



1. FORTSCHREIBUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN AULENDORF

Änderung im Bereich Tiergarten

ÄNDERUNGSENTWURF
VOM 6. MAI 2020

Planaufsteller:
Ingenieurbüro Max Huchler
Stockäcker 1
88454 Hochdorf-Schweinhausen

Aufgestellt:
Schweinhausen, 6. Mai 2020



Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 10.11.2017 (BGBl.I, S.3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 29.11.2017 (BGBl.I, S.3786)
- 1.3 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr.7, S.357, ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S.612, 613)
- 1.4 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I, S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl.I, S.1057)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99,100)

2. Anlass für die Änderung

In der rechtskräftigen 1.Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Aulendorf vom 19.08.2011 ist im Bereich Tiergarten ein Sondergebiet Ferienhaus- und Freizeitanlage ausgewiesen.

Auf diesen Flächen hat sich der Ferienhof Tiergarten mit Fremdenzimmern, Ferienwohnungen, Kindergarten, und Gastronomie in den letzten Jahren vergrößert und ist entsprechend attraktiv.

Um die gegenseitigen Synergien zu nutzen und für Aulendorf touristisch ein weiteres attraktives Angebot zu bieten, ist vorgesehen eine sog. Adventure-Golf-Anlage am Ferienhof anzusiedeln. Zur kurzen Erläuterung, was eine solche Anlage ist, nachfolgend ein Zitat aus der Projektpräsentation:

Adventure Golf ist ein einzigartiger Golf-Mix aus Mini-Golf und klassischem Golf und wird auf speziellem, naturidentischen Kunstrasen gespielt. Hierbei wird das Regelwerk des Deutschen Golf-Verbandes Basis für die Regelanwendung - jedoch in vereinfachter und anschaulicher Form.

Eine Adventure Golf Anlage besteht aus individuellen Bahnen, die draußen in der Natur gebaut werden. Sie können ganz einfach gestaltet oder mit unterschiedlichen Hindernissen wie Wasser, Steinen, Bauwerken, Bunkern und Dekorationen versehen werden um das Spielerlebnis zu steigern.

Der Reiz des Spiels sind die hohen Ansprüche an Geschicklichkeit, Kreativität und visuellem Denken. Auf den Bahnen mit unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden können sich Groß und Klein sowie Jung und Alt messen. Sie richten sich an alle Altersklassen ab ca. 3 - 4 Jahren.

Der benötigte Flächenbedarf dieser Anlage (einschl. der Erweiterung) einschl. Nebenanlagen liegt bei ca. 7.000 - 9.000 m². Innerhalb der Anlage befindet sich ein Kiosk mit Außenbestuhlung. Der Betrieb des Platzes wird in den Wintermonaten für ca. 4 Monate unterbrochen.

Die erforderliche Fläche ist im Bereich des Sondergebietes Tiergarten nicht mehr realisierbar. Deswegen fanden Gespräche zwischen der Stadt Aulendorf, dem Regionalverband und dem Eigentümer des Ferienhofs Tiergarten statt. Hierbei wurde die Fläche östlich des Tiergartens als geeignet angesehen, die auch zum Eigentum des Tiergartens gehört. Das naturnahe Konzept von Adventure-Golf zusammen mit der Attraktivität vor allem auch für Familien und Kinder bildet eine stimmige Ergänzung zum Konzept des Ferienhofes Tiergarten. So kann ein Teil der bestehenden Infrastruktur wie sanitäre Anlagen, Verkehrsanbindung und Parkplätze gemeinsam genutzt werden.

Daher ist vorgesehen, den Flächennutzungsplan in diesem Bereich entsprechend zu ändern. Konkret soll die bestehende Sonderbaufläche östlich um ca. 9.000 m² erweitert werden. Davon entfallen ca. 7.500 m² auf die Golfanlage, der Rest ergibt durch Flächenanpassungen im Bereich des Ferienhofes Tiergarten, insbesondere im nordöstlichen Bereich. Der Charakter des bisherigen Sondergebietes bleibt durch die zusätzliche Anlage erhalten.

Parallel zu diesem Verfahren der Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans Aulendorf soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten“ aus demselben Grund geändert werden.

Da im Nordosten angrenzend eine Waldfläche ausgewiesen ist, würde der erforderliche Waldabstand das Gebiet einschränken. Aus diesem Grund wird parallel ein Verfahren zur Waldumwandlung durchgeführt.

3. Verkehrssituation

Die zukünftigen Betreiber der Adventure-Golf-Anlage erwarten ein Maximalaufkommen von 30.000 Besuchern pro Jahr. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese Zahl sich folgendermaßen aufteilt:

- Aufgrund der Synergieeffekte mit dem Ferienhof Tiergarten gehen die Betreiber davon aus, dass ca. 30 % ihrer Gäste den Urlaub oder den Besuch der Anlage Tiergarten mit einem Besuch auf der Golfanlage verbinden. D.h. dieser Anteil ist derzeit schon für Verkehrsaufkommen und Stellplätze beim Tiergarten berücksichtigt.
- Weiterhin gehen die Betreiber davon aus, dass mindestens weitere 40 % den Besuch mit einem Fahrrad/E-Bike ausführen. Gründe hierfür sind, dass es sich um eine Outdoor-Aktivität handelt, die nur bei entsprechend gutem Wetter attraktiv ist – Wetter, das auch für das Radfahren angenehm ist. In den Wintermonaten ist die Anlage geschlossen. Die Betreiber beabsichtigen Ladestationen für E-Bikes zu installieren. Dies ist Bestandteil der LEADER-Förderung. Die Anlage und deren Lage ist prädestiniert für die Anfahrt mit dem Rad.
- Der Rest der Besucher – also max. ca. 10.000 Besucher pro Jahr verteilen sich auf die Öffnungszeiten von 7 Tagen die Woche und ca. 8 Monate. Dies ergibt einen Durchschnitt von 40 Besucher pro Tag. Ausgehend von durchschnittlich 2 Personen pro Fahrzeug, wäre dies ein durchschnittlicher zusätzlicher PKW-Verkehr von ca. 20 Fahrzeugen pro Tag. Wetter- und wochentagabhängig werden sicher Spitzen mit 100 und mehr Fahrzeugen auftreten können.

Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens im Vergleich zum bisherigen Aufkommen des Ferienhofs Tiergarten wird die bisherige Zuwegung als ausreichend angesehen.

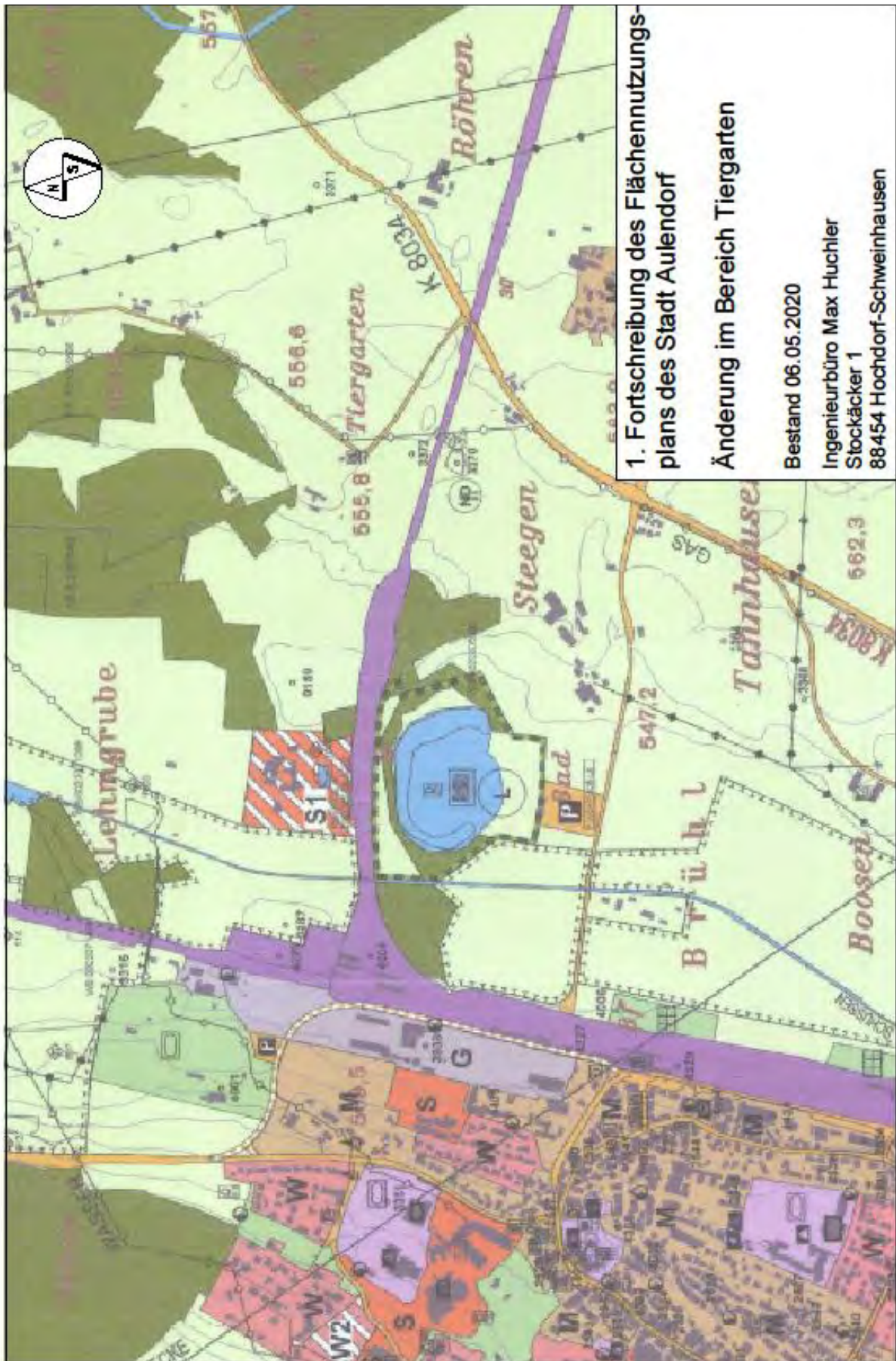
4. Umweltbelange

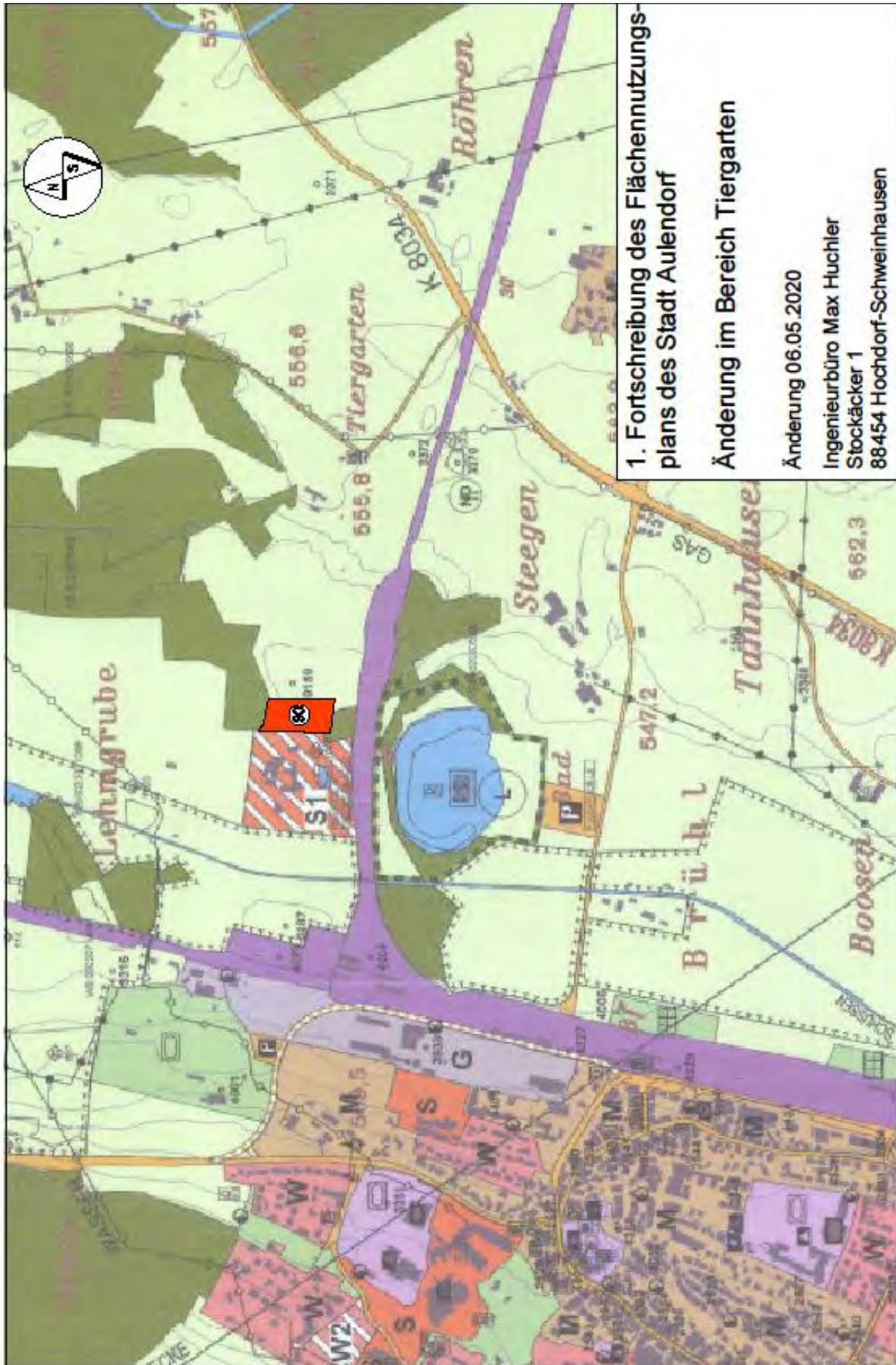
Für das parallel begonnene Verfahren zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten“ wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung vorgenommen. Diese stellt dar, dass bei Einhaltung von gewissen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Die artenschutzrechtliche Beurteilung ist als Anlage beigefügt.

Für das o.g. Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird derzeit auch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie der Umweltbericht gefertigt. Vorab kann daraus festgehalten werden, dass entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich im Umfeld durchzuführen sind, aber keine grundlegenden Konflikte vorliegen.

5. Änderungsbereich

Der Bestand und die geplante Änderung sind nachfolgend in den Karten dargestellt.





1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Stadt Aulendorf

Änderung im Bereich Tiergarten

Änderung 06.05.2020

Ingenieurbüro Max Huchler
Stockäcker 1

88454 Hochdorf-Schweinhausen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

BAUFLÄCHEN

BESTAND	PLANUNG	
		WOHNBAUFLÄCHEN
		GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
		GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
		SONDERBAUFLÄCHEN <small>FÜR DEN BEFRIEDIGENDEN REISE PLATZSTAND</small>

GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

BESTAND	PLANUNG	
		ÖFFENTLICHE VERWALTUNG
		SCHULE
		KIRCHLICHE EINRICHTUNG
		KINDERGARTEN
		KULTURELLE EINRICHTUNG
		FEUERWEHR
		SPORTANLAGEN

FLÄCHEN FÜR LAND- U. FORSTWIRTSCHAFT

BESTAND	PLANUNG	
		FORSTWIRTSCHAFT
		LANDWIRTSCHAFT

GRÜNFLUND FREIZEITEINRICHTUNGEN

BESTAND	PLANUNG	
		PARKANLAGE/ GRÜNEINRICHTUNG
		FRIEDHOF
		SPORTPLATZ
		TENNISPLATZ
		REITPLATZ
		REITHALLE
		KLEINGÄRTEN
		FREIBAD
		BEGLEITGRÜN

ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSFLÄCHEN

BESTAND	PLANUNG	
		BUNDES- UND LAND- STRASSE
		KREISSTRASSE
		GEMEINDESTRASSE
		PARKERUNG
		ERSCHLIESSUNGSANSCHLUSS
		ERSCHLIESSUNGSBEREICH
		VERKÜPFUNGSBEREICH
		BAHNANLAGE

LEITUNGEN

BESTAND	PLANUNG	
		ELEKTROFREILEITUNG DREIWECHSEL
		GASLEITUNG (ERDGAS, FERNGAS) UNTERIRDISCH

GEPLANTE SCHUTZELEMENTE

(SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT)

	POTENZIELLE AUSGLEICHSLÄCHE
--	--

VER- UND ENTSORGUNGSFLÄCHEN

BESTAND	PLANUNG	
		ELEKTRIZITÄT
		WASSERVERSORGUNGS- ANLAGE
		KLÄRANLAGE

WASSERFLÄCHEN

BESTAND	PLANUNG	
		SEE / FLUSS
		ÜBERSCHWEHMUNGSGEBIET

SCHUTZGEBIETE

(NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN)

BESTAND	PLANUNG	
		WASSERSCHUTZGEBIET
		NATURSCHUTZGEBIET
		LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
		NATURDENKMAL EINZELOBJEKT
		NATURDENKMAL FLÄCHENHAFT
		SCHUTZBEDÜRFTIGE BEREICHE F. NAT.SCHUTZ U. LANDSCH.PFLEGE, (REGIONALPLAN)
		BIOTOP
		WALDBIOTOP
		FFH-GEBIET

SONSTIGE PLANZEICHEN

(NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN)

	KULTURDENKMAL
	ARCHÄOLOGISCHES DENKMAL
	ALTLASTEN VERDÄCHTIGE FLÄCHEN
	RICHTFUNKSTRECKE STATION RICHTFUNKESENDER
	BEWILLIGUNGSFELDER (BERGBAUBERECHTIGUNG)
	WILDTIERKORRIDORE

SONSTIGE PLANZEICHEN

	VERFAHRENSBEREICH GEMEINDEGRENZE
--	---

(Mit Überlappung vorstehender Plan-
zeichelemente sind dem Regionalplan
beizufügen, falls zuzulassen ist)

14.07.2011
Eisenwurzen-Bezirk