

Landkreis Waldshut
Stadt Stühlingen

S A T Z U N G

angezeigt am

10. APR. 1992



LANDRATSAMT WALDSHUT

über den Bebauungsplan "OBER UND MITTLERE ALP"
auf Gemarkung Stühlingen-Bettmaringen und Stühlingen-Wangen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat am 16.03.1992 den Bebauungsplan

"OBERE UND MITTLERE ALP"

auf Gemarkung Stühlingen-Wangen und Stühlingen-Bettmaringen als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung im Planteil (Bl. 2).

§ 2 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | |
|---|--|
| 1. Lageplan (Bl. 2) M. 1:1500
mit Planauszug M. 1: 500
(Bl. 3) für den zur Bebauung
vorgesehenen Bereich | vom 25.11.91 i.d.F.v. 16.03.92

vom 25.11.91 i.d.F.v. 16.03.92 |
| 2. Textliche Festsetzungen
(Bebauungs- und andere
rechtliche Vorschriften) | vom 25.11.91 i.d.F.v. 16.03.92 |

Beigefügt sind:

- | | |
|--|--------------------------------|
| 3. Übersichtsplan M. 1:5000
(Bl. 1) Auszug FNP-Neufassung | vom 25.11.91 i.d.F.v. 16.03.92 |
| 4. Grünordnungsplan M. 1:1500
(Bl. 4) mit Anlagen 1 - 6 | vom 25.11.91 i.d.F.v. 16.03.92 |
| 5. Begründung zum Bebauungsplan
Erläuterung zum Planteil
(Bl. 2 + 3) und zum Grün-
ordnungsplan (Bl. 4) | vom 25.11.91 i.d.F.v. 16.03.92 |

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN


Ordnungswidrig im Sinne von § 74 der LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Stühlingen, den **16. März 1992**

Der Bürgermeister



angezeigt am

10. APR. 1992



LANDRATSAMT WALDSHUT

Landkreis Waldshut
Stadt Stühlingen
B E G R Ü N D U N G

angezeigt am

10. APR. 1992



LANDRATSAMT WALDSHUT

zum Bebauungsplan "OBERE UND MITTLERE ALP"
auf Gemarkung Stühlingen-Bettmaringen und Stühlingen-Wangen

Inhaltsübersicht	Seite
A. BESCHREIBUNG DES PROJEKTES	1
1. RAHMENBEDINGUNGEN	1
1.1 Planungsgebiet	1
1.2 Naturräumliche Grundlagen	1
1.3 Derzeitige Flächennutzung	3
1.4 Aussagen übergeordneter Planungen	3
2. BESCHREIBUNG DES GEPLANTEN GOLFPLATZES	4
2.1 Künftige Flächennutzung	4
2.2 Erschließung	5
2.2.1 Zufahrt und Parkplatz	5
2.2.2 Straßen- und Wegenetz	6
2.2.3 Betretbarkeit und Sicherheit	6
2.2.4 Wasserversorgung	7
2.2.5 Abwasserbeseitigung	10
2.2.6 Wasserrechtsverfahren	10
2.2.7 Elektrische Energie	11
3. BETREIBER DES GOLFPLATZES	11
4. ZUM BISHERIGEN VERFAHREN	11
5. BEGRÜNDUNG FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES	13
6. AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS	14
7. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	17

	Seite
B. ERLÄUTERUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	18
1. ALLGEMEINE HINWEISE	18
2. FESTSETZUNGEN	18
2.1 Art der Nutzung	18
2.2 Maß der Nutzung	21
2.3 Bauweise, Gebäudestellung, überbaubare Grundstücksfläche, Gestaltungsvorschriften	22
2.4 Stellplätze, Zufahrten	22
2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	23
2.6 Freizuhalten de Flächen	23
2.7 Ausnahmen und Befreiungen	23
3. AUS DEM GRÜNORDNUNGSPLAN ÜBERNOMMENE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	24
3.1 Pflanzgebote	24
3.2 Pflanzbindungen	24
3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie die entsprechenden Flächen	24
4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGS-VORSCHRIFTEN	25
5. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN	25
C. ERLÄUTERUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN	26
1. BESTEHENDE SITUATION	26
1.1 Landschaftsgliederung	26
1.2 Beschreibung der Biotopstrukturen - Vegetation	26
1.3 Beschreibung der Biotopstrukturen - Fauna	30
1.4 Schutzgebiete	31
2. LANDSCHAFTLICHES LEITBILD	31

angezeigt am

10. APR. 1992



LANDRATSAMT WALDSHUT



3.	GEPLANTE EINGRIFFE / BAUMASSNAHMEN	32
3.1	Eingriffe in das vorhandene Bodengefüge	32
3.2	Neubau von Teichen	33
3.3	Eingriffe in den Wasserhaushalt	33
3.4	Eingriffe in Vegetationsstrukturen	34
4.	VERMEIDUNGSMASSNAHMEN	34
4.1	Planung und Bau	34
4.2	Erdbau	34
4.3	Betrieb	35
4.4	Golfbahnen - Spielelemente	35
4.5	Kalk-Halbtrockenrasen/-magerrasen	35
4.6	Spezielle Vermeidungsmaßnahmen	35
5.	AUSGLEICHSMASSNAHMEN	35
6.	LANDSCHAFTSPFLERGERISCHE MASSNAHMEN	36
6.1	Flächen für die Biotopentwicklung	36
6.2	Pflegemaßnahmen der landschaftlichen Bereiche	39
6.3	Pflegemaßnahmen für die Golfsportanlage	42

A. BESCHREIBUNG DES PROJEKTES

1. RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 PLANUNGSGEBIET

Die Stadt Stühlingen stellt diesen Bebauungsplan auf, um die Anlage eines clubgebundenen 18-Loch-Golfplatzes und eines öffentlichen 9-Loch-Golfplatzes einschließlich der zugehörigen Übungsflächen (Driving-Range, Pitch- und Puttplatz) sowie eine städtebaulich geordnete Entwicklung und Erweiterung des bestehenden Landgasthofes "Mittlere Alp" und des Hotelrestaurants "Obere Alp" planungsrechtlich abzusichern.

Die Stadt Stühlingen liegt im östlichen Teil des Kreises Waldshut im mittleren Wutachtal an der Grenze zum Schweizer Kanton Schaffhausen.

Das geplante Golfgelände erstreckt sich auf einer Hochebene zwischen Stühlingen und Bonndorf auf Gemarkung Stühlingen-Bettmaringen und Stühlingen-Wangen. Ausgangspunkt sind die beiden Gasthöfe. Das Gebiet wird von der Landesstraße 169 von Bonndorf nach Stühlingen und der Kreisstraße 6513 als Querverbindung von der Oberen Alp über Ober- und Unterwangen zur Bundesstraße 315 durchquert. Beide Straßen weisen allerdings keine hohen Verkehrsfrequenzen auf.

Der 18-Loch-Platz erstreckt sich südwestlich der Landesstraße und umfaßt einschließlich der Ausgleichsflächen ca. 75 % des Plangebietes. Der 9-Loch-Platz und der Übungsbereich liegen, getrennt durch die Kreisstraße, nordöstlich der L 169. Die Gebäude der Oberen und der Mittleren Alp liegen innerhalb des Plangebietes.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung im Planteil (Bl. 2). Die Gesamtfläche umfaßt 116,11 ha.

1.2 NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN

Naturraum

Das Planungsgebiet liegt am Rande des Schwarzwaldes und gehört nach der naturräumlichen Gliederung Baden-Württemberg zum Naturraum Alp-Wutach.

Relief

Das Gelände bewegt sich in einer Höhenlage zwischen 735 und 810 m ü.NN., die eigentlichen Spielflächen zwischen 770 und 800 m ü.NN. Starkes Gefälle weist der Bereich des Schlattbodens im Westen des Plangebietes auf. Charakteristisch ist eine kleinteilige Geländemodellierung am Südhang.

angezeigt am

10 APR. 1992



LANDRATSAMT WALDSHUT



Die Höhenschichtlinien des bestehenden Geländes sind im Bebauungsplan und im Grünordnungsplan (Bl. 2 u. 4) dargestellt.

Geologie und Böden

Geologisch wird das Gebiet geprägt durch gut durchlässige verkarstete Kalksteine des oberen Muschelkalks mit einer wechselnd mächtigen steinig-lehmigen Deckschicht. Auf der Hochebene haben sich basenreiche Braunerden/Parabraunerden entwickelt. Die Talsenke im Westen weist im Bereich des Planungsgebietes keine grundwassernahen Standorte auf.

Hydrologie

Grundwasserleiter sind die basalen Bereiche des oberen Muschelkalks und darunterliegende Gesteine des mittleren Muschelkalks sowie des obersten und untersten Muschelkalks mit guter Durchlässigkeit. In Teilen des Kurzplatzes ist der Untergrund durch das Auftreten dolinenartiger Hohlformen und steiniger Böden mit nur geringen bindigen Anteilen besonders durchlässig.

Klima

Der Jahresniederschlag beträgt im Mittel ca. 950 mm. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei + 7,5 Grad Celcius. Das Plangebiet weist ein wesentlich milderer Klima auf, als es sonst dieser Höhenlage entspricht.

Potentielle Vegetation

Potentielle natürliche Vegetation ist auf allen Standorten eine Waldgesellschaft. Folgende Standorte und Waldgesellschaften sind einander zuzuordnen:
Ebene bis wenig geneigte Böden (Hochfläche): Tannen-Fichten-Mischwald.
Mäßig frische Hanglagen mit Kalklehmböden: Jurassischer Tannen-Buchenwald.
Flachgründige Magerweiden und Äcker der Kalkhochfläche sowie Muschelkalk-Felskanten, trockene, flachgründige sommerheiße Felsböden: Präalpiner Relikt-kieferwald.

Vorhandene Gewässer

Teiche, Bäche und Gräben bestehen im Planungsgebiet derzeit nicht. Drei für die Trinkwassergewinnung genutzte Quellen (Roßäckerquelle, Tinkofenquelle und Grundquellen, Spießbergquelle) liegen außerhalb des Plangebietes.



1.3 DERZEITIGE FLÄCHENNUTZUNG

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Der größte Teil davon wird als Ackerfläche beansprucht. Auf flächenintensive Landwirtschaft entfallen 97,7 ha (84,14 %), auf extensive landwirtschaftliche Nutzung 9,16 ha (7,89 %). Die Flurstruktur ist relativ ungünstig. Im Bereich des Bebauungsplanes liegen ca. 180 Einzelparzellen, die sich auf über 60 Eigentümer verteilen. Die landwirtschaftlichen Betriebe der beiden benachbarten Ortsteile Wangen und Bettmaringen befinden sich derzeit - entsprechend dem regionalen Trend - in einem Umstrukturierungsprozeß. Flächenaufstockungen führen dabei zu erheblichen Betriebsvergrößerungen. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Betriebe ab.

Einzelne Streuobstbestände finden sich im Umfeld des Oberen Alphofes und der Mittleren Alp. Abgesehen von zahlreichen Feldhecken im Westen und einer Baumreihe entlang der L 169 präsentiert sich das Planungsgebiet als weitgehend ausgeräumte Kulturlandschaft.

Waldgebiete, überwiegend reine Fichtenforste, tangieren das Planungsgebiet im Norden und Westen. Ein Fichtenwäldchen am "Oberen Schlattboden" liegt innerhalb des Bereichs. Der Flächenanteil Wald beträgt 1,49 ha (1,28 %).

Entlang der L 169 verläuft die Wasserscheide für mehrere Trinkwasserbrunnen in den Tälern. Große Teile der Golfsportanlage sowie der sonstigen Flächen des Planungsgebiets liegen deshalb im Bereich der Schutzzone II und III bestehender und geplanter Wasserschutzgebiete.

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete bzw. Flächen, die in der Biotopkartierung erfaßt wurden, sind von der Planung nicht betroffen.

Zum bereits bebauten Bereich innerhalb des Planungsgebietes gehören das Hotelrestaurant "Obere Alp" mit seinen zugehörigen Freizeiteinrichtungen (Reitanlage, Tennisplatz, Schwimmbad) und der Landgasthof "Mittlere Alp".

Durch das Planungsgebiet führt ein überörtlicher Wanderweg (Höhenzugangsweg Stühlingen - Schluchsee/Lenzkirch) sowie drei örtliche Rundwanderwege.

1.4 AUSSAGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

- Regionalplan 1980 des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee:

Das gesamte Gebiet ist als Vorranggebiet für Ferienerholung ausgewiesen. Die östliche Hälfte ist darüberhinaus Vorrangflur für die Landwirtschaft.



- Flächennutzungsplan:

Das Gebiet ist überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft und in kleinen Teilbereichen als Waldfläche dargestellt. Die Bebauung liegt im Außenbereich.

2. BESCHREIBUNG DES GEPLANTEN GOLFPLATZES

2.1 KÜNFTIGE FLÄCHENNUTZUNG

Entsprechend dem vorliegenden Planentwurf ergibt sich für die künftige Flächennutzung folgende Bilanz:

a) Spielbahnelemente	ha	%
Grüns, Vorgrüns, Abschläge	2,4	2,07
Spielbahnbereiche incl. Semirough und Übungswiese	47,92	41,27
Sandhindernisse	1,74	1,50
Teiche	0,94	0,81
-----	-----	-----
Summe Golffläche	53,00	45,65
-----	-----	-----
b) verbleibende landwirtschaftliche Fläche		
intensive Landwirtschaft	0,80	
extensive landwirtschaftliche Nutzung/Biotoppflege	40,29	
-----	-----	-----
Summe landwirtschaftliche Fläche	41,09	35,39
-----	-----	-----
c) Wald	5,18	4,46
d) Landschaftselemente (Feldgehölze, Baumreihen)	11,18	9,63
e) sonstige Flächen		
Bebauung, Parkplätze	2,94	
Straßen/Wege asphaltiert	0,49	
Wege, geschottert	0,21	
Wege, unbefestigt	1,02	
-----	-----	-----
Summe sonstiger Flächen	5,66	4,87
-----	-----	-----
Gesamtfläche	116,11	100,00
=====	=====	=====



2.2 ERSCHLIESSUNG

2.2.1 Zufahrt und Parkplatz

Die Zufahrt zum Golfplatz und den Freizeiteinrichtungen erfolgt aus Richtung Blumberg und Waldshut über die B 314 und aus Richtung Schaffhausen über die B 314 bis Stühlingen und von dort aus über die L 169 bis zur Oberen Alp bzw. aus Richtung Freiburg über die B 315 bis Bonndorf und ebenfalls weiter über die L 169.

Im Raumordnungsverfahren wurde die Straßenbaubehörde gehört. In der Abwägung wurde deren Forderung nach gesonderten Linksabbiegespuren von der Landesstraße 169 zur Kreisstraße 6513 bzw. zum Parkplatz zugunsten der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes - hier Erhalt einer Reihe Streuobstbäume und des vorhandenen Landschaftsprofils - weniger stark gewichtet. Im Interesse der Verkehrssicherheit sollen allerdings die dafür erforderlichen Flächen freigehalten werden, falls sich die Erforderlichkeit für eine Verkehrsregelung zu einem späteren Zeitpunkt ergeben sollte.

Die ca. 187 erforderlichen Stellplätze verteilen sich auf drei Bereiche: Der überwiegende Teil (128 Stellplätze) wird auf einem zentralen Parkplatz südöstlich der Oberen Alp zwischen der geplanten Driving Range und der Obstwiese an der L 169 zusammengefaßt. Der bisher asphaltierte Bereich soll gepflastert, der Erweiterungsbereich zum Teil als Schotterrasen angelegt werden. Da der Parkplatz im Bereich der Zone III des geplanten Wasserschutzgebietes der Spießbergquellen 1 - 5 liegt, werden die oberflächenwässer jedoch mittels Einläufen und Rinnen gesammelt und nach dem Abscheiden von Feinteilen abgeführt. Der Baumbestand wird durch den Parkplatz nicht in Anspruch genommen. Die Anbindung an die L 169 erfolgt über eine einzige bereits bestehende Zufahrt.

Die ca. 25 Stellplätze der Reitanlage und die Tiefgarage des Hotels mit ca. 35 Stellplätzen sind über eine gemeinsame Zufahrt an die Kreisstraße 6513 angeschlossen.

Im Bereich Clubhaus, Caddyhalle und Pflegehof sind keine Stellplätze vorgesehen. Die genannten Gebäude werden über eine Privatstraße erschlossen. Die Anbindung liegt im Kreuzungsbereich L 169 / K 6513.

Eine geplante Fußgängerunterführung unter der L 169 verbindet den zentralen Parkplatz mit dem Clubhaus und der 18-Loch-Golfanlage.



Der Landgasthof Mittlere Alp ist über einen bestehenden Verbindungsweg nach Bettmaringen an die L 169 angebunden.

2.2.2 Straßen- und Wegenetz

Innerhalb des Planungsgebietes liegen:

- die Landesstraße 169 und die Kreisstraße 6513 als öffentliche Verkehrsflächen
- die Erschließungsstraßen zum Parkplatz und zum Golfclub als Privatstraßen
- öffentliche Fuß- und Wirtschaftswege, für die Allgemeinheit begehbar und für Anlieger befahrbar
- mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger belastete Wegflächen außerhalb der eigentlichen Golfspielfläche
- mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastete Wegeflächen als Fußweg parallel zur Landesstraße 169.

Eine Absicherung von Wegen gegen die Spielbahnen mit Ballfangzäunen ist nur östlich der Driving-Range vorgesehen. Trotz der entfallenden Forst- und Feldwege bleibt insgesamt die Zugänglichkeit des Geländes und der angrenzenden Bereiche für Erholungssuchende und Spaziergänger gesichert.

Für das entfallende Teilstück des öffentlichen Weges Lgb.Nr. 627 wird eine neue öffentliche Wegeverbindung an der südlichen Grenze der Sportfläche hergestellt.

Innerhalb des Planungsgebietes entfallen die bisherigen Feldwege Lgb.Nr. 617, 703 und 783 sowie Teilstücke der Wege Lgb.Nr. 227 und 1662.

Diese Wege dienten bisher jedoch nur der Erschließung einzelner Parzellen und Grundstücksbereiche, sie waren nur teilweise zu einem zusammenhängenden Erschließungssystem verknüpft. Ihre Stilllegung wurde z.T. auch erforderlich zur Realisierung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Schutzbereich mit Betretungsverbot). Die Nutzung der im Planungsgebiet verbleibenden forst- und landwirtschaftlichen Flächen bleibt auf jeden Fall über einen Weganschluß gesichert.

2.2.3 Betretbarkeit und Sicherheit

Das Gelände des Golfclub wird nicht eingezäunt.

Die ungehinderte Betretbarkeit des Golfplatzgeländes ist durch das öffentlich zugängliche Wegenetz auf und durch den Golfplatz hindurch gewährleistet.



Diese Wege bleiben bis auf weiteres - wie bisher auch - für Reiter zugänglich, soweit die Sicherheit der Fußgänger dadurch nicht tangiert wird.

Die Hauptwanderwege werden in gefährlichen Bereichen (Bahn 1, 2, 5, 7, 13, 16, 18, Kurzplatz Bahn 2, 3, Übungsgrün) durch eine Abpflanzung geschützt. Eine Schutzpflanzung ist ebenfalls zwischen dem Übungsgrün des Kurzplatzes und der K 6513 geplant. Der Wirtschaftsweg östlich der Driving Range wird zusätzlich durch einen Ballfangzaun gesichert. Im übrigen sind die Golfbahnen, soweit möglich, von den Wegen wegorientiert. Die Ausübung des Jagdrechtes auf dem Golf-Areal ist gewährleistet.

2.2.4 Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung

Die geplanten Gebäude und Nebengebäude können im Bereich der Oberen und Mittleren Alp an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden.

Ein Anschluß der Blitzschutzhütten an die Trinkwasserversorgung ist nicht vorgesehen.

Brauchwasserversorgung

Für die Brauchwasserversorgung wurde ein Wasserrechtsverfahren beantragt, dem die endgültigen Festsetzungen vorbehalten bleiben. Entsprechend der vorgelegten Planung erfolgt die Brauchwasserversorgung für den Golfplatz hauptsächlich über die fünf gefaßten Quellen im Gewann "Frauenwiesen" auf Gemarkung Wittlekofen der Stadt Bonndorf, sowie über Regenwassersammlung. Die Quellen können aufgrund bakteriologischer Verunreinigungen nicht mehr für die Trinkwasserversorgung genutzt werden. Die Wasserentnahme wird dabei so gesteuert, daß eine Mindestspeisung des Tunzlaubächle von 1 l/s aus den Quellen gewährleistet ist. Ein evtl. Restbedarf kann aus dem Netz der Trinkwasserversorgung Stühlingen entnommen werden.

Das Quellwasser wird über eine ca. 2,5 Kilometer lange Leitung dem Vorratsbereich B zugeführt, wo zunächst Verdunstungsverluste ausgeglichen werden. Das Überschußwasser wird durch einen Überlauf einer Zisterne zugeleitet, die unter einem geplanten Nebengebäude angelegt werden soll. Sie wird zusätzlich zur Reduzierung und Ergänzung der Grundwasserentnahme mit Niederschlags- und Dachwasser gespeist. Dabei liegt die Toleranzschwelle zur Aktivierung der Brunnenpumpe unter der maximalen Stauhöhe, so daß das verbleibende Volumen voll der Regenwassersammlung aus der Dachentwässerung bzw. aus den Teichen zur Ver-



fügung steht. Das Überschußwasser in Regenperioden wird durch einen Überlauf in einer geschlossenen Rohrleitung ins nordöstlich gelegene Eitental abgeleitet und kann zur Anreicherung des dort entspringenden Baches beitragen. Von der Zisterne aus wird die Beregnungsanlage für die Golffläche gespeist.

Der Vorratsbereich B soll zwischen den Bahnen 1 und 13 angelegt werden. Der einzige Zulauf besteht über die Förderleitung von den Wittlekofer Quellen. Größere Schwankungen des Wasserstandes, die die natürliche Dichtung beeinträchtigen könnten, werden durch den Überlaufmechanismus verhindert.

Neben der Wasserbevorratung hat der Teich in seiner Südwesthälfte spieltechnische und gestalterische Funktion, seine Nord- und Ostufer erfüllen darüberhinaus bedingt Biotopfunktion. Die maximale Tiefe beträgt 3,90 m.

Der Teich A dient in erster Linie als "natürliches" Hindernis und erfüllt nur eine geringe Biotopfunktion. Neben seiner Bedeutung für die Regenwassersammlung dient er ferner im Brandfall als Feuerlöschteich für alle Gebäude im Bereich der Oberen und Mittleren Alp.

Da der Teich keinen natürlichen Zufluß hat sondern von natürlichen Niederschlägen abhängig ist, müssen Verdunstungsverluste in Trockenperioden aus der Zisterne über das Beregnungsnetz ausgeglichen werden, um größere Schwankungen im Wasserstand auszugleichen. Die Tiefe des Teiches beträgt maximal 3,70 m. Der Einsatz von Fischen ist in beiden Teichen nicht vorgesehen.

Um versickerungsbedingte Wasserverluste zu vermeiden, sollen beide Teiche eine Ton-/Lehmdichtung erhalten. Das Aushubmaterial wird für den Aufbau der Greens und Abschläge entsprechend dem Erdbewegungsplan verwendet.

Beide Teiche erhalten eine unterschiedliche Wassertiefenzonierung, eine flache Uferausbildung und im Übergang zu Flächen mit Biotopfunktion einen breiten Ufersaum.

Geplante Bewässerungsanlagen

Der Wasserbedarfsermittlung wurden gem. den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsbau und Landschaftsentwicklung e.V., Bonn, folgende Daten zugrundegelegt:



Spezifischer maximaler Wasserbedarf:

Grün	ca. 12.500	1/Woche
Vorgrün	ca. 12.500	1/Woche
Grünumfeld	ca. 6.250	1/Woche
Abschlag	ca. 5.000	1/Woche
Approach	ca. 7.500	1/Woche
Übungsabschläge	ca. 25.000	1/Woche

Berechnungsfläche:

18-Loch-Platz mit Übungseinrichtungen

18 Grüns	36.000	m ²
1 Übungsgrün	2.000	m ²
18 Approachs	22.500	m ²
49 Abschläge	9.800	m ²
1 Übungsabschlag	1.000	m ²

Kurzplatz mit Übungsgrün:

9 Grüns	18.000	m ²
1 Übungsgrün	2.000	m ²
9 Approachs	11.250	m ²
18 Abschläge	3.600	m ²

Berechnungszeit:

Es wird von einer maximalen Berechnungszeit von 15 Wochen im Jahr ausgegangen. Zur Minimierung des Berechnungswasserverbrauchs wird ein Niederschlagsmessgerät vorgesehen, über das die Berechnungsanlage abgeschaltet wird, wenn mehr als 3 mm Niederschlag fallen.

Wasserbedarfsrechnung:

Die unterschiedlichen Flächen werden entsprechend ihrer Beanspruchung bedarfsgerecht bedient. Entsprechend differenziert ist das Berechnungssystem aufgebaut.

Je Berechnungswoche werden 1.470 m³ benötigt. Bei einem maximalen Berechnungszeitraum von 15 Wochen ergibt sich ein Jahresbedarf von 22.050 m³.

Unter der Annahme, daß pro Berechnungswoche in 7 Nächten jeweils 8 Stunden lang berechnet werden kann, errechnet sich eine durchschnittliche tägliche Wassermenge von 210 m³/Tag. Daraus ergibt sich ein Durchschnittsbedarf von 26,25 m³/h bzw. 7,29 l/sec.

Berechnungsanlage:

Die Anlage soll die insgesamt 27 Grüns, die zugehörigen Abschläge, Approachs sowie die Übungseinrichtungen bedienen.



Ausgangspunkt des Netzes ist die Zisterne, aus der die notwendigen Wassermengen entnommen werden. Von dort aus wird der Platz mit Hauptleitungen und kleiner dimensionierten Verteiler- und Stichleitungen erschlossen. Soweit wie möglich verlaufen die Leitungsbahnen entlang der geplanten bzw. vorhandenen Wegestrukturen oder an der Grenze zu den Spielbahnen/Semirough zum Rough.

Die gesamte Anlage wird im Boden eingebaut, so daß keine Leitungen sichtbar sind. Die benötigten Wassermengen werden über Unterflurregner ausgebracht. Die Einbautiefe beträgt ca. 40 cm. Ein frostfreier Einbau erübrigt sich, da die Leitungen vor dem Winter entleert werden.

Wo öffentliche Wege tangiert sind, wird die Verlegetiefe entsprechend den Vorschriften auf 80 - 120 cm erhöht.

2.2.5 Abwasserbeseitigung

Die Stadt Stühlingen beabsichtigt, die Ortsteile Bettmaringen und Wittlekofen über einen neuen Sammler an die Kläranlage Bonndorf anzuschließen. Mit der Planung wurde das Ingenieurbüro Gütthler, Waldshut-Tiengen, beauftragt. Die Anträge für das Wasserrechtsverfahren wurden am 14.09.1990 bzw. 28.09.1990 beim zuständigen Wasserwirtschaftsamt gestellt. Die Beihilfeanträge der Stadt für die Projekte wurden bereits bewilligt. Mit dem 1. Bauabschnitt wurde im Frühjahr 1991 begonnen.

Die bestehenden und geplanten Gebäude der Mittleren und Oberen Alp sollen an diesen Abwassersammler angeschlossen werden.

2.2.6 Wasserrechtsverfahren

Für die Brauchwasserversorgung des Golfclub soll eine ca. 2,5 km lange Druckleitung von den fünf gefaßten Quellen im Gewann "Frauenwiesen", Gemarkung Wittlekofen, zur Oberen Alp gebaut werden. Mit der Planung wurde das Ingenieurbüro Gütthler, Waldshut-Tiengen, beauftragt.

Die detaillierte Planung für das Bewässerungssystem der Golfanlage wurde von der Gruppe Ökologie und Planung, Essen, erarbeitet.

Erste Vorabklärungen mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Waldshut haben bereits stattgefunden. Derzeit wird das Wasserrechtsverfahren für alle erforderlichen Anlagen und Maßnahmen durchgeführt.



2.2.7 Elektrische Energie

Die Versorgung der geplanten Gebäude und der technischen Anlagen kann durch eine Erweiterung des bestehenden Netzes sichergestellt werden. Eine neue Trafostation soll im geplanten Pflegehof des Golfclubs untergebracht werden. Neue Niederspannungsleitungen sollen nach Möglichkeit verkabelt werden.

Quer über das Planungsgebiet verläuft eine 20 kV-Stromleitung des Badenwerkes. Die Leitung soll entsprechend der Vorabklärung mit dem Energieversorgungsunternehmen abgebaut und auf einer neuen Trasse verlegt werden, so daß keine Spielbahnen gekreuzt werden müssen.

Da die endgültige Trasse noch optimiert werden soll, erfolgt beim derzeitigen Planungsstand noch keine Festsetzung im Bebauungsplan.

3. BETREIBER DES GOLFPLATZES

Initiator und Träger des Vorhabens sind der Golfclub "Obere Alp e.V." mit Sitz in Stühlingen und die Firma Golfsport Obere Alp Betriebsgesellschaft mbH, Waldshut. Der Verein wurde am 15.06.1989 gegründet und am 23.10.1989 unter der Nummer 647 in das Vereinsregister des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen eingetragen. Zwei der vertretungsberechtigten Mitglieder des Clubs müssen ihren ständigen Wohnsitz im Landkreis Waldshut haben. Sie sind gleichzeitig alleine für die Aufnahme von Mitgliedern zuständig. Dies soll sicherstellen, daß die Interessen der Region auf Dauer angemessen berücksichtigt werden. Die Betriebsgesellschaft wurde am 28.08.1990 unter der Nummer 792 in das Handelsregister des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen eingetragen. Sie erhält einen Beirat, dem jeweils ein Vertreter der Stadt Stühlingen und der umliegenden Gemeinden bzw. deren Fremdenverkehrsämtern angehören.

Die Gesamtanlage wird durch die Grundstücksgemeinschaft Beckmann/Ganter, Waldshut, für den Golfclub und die Betreibergesellschaft erstellt und auf Dauer an sie verpachtet.

4. ZUM BISHERIGEN VERFAHREN

Am 24.11.1989 hat die Stadt Stühlingen beim zuständigen Regierungspräsidium Freiburg die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens gem. § 13 Landespla-



nungsgesetz beantragt. Das Verfahren wurde am 19.03.1990 förmlich eingeleitet. Planungsgrundlagen dafür waren:

- die Umweltverträglichkeitsstudie der Gruppe Ökologie und Planung, Essen
- der Grünordnungsplan der Gruppe Ökologie und Planung, Essen
- zugehörige Anlagen, Zusatzuntersuchungen und spezifische Gutachten (Flora, Fauna, Hydrogeologie, Umfang der Erdbewegungen, Standort baulicher Anlagen).

Im Raumordnungsverfahren wurde eine Vielzahl von Trägern öffentlicher Belange beteiligt, darunter auch nichtamtliche Naturschutzverbände. Die Unterlagen wurden z.T. mehrfach ergänzt, die Aussagen detailliert und verfeinert.

Insbesondere erfolgte im Bereich des Schlattbodens eine Umplanung der 18-Loch-Golfanlage, um den ökologischen Belangen ausreichend Rechnung tragen zu können.

Das Verfahren schloß ab mit der raumordnerischen Stellungnahme vom 09.09.1991 über die grundsätzliche Verträglichkeit des geplanten Vorhabens. Die raumordnerische Feststellung bezieht sich auf folgende Unterlagen:

- Ergebnisplan zur Umweltverträglichkeitsprüfung M. 1:1500 vom 06.08.1991
- Erdbewegungsplan zur Umweltverträglichkeitsstudie M. 1:1500 vom 06.08.1991
- Skizze mit Vorschlag zur Sickerwasserableitung vom 20.08.1991
- Textkorrektur zur Umweltverträglichkeitsstudie vom 20.08.1991

In der schriftlichen Mitteilung des Regierungspräsidiums sind eine Vielzahl von Voraussetzungen und Hinweisen enthalten, die, soweit möglich, als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan "OBERE UND MITTLERE ALP" übernommen werden.

Der Gemeinderat der Stadt Stühlingen hat am 23.04.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes im betroffenen Bereich beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde bereits am 08.08.1990 in Form eines Anhörungstermines durchgeführt. Die Unterlagen wurden darüberhinaus vom 06.08.1990 bis 10.08.1990 öffentlich ausgelegt. Vom 14.12.1990 bis 15.01.1991 fand



gem. § 4 Abs. 1 BauGB eine Behördenvoranhörung statt. Gegenstand waren der Entwurf zum Grünordnungsplan und der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Nach Vorliegen des Raumordnungsbescheides wurde auf der Basis der dort genannten Plangrundlagen der Bebauungsplan-Entwurf zur Offenlegung erstellt und am 25.11.1991 im Gemeinderat behandelt. Dem Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan zugeordnet, der von der Gruppe Ökologie und Planung, Essen, erstellt wurde. Parallel zum Bebauungsplan-Verfahren wird das Wasserrechtsverfahren für die Golfanlage durchgeführt. Der Bebauungsplan wurde einschließlich der im Rahmen der Abwägung beschlossenen Änderungen und Ergänzungen am 16.03.1992 als Satzung beschlossen.

5. BEGRÜNDUNG FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Gemeinderat der Stadt Stühlingen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes für die 18-Loch-Anlage des Golfclubs, den öffentlichen 9-Loch-Kurzplatz und die Höfe der Oberen und Mittleren Alp aus folgenden Gründen beschlossen:

- Das Projekt entspricht den im Stadtentwicklungsplan des anerkannten Luftkurortes Stühlingen formulierten Zielen.
- Durch den Bau der Anlage sind neue Impulse für die wirtschaftliche und Fremdenverkehrsentwicklung der Stadt Stühlingen und der Umlandgemeinden zu erwarten. Dies gilt insbesondere für den öffentlichen, der nicht vereinsgebundenen Allgemeinheit zugänglichen Teil der Golfsportanlage.
- Durch die Erschließung neuer Nutzergruppen, verbunden mit einem bedarfsgerechten, zeitgemäßen Um- und Ausbau der vorhandenen Fremdenverkehrsbetriebe kann deren Existenz langfristig gesichert werden.
- Die Bepflanzung und Renaturierung der bisher weitgehend ausgeräumten Feldflur ermöglicht die landschaftliche Vernetzung von angrenzenden Erholungsschwerpunkten mit guter natürlicher Erholungseignung.
- Durch die Extensivierung bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen wird der Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln reduziert und die Gefahr von Nitratauswaschungen vermindert.
- Die Situation einiger landwirtschaftlicher Betriebe kann durch Flächentausch verbessert werden;



die neuen Flächen liegen außerhalb von Wasserschutzzonen und sind damit nicht mehr den dort geltenden Beschränkungen unterworfen.

- Langfristige Pachtverträge mit wesentlich höheren Erträgen als bei landwirtschaftlicher Nutzung sichern den betroffenen Grundstückseigentümern eine regelmäßige Einkommensquelle.
- Durch die neue Anlage werden einige nicht an die Landwirtschaft gebundene Arbeitsplätze geschaffen (Gastronomie, Angestellte beim Golfclub, Pflegepersonal).

Die Aufstellung soll eine Rechtssicherheit für die Betreiber der Golfsportanlagen herstellen, die auf diesem Areal in der Zukunft erhebliche finanzielle Beträge investieren werden. Der Bebauungsplan soll die bedarfsgerechte Entwicklung der vorhandenen Fremdenverkehrsbetriebe ermöglichen und die Interessen der Stadt und der Bürger an einer ökologisch vertretbaren Entwicklung von Natur und Erholungslandschaft wahren.

6. AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS

Zu den Auswirkungen der geplanten Golfsportanlage stellt der Raumordnungsbescheid vom 09.09.1991 abschließend fest (S. 15 ff):

"Das Vorhaben verstößt gegen keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung und entspricht einer sachgerechten Abwägung der Grundsätze der Raumordnung. Es wurde überdies mit den raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen anderer Planungsträger abgestimmt.

Im Rahmen des Raumordnungsverfahrens wurde eine raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, die die Auswirkungen des Vorhabens auf Menschen sowie die Naturgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter hinsichtlich ihres Bestandes, ihrer Funktion und ihrem Zusammenwirken untersuchte und bewertete, wobei die Auswirkungen auf Luft und Klima wegen ihrer Unerheblichkeit in der Betrachtung vernachlässigt werden konnten.

Die Ergebnisse dieser raumordnerischen Umweltverträglichkeitsprüfung wurden sodann mit den sonstigen Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes Hochrhein-Bodensee hinsichtlich anderer berührter Belange abgewogen....".



Im einzelnen wird festgestellt (Auszug aus dem Raumordnungsbescheid):

- Die gute Erreichbarkeit der Anlage ist gegeben. Zusätzliche belastende Verkehrserschließungen sind nicht erforderlich.
- Die Umnutzung wird zwar einerseits im Bereich der Spielbahnen zu artenarmen Vegetationsstrukturen des typischen Sportrasens führen, andererseits wird die Landschaft infolge der vorgesehenen Bepflanzungen und Renaturierungsmaßnahmen mittel- bis langfristig eher eine gewisse Aufwertung des dortigen Landschaftsbildes erfahren. Die zu erwartenden Veränderungen führen auch zu keiner zusätzlichen optischen Beeinträchtigung. Infolge der Erhaltung des Wegenetzes ist im übrigen die freie Zugänglichkeit des Golfareals gesichert. Somit ist per Saldo gegenüber der derzeitigen Situation eher eine Verbesserung der Erholungseignung zu erwarten.
- Hinsichtlich der Tierwelt wird festgestellt, daß für die überwiegend vorhandenen Agrarökosysteme weder eine Verdrängung noch Beschränkung noch Beeinträchtigung von Minimalarealen zu befürchten ist. Einer Störung der schützenswerten Bereiche des Schlattbodens wird dadurch begegnet, daß diese Bereiche gemäß Platzregeln zu Naturschutzbereichen erklärt werden, deren Betreten nicht gestattet ist. Durch die Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen wird eine mittel- und langfristige Verbesserung der jetzt noch tierartenarmen Habitatbilanz prognostiziert.
- Aufgrund der festgesetzten Erhaltungs-, Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen kann die ökologische Wertigkeit des Gebietes durch Vermehrung und Vernetzung von Strukturelementen erhöht und das Landschaftsbild naturnäher gestaltet werden. Demnach wird mit der Anlage des Golfplatzes hinsichtlich der floristischen Situation keine Verschlechterung zu erwarten sein.
- Durch die Umwandlung von ca. 68 ha Ackerland in Grünland verringert sich die Auswaschungsgefahr für Nährstoffe, insbesondere Nitrat Der Einsatz von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln auf dem Ackerland von bis zu 5 l/bzw. kg/ha, das bedeutet rund 340,0 kg für das Gesamtplanungsgebiet, wird sich auf ca. 12,0 kg insgesamt verringern.



Der Flächentausch des Vorhabensträgers mit den weiter bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben erfordert keinen zwingenden Mehreinsatz von organischem Dünger.

- Der Eingriff in die Bodenstruktur aufgrund der geplanten Erdbewegungen ist schwerwiegend.

Allerdings ergibt sich bezogen auf das Schutzgut Boden durch die Umwandlung von Ackerland in mehr oder weniger extensiv genutztes Grünland eine zu berücksichtigende ökologische Ausgleichswirkung aufgrund folgender zu erwartender Wirkungen:

- Infolge der Dauerbegrünung wird auf den bisherigen Ackerflächen die Erodibilität verringert;
- die stofflichen Einträge aus Düngung und Pflanzenschutz gehen bezogen auf die Gesamtfläche gegenüber der jetzigen Nutzung zurück;
- die Nitratauswaschungsgefahr wird gemindert.

Zusätzlich führt die Einbeziehung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen im Bereich des Schlattbodens in das Extensivpflegekonzept ... bereits jetzt und damit wesentlich schneller zu einer bodenschützenden Vegetation.

Unter der Maßgabe, daß die Eingriffe bei größtmöglicher Schonung der Böden nur auf den im Erdbewegungsplan ausgewiesenen Flächen erfolgen, kann für die raumordnerische Bewertung eine gewisse ökologische Ausgleichswirkung nicht außer Betracht bleiben.

- Oberflächengewässer werden indirekt insoweit berührt, als die vorgesehene Quellwasserentnahme aus den Wittelkoferquellen den Zufluß zum Tunznau-bächle auf Gemarkung Wittlekofen vermindert Bedenken wasserwirtschaftlicher und bioökologischer Art im Hinblick auf den intakten Erhalt der Fließgewässerbiozönose konnten ausgeräumt werden.

Ins Gewicht fallende hydrogeologische Bedenken bestehen mit Ausnahme hinsichtlich des Bereiches der engeren Schutzzone im Bereich der Roßäckerquelle, in der die Anlage von sechs Spielbahnen des Kurzplatzes vorgesehen ist, nicht. Im genannten Areal ist der Untergrund durch das Auftreten dolinenartiger Hohlformen und steiniger Böden mit nur geringen bindigen Anteilen als besonders durchlässig ausgewiesen.



Auf der Grundlage einer Untersuchung des Geotechnischen Instituts Weil am Rhein, unter Leitung und Begleitung des Geologischen Landesamtes Freiburg, wurden Voraussetzungen genannt, unter denen die Realisierung der Spielbahnen im genannten Bereich als vertretbar angesehen wird.

Der Vorhabensträger hat sich mit sämtlichen Vorgaben ausdrücklich einverstanden erklärt. Da überdies die Düngeraufwandsbilanz positiv ist, zeichnet sich keine Gefahr einer erhöhten Nitratbelastung des Grundwassers ab. Eine Beeinträchtigung des Naturgutes Wasser kann demnach ausgeschlossen werden.

- Die Anlage des Golfplatzes läßt keinerlei ersichtlichen Auswirkungen auf die Luftqualität bzw. des Kleinklimas erkennen,
- Durch die Zuordnung der geplanten Gebäude zum vorhandenen gastronomischen Betrieb "Obere Alp" wird eine Zersiedelung vermieden. Insgesamt kann das künftig zu erwartende Landschaftsbild gegenüber der vorgefundenen Situation nicht als nachteilig angesehen werden....
- Kulturdenkmale sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Ein unterhalb der "Mittleren Alp" stehendes Feldkreuz bleibt erhalten. Beim Bau des Clubhauses, der Caddyhalle und des Pflegehofes wird darauf zu achten sein, daß sich die Gebäude nach ihrem Stil und Proportionen gut in die vorhandene Bebauung einpassen.

7. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Gemeinderat der Stadt Stühlingen hat am 23.04.1990 gem. § 8 Abs. 3 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen. Mit der Überarbeitung wurde die Planungsgruppe Süd-West, Lörrach, beauftragt.

Die Darstellung entspricht den Festsetzungen im Bebauungsplan. Im Übersichtsplan (Bl. 1) M. 1:5000 als Anlage zum Bebauungsplan ist die Neufassung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Dieser Plan nimmt an der Offenlegung des Bebauungsplanes teil. Die Offenlegung des Flächennutzungsplanes wurde ebenfalls am 25.11.1991 beschlossen und erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde einschließlich der im Rahmen der Abwägung beschlossenen Ergänzungen vom Gemeinderat am 16.03.1992 festgestellt.



B. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. ALLGEMEINE HINWEISE

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind enthalten im Planteil (Blätter 2 und 3) sowie in den textlichen Festsetzungen.

Aus Gründen der technischen Handhabbarkeit ist der Bebauungsplan für den eigentlichen Golfplatz im Maßstab M. 1:1500 gehalten, da er somit ein noch akzeptables Format aufweist, andererseits eine noch hinreichend genaue zeichnerische Darstellung ermöglicht. Der Bereich des Sondergebietes für die bestehenden und geplanten baulichen Anlagen und die Parkierungsfläche ist in diesem Plan nur flächig dargestellt.

Die detaillierten Festsetzungen für das Sondergebiet sind dem separaten Plan (Blatt 3) im Maßstab M. 1:500 zu entnehmen.

Unter den textlichen Festsetzungen finden sich auch solche, die nicht im Bebauungsplanteil (Blatt 2 und 3) enthalten, sondern im Grünordnungsplan (Blatt 4) dargestellt sind (z.B. Pflanzgebote für Bäume oder Krauteinsaat bestimmter Flächen), bzw. in der Erläuterung zum Grünordnungsplan (vergl. Abschnitt C der Begründung) ausführlich aufgeführt sind (z.B. die Pflegemaßnahmen).

Diese Art der Festsetzung wurde gewählt, weil bei einer vollständigen zeichnerischen Übernahme der Darstellungen aus dem Grünordnungsplan in die Planteile des Bebauungsplanes diese wegen einer Vielzahl von Überlagerungen nicht mehr lesbar wären.

2. FESTSETZUNGEN

2.1 ART DER NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Funktion der einzelnen Bereiche festgesetzt als:

- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage/Golfplatz gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde im Planteil (Blatt 2) lediglich eine Randsignatur verwendet.

Innerhalb dieser privaten Grünflächen liegen:

- die eigentlichen Golf-Spielflächen mit:
(vergl. Schemadarstellung im Planteil Blatt 2)



- Abschlägen (Tees)
 - Spielbahnen (Fairways)
 - Hindernissen (Bunker)
 - Grüns (Greens)
 - Übungsflächen (Driving-Range, Pitching Green, Putting Green)
 - Wasserflächen (geplante Teiche)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes, des Pflegekonzeptes und dem Ergebnis der raumordnerischen Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Abgrenzung der einzelnen Teilflächen ergibt sich aus den Eintragungen im zeichnerischen Teil (Blätter 2 und 3) bzw. aus der Darstellung im Grünordnungsplan (Blatt 4).

- ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit genau definierten zulässigen Nutzungen, in vier Teilbereichen:

Sondergebiet Golfclub:

- Clubheim mit Gaststätte, Golf-Shop, Büro- und Nebenräumen
- zugehörige Nebengebäude und Nebenanlagen

Ausnahmsweise zulässig sind maximal zwei Wohnungen und zwei Einraumwohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

Die Zahl der zulässigen Wohnungen und Einraumwohnungen erscheint hier wie auch in den beiden nachfolgend genannten Bereichen vertretbar wegen der Größe bzw. des Aufwandes der zu pflegenden Flächen und der größeren Entfernung der geplanten Anlage zur Stadt Stühlingen und den umliegenden Gemeinden.

Sondergebiet Hotel:

- Hotel
- Gaststätte
- Schwimmbad und Tennisplatz als Nebenanlagen zum Hotel
- Diskothek
- Kinderspielplatz als Nebenanlage zum Hotel

Bei den genannten Nutzungen handelt es sich um bereits vorhandene Einrichtungen, die zur lang-

angezeigt am

10. APR. 1992



LANDRATSAMT WALDSHUT

fristigen Existenzsicherung des Betriebes bedarfsgerecht erweitert und auf einen zeitgemäßen Standard gebracht werden sollen.

Ferner sind zulässig:

- Nebenanlagen für den Golfsport
- die für das Hotel, den Reitbetrieb und den Golfsport erforderlichen Parkierungsflächen und -anlagen
- max. 2 Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Einraumwohnungen für Personal

Andere Vergnügungsstätten als die bereits bestehende Diskothek werden nicht zugelassen. Um unerwünschte Auswüchse zu vermeiden, wird die Diskothek flächen- und höhenmäßig auf bestimmte Bereiche des Gebäudekomplexes beschränkt.

Sondergebiet Reitanlage:

- Reithalle, Reitplatz und Stallungen als Nebenanlagen zum Hotel
- Gebäude und Anlagen für die Landwirtschaft
- die für den Reitbetrieb erforderlichen Parkierungsflächen

Bei den genannten Nutzungen handelt es sich um bereits vorhandene Einrichtungen, die zur langfristigen Existenzsicherung neu geordnet und bedarfsgerecht umgebaut werden sollen.

Sondergebiet Mittlere Alp:

- Hotel
- Restaurant
- max. 2 Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Einraumwohnungen für Personal
- Gebäude und Anlagen für die Landwirtschaft

Durch die genannten Festsetzungen soll eine bedarfsgerechte Entwicklung des bestehenden Landgasthofes bzw. des zugehörigen landwirtschaftlichen Betriebes gesichert werden.

- Flächen für die Landwirtschaft und Wald, die von der Golfnutzung nicht tangiert werden.
- Verkehrsflächen unterschiedlicher Art und Verkehrsbedeutung.

Die privaten Fußwege innerhalb des Golfplatzes sind in den farbigen Plandarstellungen weiß gehalten wie die Semiroughs, um die Abfolge der Spielfelder übersichtlicher darzustellen.

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB außerhalb der privaten Grünfläche entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes, des Pflegekonzeptes und dem Ergebnis der raumordnerischen Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Festsetzung im Bereich Schlattboden ist auf die geplante Abgrenzung des künftigen Naturschutzgebietes abgestimmt. Darüber hinaus wurden einzelne schützenswerte Flächen (z.B. mit Vorkommen der kleinen Traubenhyazinthe) einbezogen.

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung bzw. das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Sondergebiet.
- Sonstige private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB außerhalb der für das Golfspiel ausgewiesenen Fläche.

2.2 MASS DER NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wurde lediglich für den Bereich des Sondergebietes festgesetzt durch die Angabe der maximal überbaubaren Fläche und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, sowie von Traufhöhen. Als Maßstab wurden die bestehenden Hofgebäude herangezogen.

Für Nebengebäude und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb des eigentlichen Golf-Areals Festsetzungen getroffen, die Zulässigkeit von Art, Zahl und Volumen der entsprechenden Anlagen regeln, jedoch bezüglich des Standortes noch Spielräume ermöglichen, um eine optimale Einbindung in die neue landschaftliche Situation zu gewährleisten.

Zwei bestehende, für den Reitbetrieb genutzte landwirtschaftliche Nebengebäude sollen abgebrochen und der Neubau in das Gesamtkonzept der Reitanlage einbezogen werden. Der bisherige Ökonomieteil des Oberen Alphofes soll ebenfalls abgebrochen und durch den Erweiterungsbau des Hotels ersetzt werden.

angezeigt am

10. APR. 1992



LANDRATSAMT WALDSHUT



2.3 BAUWEISE, GEBÄUDESTELLUNG, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Um einen städtebaulich erwünschten Bezug zu den beiden vorhandenen großen Bauernhäusern herzustellen, und um eine insgesamt harmonische Gebäudegruppe mit gegenseitigen gestalterischen Bezügen zu installieren, enthält der Bebauungsplan außerdem geeignete Festsetzungen zur Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Stellung der baulichen Anlagen, sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.

Die Gestaltungsvorschriften sollen sinngemäß auch für landwirtschaftliche Gebäude und Nebengebäude angewandt werden.

Der Hotelkomplex der Oberen Alp kann als Einzelgebäude errichtet werden.

Die Länge des Gebäudes kann dabei entlang der Kreisstraße 50,0 m überschreiten. Zur benachbarten Reithalle ist jedoch ein Mindestabstand von 18,0 m einzuhalten.

2.4 STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN

Durch die räumliche Konzentration der Stellplätze im Sondergebiet Obere Alp soll eine möglichst umweltverträgliche Lösung sichergestellt werden. Der Standort wurde i.R. der Umweltverträglichkeitsprüfung einem Parkplatz im Sondergebiet Golfclub vorgezogen. Durch die Erhaltung des Streuobstbestandes kann diese ca. 128 Stellplätze umfassende Anlage gut in die Landschaft integriert werden.

Der Parkplatz wird jedoch nur bei besonderen Anlässen (überregionale Turniere, Club-Vollversammlung etc.) voll belegt sein. Entsprechend ist ein differenzierter Ausbau nach Maßgabe des Grünordnungsplanes und der raumordnerischen Stellungnahme vorgesehen.

Die Oberflächenwässer sollen vorsorglich gesammelt und bis außerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes für die Spießbergquellen abgeleitet werden.

Durch die Doppelnutzung mit der nur abends geöffneten Diskothek reduziert sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für alle Einrichtungen um 70 Plätze.

Die Stellplätze für das Hotel sind in einer Tiefgarage untergebracht, die Stellplätze für die Reitanlage sind ebenfalls der Nutzung zugeordnet.



2.5 GEH-, FAHR- ODER LEITUNGSRECHTE

Soweit die Erschließung bestehender land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke sowie die Benutzbarkeit von Spazier- und Wanderwegen für die Allgemeinheit nicht über öffentliche Fuß- und Wirtschaftswege gesichert ist, sind im Planteil Flächen für ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und für ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Der Fußweg von der Mittleren zur Oberen Alp als Verbindung zwischen den beiden Bushaltestellen führt über private Grundstücke und wurde ebenfalls über ein Gehrecht gesichert.

Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger wurden für die bestehende Wasserleitung vom Hochbehälter Eichäcker zum Röschenhof und für die geplante Abwasserleitung von Wittlekofen zur Kläranlage Bonndorf eingetragen, soweit private Grundstücke davon tangiert sind. Nicht dargestellt ist die Leitungstrasse, soweit sie parallel zur Landes- oder Kreisstraße über private Grundstücke verläuft, da sich in dem Bereich mehrere Festsetzungen überlagern und ein weiterer Eintrag zur Unleserlichkeit des Planes führen würde.

2.6 FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen über freizuhaltende Sichtdreiecke an der Einmündung der Kreisstraße 6513 in die Landesstraße 169 und an der Einmündung des Parkplatzes in die Landesstraße 169.

Ferner ist aus Gründen der Verkehrssicherheit entlang der L 169 ein 20,0 m breiter und entlang der K 6513 ein 10,0 m breiter Schutzstreifen von Bebauung freizuhalten.

Ausgenommen davon sind die gekennzeichneten Stellplätze der zentralen Parkieranlage, die Tiefgarage des Hotels, die unterirdisch bis auf die im Lageplan eingetragene Grenze an die Kreisstraße herangebaut werden kann, sowie das Übungsgrün und Abschläge des Kurzplatzes.

2.7 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Im Hinblick auf den bereits vorhandenen Bestand (Gebäude, Topographie, Bäume, Gehölze) und zur Vermeidung nicht beabsichtigter Härten sollen Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes i.S.v. § 31 BauGB möglich sein unter den dort genannten Voraussetzungen, soweit die angestrebte ökologische und Gestaltungsqualität des Ge-

bietet wie der einzelnen Landschaftselemente bzw. der Gebäude gewahrt bleibt. Ausnahmen und Befreiungen sollen jedoch nicht möglich sein bei der zulässigen Art der Nutzung.

3. AUS DEM GRÜNORDNUNGSPLAN ÜBERNOMMENE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 PFLANZGEBOTE

Im Textteil des Bebauungsplanes wird die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt, und zwar entsprechend der Darstellung im Grünordnungsplan (Bl. 4) und der Pflanzliste in der Anlage zum Grünordnungsplan. Die im Grünordnungsplan enthaltenen Pflanzgebote für Gehölze, sowie die zugehörigen Flächen sind darüber hinaus auch als Festsetzung im Planteil (Bl. 2 und 3) des Bebauungsplanes enthalten.

Eine zeichnerische Übernahme aller zu pflanzenden Bäume in diesen Plan erfolgte nicht, weil er dann nicht mehr lesbar gewesen wäre.

3.2 PFLANZBINDUNGEN

Im Planteil des Bebauungsplanes festgesetzt wurden entsprechend der Darstellung im Grünordnungsplan die Bindungen für Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den jeweils zugehörigen Flächen, da es sich hier um bestehende landschaftsprägende Elemente handelt, die zum besseren Verständnis der gesamten Golf-Konzeption auch im Bebauungsplan dargestellt sein sollten.

3.3 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, SOWIE DIE ENTSPRECHENDEN FLÄCHEN

Die im Textteil und soweit sinnvollerweise darstellbar, im Planteil (Bl. 2 und 3) des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind aus dem Grünordnungsplan (Bl. 4), der zugehörigen Erläuterung und aus dem Raumordnungsbescheid vom 09.09.1991 übernommen.

Sie sind entsprechend der Problematik umfangreich und stark differenziert. Das gilt insbesondere für die in der Erläuterung zum Grünordnungsplan detailliert aufgeführten Pflegemaßnahmen für die unterschiedlichen Flächen.

Auf den folgenden Abschnitt C wird verwiesen.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Wegen der exponierten Lage auf einer Hochfläche hat die Einbindung des Planungsgebietes in das Landschaftsbild eine besondere Bedeutung. Dies gilt insbesondere für die Gestaltung der geplanten Gebäude im Sondergebiet.

Der Bebauungsplan enthält daher bauordnungsrechtliche Vorschriften über die äußere Gestaltung der Gebäude, so u.a. über Fassaden und Dachlandschaft, und Regelungen über Werbeanlagen.

Da die ökologische und Gestaltungsqualität auch wesentlich geprägt wird durch Einfriedigungen, Gestaltung von befestigten und unbefestigten Oberflächen des Geländes und der Erschließungsflächen, sollen geeignete Festsetzungen auch hier die angestrebte Gestaltqualität sicherstellen. Die Außenanlagen der Sondergebietesteile Obere Alp und Golfclub sowie die Stellplätze sollen, ebenso wie die Verbindungswege im Golf-Areal, weitgehend mit wasserdurchlässigem Material versehen werden, um großflächigen Versiegelungen des Geländes entgegenzuwirken.

5. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

Schließlich enthält der Bebauungsplan noch einzelne, nachrichtlich übernommene Festsetzungen, für die anderweitige Rechtsgrundlagen außerhalb des Bau- und Planungsrechts bestehen.

Für die Erarbeitung:
Teil A + B

Lörrach, den 16.03.1992

Stühlingen, den 16.03.1992

~~PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST~~

BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPLOM-INGENIEUR H. R. GÜDEMANN · FREIER ARCHITEKT
7850 LÖRRACH · TURMSTR. 22 · TEL. 07621/23 00

Der Bürgermeister



angezeigt am

10. APR. 1992



LANDRATSAMT WALDSHUT

Teil C "ERLÄUTERUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN"
folgt nach den Bauvorschriften und den Plan-
teilen des Bebauungsplans (Bl. 2 und 3)

angezeigt am

10. APR. 1992



1
LANDRATSAMT WALDSHUT

Landkreis Waldshut

Stadt Stühlingen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "OBERE UND MITTLERE ALP"
auf Gemarkung Stühlingen-Bettmaringen und Stühlingen-Wangen

RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 - 4, 8 - 12 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl., I S. 2253) -- BauGB.
2. §§ 1 - 24 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.1.1990 (BGBl., I S. 133) -- BauNVO.
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) -- PlanzV 90.
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) -- LBO.
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.07.1955 i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577).
6. Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.02.1989 (GBl. S. 101) -- Naturschutzgesetz.
7. Raumordnungsgesetz vom 8. April 1965 i.d.F. vom 19. Juli 1989 (BGBl., I S. 1461) -- ROG.
8. Bodenschutzgesetz vom 24.06.1991 (GBl. 1991, S. 434).

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt als:

- 1.1 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage/Golfplatz gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB.

Innerhalb dieser privaten Grünfläche liegen:



- 1.1.1 die eigentlichen Golf-Spielflächen mit:
- Abschlägen (Tees)
 - Spielbahnen (Fairways)
 - Hindernissen (Bunker)
 - Grüns (Greens)
 - Übungsflächen (Driving Range, Putting Green und Pitching Green)
 - Wasserflächen (geplante Teiche)

- 1.1.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

Für diese gesamte private Grünfläche gelten die im Weiteren genannten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in der dort aufgeführten Art, Umfang und Intensität.

- 1.2 Sondergebiet "Freizeit" (SO) gem. § 11 BauNVO für

- 1.2.1 Golfclub; zulässig sind:

- ein Clubhaus mit Gaststätte und Golf-Shop sowie die zugehörigen Nebenräume;
- die für den Golfsport erforderlichen Nebengebäude und Nebenanlagen.

Ausnahmsweise zulässig sind maximal 2 Wohnungen und 2 Einraumwohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

- 1.2.2 Hotel; zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Hotelzimmern und Einraumwohnungen, welche geeignet und dazu bestimmt sind, auf Dauer und überwiegend einem ständig wechselnden Personenkreis zum vorübergehenden Erholungsaufenthalt zu dienen;
- Schank- und Speisewirtschaften sowie die zugehörigen Nebenräume;
- Schwimmbad als Nebenanlage zum Hotel;
- Tennisplatz als Nebenanlage zum Hotel;
- Diskothek;
- Kinderspielplatz als Nebenanlage zum Hotel;
- Nebenanlagen für den Golfsport (z.B. Abschlaghütte);

- die für das Hotel, den Reitbetrieb und den Golfsport erforderlichen Parkierungsflächen und -anlagen;
- max. 2 Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Einraumwohnungen für Personal.

Andere Vergnügungsstätten als die o.g. Diskothek sind nicht zugelassen. Die Nutzung als Diskothek ist gem. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO auf das Sockelgeschoß des Hotelkomplexes und hier auf eine Fläche von max. 600 m² einschließlich der zugehörigen Nebenräume beschränkt. Sie ist von anderen Nutzungen im Sockelgeschoß räumlich zu trennen.

1.2.3 Reitanlage; zugelassen sind:

- Reithalle, Reitplatz und Stallungen als Nebenanlage zum Hotel;
- Gebäude und Anlagen für die Landwirtschaft;
- die für den Reitbetrieb erforderlichen Parkierungsflächen.

1.2.4 Mittlere Alp; zugelassen sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Hotelzimmern und Einraumwohnungen, welche geeignet und dazu bestimmt sind, auf Dauer und überwiegend einem ständig wechselnden Personenkreis zum vorübergehenden Erholungsaufenthalt zu dienen;
- Schank- und Speisewirtschaften sowie die zugehörigen Nebenräume;
- max. 2 Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Einraumwohnungen für Personal;
- Gebäude und Anlagen für die Landwirtschaft.

1.3 Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 18 a BauGB

1.4 Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 b BauGB

1.5 Verkehrsflächen, sowie deren besondere Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB, und zwar als:

- öffentliche und private Straßenflächen
- öffentliche Fuß- und Wirtschaftswege
- Verkehrsgrünflächen
- private Fußwege
- Unterführung
- Parkierungsflächen.

- 1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Abgrenzung der einzelnen Teilflächen ergibt sich aus den Eintragungen im zeichnerischen Teil (Bl. 2) bzw. aus der Darstellung im Grünordnungsplan (Bl. 4).

Für diese Teilflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb der privaten Grünfläche Golfplatz gelten die im Weiteren genannten Festsetzungen in der dort aufgeführten Art, Umfang und Intensität.

- 1.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (vergl. Ziffer B.1)

- 1.8 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (vergl. Ziffer B.2)

- 1.9 Sonstige private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch die Festsetzung der maximalen Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bzw. der Traufhöhe im zeichnerischen Teil (Bl. 3).

Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen ist unter Nr. 6 geregelt.

*entfällt gem.
B-Plan-Entw.
v. 20.9.95*



3. BAUWEISE
gem. § 22 BauNVO

Für den Bereich des Sondergebietes ist die abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

Dabei kann die Länge der Einzelbaukörper im Bereich des Hotelkomplexes "Obere Alp" entsprechend dem Planeintrag 50,0 m überschreiten.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Zu beachten ist jedoch die maximale Grundfläche gem. Nr. 2 bzw. Nr. 6 dieser Festsetzungen.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Eintragung der First- bzw. Gebäuderichtung im Planteil (Bl. 3) festgesetzt.

Abweichungen bis zu 5 Grad sind zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile können rechtwinklig an das Hauptgebäude angegliedert werden.

6. NEBENANLAGEN
gem. § 14 BauNVO

6.1 Als Nebengebäude bzw. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur zulässig:

- auf dem 18-Loch-Platz bis zu drei Blitzschutzhütten, auf dem Kurzplatz eine Blitzschutzhütte, ggf. auch in Verbindung mit Toilettenanlagen, mit einem Volumen von jeweils maximal 65 m³, etwa im Bereich der im Grünordnungsplan (Bl. 4) angegebenen Standorte.

6.2 Ausnahmsweise können weitere Nebenanlagen zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß sie für den Betrieb des Golfplatzes erforderlich sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

6.3 Nebenanlagen i.S. von § 14 (2) können als Ausnahme im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen werden.



Pumpstationen für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind jedoch in den Boden einzulassen und dürfen oberirdisch nicht als Gebäude in Erscheinung treten.

- 6.4 Die Zulässigkeit von landwirtschaftlichen Gebäuden und Nebenanlagen (z.B. Vieh-Unterständen) richtet sich nach § 35 BauGB.
7. STELLPLÄTZE
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
in Verbindung mit § 12 BauNVO
- 7.1 Stellplätze sind nicht zulässig innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- 7.2 Stellplätze im Sondergebiet Freizeit, Bereich Obere und Mittlere Alp, sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der zu diesem Zweck festgesetzten Flächen.
Stellplätze im Sondergebiet Freizeit, Bereich Golfclub, sind nicht zulässig.
- 7.3 Der Anschluß der Parkierungsfläche an die Landesstraße 169 sowie der Anschluß der Tiefgarage des Hotels zur Kreisstraße 6513 sind gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB zwingend festgesetzt.
8. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- 8.1 Die Zufahrt zum Clubhaus und zum Pflegehof ist eine Privatstraße und wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Nutzung ist nur für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, die für den Betrieb des Pflegehofes erforderlichen Fahrzeuge sowie für Rettungsfahrzeuge gestattet.
- 8.2 Die Zufahrt zum Parkplatz im Bereich des Sondergebietes Freizeit, Obere Alp, ist ebenfalls eine Privatstraße und wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Nutzung ist Besuchern der Golfanlage sowie Gästen der Oberen Alp vorbehalten.
- 8.3 Das Sondergebiet Freizeit, "Obere Alp", und das Sondergebiet Freizeit, Golfclub, sind durch eine



- Fußgängerunterführung zu verbinden. Die Unterführung und die Zugänge dazu werden als öffentlicher Weg festgesetzt.
- 8.4 Entlang der L 169 und der K 6513 wird außerhalb der bestehenden Wegeeinmündungen und festgesetzten Zufahrten ein Zufahrtsverbot festgesetzt.
9. MIT GEH-, FAHR- ODER LEITUNGSRECHTEN ZU BE-LASTENDE FLÄCHEN (GR, FR, LR)
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- 9.1 Für den Fußweg zwischen Oberer und Mittlerer Alp wird jeweils von der Bushaltestelle bis zum Zugang zur Unterführung ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- 9.2 Soweit die Erschließung bestehender land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke sowie die Nutzbarkeit von Spazier- und Wanderwegen nicht über öffentliche Fuß- und Wirtschaftswege gesichert ist, sind im Planteil (Bl. 2) Flächen für ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und für ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.
- 9.3 Soweit Leitungen der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung, der Bundespost und der Energieversorgung über Privatgrundstücke geführt werden, sind im Planteil (Bl. 2) entsprechende Flächen für Leitungsrechte festgesetzt.
- 9.4 Für eine bestehende, im Zuge des Golfplatzbaues zu verlegende 20-kV-Leitung des Badenwerkes wird ein Leitungsrecht festgesetzt. Die Trassenführung ist in Abstimmung mit dem Golfplatzbetreiber festzulegen.
10. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- 10.1 An der Einmündung der K 6513 in die L 169, an der Einmündung der Parkierungsanlage in die L 169 sowie an der Einmündung der privaten Clubhaus- und Pflegehofzufahrt sind die innerhalb der gekennzeichneten Sichtdreiecke liegenden Grundstücksteile von jeder baulichen Anlage, Einfriedigung oder Bepflanzung mit mehr als 80 cm Höhe freizuhalten.
Zulässig ist jedoch die Anpflanzung hochstämmiger Laubbäume.
- 10.2 Der im Plan (Bl. 2 und 3) gekennzeichnete 20,0 m breite Schutzstreifen entlang der L 169 und der 10,0 m breite Schutzstreifen entlang der K 6513,



gemessen vom Fahrbahnrand, ist außerhalb der bereits bebauten Bereiche von jeglicher baulichen Anlage und Nebenanlage freizuhalten. Ausgenommen sind Stellplätze in der dafür festgesetzten Fläche, sowie Übungsgrün und Abschlüsse des Kurzplatzes. Zugänge und Zufahrten sind nur im Bereich der festgesetzten Zufahrten, im Zugangsbereich zum Kurzplatz und bei den bereits vorhandenen einmündenden Fuß- und Wirtschaftswegen zulässig.

11. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Ausnahmen und Befreiungen i.S.v. § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind möglich unter den dort genannten Voraussetzungen, soweit die angestrebte ökologische und Gestaltungsqualität des Gebietes sowie der einzelnen Landschaftselemente bzw. der Gebäude gewahrt bleibt.

Nicht zulässig sind Ausnahmen und Befreiungen von der festgesetzten Art der Nutzung.



10. APR. 1992
LANDRATSAMT WALDSHUT

9

B. AUS DEM GRÜNORDNUNGSPLAN ÜBERNOMMENE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (1) Nr. 25 a, Nr. 25 b und Nr. 20 BauGB

1. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Innerhalb des Planungsgebietes, sind entsprechend der Darstellung im Grünordnungsplan (Bl. 4) bzw. den Maßgaben zur Biotopentwicklung in der Erläuterung des Grünordnungsplanes (S. 36 - 42) und den Empfehlungen der Pflanzliste (Anlage 2 zum Grünordnungsplan) einheimische Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen anzupflanzen.

Innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Fläche sind entsprechend der Darstellung des Grünordnungsplanes und der Detaillierung Gebäudeumfeld zum Grünordnungsplan einheimische Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen anzupflanzen. Dabei können auch andere als die in der Pflanzliste genannten Arten verwendet werden. Ausgeschlossen ist dabei die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen aller Art.

2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die im Planteil (Bl. 2 und 3) zur Erhaltung festgesetzten Bäume sowie die in den jeweils gekennzeichneten Flächen zur Erhaltung festgesetzten Sträucher, Gehölzgruppen und sonstigen Bepflanzungen dürfen weder beseitigt, beschädigt, noch in ihrem Wachstum beeinträchtigt werden. Zulässig sind jedoch Eingriffe in Zusammenhang mit erforderlichen Pflegemaßnahmen. Im Fall eines Abgangs von Bäumen und Gehölzen, z.B. altersbedingt, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, SOWIE DIE ENTSPRECHENDEN FLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 (4) BauGB und § 9 NatSchG

- 3.1 Bereich der künftigen Wasserschutzzone II des Wasserschutzgebietes der Roßäckerquelle:

- 3.1.1 Außerhalb der Grüns, Abschlüge und Sandhindernisse sowie des Übungsgeländes sind Bodenveränderungen (einschließlich Oberbodenabtrag) unzulässig.



- 3.1.2 Der Bodenabtrag im Bereich der Grüns, Abschläge und Sandhindernisse sowie im Bereich des Übungsgeländes darf 1,00 m nicht überschreiten.

Die Grüns Nr. 1, 4, 5, 6, 9 und der Übungsbereich sind unter Berücksichtigung des Vorschlags des Geologischen Landesamtes zur Sickerwasserab-
leitung (Anlage 3 zum Grünordnungsplan: Skizze vom 20.08.1991) anzulegen.

- 3.1.3 Auf den Einsatz von Pestiziden ist nicht zulässig.

- 3.1.4 Die Stickstoffdüngung im Bereich der Grüns und der Abschläge muß sich nach dem Entzug durch die Pflanzen und dem Stickstoffvorrat im Boden richten (Bedarfsgerechte Düngung). Nach dem "Leitfaden für die Düngung von Sportrasen und sonstigen Rasenflächen unter besonderer Berücksichtigung des Grundwasserschutzes" des Ministeriums für Ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Baden-Württemberg vom April 1990 wird von einem N-Bedarf für Abschläge und Grüns von max. 40 gN/qm jährlich ausgegangen.

Aus Vorsorgegründen ist ein Risikoabschlag von 20 % (8 gN/qm jährlich) vorzunehmen. Dementsprechend darf die jährliche Stickstoffabgabe im Bereich der Grüns und Abschläge max. 32 gN/qm jährlich betragen. Außerhalb der o.g. Bereiche ist jegliche Düngung zu unterlassen.

- 3.1.5 Zur Kontrolle des Nitratgehaltes im Boden und damit auch zur Ermittlung des Stickstoff-Düngebedarfs sollen regelmäßig zu Beginn und nach Ende der Vegetationsperiode Nmin-Bodenuntersuchungen erfolgen.

- 3.2 Bereich außerhalb der künftigen Wasserschutzzone II des Wasserschutzgebietes der Roßäckerquelle

- 3.2.1 Zur Kontrolle des Nitratgehaltes im Boden und damit auch zur Ermittlung des Stickstoff-Düngebedarfs sollen regelmäßig zu Beginn und nach Ende der Vegetationsperiode Nmin-Bodenuntersuchungen erfolgen.

- 3.2.2 Die Dichtung der Teiche hat mit bindigem Material zu erfolgen, das, soweit es nicht in ausreichender Menge bei den Erdarbeiten innerhalb des Golfplatzes gefunden wird, aus einer Tongrube z.B. in Erzingen zugekauft werden kann.

- 3.3 Eingriffe in den Boden sind bei größtmöglicher Schonung des Oberbodens auf den im Erdbewegungs-



plan (Anlage 5 zum Grünordnungsplan) ausgewiesenen Flächen und maximal bis zu dem darin angegebenen Umfang zulässig.

Der anfallende Erdaushub ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auf den im Bebauungsplan (Bl. 2) dafür festgesetzten Flächen fachgerecht zwischenzulagern.

- 3.4 Der außerhalb von Spielbahnen liegende Bereich des Schlattbodens ist ausschließlich Biotop- und Pflegefläche. Bei der Pflege sind die von der Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege Freiburg zu formulierenden Pflegebedingungen zu beachten.

Die Abgrenzung der Fläche im Bebauungsplan (Bl. 2) ist abgestimmt auf die im Ergebnisplan zur UVP eingetragenen Grenzen für das geplante Naturschutzgebiet.

Für die im Grünordnungsplan (Bl. 4) dargestellte und im Bebauungsplan (Bl. 2) entsprechend gekennzeichnete Fläche wird ein Betretungsverbot für die Allgemeinheit sowie für die Golfspieler festgesetzt. Die Flächen dürfen nur von den betreffenden Landwirten sowie vom zuständigen Personal für die erforderlichen Pflegemaßnahmen betreten werden.

- 3.5 Die Verwendung von Schneckenkorn ist im Gesamtareal des Golfplatzes (Spielbereich und Flächen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) nicht zulässig.
- 3.6 Das Oberflächenwasser der Stellplätze ist im Bereich der künftigen weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes für die Spießenbergquellen zu sammeln und bis außerhalb des Schutzgebietes abzuleiten.

angezeigt am

10. APR. 1992

angezeigt am

12. APR. 1992



LANDRATSAMT WALDSHUT



12

**C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
gem. § 9 (4) BauGB und § 73 LBO**

1. DACHFORM - DACHNEIGUNG

1.1 Zulässig sind Satteldächer mit durchlaufenden Firsten mit einer Neigung von 35 - 45 Grad. Bei Nebengebäuden können ausnahmsweise auch geringere Dachneigungen zugelassen werden.

1.2 Als Dachdeckungsmaterial sind Ziegel in den Farben Rot bis Rotbraun zulässig. Bei Nebengebäuden mit einer Dachneigung unter 20 Grad können ausnahmsweise auch andere, nicht reflektierende Materialien in den genannten Farben zugelassen werden. Solaranlagen sind nur zulässig, wenn sie sich in die Gesamtgestaltung der Dächer einfügen.

1.3 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.4 Dachgaupen sind zulässig bei Dächern mit einer Neigung von 35 Grad und mehr. Sie dürfen sich maximal über die Hälfte je einer Gebäudelängsseite erstrecken und müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 4,0 m einhalten. Der obere Ansatzpunkt der Gaupen muß mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

1.5 Asymmetrische Dächer sind nur zulässig, wenn beide Dachflächen die gleiche Neigung aufweisen. Davon ausgenommen ist die Abschlaghütte aufgrund ihrer besonderen spieltechnischen Anforderungen.

1.6 Die längeren Gebäudekanten müssen parallel zur festgesetzten Firstrichtung verlaufen.

2. HÖHE VON GEBÄUDEN UND NEBENGEBÄUDEN

Die Traufhöhe von Gebäuden und Nebengebäuden ist entsprechend dem Eintrag im Lageplan (Bl. 3) geregelt. Die Differenzierung der Traufhöhe ergibt sich aus der unterschiedlichen Funktion der Gebäude und ihrer Lage in der Landschaft.

3. ÄUSSERE GESTALTUNG

Glänzende und reflektierende oder schwarze Materialien sowie Verkleidungen aus Platten sind an den Fassaden unzulässig.

4. WERBEANLAGEN

4.1 Gemäß § 73 (2) Nr. 1 LBO wird für Werbeanlagen generell eine Genehmigungspflicht eingeführt.



4.2 Werbeanlagen sowie Ankündigungen an der Stätte der Leistung sind nur zulässig innerhalb des Sondergebietes. Sie sind in die Gesamtgestaltung des Gebietes und der Bebauung einzupassen. Das betrifft vor allem ein angemessenes Größenverhältnis. Als Orientierungswert ist anzusehen: Werbeflächen max. ca. 1 % der Fassadenfläche.

4.3 Weitstrahlende Reklame- und Leuchtschriften sind nicht zulässig.

4.4 Werbeanlagen dürfen nicht auf Dächern angebracht werden.

5. BELEUCHTUNGEN UND LICHTQUELLEN

Beleuchtungen von Parkplatz, Terrassen und sonstigen Nebenanlagen sowie Lichtquellen an Gebäuden müssen so beschaffen sein, daß der Verkehr auf der L 169 nicht beeinträchtigt wird.

6. EINFRIEDIGUNGEN

6.1 Aus Sicherheitsgründen ist ein Schutzzaun zwischen dem Parkplatz und der L 169 sowie zwischen Driving-Range und dem nordöstlich daran vorbeiführenden Wirtschaftsweg zu errichten.

Darüberhinaus sind Einfriedigungen nur innerhalb des Sondergebietes zulässig.

6.2 Der Abstand zwischen der Parkplatzeinfriedigung und der Landesstraße soll ca. 0,5 m betragen. Die Zwischenfläche ist als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

6.3 Die Höhe der Einfriedigungen im Sondergebiet darf max. 1,2 m über der Straßenoberkante bzw. eingeebnetem Gelände liegen.
Für Einfriedigungen innerhalb der freizuhaltenden Sichtfelder gelten die Festsetzungen gem. Ziffer 9.1 im Teil A der textlichen Festsetzungen.

6.4 Zulässig sind:

- einfache Holz- oder Drahtgeflechtzäune
- Hecken aus Laubgehölzen, auch mit Drahtgeflecht.

Nicht zulässig sind Hecken aus Nadelgehölzen.

6.5 Stacheldraht darf nicht verwendet werden.

6.6 Von den o.g. Festsetzungen nicht berührt sind Einfriedigungen landwirtschaftlicher Grundstücke.



7. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- 7.1 Notwendige Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß harmonische Übergänge zum natürlichen Gelände entstehen.
- 7.2 In Zuordnung zur Caddyhalle ist die Aufschüttung einer Rampe entsprechend der Festsetzung im Planteil (Bl. 3) zulässig.
- 7.3 Im Bereich der im Bebauungsplan (Bl. 2) festgesetzten privaten Grünfläche für den Golfplatz sind Mutterbodenabtrag und Bodenmodellierungen außerhalb der im Erdbewegungsplan (Anlage 5 zum Grünordnungsplan) dargestellten Bereiche unzulässig. Die Spielelemente sind entsprechend der Längs- und Querschnitte (Anlage 6 zum Grünordnungsplan) in das Gelände einzufügen.

8. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

- 8.1 Innerhalb des Sondergebietes sollen Zufahrten, Hof- und Vorplätze nur in einem möglichst geringen Umfang mit wasserundurchlässigem Material befestigt werden, um einer großflächigen Versiegelung des Geländes entgegenzuwirken.
- 8.2 Die Stellplatzflächen sind entsprechend der Darstellung im Grünordnungsplan - Detaillierung Gebäudeumfeld (Bl. 5) als Schotterrasen bzw. mit Pflaster anzulegen.
- 8.3 Für die übrigen befestigten Flächen ist die Verwendung von Naturstein- oder Betonpflaster, Plattenbelägen sowie wassergebundenen Belägen zulässig.
- 8.4 Der Abstandsstreifen entlang der L 169 ist zwischen Fahrbahn und Einfriedigung als Grünfläche anzulegen und zu pflegen.
- 8.5 Die im Plan (Bl. 2) festgesetzten privaten und sonstigen Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB sind entsprechend den textlichen Festsetzungen unter A) und B) dieses Bebauungsplanes anzulegen und zu unterhalten.

9. ANTENNEN

Antennen sollen nicht auf Dächern und an den Fassaden, sondern unter der Dachhaut angeordnet werden.

10. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN

Neue Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

D. **NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN**
gem. § 9 (4) und (6) BauGB

angezeigt am

10 APR. 1992
LANDRATSAMT WALDSHUT

1. **DENKMALSCHUTZ**
(Raumordnungsbescheid vom 09.09.1991)

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Freiburg (- Archäologische Denkmalpflege) unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten im Planungsbereich Bodenfunde zutage treten.

Das Landesdenkmalamt ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind.

2. **JAGD**
(Raumordnungsbescheid vom 09.09.1991)

Die Bejagbarkeit der Golffläche darf durch die Anlage des Golfplatzes nicht eingeschränkt werden.

Aufgestellt am 16.03.1992

Stühlingen, den 16. März 1992

Der Bürgermeister

