

87 / TZRS / 3 / 0

**Exemplar
Amt für Raumplanung**

**Mutation
RRB 1623
vom 23.11.2010**



GEMEINDE ZWINGEN

NACHGEFÜHRTES REGLEMENT

Teilzonenvorschriften "In den Weiden" Spezialzone für Golf

Inhaltsverzeichnis

Seite

§ 1	Geltungsbereich	1
§ 2	Zweckbestimmung	1
§ 3	Bereich für Abschlaginfrastruktur	1
§ 4	Naturnahe Flächen	1
§ 5	Umgebungs- und Pflegeplan	2
§ 6	Terrainveränderungen	2
§ 7	Grundwasserschutzzonen "In den Weiden"	2
§ 8	Uferschutzzone	3
§ 9	Erweiterte Uferschutzzone	3
§ 10	Bereich für besondere Birsufergestaltung	3
§ 11	Hochwasser	4
§ 12	Zufahrtsberechtigungen	4
§ 13	Auflösung der Golfanlage	4
§ 14	Rückführung in den ursprünglichen Zustand	4
§ 15	Aufhebung früherer Beschlüsse	4
	Beschlüsse	5

Spezialzone für Golf

§ 1 Geltungsbereich

Die Spezialzone für Golf ist im Teilzonenplan "Spezialzone für Golf" abgegrenzt durch den Perimeter Teilzonenplan.

§ 2 Zweckbestimmung

In der Spezialzone für Golf ist die Erstellung und der Betrieb einer Driving Range und eines 9-Loch-Golfplatzes gestattet. In einem speziellen Bereich wird die Abschlagsinfrastruktur zugelassen.

§ 3 Bereich für Abschlaginfrastruktur

Im Bereich für Abschlaginfrastruktur werden ungedeckte und gedeckte Abschlagplätze sowie die dafür notwendigen Zugangswege zugelassen. Bauliche Massnahmen zur Abschlagplatzüberdeckung sind in Absprache mit der Gemeinde zu dimensionieren bzw. zu gestalten und dürfen das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Wege, Park- und Sitzplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

§ 4 Naturnahe Flächen

¹ Ein Drittel der Fläche der Spezialzone Golf ist naturnah zu gestalten. Es ist eine naturnahe Bepflanzung und Gestaltung mit naturnahen Biotopen und Strukturen wie Feuchtbiotope, Hecken, Einzelbäume, Hochstaudenfluren, Ruderalflächen sowie ungedüngten Blumenwiesen zu schaffen und zu erhalten. Es können nur solche Flächen angerechnet werden, in welchen die naturschützerische Zielsetzung im Vordergrund steht und erfüllt werden kann. Dies gilt auch für die Flächen nach Abs. 2.

² Naturnahe bzw. naturnah gestaltete Flächen der erweiterten Uferschutzzone sowie dem Bereich für besondere Birsufergestaltung können in die Flächenberechnung zur Ausweisung der erforderlichen naturnahen Flächen miteinbezogen werden. Die heutige Breite der Uferschutzzone von 15 m kann nicht in die Berechnung der naturnahen Flächen miteinbezogen werden.

³ Können die erforderlichen naturnahen Flächen nicht vollständig innerhalb der Spezialzone für Golf nachgewiesen werden, sind diese wenn möglich innerhalb der Gemeinde Zwingen auf dafür geeigneten Parzellen ausserhalb des Teilzonenplanes zu realisieren. Ausnahmsweise können naturnahe Flächen in der näheren Umgebung der Nachbargemeinde in Absprache mit dem Gemeinderat der Nachbargemeinde sichergestellt werden. Die Sicherstellung der Flächen erfolgt durch grundbuchrechtliche Einträge (z. B. Dienstbarkeit).

⁴ Die Ersatzflächen ausserhalb der Spezialzone Golf müssen vor Erteilung der Baubewilligung ausgewiesen und rechtlich sichergestellt werden. Diese Flächen müssen in erster Priorität einen möglichst engen Bezug zum Lebensraumtyp "in den Weiden" haben und in zweiter Priorität einen möglichst engen räumlichen Bezug aufweisen.

Für die Berechnung der naturnahen Flächen ist das gesamte Areal innerhalb der "Spezialzone für Golf" massgebend.

§ 5 Umgebungs- und Pflegeplan

¹ Im Rahmen des Baugesuches ist ein Umgebungsplan und ein Pflegeplan einzureichen. Der Umgebungsplan legt die Gestaltung der Spezialzone sowie die Bereiche für naturnahe Gestaltung mit Flächennachweis verbindlich fest.

² Der Pflegeplan legt als Grundlage der Bestimmungen des Chemikalienrechts und der Düngergesetzgebung die Pflegemassnahmen sowie den Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln fest. Er berücksichtigt auch die Massnahmen bei unerwarteten Entwicklungen.

³ Im Umgebungs- und Pflegeplan sind alle naturnahen Flächen gemäss §4 zu berücksichtigen. Im Falle der Ausscheidung von Schutzzonen ausserhalb der Spezialzone für Golf sind Gestaltung und Pflege in eigenen Bestimmungen zu regeln.

§ 6 Terrainveränderungen

Für Terrainveränderungen gilt das Grundwasser-Schutzzonenreglement "In den Weiden" sowie die Vorgaben in der Umweltverträglichkeitsprüfung. Terrainveränderungen sind möglichst gering zu halten und der Abbau von Böden ist auf das notwendige Minimum zu beschränken. Es darf kein Material aus dem Areal weggeführt werden.

§ 7 Grundwasserschutzzonen "In den Weiden"

¹ Die Spezialzone für Golf liegt innerhalb der Grundwasserschutzzone „In den Weiden“ (RRB BE Nr. 4554 vom 22.12.1993).

² Der Grundwasserschutz hat in den Schutzzonen 1 und 2 vor jeder anderen Nutzung Priorität.

³ Sämtliche Massnahmen für die Einrichtung, Pflege und Unterhalt des Golfplatzes sind so auszuführen, dass die Schutzfunktion der Gewässerschutzzonen maximal erfüllt wird. Dabei müssen alle Massnahmen den neusten gesetzlichen Grundlagen und Richtlinien bezüglich dem Gewässerschutz entsprechen.

⁴ Allfällig notwendige weitere Massnahmen, die sich durch die neuen Schutzzonenvorschriften (Plan und Reglement) ergeben, müssen befolgt werden. Allfällige Veränderungen der Abgrenzungen der östlichen Schutzzone 1 sind mit den entsprechenden Folgen zu dulden.

⁵ Wird der vorgesehene östliche Fassungsbereich (S1) für die Erstellung und den Betrieb einer Grundwasserpumpstation benötigt, sind die Golfanlagen zulasten der Golfplatzbetreiber anzupassen bzw. wenn nicht möglich, aufzuheben.

§ 8 Uferschutzzone

¹ Die Uferschutzzone bezweckt den dauernden Schutz der Uferbereiche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

² In dieser Zone sind neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie Massnahmen, die dem Schutzzweck widersprechen, grundsätzlich untersagt. Vorbehalten bleiben die im öffentlichen Interesse liegenden Festlegungen und Massnahmen im Strassennetzplan. Insbesondere ist das Anlegen und Unterhalten von sorgfältig in die Uferlandschaft eingepassten Uferwegen gemäss Strassennetzplan zulässig (Unterhalt Ufer, Naherholung). Eine bestehende standortgerechte Uferbestockung ist geschützt.

³ Die Uferbereiche sind naturnah zu gestalten und entsprechend zu pflegen. Wasserbauliche Massnahmen sind dem Schutzziel anzupassen und sollen soweit möglich mit ingenieurb biologischen Mitteln erfolgen. Beeinträchtigte Uferbereiche sind zu renaturieren und gegebenenfalls mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Zwischen der Uferschutzzone und dem Spielbereich dürfen keine Barrieren wie Zäune, Holzbretter oder Netze eingerichtet werden, welche als Wanderungshindernisse für Tiere wirken können.

⁴ Der Gemeinderat erlässt in Koordination mit den kantonalen Fachstellen innerhalb Jahresfrist nach Inbetriebnahme der Golfanlage einen Pflegeplan. Darin werden Ausführungsbestimmungen wie Pflegemassnahmen, Unterhalt, Aufsicht und Kompetenzen etc. festgelegt.

⁵ Die Uferschutzzone bzw. die Birs sind mit geeigneten Massnahmen so zu schützen, dass das Eindringen von Golfbällen verhindert wird.

§ 9 Erweiterte Uferschutzzone

¹ In der erweiterten Uferschutzzone ist auf einer Fläche von mindestens 50 % eine der Uferschutzzone entsprechende Vegetation anzupflanzen und zu unterhalten. Auf diesen Flächen gelten die Bestimmungen von § 8 Teilzonenreglement. Die Flächen sind im Baugesuch festzulegen und dürfen später nicht mehr verschoben werden. Die bestehende Ufervegetation ist zwingend in die eigentliche Uferschutzzone einzuteilen, sie darf nicht gerodet oder zum Absterben gebracht werden. Für diese Flächen gelten sinngemäss die Vorschriften von § 8.

² Die erweiterte Uferschutzzone ist mit geeigneten Massnahmen so zu schützen, dass das Betreten durch Golfspieler verhindert und das Eindringen von Golfbällen möglichst verhindert wird.

§ 10 Bereich für besondere Birsufergestaltung

¹ In diesem Bereich ist eine naturnahe Gestaltung des Birsufers mit Einbezug einer weiherartigen Ausweitung des Birsufers oder die Anlage von naturnah gestalteten Weihern anzustreben, wenn der Grundwasserschutz dies zulässt.

² Im Baugesuch sind die entsprechenden Nachweise zum Grundwasserschutz zu erbringen. Die Ufergestaltung soll das Birsufer ökologisch aufwerten und ist von den zuständigen kantonalen Fachstellen zu begleiten.

³ Wenn der Grundwasserschutz keine besondere Birsufergestaltung zulässt, ist das Areal entsprechend dem übrigen Areal zu gestalten, insbesondere gelten dann auch die Uferschutzzone und die erweiterte Uferschutzzone.

§ 11 Hochwasser

¹ Das Risiko einer Überschwemmung oder eines Grundwasseraufstosses und allfällige Schäden hat der Betreiber zu tolerieren.

² In Zonen mit erheblicher Gefährdung nach der Naturgefahrenkarte darf durch die Golfanlage keine Erhöhung des Schadenpotentials entstehen.

§ 12 Zufahrtsberechtigungen

Die Zufahrt zum heutigen Fassungsbereich (S1) und dem zukünftigen Fassungsbereich (S1) der RWV AG sowie die Zufahrt zu den bestehenden Schächten des Abwasserzweckverbandes ARA Laufental - Lüsseltal muss jederzeit gewährleistet sein.

§ 13 Auflösung der Golfanlage

Bei einer allfälligen Auflösung der Golfanlage ist das Gelände im Sinne des ökologischen Ausgleiches naturnah zu gestalten und durch eine extensive landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten. Vorbehalten bleiben entsprechende Vorschriften des Grundwasser - Schutzzonenreglementes. Die Bereiche der erweiterten Uferschutzzone, welche als eigentliche Uferschutzzone festgelegt wurden, sind dannzumal in die Uferschutzzone umzuzonen.

§ 14 Rückführung in den ursprünglichen Zustand

¹ Alle baulichen Eingriffe und betrieblichen Massnahmen müssen so vorgenommen werden, dass die beanspruchten Böden, soweit es sich dabei um Flächen handelt, die als Fruchtfolgeflächen im Sinne des Sachplanes des Bundes ausgeschieden sind, jederzeit wieder in ihren ursprünglichen Zustand zurückgeführt werden können. Nach Beendigung der Nutzung als Golfanlage sind diese Flächen wieder in den ursprünglichen Zustand zurückzuführen.

² Die Finanzierung der Massnahmen zur Rückführung des Geländes in den ursprünglichen Zustand ist vor Baubeginn durch eine Bankgarantie oder eine gleichwertige Sicherheit in der Höhe der mutmasslichen Kosten sicherzustellen.

§ 15 Aufhebung früherer Beschlüsse

Alle den Teilzonenvorschriften "Spezialzone für Golf" gemäss diesem Reglement und dem zugehörigem Teilzonenplan widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne sind aufgehoben, insbesondere

- RRB Nr. 869 vom 25. April 2000
Teilzonenplan "In den Weiden" und Mutation Zonenreglement "Driving Range" - Ergänzung zum Baureglement

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 20. September 2010
 Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung: 1. März 2010
 Referendumsfrist: 2. März 2010 bis 1. April 2010
 Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. 20 vom 20. Mai 2010
 Planaufgabe vom 20. Mai 2010 bis 19. Juni 2010

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Die Gemeindeverwalterin:

  

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
 mit Beschluss Nr. 1623 vom 23. Nov. 2010

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 47 vom 25. 11. 2010

Der Landschreiber:

