



STADT AULENDORF

Bürgermeister		Vorlagen-Nr. 40/520/2013/3/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
18.05.2020	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
18.05.2020	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
<p>TOP: 8 Vorhabenbezogener Bbauungsplan "Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1. Änderung"</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>Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf hat in seiner Sitzung am 23.09.2013 den vorhabenbezogenen Bbauungsplan „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten“ als Satzung beschlossen. Der vorhabenbezogene Bbauungsplan weist ein Sondergebiet „Ferienhaus und Freizeitanlage“ aus.</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>Im Zuge der Beratung über die zukünftige Ausrichtung der Minigolfanlage im Hofgarten ist die Familie Jahn auf die Stadt Aulendorf gekommen 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>Die Änderung des Vorhabenbezogenen Bbauungsplanes Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten“ hat mehrere Gründe:</p> <p>1. <u>Ansiedlung Adventure Golf Anlage</u></p> <p>Zum einen soll mit der Ansiedlung einer Adventure-Golf-Anlage ein weiteres attraktives tagestouristisches Angebot in Aulendorf geschaffen werden.</p>			

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. 7.500 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.

Investor von Tiergarten und Golf-Anlage und Veranlasser der Bebauungsplanänderung ist Herr Harsch, der Eigentümer des Tiergartens.

2. Weitere Entwicklungsmöglichkeit

Zum anderen soll dem Betreiber des Ferienhofs Tiergarten eine bessere Entwicklungsmöglichkeit in Form geänderter Baufenster gegeben werden. Dies entspricht den Planungen des Betreibers. Gleichzeitig bleibt für den Bereich des Ferienhofes Tiergarten die mögliche überbaubare Fläche unverändert gegenüber dem gültigen Bebauungsplan. Um die Flächen besser ausnutzen zu können ist im Nordosten vorgesehen, den außerhalb liegenden Wald umzuwandeln und somit den erforderlichen Waldabstand außer des Geltungsbereiches platzieren zu können. Der zugehörige Antrag auf Waldumwandlung wird parallel zu diesem Verfahren gestellt.

In dieser Planänderung sind auch die hergestellten Verkehrsanlagen mitaufgenommen. In der Summe ist deren Flächenanteil größer, als im rechtskräftigen Bebauungsplan. Jedoch war man im damaligen Bebauungsplan davon ausgegangen, dass der Großteil davon asphaltiert wird. Die in dieser Planänderung dargestellten privaten Verkehrsflächen sind jedoch zu einem großen Teil nur in gekiefter Ausführung hergestellt und sollen auch so bleiben.

<u>Vergleich (ohne Golf-Anlage)</u>	<u>bisher</u>	<u>neu</u>
Fläche Geltungsbereich	ca. 2,57 ha	ca. 2,83 ha
Fläche Baufenster	4.762 m ²	5.012 m ²
Max. mit Gebäude überbaubar	3.850 m ²	3.850 m ²
Grün- und Spielplatzfläche	ca. 1,54 ha	ca. 1,57 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,64 ha	ca. 0,87 ha
Stellplätze	79	86
Bäume bestehend (im Geltungsbereich)	72	113

3. Anpassungen an die bestehenden Gebäude, Anlagen und Nutzungen

Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten“ befinden sich Gebäude, Anlagen und Nutzungen,

die nicht vom rechtskräftigen Bebauungsplan umfasst sind. Die nachfolgenden Gebäude, Anlagen und Nutzungen sollen mit den geplanten Änderungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden:

Südlich des überplanten Gebietes besteht ein Spielplatz mit ca. 1.000 m². Der Spielplatz befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Spielplatz ist genehmigungspflichtig und als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht zulässig. Mit der Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine nachträgliche Genehmigung ermöglicht werden.

Ebenfalls außerhalb des Plangebietes wurde am Waldrand ein weiterer Spielplatz errichtet. Dieser befindet sich im Waldabstand und somit im Gefahrenbereich des Waldes.

An das bestehende Ökonomiegebäude wurde eine Überdachung angebaut. Die Überdachung liegt außerhalb des Baufensters. Diese Überdachung ist baurechtlich genehmigungspflichtig. In einem Teilbereich des Gebäudes wurde eine Gastronomie (Mischwerk) errichtet.

Des Weiteren wurden die vorhandenen Laubbäume in den Plan mitaufgenommen.

Die weiteren Anlagen und Nutzungen können aufgrund der örtlichen Lage nicht in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen werden:

Nordwestlich des Plangebietes wurden ein Stallgebäude mit einer Futterstation und zwei Kleinställe für Hasen und Hühner gebaut. Außerdem wurde die Fläche teilweise gekiest. Zusätzlich wurde für den Hühnerauslauf ein Zaun, sowie ein Tunnel errichtet, damit die Hühner Zugang zu einer weiteren eingezäunten Fläche haben.

Die betroffene Fläche liegt im Außenbereich. Das Stallgebäude und die Kleintierställe sind unter 20 m³ und somit verkehrsfrei. Da die Einfriedung für den Hühnerauslauf keinen landwirtschaftlichen Betrieb dient, ist diese genehmigungspflichtig. Die Einfriedung ist als sonstiges Vorhaben im Außenbereich einzustufen.

Nördlich des Plangebietes wurde ein Tiergehege für Ponys und Hängebauchschweine eingerichtet, das mit einem Zaun eingefriedet wurde.

Innerhalb des Wildgeheges befindet sich ein Wasserbecken.

Räumlicher Geltungsbereich und Flächennutzungsplan

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches nach Osten ist es erforderlich den Flächennutzungsplan zu ändern. Das zugehörige Verfahren läuft parallel zu diesem Änderungsverfahren. Die Bebauungsplanänderung kann jedoch erst nach Rechtskraft der Änderung des Flächennutzungsplans in Kraft treten.

Auswirkungen der Änderung

Artenschutz und Umweltbericht

Für die 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.

Derzeit wird die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und der Umweltbericht erstellt. Hierin werden die Eingriffe bilanziert und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird nachgereicht.

Verkehr

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist hinsichtlich des Ferienhofes Tiergarten von keiner geänderten Ausgangslage auszugehen. Jedoch ist die Situation durch die hinzukommende Golf-Anlage zu betrachten.

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 deutlich höheren Aufkommen in Spitzenzeiten des Ferienhofs Tiergarten wird die bisherige Zuwegung als ausreichend angesehen.

Bezüglich der vorhandenen Stellplätze sind derzeit bereits für den Ferienhof mehr Flächen als benötigt vorhanden. Zusätzlich können – falls erforderlich im südlichen Bereich der Adventure-Golf-Anlage Stellplätze in wassergebundener Form erstellt werden.

Die konkrete Bemessung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen nach der Verwaltungsvorschrift (VwV Stellplätze) kann nicht ohne Weiteres erfolgen, da es sich bei der Anlage um einen Sonderfall handelt. Würde man die Anlage wie einen Sportplatz bewerten, so wären $ca. 7500 / 250 = 30$ Stellplätze erforderlich. Dies erscheint aufgrund der unterschiedlichen zeitlichen Häufung bei Sportplätzen und Golf-Anlage als zu hoch. Aufgrund von Erfahrungswerten solcher Anlagen ist von einer Größenordnung von ca. 0 – 15 Stellplätzen auszugehen, da sich nur eine gewisse Anzahl von Spielern gleichzeitig betätigen können. Diese Anzahl an Stellplätzen kann jedoch problemlos auf den vorhandenen Flächen des Tiergartens und im südlichen Bereich der Adventure-Golf-Anlage nachgewiesen und ggf. erstellt werden.

Gebäude Adventure Golf

Für ein Gebäude (Kiosk) für Material und Infrastruktur des Betriebes sowie als Ausgabestation für die zugehörige Außenbewirtung soll ein Gebäude n Holzbauweise mit einer maximalen Baufenstergröße von 200 m² möglich sein.

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 vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1. Änderung“ wird gemäß § 1 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

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.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) aufgestellt.

Es wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gem. § 2 a Nr. 2 BauGB als Bestandteil der Begründung angefertigt. Ferner findet eine Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB statt.

2. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage in der Fassung vom 06.05.2020 zu eigen.
3. 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
4. Die Verwaltung wird beauftragt den Entwurf zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1. Änderung 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:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1. Änderung“ in der Fassung vom 06.05.2020 mit Textteil und örtliche Bauvorschriften sowie Begründung
- Lageplan in der Fassung vom 06.05.2020
- Artenschutzrechtliche Beurteilung vom 06.05.2020
- Abwägungsvorschlag
- Lageplan rechtskräftiger Bebauungsplan – Bestand

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister
 Bauamt
 Ortschaft

- Hauptamt
 Kämmerei