

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Golfanlage Batzenhof“, Karlsruhe-Hohenwettersbach

Entwurf

Fassung 15.09.2015

Vorhabenträger:

Carlo Baron von Maffei

Spitalhof 1, 76228 Karlsruhe-Hohenwettersbach

Kögler GbR

Batzenhof, 76227 Karlsruhe-Hohenwettersbach

Planverfasser:

Planungsbüro

Reinhold Weishaupt

Freier Landschafts-Architekt

Echterdinger Str. 111, 70794 Filderstadt

Verfahrensvermerke/Ausfertigung

Einleitungs- und Auslegungsbeschluss
gemäß § 12 Abs. 1 und 2 BauGB

i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO

am 16.12.2014

Öffentliche Auslegung gemäß

§ 3 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO

vom 23.02.2015

bis 23.03.2015

Satzungsbeschluss gemäß

§ 10 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO

am

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen worden. Sie werden hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe,

Dr. Frank Mentrup
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB,
§ 74 Abs. 7 LBO) mit der Bekanntmachung

am

Beim Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht
bereitgehalten (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB,
§ 74 Abs. 7 LBO)

ab

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Verfahrensvermerke/Ausfertigung	2
Inhaltsverzeichnis	3
A. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt)	6
1. Aufgabe und Notwendigkeit	6
2. Bauleitplanung	6
2.1 Vorbereitende Bauleitplanung	6
2.2 Verbindliche Bauleitplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	7
3.2 Naturräumliche Gegebenheit, Bodenbeschaffenheit	7
3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung	8
3.4 Eigentumsverhältnisse	8
3.5 Belastungen	8
4. Planungskonzept	8
4.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.3 Erschließung	9
4.3.1 ÖPNV	9
4.3.2 Motorisierter Individualverkehr	10
4.3.3 Ruhender Verkehr	10
4.3.4 Geh- und Radwege	10
4.3.5 Ver- und Entsorgung	10
4.4 Gestaltung	11
4.5 Grünordnung/Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen	12
4.5.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
4.5.2 Eingriff in Natur und Landschaft	12
4.5.3 Ausgleichsmaßnahmen	12
4.6 Immissionen	13
5. Umweltverträglichkeitsuntersuchung/Umweltbericht	13
6. Sozialverträglichkeit	13
7. Statistik	13
7.1 Flächenbilanz	13
7.2 Geplante bzw. bestehende Bebauung	14
7.3 Bodenversiegelung	14
8. Kosten	14
9. Durchführung	14

	Seite
B. Hinweise (beigefügt)	15
1. Versorgung und Entsorgung	15
2. Entwässerung	15
3. Regenwasserversickerung	15
4. Archäologische Funde, Kleindenkmale	16
5. Baumschutz	16
6. Klimaschutz	16
7. Altlasten	16
8. Erdaushub/Auffüllungen	17
9. Private Leitungen	17
10. Barrierefreies Bauen	17
C. Verbindliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	18
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	18
1.1 Art der baulichen Nutzung	18
1.1.1 Private Grünfläche – Golfplatz	18
1.1.2 Sondergebiete – Landwirtschaft und Golf	18
1.1.3 Flächen für Stellplätze, Grundstückszufahrten	18
1.1.4 Nebenanlagen	19
1.1.5 Flächen für Leitungsrecht	19
1.2 Maß der baulichen Nutzung	19
1.3 Abweichende Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	19
1.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
1.5 Bepflanzung – Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	20
1.5.1 Maßnahmen	20
1.5.2 Zuordnung	24
1.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	24
1.7 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	24
2. Örtliche Bauvorschriften	24
2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	24
2.1.1 Wandhöhe, Gebäudehöhe	24
2.1.2 Dächer	25
2.2 Werbeanlagen und Automaten	25
2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen	25
2.3.1 Einfriedigungen	25
2.3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen	25
2.3.3 Abfallbehälterstandplätze	26
2.3.4 Stellplätze	26
2.4 Außenantennen, Satellitenempfangsanlagen	26

	Seite
2.5 Niederspannungsfreileitungen	26
2.6 Niederschlagswasser	26
2.7 Beleuchtungsanlagen	26
3. Sonstige Festsetzungen	26
4. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen	26
5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan	26
Unterschriften	28
Anlage 1 – Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch	29
1. Projektbeschreibung	29
2. Wirkfaktoren des Projekts	29
3. Untersuchungsrahmen	30
4. Umwelt und ihre Bestandteile	34
5. Umweltauswirkungen des Projekts und deren Bewertung (unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen)	43
6. Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen	49
7. Entsorgung, Klimaschutz	52
8. Alternativen, Nullvariante	53
9. Monitoring	54
10. Allgemein verständliche Zusammenfassung	55
11. Bodenarten	55
Anlage 2 – Abschätzung von Verkehrsaufkommen und Stellplatzbedarf	57
Anlage 3 – Hydrogeologische Stellungnahme	58
Anlage 4 – Karlsruher Modell	63
Anlage 5 – Anhang Artenschutzmaßnahmen	66
Anlage 6 – Bestandsplan	77
Anlage 7 – Sicherheitsgutachten	79
Anlage 8 – Plan “Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht“	
Anlage 9 – Plan “Zufahrtswege“	
Anlage 10 – Plan “Entwässerung“	
Anlage 11 – Plan “Dachflächenwasserableitung“	
Anlage 12 – Plan “Detail Schutzhütten und Brücken“	

A. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt)

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Die Vorhabenträger Carlo Baron von Maffei aus Hohenwettersbach sowie die Erbgemeinschaft Kögler vom Batzenhof beabsichtigen auf Flächen der Gemarkung der Stadt Karlsruhe, Ortsteil Hohenwettersbach und Stupferich – eine 27-Loch-Golfanlage (18 + 9) mit Übungsanlage und Clubhaus inklusive Restaurant zu errichten.

Die gesamte Anlage ist als Landschaftsgolfplatz geplant. Dies bedeutet eine intensive Nutzung des Geländes von einem Drittel und eine extensive Nutzung von zwei Dritteln der Gesamtfläche.

Diese Anlage trägt zur Steigerung des sportlichen Angebots in der Stadt Karlsruhe bei.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorangestellt wurde 2006 ein Raumordnungsverfahren mit integrierter Umweltverträglichkeitsuntersuchung, bei dem in erster Linie die Eignung dieses Standorts überprüft wurde. Prüfgegenstand waren die Ziele und die Grundsätze der Raumordnung. Die raumordnerische Prüfung hatte zum Ergebnis, dass unter Einhaltung bestimmter Maßgaben die verbindlichen Ziele der Raumordnung dem Vorhaben nicht entgegenstehen und die Grundsätze der Raumordnung sachgemäß gegeneinander und untereinander abgewogen sind. Die Maßgaben der raumordnerischen Beurteilung sind in die aktuelle Planung integriert.

Im Flächennutzungsplan (Einzeländerung des Flächennutzungsplanes FNP 2010) ist das Plangebiet als Grünfläche (Sport – Golf)/Grünfläche Sonderbaufläche (Sport) dargestellt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Gebiet existiert bisher kein Bebauungsplan.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 127,20 ha große Planungsgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt in Karlsruhe zwischen den Ortsteilen Hohenwettersbach und Stupferich.

Gegenüber der Fläche im vorangegangenen Raumordnungsverfahren (ca. 115 ha) hat sich die Gesamtfläche um ca. 12,20 ha vergrößert. Begründet ist dies durch:

- Einbeziehung von ca. 1,40 ha landwirtschaftlicher Fläche in den Gewannen Kantenbuckel und Brunnenfeld,
- ca. 2,35 ha Flächenzuteilung aus dem Flurbereinigungsverfahren in den Gewannen Über der Ochsenstraße und Ochsenstraße,
- Berücksichtigung der Zufahrtsstraße von Palmbach mit ca. 0,10 ha,
- Einbeziehung von ca. 0,75 ha Gartenanteil beim Schloss Hohenwettersbach,
- Hinzuziehen von ca. 0,90 ha landwirtschaftliche Fläche im Gewinn Brunnenwiese,
- Einbeziehung von ca. 3,60 ha Wald in den Gewannen Mittlere und Vordere Hurenklamm sowie Batzenhofwiese,
- Einbeziehung von ca. 5,65 ha landwirtschaftliche Fläche nördlich des Dachsbauweges,
- Wegfall von ca. 2,35 ha Landschaftsschutzgebiet im Gewinn Ettlinger Forlen und
- Wegfall von ca. 0,20 ha landwirtschaftlicher Fläche im Gewinn Brunnenwiese und Unteres Batzenhoffeld.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebietes ist der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

3.2 Naturräumliche Gegebenheit, Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet liegt auf einer Kuppe am westlichen Rand des Kraichgaus. Es wird geprägt durch intensive agrarische Nutzung.

Die Morphologie des Geländes im Plangebiet ist leicht bewegt. Das Gelände fällt vom Hochpunkt (Köpfe) nach Osten, Süden und Westen hinab. Der Hochpunkt liegt auf 260 m ü. NN, der Tiefpunkt bei 225 m ü. NN. Das Gelände eignet sich sehr gut für die Erstellung von Golfbahnen.

Das Plangebiet liegt im Bereich des gemäßigten Klimas von Mitteleuropa. Das Sommerklima ist vergleichsweise häufig trockenwarm, in den Niederungen mitunter aber auch schwül. Die Winter sind überwiegend mild. Die Dauer der Beschnebarkeit beträgt mindestens neun Monate (März bis November).

Die Böden des Plangebietes bestehen vorwiegend aus Lehm, Löss und Lösslehm des Quartärs und weisen eine mittleren Verdichtungsempfindlichkeit auf. Laut Landschaftsplan besteht hier eine mittlere bis hohe Anfälligkeit für Wassererosion und Verschlammung, eine hohe Kationenaustauschkapazität des Bodenprofils bis maximal 10 dm, hoher Schadstoffeintrag entlang der Bundesautobahn A 8 sowie überwiegend Ackernutzung in wassererosionsgefährdeten Bereichen.

Zwei den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchlaufende Wassergräben (Hurenklamm- und Tiefentalgraben) sind laut LUBW als Gewässer II. Ordnung ausgewiesen. Der Gewässerrandstreifen beträgt beidseitig (ab Böschungsoberkante) 10 m. Die Gewässerrandstreifen sind gemäß dem Wassergesetz für Baden-Württemberg vom 01.01.2014 auszuführen.

Neue, die beiden Wassergräben querende Brücken und Einleitungen bedürfen vorab einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft ist von der geplanten Golfanlage nicht betroffen. Diese Flächen liegen außerhalb des Plangebietes.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Nahezu die Gesamtfläche des Planungsgebietes wird landwirtschaftlich genutzt. Lediglich 15,35 ha von 127,20 ha entfallen auf nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Auf dem geplanten Golfgelände befinden sich außer den Gebäuden des Batzenhofes und der Villa Maffei keine weiteren Gebäude. Das sogenannte Schloss (Herrenhaus des Schilling von Cannstattischem Gutes) befindet sich außerhalb des Planungsgebietes. Schloss (Spitalhof 1) sowie Villa Maffei (Lindenstr. 24) sind gem. §§ 2, 28 Denkmalschutzgesetz (DSchG) als Kulturdenkmäler ausgewiesen.

Die Erschließung des Batzenhofes erfolgt zurzeit vorwiegend über die Ochsenstraße (von Palmbach) sowie über den Batzenhofweg (von Hohenwettersbach) und über die Straße "Am Thomashäusle" (vom Thomashof).

3.4 Eigentumsverhältnisse

119,75 ha des Planungsgebietes befinden sich im Eigentum der beiden Vorhabenträger Carlo Baron von Maffei (93,61 ha) und der Erbengemeinschaft Kögler (26,14 ha). Die restliche Fläche von 7,45 ha befindet sich im Eigentum der Stadt Karlsruhe (Ochsenstraße und Weg Thomashof) sowie mehrerer Privatpersonen (Villa Maffei, landwirtschaftliches Gelände entlang Autobahn).

3.5 Belastungen

Gemäß Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind im Gewann Dreispitz Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg festgestellt worden. Suche und Bergung der Kampfmittel wird gegen Kostenerstattung vom Kampfmittelbeseitigungsdienst übernommen.

Wahrscheinliche (stoffliche) Vorbelastungen des Bodens beruhen im Planungsgebiet im Wesentlichen auf Schadstoffeinträgen durch den Straßenverkehr und die landwirtschaftliche Nutzung. Über die tatsächliche Belastung im Planungsgebiet liegen keine Angaben vor.

Eine hohe Immissionsbelastung geht von der Bundesautobahn A 8 aus. Im Nahbereich zur Autobahn (Entfernung kleiner ca. 500 m) wird die für Sport- und Freizeitanlagen angestrebte maximale Lärmbelastung von 55 dB (A) tags deutlich überschritten. Der Erholungsfaktor in diesem Gebiet wird hierdurch stark eingeschränkt (Landschaftszerschneidung, Lärmbelästigung, visuelle Störung).

4. Planungskonzept

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erstellung und den Betrieb einer Golfanlage mit Parkplätzen und Clubhaus, deren Geltungsbereich aus dem zugehörigen Plan ersichtlich ist, geschaffen werden. Dabei handelt es sich um eine objektorientierte Planung. "Baurechte" werden nur für die hier dargestellte Golfanlage geschaffen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird überwiegend als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz ausgewiesen. Lediglich die Grünfläche bei der Villa Maffei wird als private Grünfläche ohne Golfnutzung ausgewiesen.

Zulässig ist nur die Errichtung eines Golfplatzes mit seinen Bestandteilen. Zwei kleinere Bereiche sind als Sondergebiete Landwirtschaft und Golf ausgewiesen. In diesen befinden sich die bestehenden baulichen Anlagen, die zum Teil für die Golfplatznutzung und zum Teil für die Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung benötigt und teilweise umgebaut werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Clubhaus sowie die zur Pflege des Golfplatzes notwendigen Geräte werden in für diesen Zweck neu oder umzubauenden Stallgebäuden und Scheunen des Batzenhofes untergebracht (Gebäude 10, 11 und 12). Außer einer Abschlaghütte an der Driving Range (Übungsanlage) und vier Wetterschutzhütten in Holzkonstruktion werden keine weiteren Gebäude auf dem Golfgelände erstellt. In den Gebäuden 10, 11 und 12 sind keine Wohnnutzungen vorgesehen.

Gebäude 10:

Vorhandene Scheune/Remise soll zum Gerätehaus für den Golfbetrieb neu oder umgebaut werden.

Gebäude 11:

Vorhandene Scheune/Remise soll zum Golfclubhaus neu oder umgebaut werden. Clubräume, Golfshop, Restaurant, Terrasse, Nebenräume, Sozialräume, Duschen, WC, Umkleiden, Lager.

Gebäude 12:

Vorhandenes Stallgebäude soll zum Gerätehaus für den Golfbetrieb neu oder umgebaut werden.

Die Nutzungen der Gebäude 11 und 12 können getauscht werden.

Folgende neue Gebäude sind vorgesehen:

- Eine Abschlaghütte auf dem Übungsgelände zum Schutz vor Regen, insbesondere bei der Durchführung von Golfkursen.
- Vier Schutzhütten auf dem Golfplatz, versehen mit Blitzschutzeinrichtungen (siehe Anlage 12).

Eine weitere Einrichtung für den Betrieb der Golfanlage ist ein notwendiger Parkplatz mit 160 Stellplätzen.

4.3 Erschließung

4.3.1 ÖPNV

Hohenwettersbach ist hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen: Buslinie 24 (Hohenwettersbach), Buslinie 47 (Grünwettersbach) und Buslinie 23 (Thomashof, Stupferich).

4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Es wurden mehrere Erschließungsvarianten untersucht, von denen drei im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen sind (dreistrahliges Zufahrtsweg-System): "Erschließung Ochsenstraße", "Erschließung Hohenwettersbach" und "Erschließung Thomashof". Die Beschilderung der landwirtschaftlichen Wege wird für künftige Zufahrtswege geändert.

Erschließung Ochsenstraße

Die Erschließung des Batzenhofes erfolgt von der Bundesautobahn-Ausfahrt kommend zunächst über die L 609 Richtung Palmbach, dann auf einer vorhandenen Brücke über die Autobahn und weiter in nördliche Richtung über einen landwirtschaftlichen Weg, der geringfügig ausgebaut werden muss, zum Batzenhof.

Erschließung Hohenwettersbach

Die Erschließung des Batzenhofes erfolgt von Karlsruhe kommend über die Lindenstraße und den Batzenhofweg zum Batzenhof.

Erschließung Thomashof

Die Erschließung des Batzenhofes erfolgt von Karlsruhe kommend vom Thomashof aus über die Straße "Am Thomashäusle" zum Batzenhof.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Parkplätze (160 Stück) sind im Bereich des Batzenhofes in der Nähe des künftigen Clubhauses geplant.

4.3.4 Geh- und Radwege

Sämtliche Wander-, Spazier- und Radwege bleiben der Öffentlichkeit uneingeschränkt zugänglich. Zu den Wegen wird ein Sicherheitsabstand gemäß den Gutachten "Zu Sicherheitsaspekten in Bezug auf die öffentlichen Wege im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Golfanlage Batzenhof Karlsruhe-Hohenwettersbach" von Dipl. Ing. Rainer Martin vom 12.12.2009 und 25.04.2013 (Anlage 7) eingehalten.

In dem Bereich der geplanten Zufahrt Ochsenstraße wird der Weg einseitig um 1,5 m zwischen der Bundesautobahnbrücke und der Einmündung in den Batzenhofweg verbreitert.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Trinkwasserleitung wird an das örtliche Leitungsnetz angeschlossen. Für die Bewässerung der Golfanlage wird vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung Grundwasser aus einem 2012 erstellten Brunnens entnommen (siehe dazu Anlage 3 Hydrogeologische Stellungnahme zur geplanten Erschließung von Grundwasser zu Brauchwasserzwecken für die Golfanlage Batzenhof vom Regierungspräsidium Freiburg vom 08.06.2006). Ergänzend hierzu wird Wasser von den Dächern des Batzenhofes gesammelt und in den großen Speicherteich zur Bewässerung der Golfanlage weitergeleitet (siehe Anlage 11). Bewässert werden Grüns, Abschläge und bei Bedarf auch Spielbahnen über eine Versenkberegnungsanlage von Mai bis maximal Anfang Oktober. Die zur Beregnung benötigte Wassermenge wird in einem gesonderten Wasserrechtsverfahren beantragt.

Entwässerung

Die Entwässerung des Batzenhofes (Schmutzwasser) kann nur über eine vom Vorhabenträger zu erstellende private Druckentwässerungsanlage in Richtung Hohenwettersbach, entlang des Batzenhofweges mit Einleitung in den Mischwasserkanal in der Straße "Im Rosengarten" erfolgen (Länge ca. 1 km). Alternativ ist die Ableitung des Schmutzwassers auch in Richtung Windelbachstraße (Stuferich) möglich. Die Herstellung der Druckentwässerungsanlage obliegt dem Vorhabenträger auf dessen Kosten.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene örtliche Stromnetz.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch das Amt für Abfallwirtschaft der Stadt Karlsruhe. Der Abfallbehälterstandplatz muss mit dessen Fahrzeugen problemlos erreichbar sein. Rückwärtsfahren ist dabei auszuschließen.

4.4 Gestaltung

Der geplante Golfplatz besteht aus:

- einer Übungswiese (Driving Range) mit verschiedenen Übungseinrichtungen (Sandbunker, Grüns etc.), die zum Erlernen und Verbessern der Spieltechnik dienen,
- einem Golfplatz mit 18 Spielbahnen (Clubplatz) und
- einem Golfplatz mit 9 Spielbahnen (Kurzplatz).

Die unbebauten Flächen (Rauheflächen) sind als natürliche Fläche zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Das Gestaltungskonzept für den Golfplatz sieht vor, die Topographie durch nur geringfügige Änderungen an die Erfordernisse des Spielbetriebes anzupassen und durch den gezielten, sparsamen Einsatz von Hecken, einzelnen Laubbäumen und Obsthochstämmen die Biotopstruktur zu verbessern. Dabei werden thematische Schwerpunkte gebildet und Fernsichtbezüge in die umgebende Landschaft erhalten, sodass die hohe Erholungsqualität des Gebietes gesichert wird. Durch klare Festsetzungen zu Art, Lage und Unterhaltung der Pflanzungen soll die landschaftliche Gestaltung auf Dauer in der geplanten Form erhalten bleiben.

Auf Grund der topographisch relativ günstigen Geländeform werden auf der Golfplatzfläche von 127,20 ha nur kleinflächige Geländeänderungen vorgenommen. Grüns, Abschlüge, Sandbunker, Spielbahnen und zwei Teiche werden durch Oberflächenmodellierung der natürlichen Geländehöhe angepasst bzw. auf dem bestehenden Gelände aufgebaut. Modellierungen richten sich nach den spieltechnischen Erfordernissen, wobei im Massenausgleich Boden abgetragen und aufgetragen wird (Abtrag = Auftrag). Landschaftsuntypische Geländeformen werden unterlassen. Der Aushub der Speicherteiche für die Bewässerungsanlage wird zur Gestaltung eines Lärmschutzwalles entlang der Bundesautobahn A 8 wieder verwendet.

Oberflächengewässer (Speicherteiche und wechselfeuchte Flächen) werden naturnah hergestellt. Für das Einleiten und Sammeln von Dränagewasser der Grüns und Abschlüge werden mehrere der Topographie angepasste, reinigungsaktive Flut- und Versickerungsmulden erstellt. Um die Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich der Stellplätze möglichst gering zu halten, werden diese mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt. Oberflächenwasser vom Gelände des

Kantenbuckels wird mittels eines Fanggrabens und mehreren Trockenmulden entlang des Batzenhofweges abgefangen.

Die Größe der Flut- und Versickerungsmulden (für das Einleiten von Drainagewasser der Greens und Abschläge) ist der Anlage 10 zu entnehmen.

Geplant ist, das vorhandene Landschaftsbild zu erhalten, punktuelle Anpflanzungen vorzunehmen und durch Schaffung von neuen Vegetationsstrukturen eine Vernetzung zwischen vorhandenen und neuen Vegetationsstrukturen herzustellen. Die dafür verwendeten Arten orientieren sich an der potenziell natürlichen Vegetation dieses Raumes. Vorhandene Bäume und Sträucher werden durch die zu erwartenden Baumaßnahmen zum Großteil erhalten; sie werden mit Pflanzbindungen geschützt.

Durch die Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Einrichtungen innerhalb des Plangebietes soll ebenfalls die Einbindung in das vorhandene Landschaftsbild gewährleistet werden.

4.5 Grünordnung/Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

4.5.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan legt die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote 1-6) sowie die zu verwendenden Gehölzarten (Pflanzenlisten Bäume und Sträucher) verbindlich fest. Das Pflanzen außerhalb dieser Flächen und Einzelstandorte ist unzulässig.

4.5.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Die Folgen eines Eingriffs in Natur und Landschaft müssen für die Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange nach § 1 (7) BauGB im zu erwartenden Ausmaß erfasst und bewertet und den ebenfalls zu erwartenden Folgen von Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt werden (§ 1 (6) 7 i.V.m. § 1a (3) BauGB), siehe dazu Umweltbericht (Anlage 1).

4.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Zu diesem Zweck wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Umweltberichts (Anlage 1) erstellt. Die wesentlichen Aussagen sind als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Diese Festsetzungen dienen dem Ausgleich und ermöglichen die Gestaltung entsprechend der landschaftsbaulichen Konzeption.

Ausgleichsmaßnahmen umfassen die umfangreiche Schaffung von Wildgehölzhecken sowie die Extensivierung und Ausmagerung der landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen. Baumpflanzungen kommen hinzu.

Für einzelne Tier- und Pflanzenarten, auf die sich die geplante Umgestaltung der Landschaft negativ auswirkt, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) geplant. Grundlage hierfür ist die "Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung" (Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus 31.10.2012).

Der Eingriff kann durch die genannten Maßnahmen vollständig kompensiert werden. Durch die Errichtung des Golfplatzes entsteht ein erheblicher Punkteüberschuss in der Wertpunkte-Bilanz nach dem Karlsruher Modell (siehe Anlage 4). Insgesamt erfolgt eine Aufwertung des Geländes um ca. 67 Prozent.

4.6 Immissionen

Die Immissionen durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr und den Pflegebetrieb, der mit dem Einsatz eines landwirtschaftlichen Maschinenparks vergleichbar ist, sind insgesamt noch als verträglich einzustufen.

5. Umweltverträglichkeitsuntersuchung/Umweltbericht

Im Rahmen des Umweltberichts, der auf den Ergebnissen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung basiert, wurden Vorschläge für Vermeidungs- bzw. Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erbracht. Hierbei sind Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs in der Planung und bei der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt.

Eingriffe auf die Schutzgüter "Mensch", "Klima und Luft" sowie "Kultur- und Sachgüter" sind unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als unerheblich einzustufen. Für die verbleibenden Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, Geologie und Boden, Wasser und Landschaft) kann durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen (Extensivierung, optische Einbindung etc.) ein Ausgleich im Gebiet realisiert werden. Insgesamt erfolgt eine erhebliche Aufwertung (siehe Anlage 4).

Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung (Anlage 1).

6. Sozialverträglichkeit

Bei der Planung wurden im Hinblick auf die Sozialverträglichkeit insbesondere die nachfolgend erörterten Aspekte berücksichtigt:

- Ausweisung von Abstandsflächen zwischen Spielbahnen und Wanderwegen
- Einsatz schadstoffarmer Maschinen in der Bauphase und der Pflege (entsprechend dem Stand der Technik)
- Optische Einbindung mit landschaftsgerechten Vegetationsstrukturen
- Begrünung des Parkplatzes
- Beschränkung der gepflegten Rasenflächen auf ein Mindestmaß

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

- Sondergebiet Golf	ca.	6.200 m ²	0,50 %
- Sondergebiet Landwirtschaft	ca.	12.700 m ²	1,00 %
- Private Grünfläche (Spielbahnen, Abschlüge, Hindernisse, Grüns)	ca.	258.500 m ²	20,30 %
- Private Grünfläche (Rauheflächen)	ca.	810.120 m ²	63,70 %
- Landwirtschaftsflächen	ca.	16.900 m ²	1,30 %
- Felderchenfenster	ca.	56.500 m ²	4,50 %
- Verkehrsflächen, Parkplatz, Wege	ca.	30.900 m ²	2,40 %
- Gebäude außerhalb der Sondergebiete, Hütten	ca.	500 m ²	0,10 %
- Wasserfläche (Wassergräben, Teiche)	ca.	14.500 m ²	1,10 %
- Waldflächen	ca.	65.180 m ²	5,10 %
Gesamtfläche	ca.	1.272.000 m ²	100,00 %

7.2 Geplante bzw. bestehende Bebauung

Die notwendigen Gebäude für den Betrieb der Golfanlage im Sondergebiet Golf (Clubhaus, Gebäude für Pflegemaschinen, Gebäude für Sportgeräte) werden als Um-/Neubau der bestehenden Gebäude erstellt.

Neue Bauten auf der privaten Grünfläche (Golfplatz) sind lediglich eine Abschlagshütte auf dem Übungsgelände sowie vier Schutzhütten (ca. 280 m², 0,05 % der Gesamtfläche).

7.3 Bodenversiegelung

Gesamtfläche	ca.	1.272.000 m ²	100,00 %
Derzeitige Versiegelung (Asphaltwege und -flächen, Gebäude)	ca.	22.240 m ²	1,80 %

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zusätzlich versiegelte Fläche:

- Zufahrt Ochsenstraße incl. Parkplatz	ca.	1.950 m ²	0,20 %
- Zufahrt Hohenwettersbach ohne Parkplatz	ca.	2.720 m ²	0,25 %
- Zufahrt Thomashof ohne Parkplatz	ca.	0 m ²	0,00 %
- Hütten	ca.	280 m ²	0,05 %

Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß begrenzt.

Neuversiegelungen erfolgen lediglich auf Straßenverkehrsflächen sowie bei der Abschlagshütte und den Schutzhütten. Die Stellplätze selbst werden mit wasser-durchlässigen Belägen ausgeführt.

8. Kosten

Alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben anfallenden Kosten einschließlich der Erschließungsanlagen übernimmt der Vorhabenträger. Der Stadt Karlsruhe entstehen keine Kosten.

9. Durchführung

Die Gesamtfläche der Golfanlage ist im Besitz von zwei Eigentümern. Es ist geplant, das Gelände langfristig (65 Jahre) an einem neuen Vorhabenträger (= künftiger Betreiber) zu verpachten.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen werden für die Golfanlage umgestaltet. Nach Aufgabe der Golfnutzung werden sämtliche im Boden befindliche Anlagen, die einer landwirtschaftlichen Nutzung entgegenstehen, wieder entfernt.

Da sämtliche Grundstücke in der Verfügungsgewalt der Vorhabensträger liegen, sind bodenordnerische Maßnahmen wie Baulandumlegung oder Grenzregelung nicht erforderlich.

Alle Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

B. Hinweise (beigefügt)

1. Versorgung und Entsorgung

Für Entwässerung und Abfallentsorgung sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die Abfallbehälter sind innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15 m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und mit einem zu begrünenden Sichtschutz zu versehen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine eventuelle Steigung darf 5 % nicht überschreiten.

Der notwendige Hausanschlussraum soll in möglichst kurzer Entfernung zum erschließenden Weg liegen und 2,50 m bis 3,50 m Abstand von geplanten bzw. vorhandenen Bäumen einhalten.

2. Entwässerung

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,30 m über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoss gewährleistet. Tieferliegende Grundstücks- und Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.

Die Entwässerungskanäle werden aus wirtschaftlichen Gründen für einen üblicherweise zu erwartenden Niederschlag (Bemessungsregen) dimensioniert. Bei starken Niederschlägen ist ein Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen der Eigentümer selbst entsprechend zu schützen.

3. Regenwasserversickerung

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll gemäß § 46 (3) Wassergesetz Baden-Württemberg über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht beseitigt werden. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Versickerungsmulde ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 in der jeweils gültigen Fassung, zu bemessen. Die Notentlastung der Versickerungsmulde ist über einen Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung auch durch die Kombination mit einer weiteren Versickerungsmulde erfolgen.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird in den auf der Batzenhofwiese liegenden (bestehenden) Teich eingespeist (Überlauf in den vorhandenen Wassergraben entlang des Batzenhofweges). Von diesem Teich wird das Niederschlagswasser in den großen Speicherteich zur Bewässerung der Golfanlage weitergeleitet. Das Dachflächenwasser wird ausschließlich zur Grünflächenbewässerung genutzt, da es mikrobiologisch und chemisch verunreinigt sein kann. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenereignisse bei gefüllten Zisternen ein Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Ein Rückstau von der Kanalisation in die Zisterne muss durch entsprechende technische Maßnahmen vermieden werden. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung über eine Versickerungsmulde erfolgen.

Die Bodenversiegelung soll auf das unabdingbare Maß beschränkt werden. Notwendige Befestigungen nicht überbauter Flächen der Baugrundstücke sollen zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden, zum Beispiel als Pflaster oder Plattenbelag mit breiten, begrünten Fugen (Rasenpflaster), soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht.

Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

4. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg im Regierungspräsidium Stuttgart, Berliner Straße 12, 73728 Esslingen (Neckar), zu melden. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz und kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Eventuell vorhandene Kleindenkmale (zum Beispiel Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede Veränderung ist mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, abzustimmen.

5. Baumschutz

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die am 12.10.1996 in Kraft getretene Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) verwiesen.

6. Klimaschutz

Bezüglich des Einsatzes erneuerbarer Energien erfolgt eine Überprüfung im Rahmen des Bauantrages für den Bau des Clubhauses, siehe dazu Umweltbericht (Kapitel 7.).

Aus Gründen der Umweltvorsorge und des Klimaschutzes sollte die Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt angestrebt werden. Auf die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und des Gesetzes zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (Erneuerbare-Wärme-Gesetz, EWärmeG) wird verwiesen.

7. Altlasten

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz, Markgrafenstr. 14, 76133 Karlsruhe, zu melden.

8. Erdaushub/Auffüllungen

Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muss frei von Fremdbeimengungen und Schadstoffen sein. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern.

Im Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundesbodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

9. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

10. Barrierefreies Bauen

In die Planung von Gebäuden sind die Belange von Personen mit kleinen Kindern sowie behinderten und alten Menschen einzubeziehen (§ 3 (4) und § 39 LBO).

C. Verbindliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

Textfestsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Private Grünfläche – Golfplatz

Als Art der baulichen Nutzung werden eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz sowie eine private Grünfläche ohne Golfnutzung festgesetzt.

Zulässig ist nur die Errichtung eines Golfplatzes mit seinen Bestandteilen. Dazu gehören 27 Golfbahnen mit Abschlägen und Grün, Hindernisse (Sandbunker), Wege sowie Übungsflächen (Driving Range) und Übungsgrün (Pitching, Putting, Chipping). Außerdem sind Wasserflächen (Teiche) erlaubt. Ebenfalls zulässig sind der Um-/Neubau vorhandener Gebäude im Sondergebiet Golf für gastronomische Zwecke und der für den Golfbetrieb erforderlichen Einrichtungen sowie Stellplätze und Nebenanlagen.

Maßgebend hierfür sind die zeichnerischen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

1.1.2 Sondergebiete – Landwirtschaft und Golf

Das Hofgut Batzenhof wird in die Sondergebiete Landwirtschaft und Golf umgewandelt.

Zulässig ist ein Um-/Neubau der bestehenden Gebäude im Sondergebiet Golf.

1.1.3 Flächen für Stellplätze, Grundstückszufahrten

Stellplätze sind nur an den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen und innerhalb der ausgewiesenen Baubereiche zulässig.

Ein- bzw. Ausfahrten sind nur an den im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baubereiche zulässig.

Zulässig sind eine Abschlagshütte für die Übungsanlage mit maximal 200 m² Grundfläche sowie vier Schutzhütten für den Wetterschutz (Holzbauweise, Höhe 3 m, Ziegelerdeckung) mit je maximal 20 m² Grundfläche. Die mobilen WC-Container sind in die Wetterschutzhütten zu integrieren. Sonstige Nebenanlagen sind unzulässig.

1.1.5 Flächen für Leitungsrecht

Ir 1 = Leitungsrecht zu Gunsten der Netze BW GmbH

Links und rechts der 110-kV-Leitung Oberwald-Söllingen ist die Fläche mit einem Schutzstreifen von je 15 bis 17 m mit Leitungsrecht belastet. Innerhalb des Bereiches ist keine Bebauung und eine sonstige Nutzung nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit der Netze BW GmbH zulässig.

Ir 2 = Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes für die Wasserversorgung des Hügellandes zwischen Alb und Pfingz

Links und rechts der Versorgungsleitung DN 250 (Achse) ist die Fläche mit einem Schutzstreifen von je 3 m mit Leitungsrecht belastet. Der Bereich ist von jeglicher Bebauung, Aufschüttung, Abgrabung und Bepflanzung frei zu halten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgewiesenen Baugrenzen, Gebäudehöhen und die jeweilige Wandhöhe festgesetzt.

1.3 Abweichende Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt.

Für die Gebäude werden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Baugrenzen für die Gebäude festgesetzt. Diese umschließen die maximal überbaubare Grundfläche.

Bezüglich der Abschlagshütte und den vier Schutzhütten sind die gekennzeichneten Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes maßgebend.

1.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebote sind in den zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbindlich dargestellt (Pflanzgebote 1-6). Das Pflanzen außerhalb dieser Flächen und Einzelstandorte ist unzulässig.

Das Entwicklungsziel der dargestellten Roughs (Pflanzgebot 6) sind Wiesen – keine Säume oder Brachestadien. Die Flächen sind ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Die Hardroughs im Bereich des Oberen Batzenhoffeldes sind als Nahrungshabitat zu gestalten. Hier ist mittels einer blütenreichen Wildblumenmischung aus

gebietsheimischen Arten eine einschürige Extensivwiese zu entwickeln. Die Mischung ist fachmännisch zu erstellen und muss den in Anhang 2 und 3 gelisteten Anforderungen entsprechen. Es ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Im Bereich des Oberen Batzenhoffeldes dürfen keine Gehölze gepflanzt werden. Bestehende Gehölze können erhalten werden.

Bei Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen einzuhalten. Leitungsstraßen sind zum Schutz der Leitungen und zur freien Zugänglichkeit von jeglicher Bepflanzung frei zu halten.

1.5 Bepflanzung – Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Festgesetzt werden Vermeidungs- (V), Ausgleichs- (A), Gestaltungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF).

1.5.1 Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen (V)

V 1: Die nach § 32 NatSchG Baden-Württemberg geschützten Biotope sind zu erhalten.

V 2: Der Gehölzbestand ist weitgehend zu erhalten.

V 3: Die Ampferwiesen für den Feuerfalter sind zu erhalten.

V 4: Um eine Erhöhung des Tötungsrisikos von Zauneidechsen durch den Verkehr auf dem Parkplatz zu vermeiden, sind zu dessen Abgrenzung im Westen auf gesamter Länge Gabionen zu errichten.

V 5: Das Feldgehölz an der Straße "Am Thomashäusle" (in Höhe des Abschlags von Spielbahn 4) ist Brutstätte der Gebirgsstelze und als solche zu erhalten.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (VA)

VA 1: Die von der Planung nicht betroffenen Flächen (wie z. B. Batzenhofwiese) sind zu erhalten und in ihrer Entwicklung hin zu einer artenreichen, standorttypischen Wiese mit offenen Bodenstellen für Reptilien zu fördern.

Ausgleichsmaßnahmen (A)

A 1: Der entfallende Feldweg entlang der Batzenhofwiese ist zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen zu rekultivieren. Zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen sind die eingetretenen Bodenverdichtungen mit geeignetem, mechanischem Gerät in Form einer Tiefenlockerungsmaßnahme (mindestens 60 cm) zu beseitigen. Sofern keine humose Oberbodenschicht erkennbar ist, ist eine Andeckung mit mindestens 20 cm humushaltigem Oberboden durchzuführen. Dazu ist ortseigener Oberboden aus dem Plangebiet zu verwenden. Anschließend ist eine standorttypische, artenreiche Wiese anzulegen.

A 2: Es sind standorttypische Sträucher und Bäume zu pflanzen. Die Arten ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Legende).

A 3: Es sind standorttypische, artenreiche Wiese anzulegen. Die Arten ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Legende).

A 4: Die vorhandene Batzenhofwiese ist mit pflegearmen Obsthochstämmen zu ergänzen. Die Arten ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Legende).

Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen (AG)

AG 1: Die bestehenden Gehölzgruppen/-reihen sind mit standorttypischen Arten zu ergänzen. Die Arten ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Legende).

AG 2: Die Zufahrt Ochsenstraße ist mit Obstbäumen zu bepflanzen. Die Arten ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Legende).

AG 3: Im Birkenwäldle ist die Umwandlung der nicht standortgerechten Aufforstung (Nadelwaldbestände) in einen Bestand aus einheimischen, standortgerechten Laubbäumen unter Einhaltung von § 15 LWaldG BW – Beschränkung von Kahlhieben – in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde durchzuführen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen/CEF-Maßnahmen (CEF)

Die nachfolgend festgesetzten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind ein Jahr vor Baubeginn des Golfplatzes fertig zu stellen. Die Umsetzung und die Wirksamkeit der Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen. Gegebenenfalls sind auf Anweisung der ökologischen Baubegleitung Modifikationen an den CEF-Maßnahmen durchzuführen, um deren Funktionstüchtigkeit zu gewährleisten.

CEF 1: Schutzzone für den Neuntöter

Im Gewann Hintere Hurenklamm ist eine Hecke in einer Gesamtlänge von 100 m und einer Breite von 10 bis 15 m (Breite gemessen ohne begleitende Krautsäume) mit dornenreichen Abschnitten anzulegen. Es sind folgende Arten zu berücksichtigen: Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Himbeere (*Rubus idaeus*). Auf eine unterschiedliche Wuchshöhe der Arten ist zu achten. Bei Schlehe und Weißdorn sind Pflanzgrößen größer als 100-150 cm zu verwenden. Große Überhälter sind jedoch nur als Ausnahme in die Hecke einzubringen. Es ist zertifiziertes Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 6/7 LUBW unter Berücksichtigung des Naturraumes und des speziellen Standortes zu verwenden. Bei Lieferengpässen für das Herkunftsgebiet 7 sind die Pflanzlisten den Lieferangeboten anzupassen oder es ist auf vergleichbare Forstware auszuweichen. Sollte auch diese nicht verfügbar sein, sind Abweichungen von den Pflanzlisten nur nach Rücksprache mit dem Umweltamt zugelassen.

Die Pflanzung hat in der Vegetationsruhe in der frostfreien Zeit zu erfolgen und muss ein Jahr vor Baubeginn des Golfplatzes fertig gestellt sein. Alle 4-5 Jahre ist jeweils 1/3 des Bestandes zu schneiden oder auf den Stock zu setzen.

Entlang der Hecke sind beidseitig 2-5 m breite blütenreiche Säume anzulegen. Hierzu ist eine Einsaat mit einer Mischung gebietsheimischen Saatgutes vorzunehmen. Die Krautsäume entlang der Hecke sind jeweils zur Hälfte einmal im Jahr im Herbst zu mähen, im folgenden Jahr die andere Hälfte.

Die Schutzzone umfasst den Bereich von mindestens 50 m um die Hecke herum. Hier ist eine standorttypische Wiese mit autochthonem Saatgut anzulegen, die nur alle ein bis zwei Jahre im Herbst zu mähen ist.

CEF 2: Schutzzone für das Braunkehlchen

Zum Schutz des Braunkehlchens ist eine Schutzzone einzurichten und vor dem Betreten zu bewahren. In der Schutzzone sind folgende Strukturen zu erhalten, die sich

hauptsächlich im südlichen Bereich der Maßnahmenfläche befinden:

- die vorhandenen Zaunpfähle,
- die ausdauernde, staudenreiche Vegetation (mit Wuchshöhen bis zu 1,5 m),
- Saumvegetation und
- extensiv genutzte Wiesenabschnitte, die höchstens einmal pro Jahr gemäht werden.

Die Strukturen mit geringerer Habitateignung (zwei- bis dreischürige Wiesen, Obstplantage etc.) sind umzugestalten. Es ist ein Mosaik aus einschürigen Mähwiesen und Wiesenbrachestreifen mit Staudenvegetation anzulegen. Der Flächenanteil der Mähwiesen und der Brachestreifen muss dabei jeweils die Hälfte betragen. Die endgültige Fläche muss abhängig von den vorhandenen Habitatstrukturen im Zuge einer ökologischen Baubegleitung abgegrenzt werden.

Die Mähwiesen sind mit einer blütenreichen Wiesenmischung einzusäen. (siehe Anlage 5, Anhang 2). Im Jahr der Ansaat ist ein früher Pflegeschnitt durchzuführen. Danach hat die Mahd einmal jährlich nicht vor Ende August zu erfolgen.

Die Mischung der Brachestreifen muss ebenfalls blütenreich sein und niederwüchsige krautige Pflanzen (20-40 cm) sowie hochwüchsige Arten (1,0-1,5 m) enthalten (siehe Anlage 5, Anhang 3).

Vom Brachestreifen wird jährlich ab Anfang September jeweils nur ein Viertel der Fläche gemäht, im folgenden Jahr das nächste Viertel usw. Im 5. Jahr beginnt der Durchgang wieder von vorne.

Die Mischungen sind fachmännisch zu erstellen. Für alle Saatgutmischungen ist ein Herkunftsnachweis der Herkunftsregion 7 "Süddeutsches Hügel- und Bergland" zu erbringen.

Die Schutzzone ist durch einen Zaun aus runden Holzpfohlen mit zwei- bis dreifacher waagerechter Drahtbespannung gegen Betreten zu schützen. Die Höhe der Holzpfohlen beträgt 1,5 m. Der oberste Draht ist in einer Höhe von 1,2 m anzubringen. Zulässig ist ein abschließbares Tor im Zaun, das Zutritt für die Durchführung von Habitatpflege-maßnahmen gewährt. Der Zaun ist mit Waldrebe (*Clematis vitalba*) und Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*) als Sichtschutz zu beranken. Die maximale Höhe der Berankung beträgt 1,5 m.

Im Randbereich der Schutzzone sind auf der gesamten Länge im Abstand von ca. 15-20 m in einer Reihe 15 künstliche Singwarten (Rundholzpfohlen) anzubringen, Höhe ca. 1,5 m.

Die landschaftsbaulichen Maßnahmen müssen im Zeitraum von Anfang September bis Mitte Februar erfolgen und ein Jahr vor Baubeginn des Golfplatzes fertig gestellt sein. Die Schutzzone darf in der Zeit von Anfang April bis Mitte August nicht betreten oder in sonstiger Weise beunruhigt werden.

CEF 3: Schutzzone für den Schwarzmilan

Um die Schutzzone des Schwarzmilans sind Aufforstungen mit gebietsheimischen Gehölzen durchzuführen. Pflegeeinsätze, insbesondere Gehölzschnitt, müssen im Zeitraum von Oktober bis Ende Januar stattfinden. Die Rodung sowie Ersatzaufforstung wird in einem gesonderten Umwandlungsverfahren beantragt.

Die Schutzzone darf in der Zeit von Anfang Februar bis Mitte Juli nicht betreten oder in sonstiger Weise beunruhigt werden.

CEF 4: Schutzzone für den Steinkauz

Zum Schutz des Steinkauzes ist eine Schutzzone einzurichten und vor dem Betreten zu bewahren.

Der Baumbestand auf der Wiese ist durch Anpflanzungen von Obstbaum-hochstämmen im Bereich der Schutzzone zu erweitern (vorzugsweise Apfel, Birne, Kirsche). Die Zahl der Bäume ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen. Der Abstand zwischen benachbarten Bäumen muss 10-15 m betragen. Die Jungbäume

werden bis zu einem Alter von 10 Jahren jährlich gedüngt und im Sommer regelmäßig gewässert sowie einem jährlichen Erziehungsschnitt unterzogen. Ab dem 10. Jahr ist alle 3-5 Jahre ein Pflegeschnitt durchzuführen.

Die Wiese in der Schutzzone ist zweimal pro Jahr zu mähen und das Mähgut von der Fläche abzuräumen. Die Mahd hat hierbei Ende Juni und Mitte August zu erfolgen.

Abweichungen können ausnahmsweise von der Naturschutzverwaltung auf Einzelantrag hin zugelassen werden.

Die Schutzzone des Steinkauzes ist nach Süden durch einen Zaun aus runden Holzpfohlen mit zwei- bis dreifacher waagerechter Drahtbespannung gegen Betreten zu schützen, falls erforderlich mit Tür. Die Höhe der Holzpfohlen beträgt 1,5 m.

Die Schutzzone darf in der Zeit von Mitte Februar bis Anfang August nicht betreten oder in sonstiger Weise beunruhigt werden.

CEF 5: Höhlen- und Gebäudebrüter

Für die Höhlenbrüter sind insgesamt 19 Nistkästen anzubringen und zwar 15 an den Bäumen der Batzenhofwiese, im Gehölz am Nordrand des Oberen Batzenhoffeldes (Driving Range) und im Gehölz in der Mittleren Hurenklamm. Für die Gebäudebrüter sind 4 Nistkästen an den nördlichen Gebäuden des Batzenhofes anzubringen.

Weitere Einzelheiten sind der Anlage 5, Anhang 5, zu entnehmen.

Alle Nisthilfen sind dauerhaft zu belassen und zu unterhalten.

CEF 6: Zwergfledermaus

An den nördlichen Gebäuden des Batzenhofes sind zwei Fledermausflachkästen anzubringen, dauerhaft zu belassen und zu unterhalten.

Weitere Einzelheiten sind der Anlage 5, Anhang 6, zu entnehmen.

CEF 7: Feldlerche

Im Gewinn 30 Morgen ist ein Acker anzulegen, auf dem lediglich Getreide und Hackfrüchte in Fruchtfolge angebaut werden. Andere Bewirtschaftungen, insbesondere der Anbau von Mais, sind unzulässig.

Im nordöstlichen Teil des Ackers werden zwei blüten- und nektarreiche Brachestreifen in Nordwest-Südost Richtung von 6 m Breite und mindestens 200 m Länge im Abstand von 50 m zueinander angelegt. Ein Abstand von mindestens 25 m zur im Westen des Ackers befindlichen Baumkulisse ist einzuhalten. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben kann die Lage der Streifen variieren. Es muss eine Initialsaat mit einer blütenreichen Mischung erfolgen um Dominanzbestände von Ackerunkräutern zu vermeiden und einen blütenreichen Bestand zu gewährleisten. Die Ansaatmischung ist fachmännisch zu erstellen (siehe Anlage 5, Anhang 4).

Die Ansaat muss auf mindestens der Hälfte der Fläche der Brachestreifen erfolgen. Die Brachestreifen im Gewinn 30 Morgen sind alljährlich zu mähen. Zugleich ist das Mähgut aufzunehmen und abzutransportieren. Im Rahmen des Risikomanagements ist festzulegen, in welchem Turnus die Streifen mindestens umzubrechen bzw. räumlich zu verschieben sind, um die Entwicklung eines dichten, wiesenähnlichen Bestandes zu verhindern.

Am Rand der Brachestreifen sind 6 Pfähle von etwa 1,5 m Höhe einzurichten.

Im nordöstlichen Bereich des Ackers sind 6 Feldlerchenfenster anzulegen von jeweils ca. 10 m Länge und doppelter Maschinenbreite. Die Anlage erfolgt durch Anheben der Drillmaschine bei der Einsaat und zwischen Fahrgassen. Die Lage kann innerhalb des nordöstlichen Bereichs des Ackers variieren. Abstände zu Feldrändern sowie zu Waldrändern und Feldhecken von mindestens 25 m sind einzuhalten.

CEF 8: Dicke Trespe

Südlich des Batzenhofhohlweges ist ein extensiv zu bewirtschaftender Acker (0,6 ha) mit Wintergetreide, insbesondere Dinkel, anzulegen. Die Aussaat des Dinkels erfolgt in

“weiter Reihe“, der Reihenabstand darf 45 cm nicht unterschreiten. Auf Pestizideinsatz, insbesondere gegen einkeimblättrige Arten, ist zu verzichten und die Bewirtschaftung erfolgt bodenschonend. Zur Gründüngung können Leguminosen in die Fruchtfolge integriert werden. Auf lange Sicht kann eine geringe Düngung mit Mist oder Kompost stattfinden.

Von etwa 30 % der Dicken Tresse sind jährlich die Samen abzusammeln. Davon ist etwa die Hälfte bis 2/3 bei der Einsaat im Herbst punktuell mit Schwerpunkt im Ackerrandbereich auszubringen. Die Ausbringung des Saatgutes erfolgt etwa zeitgleich mit der Aussaat des Dinkels. Der verbleibende Anteil dient als Reservesaatgut und ist trocken zu lagern. Saatgut verschiedener Jahre ist getrennt zu lagern. Die Neueinsaat des Dinkels muss mit vorjährigem Saatgut des Ackers erfolgen, in dem die Samen der Dicken Tresse enthalten sind. Im Rahmen eines Monitorings ist zu überprüfen, ob die Dicke Tresse auf den Schlägen ohne manuelle Einsaat vorkommt. Sollte dies der Fall sein, kann künftig auf eine manuelle Einsaat verzichtet werden.

1.5.2 Zuordnung

Dem Eingriff im Plangebiet werden die Ausgleichsmaßnahmen insgesamt zugeordnet.

1.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Bodenauf- und -abtrag sind nur zulässig im Bereich der Abschlüge, Grüns, Spielbahnen und Sandbunker sowie im Bereich der Speicherteiche, des Parkplatzes und für die Außenanlagen des Clubhauses. Der Auf- und Abtrag darf dabei 2,00 m nicht überschreiten. Böschungen sind landschaftsgerecht mit einer Neigung von maximal 1 : 3 auszubilden. Bei Erdaufschlüssen muss zum Schutz des Grundwasserspeichers eine ausreichende Überdeckung mit belebtem Oberboden gewährleistet sein. Ein Ausgleich der auf- und abzutragenden Erdmassen ist innerhalb des Geltungsbereichs sicher zu stellen. Entlang der Bundesautobahn A 8 im Gewann Hintere Hurenklamm ist die Schüttung eines Lärmschutzwalles zulässig.

Zulässig ist auch Erdmaterial aus der näheren Umgebung, das in Art und Zusammensetzung dem vor Ort geogen vorhandenen Boden entspricht.

Die Geländegestaltung hat nach Maßgabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erfolgen. Bei der Herstellung ist die Untere Bodenschutzbehörde frühzeitig zu beteiligen. Zu beachten sind die Maßgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. der DIN 19731.

1.7 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes “Golfanlage Batzenhof“ sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Anlagen 1 bis 12.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Wandhöhe, Gebäudehöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß der Hinterkante des erschließenden, öffentlichen Gehwegs (Erschließungsstraße) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (bis zum oberen Abschluss der Wand). Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Höhe der Gehweghinterkante des erschließenden Weges und dem höchsten Punkt des Daches.

2.1.2 Dächer

Für das Clubhaus, die Gebäude für Pflegemaschinen und Gebäude für Sportgeräte sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 45° zulässig.

Für die Abschlagshütte und die vier Schutzhütten sind nur Satteldächer mit einer Neigung von maximal 25-35° zulässig. Die Dachdeckung erfolgt mit Ziegeln in rotbrauner oder brauner Farbe.

2.2 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude, im Erdgeschoss, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig.

- Einzelbuchstaben bis max. 0,30 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,5 m².

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Automaten sind nur am Gebäude und nicht in der Vorgartenzone zulässig.

Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind unzulässig.

2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

2.3.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind unzulässig mit Ausnahme von Zäunen zum Schutz vor Betreten der Schutzzonen von Braunkehlchen und Steinkauz sowie der Gehölze im Bereich der Driving Range.

2.3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Auf die Pflicht zur Beachtung von § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 1a (2) Baugesetzbuch, §§ 1, 2 (1) Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz). Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden (§ 202 Baugesetzbuch).

Die Bodenarbeiten müssen von einem Bodensachverständigen begleitet und überwacht werden.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg im Regierungspräsidium Stuttgart, Archäologische Denkmalpflege, Berliner Straße 12, 73728 Esslingen (Neckar), unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

2.3.3 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Sie sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen, der zu begrünen ist oder durch bauliche oder sonstige Maßnahmen verdeckt herzustellen.

2.3.4 Stellplätze

Die Stellplätze sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

2.4 Außenantennen, Satellitenempfangsanlagen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenempfangsanlage zulässig. Auf den Hütten sind weder Außenantennen noch Satellitenempfangsanlagen zulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen und Dachständer sind unzulässig. Die Verkabelung der Elektrohausanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend.

2.6 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist – soweit i. S. § 46 b (3) Wassergesetz Baden-Württemberg schadlos möglich – über Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen oder zu verwenden (z. B. zur Grünflächenbewässerung). Die Mulden müssen eine mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht mit Rasendecke aufweisen und sind nach dem Regelwerk der "Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V." Arbeitsblatt DWA-A 138 zu bemessen.

2.7 Beleuchtungsanlagen

Flutlichtanlagen zur Verlängerung der abendlichen Spieldauer sind unzulässig.

Eine Beleuchtung der Zufahrtswege ist ebenfalls unzulässig. Der Parkplatz muss aus Sicherheitsgründen beleuchtet werden.

3. Sonstige Festsetzungen

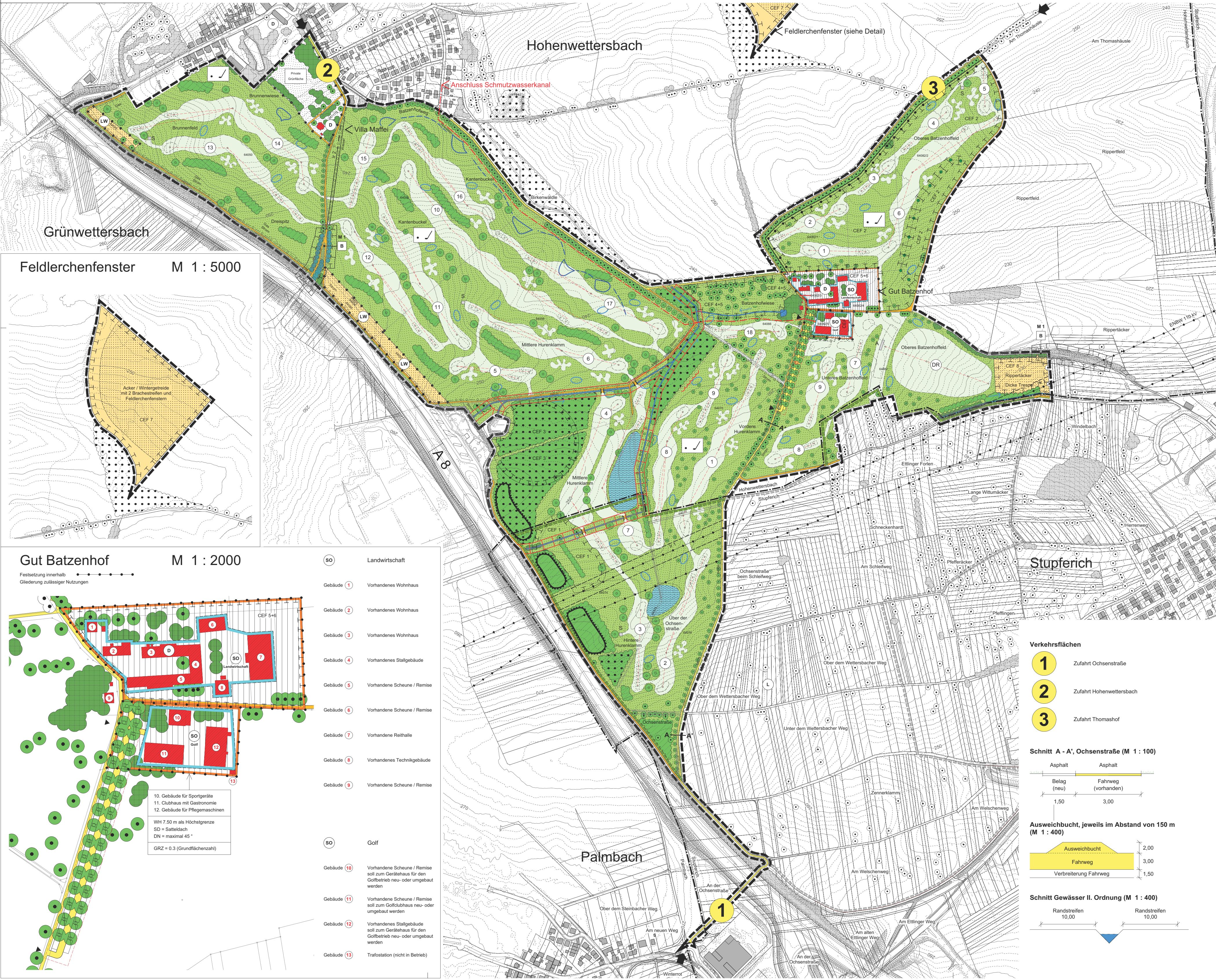
Die Anlagen 1 bis 12 sind bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

4. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Gemäß 9 (6) i.V.m. (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind entlang der Bundesautobahn auf eine Entfernung von 100 m Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig, sofern diese von der Autobahn aus einzusehen sind.

5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (siehe nachfolgender Ausdruck) beinhaltet die zeichnerischen Festsetzungen.



Legende Maßnahmen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahme 1: Biotopschutz
Die Flächen für den Biotopschutz sind zu erhalten und zu entwickeln sowie in Absprache mit der Naturschutzbehörde zu pflegen.

Maßnahme 2: CEF-Maßnahmen
Als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen für den Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind vorgezogene artenschutzbezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (GGG 31.10.2012) anzulegen, zu pflegen und zu bewirtschaften. Diese Maßnahmen sind spätestens ein Jahr vor Baubeginn fertig zu stellen.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebot 1: Wildgehölzhecken
Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind mindestens 5 m breite, geschlossene Gehölzpflanzungen aus ausschließlich standorttypischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 1 und 2 zu pflanzen.
Durch geeignete Pflegemaßnahmen, wie turnusmäßiges Auslichten von kurzen Teilausschnitten und die Reduzierung der Mahd im Saumbereich auf einen Turnus von zwei bis drei Jahren, sind diese Hecken als zusätzlicher Biotopverbund zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Hecken mit Bäumen und Sträuchern

Pflanzgebot 2: Einzelbäume
An markanten Punkten sind Einzelbäume und Baumgruppen mit naturschutztypischen Arten der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Großkronige Laubbäume

Mittelkronige Laubbäume

Obstbäume

Pflanzgebot 3: Waldrandbereiche
Zur Ausbildung gestaffelter, strukturreicher Waldränder sind innerhalb der gekennzeichneten Bereiche aufgedickte Pflanzungen aus Sträuchern der Pflanzenliste 2 anzulegen.
Durch geeignete Pflegemaßnahmen, wie der Reduzierung der Mahd im Saumbereich auf einen Turnus von zwei bis drei Jahren, sind diese Übergangsbereiche zwischen Wald und Offenland als zusätzlicher Biotopverbund zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 4: Uferbepflanzung
Innerhalb einer mindestens 2 m breiten Uferzone des offenen Gewässers ist über geeignete Intappflanzungen mit regional gewonnenen Pflanzgut ein Schilf- und Röhrichtgürtel auszubilden.

Pflanzgebot 5: Bäume auf Stellplatzflächen
Zur Begrünung der Stellplätze ist pro angelegten fünf Plätzen mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 6: Extensive Wiesen
Flächen zwischen den Spielplätzen sind als extensive Wiesen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten; für Einsaat (extensive Wiesen) ist standorttypisches Saatgut zu verwenden. Schnitt zweimal jährlich (Ende Juni und Ende September).

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzbindung 1: Erhalt von Bäumen
Alle Pflanzungen sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzbindung 2: Erhalt von Gehölzen
Alle Pflanzungen sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten

Gehölze, die als Zwischenwert für Erkrankungen im Obst- und Gartenbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten Gehölze, dürfen nicht gepflanzt werden. Für Pflanzungen (Gehölze, Hecken, Einzelbäume) ist standorttypisches Pflanzmaterial auszuwählen. Bei Bäumen ist lediglich Hochstammware zu verwenden, keine Zuchtformen wie Pyramiden- oder Kugelformen oder spezielle, widerstandsfähige Züchtungen und Kreuzungen.

Pflanzenliste 1: Bäume	Pflanzenliste 1: Bäume	Pflanzenliste 2: Sträucher
Acer campestre Ailanthus glandulosa Betula pendula Carpinus betulus Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Prunus avium Quercus petraea Quercus robur Ulmus minor	Feldahorn Schwarzahorn Hainbuche Rothbuche Gewöhnliche Esche Vogelkirsche Ligustrum vulgare Prunus spinosa Rosa canina	Obstbäume Roter Hainbuche Gemeine Hasel Gew. Pfaffenhütchen Gemeiner Liguster Schlehe Hundsrose

Amphibienschutz

Schutzzaun
Die Zäune am Rande der Schutzzonen für Braunkohlenterrassen und Stenokaus sind aus runden Holzpfosten mit dreifacher, waagrecht Drahtbespannung herzustellen. Die Höhe beträgt 1,5 m. Beim Zaun für die Braunkohlenterrassen ist die Höhe der Drahtbespannung auf 1,0 m zu beschränken, weil der Zaun mit Rietpfosten zu berechnen ist, die nicht höher als 1,5 m werden sollen.

Brücken

Flut- und Versickerungsmulde

Trockenmulden

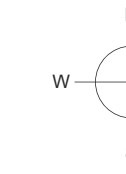
Zeichenerklärung

	Private Grünfläche
	Sondergebiet
	Baugrenze
	Satteldach, Dachneigung
	Wandhöhe, Gebäudehöhe
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen
	Private Stellplätze
	Ein- bzw. Ausfahrt
	Flächen für die Landwirtschaft
	Flächen für Wald
	Private Grünflächen
	Private Grünflächen
	Wasserflächen
	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
	Schmutzwasserkanal
	Abschlagshütte in Holzkonstruktion
	Schutzhütten in Holzkonstruktion
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme

	§ 32-Biotop
	Stadtteilgrenze
	Bestehende Gebäude
	Bestehende Wassergräben
	Bestehende Gewässer II. Ordnung mit beidseitigem Gewässerrandstreifen
	Bestehende Höhenlinien
	Bestehende Flurstücksnummern
	Bestehende Flurstücksgrenzen
	Landschaftsschutzgebiet
	Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
	Versorgungsleitung oberirdisch
	Versorgungsleitung unterirdisch
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Golfanlage Batzenhof Karlsruhe-Hohenwettersbach



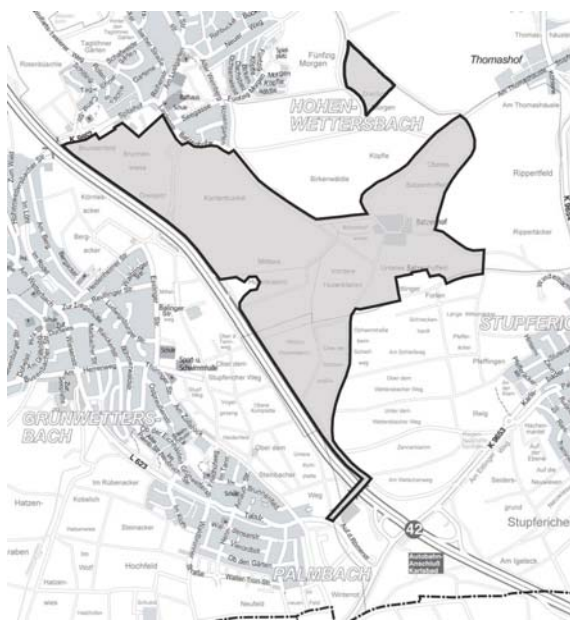
Entwurf / M 1 : 5000

Vorhabenträger:
Carlo Baron von Maffei
Spitalhof 1, 76228 Karlsruhe-Hohenwettersbach
Kögler GbR
Batzenhof, 76227 Karlsruhe-Hohenwettersbach

Planverfasser:
Planungsbüro
Reinhold Weisaupt
Freier Landschafts-Architekt
Ehlerdinger Str. 111, 70734 Filderstadt

Karlsruhe, 07.02.2008
Fassung vom 15.09.2015
Stadtplanungsamt

Übersicht Stadtplan-Ausschnitt Unmaßstäblich



Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Einleitungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 1 LBO am 16.12.2014

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 1 LBO vom 23.02.2015 bis 23.03.2015

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 1 LBO am

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen worden. Sie werden hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe,

Dr. Frank Mentrup
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO) mit der Bekanntmachung am

Beim Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO) ab

Unterschriften

Vorhabenträger:

Carlo Baron von Maffei
Spitalhof 1, 76228 Karlsruhe-Hohenwettersbach



Carlo Baron von Maffei

Kögler GbR
Batzenhof, 76227 Karlsruhe-Hohenwettersbach



Kögler GbR

Planverfasser:

Planungsbüro
Reinhold Weishaupt
Freier Landschafts-Architekt
Echterdinger Str. 111, 70794 Filderstadt



Reinhold Weishaupt

Stadtplanungsamt Karlsruhe:

Lammstr. 7, 76133 Karlsruhe



Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner

Karlsruhe, den 07.02.2008
Fassung vom 15.09.2015