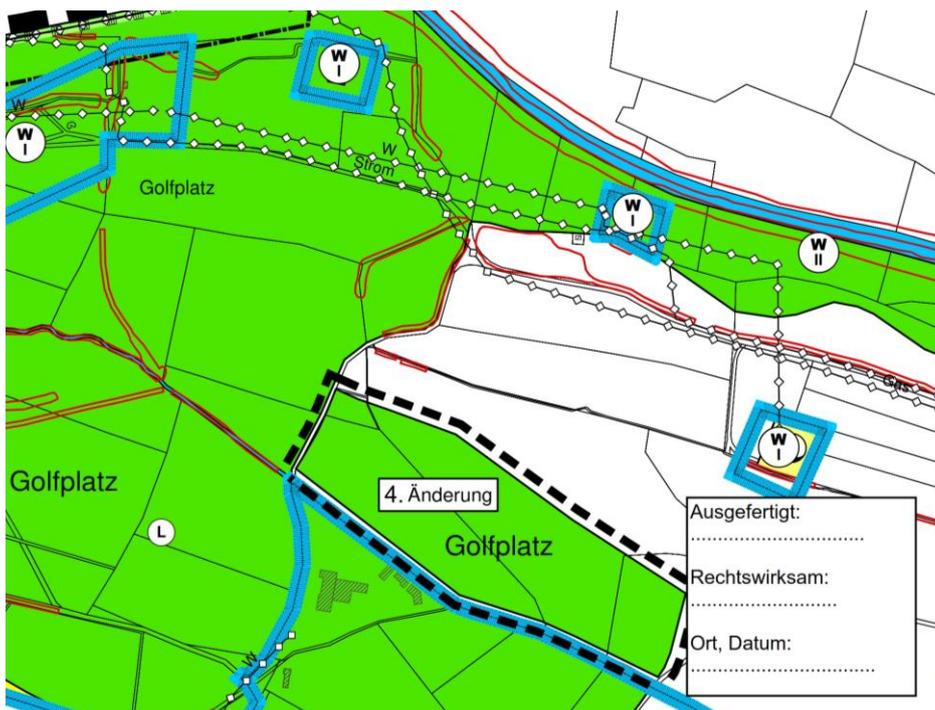


Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal (ohne Maßstab; Änderungsbe-  
 reich rot umrandet)

### 7.2 Zukünftige Darstellung

Die planungsrechtliche Sicherung des neuen Standorts der beiden Spielbahnen erfolgt durch Festsetzung einer privaten Grünfläche im Bebauungsplan. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll der Bereich im Flächennutzungsplan zukünftig entsprechend dargestellt werden.

Durch die punktuelle Flächennutzungsplanänderung wird die Fläche für Landwirtschaft durch eine Grünfläche „Golfplatz“ ersetzt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal mit geänderter Flächendarstellung (ohne Maßstab)

### **7.3 Städtebauliche Auswirkungen**

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird eine Entwicklung vorbereitet, welche in einen landwirtschaftlich genutzten Bereich eingreift und zu einem Verlust an Landwirtschaftsflächen führen wird. Städtebauliche Auswirkungen wird die Nutzungsänderung von landwirtschaftlicher Fläche in eine Grünfläche voraussichtlich nicht mit sich bringen, da keine Gebäude im Änderungsbereich geplant sind. Im Zusammenhang mit dem Spielbetrieb stehende Abgrabungen und Aufschüttungen werden im Bebauungsplan geregelt, um Geländemodellierungen so gering als möglich zu halten.

Die sich bezüglich der Umweltbelange ergebenden Belange werden im Rahmen des Umweltberichts betrachtet.

### **7.4 Nutzungskonflikte**

Bezüglich der Nutzungskonflikte zwischen den beiden Spielbahnen, der unmittelbar im Osten und Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung und dem südlich verlaufenden Krumbach ist auf Ebene des Flächennutzungsplans zu prüfen, inwieweit dieser Konflikt grundsätzlich lösbar ist. Es ist festzuhalten, dass dieser Nutzungskonflikt lösbar ist, wenn naturschutz- und wasserrechtliche sowie agrarstrukturelle Belange berücksichtigt werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind hierzu konkrete Maßnahmen zu benennen und planungsrechtlich zu sichern. Darüber hinaus wird eine Berücksichtigung der Belange der unmittelbar angrenzenden Nutzungen auf Genehmigungsebene notwendig sein.

## **8 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.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist ebenfalls das mögliche Konfliktpotential aufgrund der direkten Nachbarschaft einer Golf-Spielbahn und der angrenzenden Grünlandnutzung (z.B. fliegende Golfbälle, Golfbälle im Aufwuchs/Futter) abzuarbeiten. Es ist geplant, das Plangebiet entsprechend des Grünordnungsplans und insbesondere Ziffer 1.4.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans locker mit Einzelbäumen und Sträuchern einzugrünen, die als Barriere für abirrende Golfbälle dienen. Geschlossene Gehölzpflanzungen, die den künftig für Golfzwecke genutzten Landschaftsteil optisch komplett abschotten würden, sind jedoch nicht vorgesehen, um erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Erholungseignung zu vermeiden.

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.

## 9 UMWELTBERICHT

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a sowie nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, sowie § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB. Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange ist maßgeblich, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans verlangt werden kann. Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen öffentlichen und privaten Belangen in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht zu behandeln.

Durch das Büro faktorgruen aus Freiburg wird ein Umweltbericht für die punktuelle FNP-Änderung erarbeitet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## 10 FLÄCHENBILANZ

Grünfläche „Golfplatz“	ca.	3,6 ha
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>3,6 ha</b>

Kirchzarten, den

**fsp.stadtplanung**

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

Der Vorsitzende des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal

Planverfasser