
Aldi GmbH & Co. KG



Bebauungsplan „Golfplatz / 2. Änderung“ (Golfsportanlagen)

Bebauungsvorschriften und Begründung

Rottweil, den 10.11.2015



Freie Landschaftsarchitekten bdla
www.faktorgruen.de

Eisenbahnstraße 26
78628 Rottweil
0741/1 57 05
rottweil@faktorgruen.de

Merzhauser Str. 110, 79100 Freiburg
Franz-Knauff-Str. 2-4, 69115 Heidelberg
Schockenriedstraße 4, 70565 Stuttgart

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

I PLANUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**1. Art der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO

Innerhalb der privaten Grünfläche – Golfanlage ist ein Baufenster „Gastronomie“ festgesetzt. In diesem Baufenster ist ein dem Hotel zugeordnetes Blockhaus mit Terrasse ohne eigenständige gastronomische Nutzung zulässig.

Innerhalb der privaten Grünfläche – Golfanlage sind zwei Baufenster „Stellplätze“ festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO

- 2.1 Die überbaubare Fläche wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

3. Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

- 3.1 Im Baufenster „Gastronomie“ wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

- 4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche im Baufenster „Gastronomie“ ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- 4.2 Nebenanlagen im Baufenster „Gastronomie“ sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.3 In den Baufenstern „Stellplätze“ sind einschließlich der für die Gastronomie baurechtlich notwendigen Stellplätze insgesamt max. 50 Stellplätze zulässig.

5. Private Grünflächen

§ 9 (1) 15 BauGB

- 5.1 Private Grünfläche – Golfanlage

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golfanlage dienen golfsportlicher Nutzung und den diesem Zweck dienenden Anlagen und Einrichtungen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Als Art der Nutzung sind im Bereich der Grünfläche Zweckbestimmung Golfanlage folgende Nutzungen zulässig:

- Abschläge (Tees),
- Spielbahnen (Fairways),
- Halbrauhes (Semirough, Playable Rough/bespielbares Rough),
- Rauhes (Hardrough)
- Vorgrüns (Collars),
- Grüns (Greens),
- Sandhindernisse (Bunker),
- Wirtschaftswege für den Golfbetrieb
- Verbindungswege zwischen den Bahnen (Caddywege) einschließlich entsprechender Querungshilfen wie z.B. Brücken,
- Sicherungsanlagen (z.B. Fangzäune),
- Teichanlagen,
- Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung,
- Nebenanlagen wie unter 6.1.1 beschrieben.

5.2 Private Grünfläche – Sport- und Spielplätze

Im Plangebiet sind die durch Planzeichen eingetragenen Sport- und Spielplätze entsprechend der dort angegebenen Nutzung (Multifunktionsspielfeld) bis zu einer Größe von 22 x 44 m zulässig.

6. Nebenanlagen

§ 9 (1) 4 BauGB

6.1 Nebenanlagen in der Privaten Grünfläche – Golfanlage

6.1.1 Innerhalb der Privaten Grünfläche – Golfanlage sind Nebenanlagen und Einrichtungen, soweit sie dem ordnungsgemäßen Betrieb der Golfanlage und deren Pflege und Unterhaltung dienen und der grundsätzlichen Zweckbestimmung Grünanlage nicht widersprechen, zulässig.

Zulässig sind Nebenanlagen wie:

- Schutzhütten
- WC-Anlagen
- Geräteräume
- Trafostationen (privat)

Die Grundfläche der Nebenanlagen wird auf insgesamt 2.000 m² beschränkt. Die Anlagen dürfen nicht in „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Maßnahmenflächen) errichtet werden. Alle Gebäude oder gebäudeähnlichen baulichen Anlagen sind zulässig bis zu einer Grundfläche von 50 m² je Nebenanlage mit Sattel- oder Walmdach bis zu einer Traufhöhe von 3,00 m und einer Firsthöhe von 6,00 m gemessen ab Oberkante Rohfußboden.

6.1.2 Innerhalb der in der Privaten Grünfläche – Golfanlage eingezeichneten Baufenster „Stellplätze“ sind ausschließlich Stellplätze zulässig.

6.1.3 Innerhalb dem in der Privaten Grünfläche – Golfanlage eingezeichneten Baufenster „Gastronomie“ sind Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

7. Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 und (6) BauGB

7.1 Straßenverkehrsflächen – Erschließung Golfhotel und Golfplatz

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die für die Erschließung des Golfhotels und des Golfplatzes erforderlichen Straßenverkehrsflächen dargestellt.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

7.2 Straßenverkehrsflächen – Wirtschaftsweg für den Golfbetrieb

7.2.1 Auf den im Plangebiet dargestellten landwirtschaftlichen Wegen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Anliegerverkehr (Landwirtschaft, Golfplatzbetreiber)
- Gehrecht für die Allgemeinheit (Fußgänger, Radfahrer)
- Reiten

7.2.2 Eine Befahrung mit Kfz durch die Allgemeinheit ist nicht zulässig.

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

§ 9 (1) 16 BauGB

8.1 Wasserflächen – Fließgewässer (hier Pfohrbach und Zuläufe)

Die Fließgewässer im Plangebiet sind hinsichtlich ihrer Struktur und Uferbepflanzung naturnah zu gestalten, zu pflegen und zu entwickeln. Naturferne Abschnitte des Pfohrbachs sind nach den Vorschlägen des Gewässerentwicklungsplanes (GVV Donaueschingen 2008) und nach dem Leitbild des Hügellandbaches zu renaturieren. Dabei ist die natürliche Gewässerdynamik im Auenbereich in angemessenem Umfang zuzulassen. Entlang der Gewässer ist ein mind. 1 bis 3 m breiter Streifen aus Hochstaudenfluren, Seggenrieden und/oder Röhrichtbeständen zu entwickeln.

Hinweis: Durchgeführte Renaturierungsmaßnahmen können u.U. als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft herangezogen oder in ein Ökokonto eingebucht werden.

8.2 Wasserflächen – Stillgewässer (hier Teiche)

Die Stillgewässer im Plangebiet sind naturnah anzulegen, zu pflegen und zu entwickeln. Sie dienen als gestalterisches Element und zur Sammlung und Speicherung des unbelasteten Niederschlagswassers von Dachflächen, befestigten Flächen und Vegetationsflächen für die Nutzung zur Beregnung der Golfspielflächen.

9. Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 (1) 17 BauGB

Aufschüttungen sind allgemein bis zu 2,0 m Höhe und Abgrabungen bis zu 2,0 m Tiefe zulässig. Im Bereich geplanter Gewässern sind Abgrabungen bis zu 4,0 m Tiefe zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind durch Böschungen abzufangen und landschaftlich zu modellieren. Innerhalb von Maßnahmenflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen entsprechend den jeweiligen Vorgaben der Maßnahmenflächen (vgl. Ziffer 10) zu begrünen.

Mauern zum Abfangen von Aufschüttungen oder Abgrabungen sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 3,0 m als Trockenmauern zulässig.

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

10.1 Schutz, Pflege und Entwicklung der Böden

Auf der privaten Grünfläche – Golfanlage sind als Materialien für den Bodenauftrag nur Böden gleicher Qualität wie örtlich vorhanden sowie Sand zulässig.

10.2 Maßnahmenflächen

Die unterschiedlichen Maßnahmenflächen werden in Ihrer Flächengröße festgesetzt. Geringe Abweichungen in der Lage sind möglich sofern die Flächengröße und der bilanzierte Wert der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht verändert werden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmenflächen sind entsprechend ihrer naturschutzfachlichen Schwerpunkte zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für alle Maßnahmenflächen gilt: Die Herstellung und Pflege hat entsprechend den Vorgaben im Umweltbericht Kap. 4.3 zu erfolgen. Abweichungen sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zulässig.

10.2.1 Maßnahmenfläche M1 – Gewässer und Feuchtbiotope

Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 sind anteilig naturnahe Gewässerläufe, extensives Feuchtgrünland, Hochstaudenfluren, Seggenriede und Röhrichte anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.

Die Herstellung und Pflege hat entsprechend den Vorgaben im Umweltbericht Kap. 4.3 zu erfolgen.

10.2.2 Maßnahmenfläche M2 – Wechselfeuchte Mulden

Innerhalb der Maßnahmenfläche M2 sind über Bodenmodellierungen Mulden für die Sammlung von unbelastetem Oberflächenwasser herzustellen. Diese dienen neben der Sammlung von Oberflächenwasser der Rückhaltung bzw. Retention sowie der Schaffung temporär bis ausdauernder Vernässungszonen als Standort für entsprechende Pflanzengesellschaften. Anteilig sind extensives Feuchtgrünland, Seggenriede und Röhrichte anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.

Die Herstellung und Pflege hat entsprechend den Vorgaben im Umweltbericht Kap. 4.3 zu erfolgen.

10.2.3 Maßnahmenfläche M3 – Buntbrachen (CEF-Maßnahme)

Innerhalb der Maßnahmenfläche M3 sind als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) für die Feldlerche und Wachtel Buntbrachen anzulegen, zu erhalten und zu entwickeln. Je nach Entwicklung der Buntbrachen sind nach max. 6 Jahren ein Umbruch und eine erneute Anlage vorzunehmen. Die erneute Anlage ist in räumlich und zeitlich gestaffelten Abschnitten vorzunehmen.

Die Herstellung und Pflege hat entsprechend den Vorgaben im Umweltbericht Kap. 4.3 zu erfolgen.

10.2.4 Maßnahmenfläche M4 – Extensives Grünland mit Säumen

Innerhalb der Maßnahmenfläche M4 sind extensiv genutzte Wiesen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und entsprechend dem Ziel artenreicher Mähwiesen zu entwickeln. Insbesondere an südexponierten Flächen sind magere Standorte (z.B. durch die Verringerung der Oberbodenaufgabe) zu schaffen, auf welchen artenreiche Magerwiesen bis Magerrasen das Ziel sind.

An Gehölz- und Wegrändern sind Saumstrukturen (Altgras und Hochstaudenfluren) in angemessener Breite (mind. 1,0 m) zu entwickeln.

In einen Teil der Maßnahmenflächen M4 sind in die Wiesenflächen Gehölzpflanzungen der Bepflanzungsmaßnahme BM1, BM2 und BM3 eingebunden.

Die Herstellung und Pflege hat entsprechend den Vorgaben im Umweltbericht Kap. 4.3 zu erfolgen.

10.2.5 Maßnahmenfläche M5 – Magere Flachlandmähwiese (Kompensationsmaßnahme)

Innerhalb der Maßnahmenfläche M5 ist als Kompensationsmaßnahme eine magere Flachlandmähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und entsprechend dem Ziel einer artenreichen Mähwiese zu entwickeln.

Die Herstellung und Pflege hat entsprechend den Vorgaben im Umweltbericht Kap. 4.3 zu erfolgen. Demnach hat die Pflege in Form einer zweimaligen Mahd mit Abräumen des Mahdguts zu erfolgen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

10.2.6 Maßnahmenfläche M6 – Niedergebüsch-Saum-Gesellschaften auf Vermagerungsflächen

Innerhalb der Maßnahmenfläche M6 sind Biotopkomplexe aus niedrigen Gebüsch, mageren Säumen und Ruderalfluren anzulegen, zu erhalten und zu entwickeln. Die Standorte sind über eine Verringerung der Oberbodenaufgabe oder, wenn fachlich geeignet, über stickstoffzehrende Zwischensaat abzumagern.

Zwischen den Pflanzgruppen verbleiben in unregelmäßigen Abständen 5 bis 10 m breite Freiflächen für magere Säume und Ruderalfluren. Die Bepflanzungsmaßnahme BM4 ist Bestandteil der Maßnahmenfläche M6.

Die Herstellung und Pflege hat entsprechend den Vorgaben im Umweltbericht Kap. 4.3 zu erfolgen.

10.2.7 Maßnahmenfläche M7 – Hainartiger Gehölzbestand

Innerhalb der Maßnahmenfläche M7 ist ein hainartiger Gehölzbestand mit einem Feldgehölzcharakter anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.

Verwendung von Gehölzen entsprechend BM5.

Die Herstellung und Pflege hat entsprechend den Vorgaben im Umweltbericht Kap. 4.3 zu erfolgen.

10.2.8 Grenze Schutzzone Artenschutzmaßnahmen

10.2.9 Zwischen der Fläche der Maßnahmenfläche M3 – Buntbrachen (CEF-Maßnahme) und der Grenze der Schutzzone Artenschutzmaßnahmen sind Baum- und Strauchpflanzungen nicht zulässig.

10.2.10 Vogelnistkästen und Fledermauskästen

Auf der Fläche der Erweiterung Ost sind an geeigneten Standorten insgesamt mind. 20 Nistkästen für Kleinvögel und mind. 5 Fledermauskästen anzubringen und zu unterhalten. Die Fledermauskästen können auch an geeigneten Standorten im westlich angrenzenden Teil des Golfplatzes angebracht werden. Geeignete Standorte sind durch eine Sachverständige Person festzulegen.

10.2.11 Ökologische Baubegleitung

Bei Umsetzung von Neu- und Umbaumaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

10.3 Erhalten, Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

10.3.1 Für alle Erhaltungs- und Pflanzgebote gilt:

Es sind standortgerechte, heimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ zu verwenden. Bei Steuobstbäumen sind hochstämmige, regionaltypische, widerstandsfähige Kultursorten zu verwenden.

Im Umfang von max. 10 % der Einzelbaumpflanzungen ist die Verwendung bodenständiger Nadelgehölze der potentiellen natürlichen Vegetation (hier: Weißtanne – *Abies alba*, Rotfichte – *Picea abies* und Waldkiefer – *Pinus sylvestris*) sowie von Parkbäumen (Laubbäume) zulässig.

10.3.2 Bepflanzungsmaßnahme BM1 – Einzelbäume

Die gemäß Planzeichnung zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung zu verwenden. Geeignete Arten siehe Pflanzliste im Anhang. Von den eingetragenen Standorten kann bis zu 20 m abgewichen werden.

Innerhalb der Fläche der Erweiterung Ost ist die Anzahl der im Bebauungsplan dargestellten Bäume fixiert. In allen anderen Bereichen des Plangebietes ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellte Anzahl der Bäume als Mindestanzahl zu verstehen, welche bis auf max. 10 % der Fläche der jeweiligen Maßnahmenfläche erhöht werden kann.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

10.3.3 Bepflanzungsmaßnahme BM2 – Baumgruppen mit Sträuchern und Einzelbäume

Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind auf den jeweiligen Flächen Baumgruppen mit Sträuchern sowie Einzelbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Geeignete Arten siehe Pflanzliste im Anhang. Die Gehölze sind in gras- und krautreiche Säume und/oder Hochstaudenfluren einzubinden.

Die Herstellung und Pflege hat entsprechend den Vorgaben im Umweltbericht Kap. 4.3 zu erfolgen.

10.3.4 Bepflanzungsmaßnahme BM3 – Feldhecken, Baumgruppen mit Sträuchern und Einzelbäume

Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind auf den jeweiligen Flächen landschaftstypische Feldhecken, Baumgruppen mit Sträuchern und Einzelbäume zu pflanzen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Fällung sind Gehölze gleichwertig zu ersetzen, wenn es zur Sicherung der ökologischen Funktion erforderlich ist. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Geeignete Arten siehe Pflanzliste im Anhang. Die Gehölze sind in gras- und krautreiche Säume und/oder Hochstaudenfluren einzubinden.

Die Herstellung und Pflege hat entsprechend den Vorgaben im Umweltbericht Kap. 4.3 zu erfolgen.

10.3.5 Bepflanzungsmaßnahme BM4 – Niedergebüsche in lockerer Anordnung

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Flächen sind Sträucher in Gruppen von jeweils 5 bis 7 Exemplaren anzupflanzen.

Zwischen den Pflanzgruppen verbleiben in unregelmäßigen Abständen 5 bis 10 m breite Freiflächen für magere Säume und Ruderalfluren. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Geeignete Arten siehe Pflanzliste im Anhang. Zur Sicherung der ökologischen Funktion sind die Gehölzbestände bei Bedarf abschnittsweise zeitlich und räumlich gestaffelt auf den Stock zu setzen.

Die Herstellung und Pflege hat entsprechend den Vorgaben im Umweltbericht Kap. 4.3 zu erfolgen.

10.3.6 Bepflanzungsmaßnahme BM 5 – Struktureiches Feldgehölz

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Flächen ist ein Feldgehölz anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Kernbereich sind vorwiegend Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen. Die Randbereiche sind gestuft mit Laubbäumen 2. Ordnung und Sträuchern anzulegen. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Geeignete Arten siehe Pflanzliste im Anhang. Zur Sicherung der ökologischen Funktion sind die Gehölzbestände bei Bedarf plenterwaldartig zu verjüngen bzw. in den Randbereichen abschnittsweise zeitlich und räumlich gestaffelt auf den Stock zu setzen.

Die Herstellung und Pflege hat entsprechend den Vorgaben im Umweltbericht Kap. 4.3 zu erfolgen.

10.3.7 Erhaltung von Einzelbäumen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang oder Fällung durch Pflanzung einer standortgerechten, heimischen Baumart zu ersetzen. Geeignete Arten siehe Pflanzliste im Anhang.

10.3.8 Erhaltung von Gehölzbeständen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zur Erhaltung festgesetzten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

Beim Umbau bestehender Gehölzbestände sind standortgerechte Bestände angelehnt an die Potentielle Natürliche Vegetation zu entwickeln. Dabei sind auf einer Fläche von max. 30 % eines Gehölzbestandes Auflichtungen zulässig. Des Weiteren sind auf eine Länge von mind. 50 % der Gehölzränder gestuft aufgebaute Gehölzmäntel mit Sträuchern und Säumen zu entwickeln.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

10.3.9 Zeitpunkt und Durchführung der Bepflanzungsmaßnahmen BM1-5

Neuanpflanzungen bei Neu- oder Umbaumaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Maßnahme folgenden Pflanzperiode herzustellen.

11. Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belegende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Für die im Plangebiet liegenden Leitungen werden Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke dürfen keine Maßnahmen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden. Der jederzeitige Zugang zu den Leitungen ist zu gewährleisten.

11.1 Leitungsrecht L1 – Trinkwasserleitung

Für die Trinkwasserleitung zur Versorgung des Hotels und des Golfplatzes ist ein Leitungsrecht zugunsten des Wasserwerks Donaueschingen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Innerhalb der mit dem Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Regelüberdeckung von 1,50 m einzuhalten. Weiterhin dürfen hier keine Gebäude errichtet und Gehölzpflanzungen vorgenommen werden. Bäume sind so zu pflanzen, dass der sich im Laufe der Zeit entwickelnde Wurzelbereich nicht in die Fläche des Leitungsrechts erstreckt.

11.2 Leitungsrecht L2 – 20 kV-Erdkabel

Für das 20 kV-Erdkabel ist ein Leitungsrecht zugunsten der Netze BW GmbH in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Innerhalb der mit dem Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung z.B. Bepflanzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der Netze BW GmbH zulässig.

11.3 Leitungsrecht L3 – 20 kV-Freileitung

Für die 20 kV-Freileitung ist ein Leitungsrecht zugunsten der Netze BW GmbH in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Innerhalb der mit dem Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung z.B. Bepflanzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der Netze BW GmbH zulässig.

11.4 Gehrecht und Fahrrecht (GF)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Wegeflächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Landwirtschaft belegt.

12. Zuordnungsfestsetzung

§ 9 (1a) BauGB i. V. m. § 1a (3) BauGB

Die CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) auf dem außerhalb des Plangebietes liegenden Flurstück Nr. 2145 werden zur Kompensation der Eingriffe, die in den Lebensraum der Arten Feldlerche und Wachtel erfolgen, zugeordnet.

(Hinweise: Das Flurstück Nr. 2145 liegt nordöstlich außerhalb des Plangebietes und ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Golfplatz / 2. Änderung“ dargestellt.)

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Fassadengestaltung

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Naturstein, Sichtbeton oder strukturierten Metallverkleidungen auszuführen. Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig.

1.2 Dächer

1.2.1 Dachform: Zulässig sind symmetrische Satteldächer und Walmdächer.

1.2.2 Dachneigung: Zulässig sind Neigungen zwischen 20 und 45°.

1.2.3 Dachfarbe: Es sind gedeckte Farbtöne, die sich in die umgebende Landschaft einfügen zu verwenden.

1.2.4 Dachdeckung: Zulässig sind Ziegel, Schiefer und nicht reflektierende, strukturierte Metalleindeckungen.

1.2.5 Dachaufbauten: Dachaufbauten, Gaupen und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Nicht reflektierende Photovoltaikflächen sind auf bis zu 50 % der Dachfläche zur Versorgung des autarken Strombedarfes zugelassen.

2. Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

2.1 Werbeanlagen jeglicher Art und Automaten sind genehmigungspflichtig.

3. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

3.1 Die nicht als Golfspielfläche, mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft oder mit Bepflanzungsmaßnahmen belegten Flächen sind mit Ausnahme von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Zugänge parkartig mit Rasen-/Wiesenflächen sowie Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen.

3.2 Veränderungen der Grundstücksoberfläche sind nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten herzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind durch Böschungen abzufangen und landschaftlich zu modellieren. Die Flächen sind entsprechend der Lage in den Maßnahmenflächen zu begrünen und zu bepflanzen.

3.3 Für Zufahrten, Zuwege, Gehwege Stellplätze und Garagenvorplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge mit einem Abflussbeiwert von 0,7 zulässig (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugen-Pflaster, Pflaster mit offenen Fugen, Verbundsteine mit Fugen, etc.) oder, wenn dies nicht möglich ist, die Versickerung des Niederschlagswassers in den angrenzenden Flächen.

4. Mauern

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Mauern zur Abfangung von Aufschüttungen oder Abgrabungen sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 3,0 m als Trockenmauern zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

5. Einfriedungen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

- 5.1 Einfriedungen sind nur wenn diese aufgrund anderer Vorschriften erforderlich sind als Drahtzaun, Stabgitterzaun oder Holzzaun bis zu einer Höhe von max. 1,50 m oder als Laubhecke bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig, es sei denn die nach anderen Vorschriften erforderliche Höhe weicht davon ab.
- 5.2 In den Hecken ist ein Drahtzaun zulässig. Die Höhe des Zaunes darf die Höhe der dazugehörigen Hecke nicht überschreiten. Tore und Türen sind in den Einfriedungen zulässig, sofern die Höhe der Zugangsanlagen die jeweils zulässige Höhe der Laubhecke nicht überschreitet.
- 5.3 Mauern, Sockelmauern, Koniferenhecken und blickdichte, geschlossene Zäune sind unzulässig.

6. Flächen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser

§ 74 (3) Nr. 2 LBO

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten bzw. zu versickern oder zu nutzen (Bewässerung der Golfsportanlagen). Dies gilt nicht für Flächen, auf denen auf denen ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**1. Leitungen des Wasserwerks Donaueschingen**

Im Plangebiet verläuft eine öffentliche Trinkwasserleitung (d 63) des Wasserwerks Donaueschingen. Die öffentliche Trinkwasserleitung der Stadt Donaueschingen endet im westlichen Bereich des Betriebshofes des Öschberghofs in einem Übergabeschacht. Im Anschluss an den Übergabeschacht ist die Leitung privat.

2. Leitungen der Netze BW GmbH

An der Nordgrenze entlang des landwirtschaftlichen Weges verläuft ein 20 kV-Erdkabel, das im Osten in eine Freileitung übergeht.

3. Nachbarschaftsrecht

Bei Bepflanzungen sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes zu berücksichtigen. Insbesondere die Regelungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken sind zu beachten.

4. Lärmschutz

Erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind am Gebäude unterzubringen. Es wird darauf hingewiesen, dass erforderlicher Schallschutz im Zuge der Einzelbaumaßnahmen nachgewiesen werden muss (Parkplatz, Mehrzweckspielfeld).

5. Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung des Niederschlagswassers darf nur über die belebte Bodenschicht erfolgen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

6. Bodenschutz

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (nach § 1 BodSchG) zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Vermeidung von Verdichtung, Sicherung des Oberbodens).

Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten zu lagern und nach Möglichkeit bei der Anlage der Golfbahnen und Maßnahmenflächen wieder einzubauen oder zur Bodenverbesserung und als Pflanzsubstrat zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um den Boden vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

7. Pflanzenschutzmittel

Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf Spiel- und Sportflächen ist genehmigungspflichtig.

8. Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich am westlichen Rand ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG (vorgeschichtliches Grabhügelfeld). Die Grabhügel sind von jeglicher Bebauung auszunehmen. Im Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG (Siedlung Mittelalter).

Da im Planungsgebiet weitere, bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart abzustimmen.

Gemäß § 20 DSchG sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

9. Vogelschutzgebiet

Die Abgrenzung des Vogelschutzgebietes „Baar“ (Schutzgebiets-Nr. 8017-441) sowie die sich daraus ergebenden gesetzlichen Bestimmungen sind zu beachten.

10. Artenschutz

10.1 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Gehölzrodungen und der Abbruch von Gebäuden nicht während der Vogelbrutzeit vorgenommen werden.

10.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchtmittel oder Natriumdampflampen). Die Leuchten sind staubdicht auszuführen. Lichtlenkung ist ausschließlich in Bereichen zulässig, die eine Beleuchtung erfordern. Streulicht ist zu vermeiden.

11. Zeiträume für Gehölzrodungen

Rodungen von Gehölzen sind in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht zulässig (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG).

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

12. Schutz von Bäumen

Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten sind die im Umfeld vorhandenen Bäume einschließlich ihres Wurzelraumes nach dem Stand der Technik zu sichern (DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“). In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und / oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

ANHANG

Pflanzliste

Herkunft der Gehölze

Es ist darauf zu achten, dass bei den Laubbäumen ausschließlich standortgerechte, gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ mit gesicherter Herkunft und Zertifizierung zu verwenden. (vgl. § 40 Abs. 4 BNatSchG).

Mindestqualitäten

Bei den Gehölzen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

- Bäume: 1. oder 2. Ordnung, StU mind. 16 - 18 cm
- Sträucher: verpflanzt, je nach Art in der Sortierung mind. 60 - 100 cm

Baumarten 1. und 2. Ordnung

Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Obstbäume

Deutscher Name	Botanischer Name
Kulturapfel	<i>Malus domestica</i>
Kultur-Pflaume	<i>Prunus domestica</i>
Echte Zwetschge	<i>Prunus domestica subsp. domestica</i>
Kultur-Birne	<i>Pyrus communis</i>
u.a., vorzugsweise lokale Sorten	

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**Straucharten allgemein**

Deutscher Name	Botanischer Name
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Straucharten für Niedergebüsche

Deutscher Name	Botanischer Name
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines.....	3
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	4
1.3 Art des Bebauungsplanverfahrens und Umweltverträglichkeit.....	4
1.4 Flächennutzungsplan.....	5
2 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	6
2.3 Grünflächen.....	6
2.4 Nebenanlagen.....	6
2.5 Verkehrsflächen.....	7
2.5.1 Straßenverkehrsfläche – Erschließung Golfhotel und Golfanlage.....	7
2.5.2 Straßenverkehrsfläche – Wirtschaftswege in der Golfanlage.....	7
2.6 Wasserflächen.....	7
2.6.1 Fließgewässer.....	7
2.6.2 Stillgewässer.....	8
2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen.....	8
2.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
2.8.1 Maßnahmenflächen.....	8
2.8.2 Grenze Schutzzone Artenschutzmaßnahmen.....	8
2.8.3 Nisthilfen.....	9
2.8.4 Ökologische Baubegleitung.....	9
2.8.5 Bepflanzungsmaßnahmen.....	9
2.8.6 Erhaltung von Einzelbäumen und Gehölzbeständen.....	9
2.9 Geh- Fahr- und Leitungsrechte.....	9
2.9.1 Trinkwasserleitung (L1).....	9
2.9.2 20 kV-Leitung (L2 und L3).....	9
2.10 Zuordnungsfestsetzung.....	10
3 Erschließung.....	10
4 Ver- und Entsorgung.....	10
4.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	10
4.2 Schmutzwasserkanal.....	10
4.3 Niederschlagswasser.....	10
4.4 Trinkwasser.....	10
4.5 Elektrizität.....	10
4.6 Medienversorgung wie Telekom etc.....	11
4.7 Weitere Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	11

BEGRÜNDUNG

5 Umweltbelange	11
5.1 Umweltbericht / Grünordnungsplan	11
5.2 Artenschutz	11
5.3 Vogelschutzgebiet	11
6 Kosten	12
7 Städtebauliche Daten	12
8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
8.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	13
8.2 Werbeanlagen	13
8.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen	13
8.4 Mauern	13
8.5 Einfriedungen	13
8.6 Versickerung	13
9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	14
10 Anhang	14

Teil A

1 Allgemeines

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Jahre 2012 wurde der Bebauungsplan „Golfplatz – Überleitung der Bebauungsplanänderung Golfplatzerweiterung (VEP) in einen Bebauungsplan“ aus insgesamt sieben räumlichen und verfahrenstechnisch unterschiedlichen Änderungen zu einem Bebauungsplan zusammengefügt. Jetzt stehen zwei weitere, nicht bebauungsplankonforme Baumaßnahmen – Umbaumaßnahmen im Hotelbereich und der Golfanlage – an, für die mit zwei verschiedenen Bebauungsplanänderungsverfahren („Golfplatz / 1. Änderung“ und „Golfplatz / 2. Änderung“) die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden soll.

Das ungewöhnliche Vorgehen, einen Bebauungsplan parallel mit zwei Änderungsverfahren zu überplanen, wurde gewählt, um trotz unterschiedlichem Planungsaufwand für die beiden Änderungen jeweils die kürzeste Verfahrensdauer zu erzielen.

Die 2. Änderung befasst sich mit den Golfspielflächen. In diesem Bebauungsplanverfahren soll die Erweiterung der Golfanlage von 36 Bahnen auf 45 bauleitplanerisch vorbereitet werden. Die zentrale Maßnahme ist der Bau von 9 weiteren Bahnen im Nordwesten des Plangebietes. Infolge dessen ist es erforderlich, verschiedene Bahnen an den sich ändernden Spielablauf anzupassen.

Da der Vorhabenträger (Aldi GmbH & Co. KG) nun Zugriff auf die im Nordwesten gelegene landwirtschaftliche Fläche hat, die bereits von drei Seiten vom Golfplatz umgeben ist, soll die bisher im Südwesten vorgesehene Erweiterung hierher verlegt werden und im Gegenzug die im Südwesten befindliche geplante Erweiterungsfläche des Golfplatzes aufgegeben werden.

Für die sog. Erweiterung Ost wurde im Frühjahr 2015 eine neue Baugenehmigung erteilt. Im Rahmen der Erstellung der Antragsunterlagen wurde überprüft, ob das Maß des bisher bilanzierten Eingriffs eingehalten oder überschritten wird. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass es durch die Umplanungen nicht zu Veränderungen kommt, die erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter haben. Des Weiteren wurde die ursprünglich festgelegte CEF-Maßnahme zu Gunsten der Arten Feldlerche und Wachtel (Anlage von Feldlerchenfenstern auf den nördlichen Ackerflächen) in angepasster Form (Anlage zusammenhängender Buntbrachen am nördlichen Rand des Golfplatzes und außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück Nr. 2145) festgelegt.

Des Weiteren sollen in diesem Bebauungsplanverfahren bereits baugenehmigte Erweiterungen der Öventhütte im Bebauungsplan nachgeführt werden.

Der Bebauungsplan „Golfplatz / 2. Änderung“ wird als eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt. Er überlagert die Bebauungspläne „Golfplatz I. Änderung“, „Golfplatz III. Änderung und Erweiterung“, „Aasen Golfplatz / Errichtung Blockhütte, „Golfplatz Aasen / Erweiterung“ und Bebauungsplan „Golfplatz Aasen / Hotel-Erweiterung“. Mit der Rechtskraft der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die vorgenannten Bebauungspläne in den jeweils überlagerten Teilbereichen ersetzt

BEGRÜNDUNG

Abb. 1: Masterplan Golfplatz – Erweiterung auf 45 Löcher, Städler Golf Courses (Stand 7/2015)

1.2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Bebauungsplangebiet befindet sich südöstlich des Flugplatzes Donaueschingen und ist über die K5701 bzw. Straße „Golfplatz“ erreichbar, die in nördliche Richtung nach Donaueschingen- Aasen führt. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 2118/3, 2141, 2172, 2172/1, 2174, 2184/5, 2188, 2247, 2247/1, 2248, 2250, 2250/1, 2256, 2258, 2496, 2497, 2498 und 2519/1 mit einer Größe von insgesamt 168,5 ha.

Der Geltungsbereich umfasst neben der bestehenden Golfanlage die östliche Erweiterungsfläche des Golfplatzes sowie den im Nordwesten angrenzenden Acker (Flst. Nr. 2248 und 2250).

1.3 Art des Bebauungsplanverfahrens und Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan „Golfplatz / 2. Änderung“ wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan muss sich mit den abwägungsrelevanten Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beschäftigen. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die im Umweltbericht abzuarbeitenden Belange sind in Anlage 1 des BauGB definiert.

Der Bebauungsplan „Golfplatz / 2. Änderung“ kann nicht im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da

- Grundzüge der Planung berührt sind (§ 13 BauGB),
- es sich nicht um ein Vorhaben nach § 34 BauGB – Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – handelt,
- und das Vorhaben nicht unter die Bebauungspläne der Innenentwicklung fällt (§ 13a BauGB).

Ziel des beigefügten Umweltberichtes mit integriertem Grünordnungsplan ist es, die Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und die grünordnerischen Maßnahmen zu entwickeln und zu beschreiben.

BEGRÜNDUNGVerfahrensablauf

09.06.2015	Aufstellungsbeschluss
Schreiben vom 12.06.2015	Durchführung der Frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
23.07.2015	Durchführung der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
.....	Der Gemeinderat der Stadt Donaueschingen behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.
.....	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)
.....	Durchführung der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage)
.....	Der Gemeinderat der Stadt Donaueschingen behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt den Bebauungsplan „Golfplatz / 1. Änderung“ und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

1.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Donaueschingen ist der Großteil des Plangebietes bereits als Golfspielfläche dargestellt. Die Darstellung der Erweiterungsfläche Ost sowie die ursprünglich geplante Erweiterungsfläche im Südwesten erfolgt als „geplante Golfanlage“. Der künftig zusätzlich beanspruchte Bereich „Erweiterung Nordwest“ ist im Flächennutzungsplan als Fläche der Landwirtschaft (ca. 10 ha) dargestellt. Dargestellt wird des Weiteren ein Bodendenkmal am westlichen Rand des Golfplatzes. Die Bauflächen im Flächennutzungsplan entsprechen dem Bebauungsplan 2012.

Im Rahmen eines Flächennutzungsplanänderungsverfahrens soll die Darstellung aktualisiert werden. Dies beinhaltet u.a. die Darstellung der Erweiterungsfläche Nordwest (ca. 10 ha) als Golfspielfläche. Die als geplante Golfanlage dargestellte Fläche im Südwesten (ca. 8 ha) soll im Gegenzug als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Des Weiteren sollen die geringfügigen Änderungen der Sondergebietsgrenzen übernommen werden.

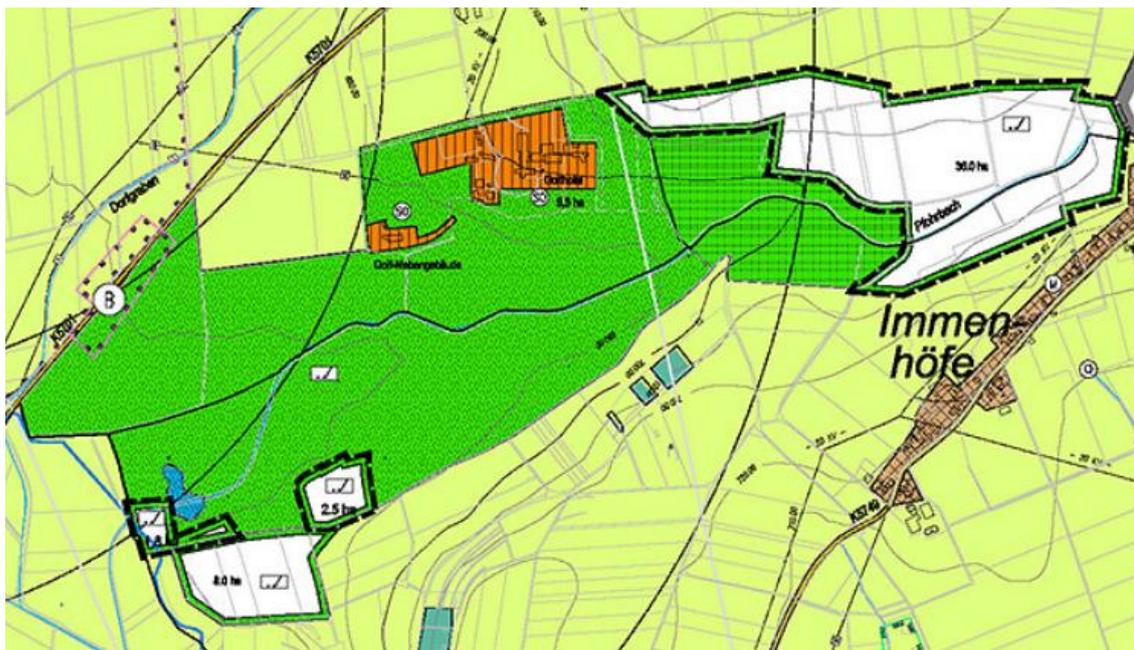


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der GVV Donaueschingen (2020)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der privaten Grünfläche ist ein Baufenster für einen gastronomischen Betrieb (Öventhütte) festgesetzt, der nicht eigenständig betrieben werden kann, des Weiteren Baufenster für Parkplätze. Die Festsetzung ist bewusst innerhalb der privaten Grünfläche festgelegt worden, weil neben den Sondergebieten „Golfhotel“ und „Golfnebengebäude“ kein weiteres Sondergebiet ermöglicht werden soll, das der Zersiedelung der Landschaft Vorschub leistet.

2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Im Baufenster „Gastronomie“ soll nur eine eingeschossige Bebauung zugelassen werden, die sich der umgebenden Golfplatzlandschaft unterordnet.

2.3 Grünflächen

Die Private Grünfläche „Golfanlage“ dient dem Golfsport. Deshalb sollen hier nur die Anlagen zulässig sein, die unmittelbar mit dieser Nutzung zusammenhängen. Nutzungen die untergeordnet erforderlich sind sollen ebenfalls zugelassen sein. Diese sind abschließend in der Festsetzung aufgezählt.

Da für den Hotelbetrieb künftig ggf. ein Spielfeld für z.B. Tennis, Basketball und Volleyball vorhanden sein soll, wird nordöstlich des Hotels ein Multifunktionsspielfeld zugelassen. Die in Bezug auf den Lärmschutz notwendigen Schutzmaßnahmen gegenüber dem Hotel müssen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

2.4 Nebenanlagen

Für den Betrieb des Golfplatzes sind Nebenanlagen wie Unterstände, Toiletten, usw. auf der Golfanlage erforderlich. Im Bestand umfassen diese insgesamt ca. 900 m². Um

BEGRÜNDUNG

ausreichende Reserven für Erweiterungen auf der insgesamt 168,5 ha großen 45-Loch Golfanlage zu haben wird die Grundfläche der Nebenanlagen auf insgesamt max. 2.000 m² festgesetzt. Nebenanlagen dürfen jeweils eine max. Grundfläche von 50 m² haben.

Stellplätze auf der Golfanlage sollen nur innerhalb des Baufensters „Stellplätze für baurechtlich notwendige Stellplätzen der Gastronomie (Öventhütte) ermöglicht werden. Für die Stellplätze wurde ein eigenes Baufenster festgelegt damit die Nebenanlage Stellplätze auf diesen Bereich begrenzt werden kann.

2.5 Verkehrsflächen

2.5.1 Straßenverkehrsfläche – Erschließung Golfhotel und Golfanlage

Die Straßenverkehrsflächen sind für die Erschließung der Hotelanlage und des Golfplatzes notwendig. Dadurch ist die verkehrliche Erschließung der Anlage gesichert.

2.5.2 Straßenverkehrsfläche – Wirtschaftswege in der Golfanlage

Die für die Erschließung der Feldflur erforderlichen landwirtschaftlichen Wege sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt und mit den zulässigen Nutzungen im Textteil des Bebauungsplanes definiert. Dies ist erforderlich um die Erschließung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen zu gewährleisten.

Der Wegeplan aus dem städtebaulichen Vertrag vom 22.12.2012 ist vollständig in die Planung aufgenommen worden und befindet sich derzeit durch den Bau der Erweiterung Ost in der Umsetzung.

Die aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche im Bereich der Erweiterung Nordwest ist aktuell von drei Seiten von landwirtschaftlichen Wegen umgeben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird der westliche Weg mit dem gleichen Geh- und Fahrrecht belegt wie der in südliche Richtung führende, anschließende Weg. Der östliche Weg sowie die in Ost-West-Richtung verlaufende Wegeverbindung stellen künftig keine landwirtschaftlichen Wege mehr dar, sondern werden als nichtöffentliche Wirtschaftswege für den Golfbetrieb festgesetzt.

Einen Überblick über den Stand der Umsetzung des Wegenetzes gibt die Tabelle im Anhang der Begründung.

2.6 Wasserflächen

2.6.1 Fließgewässer

Der Pfohrbach ist als Fließgewässer in die Planung aufgenommen. Nachrichtlich dazu der Gewässerrandstreifen der gemäß dem Wassergesetz Baden-Württemberg im Außenbereich 10 m beträgt.

Der Pfohrbach ist auf der Fläche der Erweiterung Ost in Zusammenhang mit dem damaligen Bebauungsplanverfahren renaturiert worden. Auf der übrigen Fläche des Golfplatzes ist der Bach dagegen noch in einem naturfernen Zustand. Renaturierungsmaßnahmen, die nicht als Ausgleichsmaßnahme oder mit öffentlichen Fördermitteln umgesetzt werden, können in ein Ökokonto eingebucht werden.

BEGRÜNDUNG

2.6.2 Stillgewässer

Die Teiche in der Golfanlage sind als Stillgewässer dargestellt. Sie wurden als landschaftliche und golfspielerische Elemente angelegt. Gespeist werden die Teiche durch den Pfohrbach, quellige Bereiche, Niederschlagswasser von Geländeoberflächen, befestigten Flächen, Dächern und/oder Golfplatzdrainagen. Das gesammelte Wasser wird auch für die Bewässerung der Golfspielbahnen verwendet. Damit werden der Verbrauch von wertvollem Trinkwasser und die Nutzung von Oberflächenwasser aus dem Pfohrbach vermieden. Die Vegetationsbestände um die Teiche sind z.T. naturnah.

2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Um die Spielbahnen, Abschläge und Greens golfspieltechnisch optimal in das teilweise deutlich hängige Gelände zu integrieren sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 2,0 m und Abgrabungen bis zu einer Tiefe von 2,0 m (im Bereich von Teichen 4,0 m erforderlich).

Aufschüttungen und Abgrabungen sind durch Böschungen abzufangen, landschaftlich zu modellieren und entsprechend zu begrünen. Mauern zum Abfangen von Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 3,0 m als Trockenmauern zulässig. Die Festsetzungen dienen der Minimierung von Eingriffen in das Landschaftsbild.

2.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**2.8.1 Maßnahmenflächen**

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie als Ausgleich wurden im Bereich der Erweiterung Ost und der Erweiterung Nordwest verschiedene Maßnahmenflächen festgesetzt:

- Die Anlage von Feuchtwiesen, Seggenrieden und Hochstaudenfluren entlang des Pfohrbaches (Maßnahmenfläche M1).
- Die Anlage wechselfeuchter Mulden zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (Maßnahmenfläche M2).
- Die Anlage von Buntbrachen am nördlichen Rand der Erweiterungsfläche Ost als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme / CEF-Maßnahme (Maßnahmenfläche M3).
- Die Anlage und Entwicklung von Extensivwiesen außerhalb der Golfbahnen. (Maßnahmenfläche M4).
- Die Anlage einer mageren Flachlandmähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510) als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe bzw. Zerstörung der bestehenden mageren Flachland-Mähwiese im Osten des Plangebietes (Maßnahmenfläche M5).
- Anlage von Niedergebüsch-Saum-Gesellschaften auf Vermagerungsflächen (Maßnahmenfläche M6).
- Anlage eines strukturreichen Feldgehölzes (Maßnahmenfläche M7)

Die Herstellung der Maßnahmenflächen und die Pflege hat entsprechend den Vorgaben im Umweltbericht Kap. 4.3 zu erfolgen, um den geplanten naturschutzfachlichen Wert zu erreichen.

2.8.2 Grenze Schutzzone Artenschutzmaßnahmen

Zwischen der Fläche der Maßnahmenfläche M3 – Buntbrachen (CEF-Maßnahme) und der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Grenze Artenschutz-

BEGRÜNDUNG

maßnahmen sind Baum- und Strauchpflanzungen nicht zulässig, da sich durch diese Beeinträchtigungen der geschützten Offenlandarten Feldlerche und Wachtel ergeben.

2.8.3 Nisthilfen

Durch die Untersuchungen zum Artenschutz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Golfplatz Aasen / Erweiterung“ im Jahre 2009 wurde ein Mangel an geeigneten Baumhöhlen und anderen Kleinstrukturen festgestellt, der die Besiedlung der durchaus geeigneten Biotopausstattung für einzelne Arten (Höhlenbrüter, Fledermäuse) begrenzt. Im Bereich der Erweiterung Ost sind daher an geeigneten Standorten Nistkästen und Fledermauskästen anzubringen und zu unterhalten.

2.8.4 Ökologische Baubegleitung

Bei Umsetzung von Neu- und Umbaumaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen. Die ökologische Bauleitung hat die Aufgabe die Belange des Biotop- und Artenschutzes sowie der Biotopentwicklung (inkl. Pflegemaßnahmen) im Rahmen der Bauabwicklung zu vertreten.

2.8.5 Bepflanzungsmaßnahmen

Die Maßnahmenflächen werden durch verschiedene Gehölzpflanzungsmaßnahmen ergänzt:

- Bepflanzungsmaßnahme BM1 – Einzelbäume
- Bepflanzungsmaßnahme BM2 – Baumgruppen mit Sträuchern und Einzelbäume
- Bepflanzungsmaßnahme BM3 – Feldhecken, Baumgruppen mit Sträuchern und Einzelbäume
- Bepflanzungsmaßnahme BM4 – Niedergebüsche in lockerer Anordnung
- Bepflanzungsmaßnahme BM 5 – Struktureiches Feldgehölz

Die Umsetzung der Bepflanzungsmaßnahmen und die Pflege hat entsprechend den Vorgaben im Umweltbericht Kap. 4.3 zu erfolgen, um den geplanten naturschutzfachlichen Wert zu erreichen.

2.8.6 Erhaltung von Einzelbäumen und Gehölzbeständen

Auf dem Golfplatz vorhandene Einzelbäume und Gehölzbestände sind aus naturschutzfachlichen Gründen dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen.

2.9 Geh- Fahr- und Leitungsrechte**2.9.1 Trinkwasserleitung (L1)**

Im Plangebiet verläuft eine Trinkwasserleitung (d 63) des Wasserwerks Donaueschingen. Die öffentliche Trinkwasserleitung endet im westlichen Bereich des Betriebshofes des Öschberghofs in einem Übergabeschacht. Im Anschluss an den Übergabeschacht ist die Leitung privat. Für die öffentliche Leitung wurde in der Planzeichnung ein Leitungsrecht zu Gunsten des Wasserwerks Donaueschingen festgesetzt, in die textlichen Festsetzungen zum Schutz der Leitung entsprechende Vorschriften aufgenommen.

2.9.2 20 kV-Leitung (L2 und L3)

Im Plangebiet verläuft eine 20 kV-Leitung der Netze BW GmbH. Die teils als Freileitung, teils als Erdkabel verlaufende Stromleitung ist im Bereich der Golfanlage als Erd-

BEGRÜNDUNG

kabel zu verlegen. Gründe hierfür sind mögliche Beschädigung von Freileitung und Isolatoren bei kreuzenden Golfbahnen (durch fliegende Golfbälle) und geplante Bodenbewegungen an Maststandorten sowie andererseits mögliche Einschränkungen der golf-sportlichen Nutzung (störende Leitungen im Spielbahnbereich).

Für die 20 kV-Freileitung und das 20 kV-Erdkabel wurde in der Planzeichnung ein Leitungsrecht zu Gunsten der Netze BW GmbH festgesetzt (L2 und L3), in die textlichen Festsetzungen zum Schutz der Leitungen entsprechende Vorschriften aufgenommen.

2.10 Zuordnungsfestsetzung

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) erforderlich. Da diese nur teilweise im Plangebiet umgesetzt werden können sind planexterne Maßnahmen auf dem Flurstück Nr. 2145 umzusetzen, welche durch eine Zuordnungsfestsetzung gesichert werden.

3 Erschließung

Das Hotel Öschberghof ist über die Straße „Golfplatz“ an die K5701 angebunden. Diese Anbindung dient als Zufahrt zum Golfplatz (An- und Abfahrten von Besuchern und Bediensteten sowie Anlieferung) und für landwirtschaftlichen Verkehr. Die Erschließungsstraße „Golfplatz“ ist ausreichend dimensioniert und kann auch den zusätzlichen Verkehr ohne eine zusätzliche Ertüchtigung aufnehmen.

4 Ver- und Entsorgung**4.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind am Öschberghof sowohl für den Hotelkomplex als auch für die Golfsportanlagen vorhanden. Für die geplanten Erweiterungen sind keine zusätzlichen Anlagen erforderlich. Die bestehenden Dimensionierungen aller Anlagen sind ausreichend. Auch die übrige Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz gesichert.

4.2 Schmutzwasserkanal

Die bestehende Schmutzwasserkanalisation ist für die anstehenden Erweiterungen ausreichend.

4.3 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dächer, befestigten Flächen und Geländeoberflächen wird zum Großteil in den Teichen gesammelt und für die Bewässerung des Golfplatzes genutzt. Überschüssiges Wasser wird in den Pfohrbach abgeleitet.

4.4 Trinkwasser

Der Anschluss des Hotels an die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt weiterhin über die vorhandene Trinkwasserleitung des Wasserwerks Donaueschingen. Die bestehende Trinkwasserleitung ist für die Erweiterung des Hotels ausreichend.

4.5 Elektrizität

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Trafostation der NetzeBW, die in einem Nebengebäude bei den Garagen auf dem bestehenden Haupt-

BEGRÜNDUNG

parkplatz untergebracht ist. Über diese werden aktuell die Anlagen des Plangebietes als auch die Firma Wintermantel (südlich der K5756) versorgt. Die Trafostation soll an die Pfohrerer Straße bei Kreisverkehr K5756 verlagert werden. Deshalb ist die Absicherung der bestehenden Trafostation durch Planzeichen und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich. Der Öschberghof wird künftig eine private Trafostation im SO1 „Golfhotel“ unterhalten.

4.6 Medienversorgung wie Telekom etc.

Die Medienversorgung für Telefon, Kabelfernsehen, etc. ist vorhanden. Die Leitungsführung ist über Grunddienstbarkeiten abgesichert.

4.7 Weitere Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Weitere öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Gas o.ä. sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5 Umweltbelange**5.1 Umweltbericht / Grünordnungsplan**

Eine Umweltprüfung ist vom Büro faktorgruen durchgeführt worden. Der entsprechende eigständige Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

5.2 Artenschutz

In einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde durch das Büro faktorgruen untersucht, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Golfplatz / 2. Änderung“ artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten und welche Maßnahmen gegebenenfalls getroffen werden müssen, um dies zu vermeiden. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ist Bestandteil dieser Begründung.

5.3 Vogelschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „**Erweiterung Golfplatz / Aasen**“ (Erweiterung Ost) liegt nahezu vollständig innerhalb des Vogelschutzgebietes „Baar“ (Nr. 8017-441). Die restlichen Flächen des Bebauungsplans „Golfplatz / 2. Änderung“ befinden sich außerhalb des Vogelschutzgebietes.

Im Rahmen Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Golfplatz / Aasen“ wurde im Jahr 2009 eine Natura2000-Verträglichkeitsprüfung (=Vollprüfung) auf der Grundlage der Untersuchung der Avifauna (Büro Zinke) durchgeführt, da bei der zuvor durchgeführten Natura2000-Vorprüfung nicht ausgeschlossen werden konnte, dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele durch das Vorhaben kommen könnte.

Als Arten des Vogelschutzgebietes konnten in der Untersuchung im Jahr 2009 die Wachtel als Brutvogel, der Rot- und Schwarzmilan als Nahrungsgäste und der Neuntöter außerhalb des damaligen Geltungsbereichs kartiert werden. Im Ergebnis dieser Natura2000-Verträglichkeitsprüfung wurde festgestellt, dass sich für den Neuntöter keine erhebliche Beeinträchtigung durch die Erweiterung des Golfplatzes ergibt. Für den Rot- und Schwarzmilan sowie die Wachtel wurde eine Beeinträchtigung angenommen, die als nicht erheblich eingestuft wurde.

Bei der aktuellen gesamthaften Überplanung des Golfplatzes wurden auch die bestehenden Planungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Golfplatz III. Ände-

BEGRÜNDUNG

„Erweiterung und Erweiterung“ (Erweiterung Ost) überarbeitet und an das neue Gesamtkonzept angepasst. In Bezug auf die Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes weicht die Wirkung der geänderten Planung von der bestehenden, bereits genehmigten Planung nur unerheblich ab.

Auf den Flächen des bestehenden Golfplatzes (Geltungsbereiche Bebauungsplan „**Golfplatz I. Änderung**“ sowie „**Golfplatz III. Änderung und Erweiterung**“) sind ebenfalls Umbaumaßnahmen geplant. In Bezug auf die Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes weicht die Wirkung der Umbaumaßnahmen von der bestehenden Situation nur unerheblich ab.

Auf der **Erweiterungsfläche Nordwest** im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Golfplatz / 2. Änderung“ wurde 2015 im Rahmen artenschutzrechtlicher Untersuchungen ein Wachtelpaar kartiert. Für diese Art (und die Feldlerche) wurden in diesem Bebauungsplanverfahren CEF-Maßnahmen festgelegt. Im Jahr 2009 wurde im Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Golfplatz / Aasen“ auf vergleichbaren Flächen (Äcker und Wiesen) innerhalb des Vogelschutzgebietes ebenfalls die Wachtel nachgewiesen. Die Auswirkungen wurden in der damals durchgeführten Natura2000-Prüfung als nicht erheblich eingestuft, unter der Voraussetzung, dass geeignete Strukturen für die Wachtel geschaffen werden, was geschehen ist. Aufgrund der Einschätzung, dass eine erneute Natura2000-Prüfung für die Erweiterungsfläche Nordwest diesbezüglich zu dem gleichen Ergebnis kommen wird, werden die Ergebnisse der damaligen Natura2000-Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Golfplatz / 2. Änderung“ übernommen.

6 Kosten

Die Kosten für Planung und Erschließung werden vom Veranlasser der Planung (Hotel Öschberghof) getragen. Damit verhält sich die Maßnahme für die Stadt Donaueschingen kostenneutral. Für Wasser und Abwasser werden keine zusätzlichen Anlagen benötigt.

7 Städtebauliche Daten

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	168,495 ha
davon:	
Überbaubare Fläche – Baufenster „Gastronomie“	0,075 ha
Überbaubare Fläche – Baufenster „Stellplätze“	0,150 ha
Überbaubare Fläche – Nebenanlagen	0,200 ha
Straßenverkehrsfläche – öffentliche Straßenverkehrsfläche	1,380 ha
Straßenverkehrsfläche – landwirtschaftliche Wege	1,321 ha
Private Grünfläche	116,768 ha
Erhaltungsgebot für flächenhafte Anpflanzung	33,359 ha
Maßnahmenfläche	11,855 ha
Wasserfläche	3,387 ha

Teil B

8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen beziehen sich neben der Fassadengestaltung auf die Gestaltung der Dächer, da diese maßgeblich zum Erscheinungsbild beitragen.

8.2 Werbeanlagen

Die Wirkung von Werbeanlagen und Automaten sind in der hier vorherrschenden Lage des Plangebietes als sensibel einzustufen. Deshalb sollen Werbeanlagen jeder Größe genehmigungspflichtig sein.

8.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wird vorgeschrieben, dass die unbebauten Grundstücksflächen parkartig oder entsprechend der Lage in einer Maßnahmenfläche zu begrünen sind.

Um die Eingriffe in das Landschaftsbild zu minimieren sind Aufschüttungen und Abgrabungen durch Böschungen abzufangen und landschaftlich zu modellieren.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden und Wasser sind bei Zufahrten, Zuwegen, Gehwegen, Stellplätzen und Garagenvorplätzen wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben. Wenn dies nicht möglich ist, kann unbelastetes Oberflächenwasser in angrenzenden Flächen versickert werden.

8.4 Mauern

Es sind nur Trockenmauern bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig, da diese nicht unnatürlich und geländeüberformend wirken sollen. Die Festsetzung dient auch der Biotopfunktion, u.a. für Reptilien.

8.5 Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen ist die Anlage von Einfriedungen begrenzt. Einfriedungen sind daher nur als einfache Zäune bis zu einer Höhe von 1,5 m als Laubhecke bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Mauern, Sockelmauern, Koniferenhecken und blickdichte, geschlossene Zäune sind unzulässig.

8.6 Versickerung

Die Vorschrift anfallendes Niederschlagswasser zurückzuhalten bzw. zu versickern oder zu nutzen (Bewässerung der Golfsportanlagen) soll zum schonenden Umgang mit den Schutzgütern Boden sowie Wasser beitragen

9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die Bebauungsvorschriften enthalten neben den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nachrichtliche Übernahmen und Hinweise. Diese sind zu beachten.

Teil C

10 Anhang

- Erläuterungen zur Entwicklungsgeschichte des Bebauungsplans Golfplatz (5 Seiten aus dem Bebauungsplan „Golfplatz – Überleitung der Bebauungsplanänderung Golfplatzerweiterung (VEP) in einen Bebauungsplan“ 2012)
- Wegenetz Golfplatz Öschberghof, Stand der Umsetzung: April 2015

Seit 1974 wurde am Öschberghof das Hotel und die Golfanlage Öschberghof bauleitplanerisch entwickelt. Da nunmehr über den Gesamtbereich fünf Änderungen vorliegen und sich eine weitere Expansion des Hotels abzeichnet, weiterhin eine Genehmigung nach § 35 für eine südwestliche Erweiterung vorliegt, sollen die unterschiedlichen Stufen – zuletzt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan – für die Osterweiterung der Anlage in der Nachvollziehbarkeit und der Übersichtlichkeit halber in einen Bebauungsplan überführt werden.

Erfahrungsgemäß sind bereits Bebauungspläne, die ein Alter von mehr als 10 Jahren erreicht haben, wegen diverser Gesetzesänderungen und notwendiger Anpassungen des Baurechts, respektive der Landesbauordnung – insbesondere jedoch mit den Belangen des Naturschutzes – in der Auslegung und Anwendung problematisch.

Zur Vereinfachung und um die unterschiedliche rechtliche Tiefe der einzelnen Abschnitte des Sondergebietes Hotel und Golfplatz Öschberghof übersichtlich und nachvollziehbar für das Behördenhandeln, respektive Anträge der Bauherrschaft zu gestalten, sollen nun die unterschiedlichen Bebauungspläne und vorhabenbezogenen Bebauungspläne in einen gemeinsamen Bebauungsplan überführt werden. Dieses soll ohne zusätzliche Änderungen in den Teilbereichen geschehen, sodass additiv die jeweils gültigen Rechtspläne überlagert werden.

Der hiermit vereinte Bebauungsplan wird wegen der Größe des Gesamtareals und zur besseren Lesbarkeit im Maßstab 1:1.000 bzw. 1:2.000 in vier Blättern erstellt:

- A. Westseite der Anlage
- B. Ostseite der Anlage
- C. Legendenblatt mit den rechtlichen Festsetzungen in chronologischer und räumlicher Abfolge
- D. Ausschnitt Sondergebiet (Hotelbereich)

1. Golfplatz Aasen und Hotel

Erstmals genehmigt am 25.7.1974 mit einer ersten Änderung, die am 2.9.1983 Rechtskraft erhielt. Hiermit wurde der zeichnerische Teil des Ursprungsplanes überlagert und rechtlich sowie materiell abgelöst. Die 1. Änderung bezieht sich in erster Linie auf die Baurechte für das Hotel, wobei darauf hinzuweisen ist, dass die erste Genehmigung im Jahre 1974 ein Jahr nach der Rechtskraft des Bundesnaturschutzgesetzes liegt und dieses zu diesem Zeitpunkt weder in seinen Verfahrensvorschriften noch rechtlich mit den Vorgaben des Bundes-

baugesetzes (BBauG) verbunden war. Daher gibt es in diesem Stadium nur zwei flächige Ausweisungen: Sondergebiet Hotel und Bebauung sowie Grünfläche Golfplatz. Aussagen zur Entwicklung der Landschaft liegen lediglich in einem erläuternden Grünordnungsplan vor.

2. Golfplatz Aasen

In einer zweiten Änderung, die Rechtskraft am **3.7.1987** erlangte, werden insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung für den Hotelbereich und die Grünfläche „Sportgelände Golfplatz“ differenzierter beschrieben. Für das Baugebiet werden die Zahlen der Vollgeschosse, die Grundflächen- und Geschossflächenzahl, Bauweise, Dachformen und Dachneigungen festgeschrieben. Im Gegensatz zum ersten Bebauungsplan werden Pflanz- und Erhaltungsgebote für Einzelbäume, Buschgruppen und sonstige flächenhafte Anpflanzungen einbezogen und das Sondergebiet, das in der bisher gültigen Fassung in seinem Erhaltungszustand dargestellt wird, wird durch eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Verkehrsflächen beschrieben. Mit der Rechtskraft 1987 wird ein Teilbereich des Ursprungsplanes bzw. der 1. Bebauungsplanänderung im Bereich des Hotels überlagert und rechtlich sowie materiell abgelöst. Dies gilt insbesondere für die Bebauungsvorschriften.

3. Änderung und Erweiterung Golfplatz Aasen und Sondergebiet

Mit Rechtskraft vom **25.10.1996** werden die überbaubaren Flächen in zwei Sondergebiete aufgeteilt, wobei zusätzlich ein Sondergebiet für Betriebsgebäude und Abschlagshütten getrennt von dem für Hotel, Golfgebäude, Wohnungen, Stellplätze vorgesehenen Flächen dargestellt wird. Aufgrund des Fortschrittes der Bauleitplanung und insbesondere derselben im Verhältnis zum Naturschutzrecht – die nunmehr verbindlich geregelt ist – werden wesentlich differenziertere Vorgaben erstellt. Über den Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan in die Rechtskraft als sogenannte materielle Vorgabe, die nach einem Leitbild, das offene Baumwiesen und die Renaturierung des Pfohrbaches in dem östlichen Erweiterungsteil vorsieht, einbezogen. Darüber hinaus werden die Übungsbereiche des Golfplatzes neu definiert und die zulässigen Gebäude und Baugrenzen für das Sondergebiet zum Gegenstand der Rechtskraft. Die Rechtsgrundlage für diese Änderung wird durch das Baugesetzbuch (BauGB) in der Änderung vom 23.11.1984, der Baunutzungsverordnung in der letzten Änderung vom 22.4.1993 und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 angepasst. Obwohl auch diese Erweiterung nach Osten die Golfplatzfläche insgesamt als Grünfläche darstellt,

so werden doch die ökologischen Belange und der Ausgleich durch differenzierte Vorgaben für Bepflanzung, Pflege und Ausgleichsmaßnahmen und Erdbewegungen in einem Grünordnungsplan dargestellt, der materiell die Grundlage für die Entwicklung dieses Gebietes ist. Mit der Rechtskraft 1996 werden die bis dahin geltenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen insgesamt überlagert und ersetzt.

4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Aasen Golfplatz / Errichtung einer Blockhütte

Diese Ergänzung des unter 1. und 2. beschriebenen Bebauungsplanes in der Westhälfte sieht ein Blockhaus als bauliche Anlage zur Organisation bei Golfturnieren und zur Ergänzung des Hotelangebotes vor. Rechtskraft erlangte dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan am **28.9.2007**. Die rechtliche Grundlage hierfür wird durch die höhere Differenzierung des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.9.2004 bestimmt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Antragsunterlagen vom 2.11.2006 ist Bestandteil des Satzungsbeschlusses.

5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Golfplatz Aasen / Erweiterung im Osten in Richtung Pfohren

Es handelt sich hier um den zweiten vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der so wie der erste unter 3. beschriebene vorhabenbezogene Bebauungsplan, nunmehr in einen förmlichen Bebauungsplan nach Baugesetzbuch (BauGB) überführt werden soll. Die Rechtskraft dieses Plans tritt mit dem 22.1.2010 in Kraft. Im Gegensatz zu den ursprünglichen Bebauungsplänen nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) werden hier nunmehr die Grünflächen spezifisch nur auf die Golfspielflächen bezogen, während die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB in gesonderter Form abgegrenzt werden. Ergänzend zur Änderung aus 3. werden nunmehr die Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB detailliert abgegrenzt.

Die höhere Differenzierung ergibt sich u. a. aus dem EU-Recht, das in Form der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie als FFH-Vogelschutzgebiet mit der Nr. 8017-441 „Baar“ die zwingende Differenzierung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich macht. Insgesamt werden sieben Maßnahmenflä-

chen festgelegt sowie drei Bepflanzungsmaßnahmen. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Auseinandersetzung wird für den Ostteil das Leitbild einer offenen Landschaft – wie diese die Baar bestimmt – insbesondere aus den Begründungszusammenhängen mit dem FFH-Schutz verbindlich geregelt.

6. Golfplatz Aasen / Hotelerweiterung

Im Rahmen der Neufassung des umfassenden Bebauungsplanes zum Golfplatz Aasen mit Hotel Öschberghof wird hier das bisher relativ allgemein beschriebene Maß der baulichen Nutzung durch eine differenzierte Festlegung von Baulinien und Baugrenzen zukunftssträchtig beschrieben. Dabei soll das bisherige Maß der baulichen Nutzung mit rund 29.000 m², das durch die bisherige Bebauung von 26.000 m² weitgehend ausgenutzt wird, nicht erweitert werden. Die Voraussetzung für die Erweiterung ist daher, dass eine zukünftig erforderliche Tiefgarage mindestens 75 cm Überdeckung mit Bodensubstrat sicherstellt und dass kein Niederschlagswasser dem Kanal zugeführt wird, sondern die natürlichen Niederschläge insgesamt dem natürlichen System des Pfohrbachs zugeführt werden. Erweiterungen von Einleitungsgenehmigungen in das Kanalnetz entfallen damit.

Dieser Umstand ermöglicht es, dass die bisher relativ allgemeinen Baugrenzen bedarfsgerecht angepasst werden und das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung von rund 29.000 m² nicht überschreiten. Damit behält die Änderung die bisherige Rechtskraft, wenn auch räumlich modifiziert, bei. Mit dieser Ausdifferenzierung wird die seit der Rechtskraft **1996** gültige zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten und einer Erweiterung des Hotels im Sinne der heutigen Erfordernisse keine neuen rechtlichen Erfordernisse hinzugefügt.

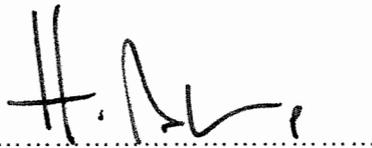
7. Golfplatz Aasen / Erweiterung Süd

Diese im Südwesten befindliche, in der vorangegangenen Planung mit „E“ bezeichnete Fläche, wurde durch ein Verfahren nach § 35 BauGB mit Baugenehmigungserteilung vom **26.9.2009** als Erweiterungsareal ausgewiesen. Durch die Übernahme in den Geltungsbereich des Überleitungsbebauungsplanes wird das Areal rechtlich in einen Bebauungsplan überführt, sodass auch nach Auslaufen der Baugenehmigung der Rechtsstatus gesichert und eine künftige Weiterentwicklungsmöglichkeit für den Golfplatz gegeben ist.

Resümee

Die Zusammenführung der verschiedenen Zeitphasen der rechtskräftigen Bestandteile des nunmehr vorgelegten Gesamtbebauungsplanes verändert weder den rechtlichen noch den materiellen Status die durch die einzelnen Satzungsbeschlüsse in der Vergangenheit Rechtskraft erlangten. Die zusammenfassende Darstellung des Bebauungsplanes ist daher ohne neue inhaltliche Beratung möglich und bedarf daher nur einer formellen Feststellung der Überführung der bisherigen Einzelbebauungspläne in einen Gesamtbebauungsplan.

Donaueschingen, 23.02.2012 / 03.07.2012



Bunse
Amtsleitung Stadtbauamt



Grohs
Planverfasser



Städtebaulicher Vertrag - Wegenetz vom 22.06.2012

Anlage zum Städtebaulichen Vertrag

Weg	Befestigung/Status	Länge (m)	Ausbau	Widmung	Unterhaltung	Bemerkung	Antrag auf Baugenehmigung vom 10.04.2015		
							Status	nicht Gegenstand des Bauantrag	Gegenstand des Bauantrag
W1	wassergebunden	679	vorhanden	Gehrecht	Aldi GmbH & Co. KG	innere Erschließung	Bestand	X	
W2	teilweise wassergebunden	683	tw. wassergebunden	Gehrecht	Aldi GmbH & Co. KG	innere Erschließung	Bestand	X	
W3	neu	249	wassergebunden	öffentlich	Stadt Donaueschingen	Wirtschaftsweg	wird nicht realisiert	X	
W4	Feldweg befestigt	411	vorhanden	öffentlich	Stadt Donaueschingen	Wirtschaftsweg	Bestand	X	
W5	neu	150	wassergebunden	öffentlich	Stadt Donaueschingen	Wirtschaftsweg	wird nicht realisiert	X	
W6	Feldwege	667	Rückbau	-	-	entsiegelt	Rückbau, wird nicht realisiert	X	
W7	asphaltiert	597	vorhanden	öffentlich	Aldi GmbH & Co. KG	Hauptwirtschaftsweg	Bestand	X	
W8	Feldweg unbefestigt	236	neu wassergebunden	öffentlich	Aldi GmbH & Co. KG	Wirtschaftsweg / äußere Erschließung	Planung		X
W9	neu	262	wassergebunden	öffentlich	Aldi GmbH & Co. KG	Wirtschaftsweg / äußere Erschließung	Planung		X
W10	asphaltiert	553	Rückbau	-	-	entsiegelt	Rückbau, bereits ausgeführt	X	
W11	neu	407	wassergebunden	öffentlich	Stadt Donaueschingen	Wirtschaftsweg / äußere Erschließung	bereits ausgeführt, Bestand	X	
W12	neu	170	asphaltiert	öffentlich	Stadt Donaueschingen	Wirtschaftsweg / äußere Erschließung	bereits ausgeführt, Bestand	X	
W13	Feldwege unbefestigt	845	Rückbau	-	-	entsiegelt	Rückbau, bereits ausgeführt	X	
W14	Feldwege unbefestigt	109	Rückbau	-	-	entsiegelt	Rückbau, geplant		X
W15	asphaltiert	765	Rückbau	-	-	entsiegelt	Rückbau, geplant		X
W16	asphaltiert	177	Rückbau	-	-	entsiegelt	Rückbau, geplant		X
W17	neu	730	asphaltiert	öffentlich	Stadt Donaueschingen	Hauptwirtschaftsweg	bereits ausgeführt, Bestand		X
W18	wassergebunden	373	vorhanden	privat	Aldi GmbH & Co. KG	innere Erschließung Golfanlage	Planung		X
W19	neu	376	wassergebunden	öffentlich	Aldi GmbH & Co. KG	Wirtschaftsweg	Planung		X

Erweiterung Nordwest:

Weg	Befestigung/Status	Länge (m)	Ausbau	Widmung	Unterhaltung	Bemerkung	Status	nicht Gegenstand des Bauantrag	Gegenstand des Bauantrag
W20	asphaltiert	359	vorhanden, tw. Umbau	öffentlich	Aldi GmbH & Co. KG	innere Erschließung / Wirtschaftsweg		X	
W21	wassergebunden	393	Umbau	privat	Aldi GmbH & Co. KG	innere Erschließung		X	
W22	asphaltiert	280	Umbau	privat	Aldi GmbH & Co. KG	innere Erschließung		X	

Alle Bau- und Entsiegelungsmaßnahmen werden durch die Aldi GmbH & Co. KG durchgeführt.

Öffentlich gewidmete Straßen und Wege, sofern sie nicht Teil der äußeren oder inneren Erschließung der Golfanlage sind, gehen in die Unterhaltung durch die Stadt Donaueschingen über.

aufgestellt:

Rottweil, den 10.11.2015

J. Pfaff

faktorgruen

Pfaff, Schütze, Schedlbauer, Moosmann, Rötzer

Freie Landschaftsarchitekten bdla