



STADT AULENDORF

Bürgermeister		Vorlagen-Nr. 10/173/2020	
Sitzung am 18.05.2020	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 7 Flächennutzungsplan Aulendorf - Änderung im Bereich Tiergarten</p> <p>1. Aufstellungsbeschluss</p> <p>2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden</p> <p>3. Zustimmung zum Planentwurf</p> <p>4. Beschlussfassung über die öffentl. Auslegung und Anhörung Träger öffentl. Belange</p>			
<p>Ausgangssituation:</p> <p>Im Zuge der Beratung über die zukünftige Ausrichtung der Minigolfanlage im Hofgarten ist die Familie Jahn auf die Stadt Aulendorf zugekommen und hat ihre Projektidee zur Errichtung einer Adventure-Golf-Anlage in Aulendorf vorgestellt.</p> <p>Ursprünglich war angedacht die Adventure-Golf-Anlage auf dem bestehenden Gelände der Minigolfanlage im Hofgarten zu errichten. Für die Umsetzung des Projekts auf der Fläche der bestehenden Minigolfanlage wäre eine Erweiterung der Fläche in den Park hinein erforderlich gewesen. Von der Denkmalpflege wurde eine Erweiterung der Fläche für die Adventure-Golf-Anlage nicht genehmigt. Mit der Familie Jahn wurden weitere alternativen Flächen erörtert, die für eine Umsetzung des Projektes in Frage kommen könnten. Unter anderem wurden die städt. Flächen beim Stadion beim Lehmgrubenweg bzw. das Sportgelände in Esbach untersucht.</p> <p>Als Alternative wurde von der Familie Jahn eine Fläche im Bereich Tiergarten bevorzugt.</p> <p>In der Gemeinderatssitzung am 23.09.2019 hat der Gemeinderat beschlossen, dass, sofern die Anlage nicht auf der Fläche im Hofgarten realisiert werden kann, eine Fläche beim Tiergarten favorisiert wird. Der Gemeinderat hat signalisiert, das erforderliche Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten und zeitnah einen Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes zu fassen.</p> <p>Erfordernis der Planung</p> <p>In der rechtskräftigen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aulendorf vom 19.08.2011 ist im Bereich „Tiergarten“ ein Sondergebiet „Ferienhaus und Freizeitanlage“ ausgewiesen.</p> <p>Verkehrssituation</p> <p>Die zukünftigen Betreiber der Adventure-Golf-Anlage erwarten ein Maximalaufkommen von 30.000 Besucher/Jahr. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich diese Zahl folgendermaßen aufteilt:</p> <p>Auf diesen Flächen hat sich der Ferienhof Tiergarten mit Fremdenzimmern, Ferienwohnungen, Kindergarten und Gastronomie in den letzten Jahren vergrößert und ist entsprechend attraktiv.</p> <p>Um ein weiteres attraktives tagestouristisches Angebot in Aulendorf zu schaffen, ist vorgesehen eine sogenannte Adventure-Golf-Anlage am Ferienhof anzusiedeln.</p>			

Auszug aus der Projektpräsentation:

„Adventure Golf ist ein einzigartiger Golfmix aus Minigolf und klassischem Golf und wird auf speziellem, naturidentischen Kunstrasen gespielt. Hierbei wird das Regelwerk des deutschen Golfverbandes 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 nötige Flächenbedarf, einschließlich Nebenanlagen, liegt bei ca. 9.000 m². Innerhalb der Anlage befindet sich ein Kiosk mit Außenbestuhlung. Der Betrieb des Platzes wird in den Wintermonaten für ca. vier 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 Ferienhof Tiergarten statt. Hierbei wurde die Fläche östlich des Tiergartens als geeignet angesehen, die auch zum Eigentum des Tiergartens gehört. Das naturnahe Konzept der Adventure-Golf-Anlage, zusammen mit der Attraktivität, vor allem auch für Familien mit Kindern, bildet eine stimmige Ergänzung des Konzepts zum Ferienhof Tiergarten. So kann ein Teil der bestehenden Infrastruktur wie z. B. 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 sich durch Flächenanpassungen im Bereich des Ferienhof Tiergarten, insbesondere im nordöstlichen Bereich.

Der Charakter des bisherigen Sondergebietes bleibt durch die zusätzliche Anlage erhalten.

Parallel zu diesem Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplanes Aulendorf soll der vorhabenbezogenen 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.

Verkehrssituation

Die zukünftigen Betreiber der Adventure-Golf-Anlage erwarten ein Maximalaufkommen von 30.000 Besucher/Jahr. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich diese Zahl 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.
- Weiter 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. 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/Jahr verteilen sich auf die Öffnungszeiten von sieben Tage die Woche und ca. acht Monate. Dies ergibt einen Durchschnitt von 40 Besucher pro Tag. Ausgehend von durchschnittlich zwei Personen pro Fahrzeug, wäre dies ein durchschnittlicher zusätzlicher PKW-Verkehr von ca. 20 Fahrzeugen/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.

Auswirkungen auf die Umwelt – Artenschutzrechtliche Beurteilung

Artenschutzrechtliche Konflikte

Im Umfeld des Plangebietes sind Brutreviere für Bodenbrüter wie die Feldlerche nicht mehr vorhanden. Damit kann ein artenschutzrechtlicher Konflikt hinsichtlich der Bodenbrüter ausgeschlossen werden.

Auch Lichteffekte und Verlärmung können zur Störung von Brutpaaren im Umfeld führen. Werden dadurch Bruthabitate aufgegeben bzw. nicht mehr besetzt, ist das als Verbotstatbestand des § 44 (1) 2 BNatSchG zu werten.

Der Verlust von Nahrungshabitaten für die Brutvögel kann ebenfalls zu artenschutzrechtlichen Konflikten führen.

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sind durchzuführen um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotsbestimmungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten der Europäischen Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu vermindern:

- Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Vögeln und Fledermäusen sind Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit, während der Vegetationsruhe von Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.
- Der Verlust von Nahrungsflächen der Brutvögel ist durch eine ausreichende Eingrünung mit Gehölzen und die Umsetzung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.
- Für die Straßenbeleuchtung, und nach Möglichkeit auch für die Beleuchtung der privaten Grundstücke, sind LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 3.000 – 3.500 Kelvin (am meisten insektenschonend) zu verwenden um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Diese Art der Außenbeleuchtung weist den geringsten Insektenanflug und einen niedrigen Energieverbrauch auf. Leuchtkörper und Reflektoren sind dabei so auszurichten, dass die Lichtkegel nur auf die Straße gerichtet sind.

CEF - Maßnahmen

CEF-Maßnahmen sind bei Einhaltung der festgesetzten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Fazit und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Für die Arten der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie können, bei Einhaltung der festgesetzten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Allgemeine Vorschläge

Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen. Hierfür sind teilweise auch in die Bauwerke integrierte Bauelemente im Handel verfügbar.

Zur Minimierung des Vogelschlags an Gebäuden ist auf die Vermeidung größerer und spiegelnder Glasflächen zu achten. Die Fallenwirkung sollte durch Mattierung, Musterung, vogelabweisende Symbole, Außenjalousien oder auch höhere Vorpflanzungen minimiert werden.

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Strukturen mit Fallenwirkung für Kleintiere entstehen wie z. B. bodengleiche Lichtschächte ohne feinmaschige Abdeckung, tiefe Abflussrinnen oder Gullys unmittelbar an hohen Bordsteinen.

Zur Verringerung der Barrierewirkung sind Sockel von Einfriedungen unterbrochen auszuführen, damit sie für Kleintiere durchlässig werden. Auch hohe Bordsteine sollten, damit sie für Kleintiere überwindbar werden, ca. alle 20 m abgesenkt oder abgeschrägt werden.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen sowie der Abwägungsvorschlag können der beiliegenden Anlage entnommen werden. Die Stellungnahmen wurden in den Planentwurf eingearbeitet und werden in der Sitzung erläutert.

Herr Max Huchler, als beauftragter Planer, wird in der Sitzung anwesend sein und den Planentwurf vorstellen sowie für Fragen zur Verfügung stehen.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf fasst den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Tiergarten gem. § 1 Abs. 1 BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9.000 m² und ist aus dem beigefügten Lageplan in der Fassung vom 06.05.2020 ersichtlich.

2. Es ist vorgesehen das umschriebene Gebiet als Sondergebiet darzustellen.
Allgemeines Ziel der Änderung ist, für die Stadt Aulendorf ein weiteres tagestouristisches attraktives Angebot zu schaffen.
3. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf macht sich Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage in der Fassung vom 07.05.2020 zu eigen.
4. Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt die Entwurfsfassung vom 06.05.2020
5. Die Verwaltung wird beauftragt den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Tiergarten in der Fassung vom 06.05.2020 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB).

Anlagen:

- Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aulendorf im Bereich Tiergarten in der Fassung vom 06.05.2020
- Lageplan mit Planzeichenerklärung in der Fassung vom 06.05.2020 (Bestand und geplante Änderung
- Abwägungsvorschlag in der Fassung vom 07.05.2020
- Artenschutzrechtliche Beurteilung vom 06.05.2020.

Beschlussauszüge für

Aulendorf, den 08.05.2020

Bürgermeister

Kämmerei

Hauptamt

Bauamt

Ortschaft