

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/553/2020	
Sitzung am 24.06.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 3.4 Errichtung einer Adventure-Golf-Anlage Aulendorf, Beim Tiergarten, Flst. Nr. 355			
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Errichtung einer Adventure-Golf-Anlage, auf dem Grundstück Flst. Nr. 355 beim Tiergarten in Aulendorf. Die Planung sieht ein eingeschossiges Gartenhaus mit den Abmessungen 10,20 x 7,00 m vor. Die Firsthöhe des 23 ° geneigten Satteldach beträgt 3,04 m. Das Gebäude wird in Holzbauweise erstellt. Die Dachdeckung erfolgt mit roten oder rotbraunen Dachziegeln.</p> <p>Des Weiteren wird eine Golfanlage mit 18 Bahnen und einer Gesamtlänge von 283 m Länge beantragt. Bei der Golfanlage handelt es sich um eine Anlage nach § 2 Abs.1 Nr.4 LBO.</p> <p>Es erfolgt neben dem Bau des Kioskes die Geländemodellierung und -gestaltung der Fläche. Hierzu werden die einzelnen Bahnen, wassergebundene Wege sowie ein Wasserlauf mit Teich hergestellt. Im Bereich der Golfanlage werden zusätzlich verschiedene gestalterische Objekte mit Bezug zur Region platziert wie Holzstege und -plateau, Wagenräder, Sitzgruppen, Fässer, Baumstämme, Sonnensegel usw. Mit verschiedenen Stein-, Sand- und Grünflächen sowie Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern wird die Anlage gestalterisch aufgelockert.</p> <p>Die Bahnen selbst bestehen aus Kunstrasen mit Quarzsandfüllung. Die Erdbewegungen für die Bahnen und Anlagen gehen durchschnittlich vom bestehenden Gelände ca. 0,50 m in die Tiefe und ca. 0,60 m in die Höhe. Dies jedoch nur für einzelne Abschnitte der Bahnen und Gesamtanlage. Die oben genannten Maßnahmen des 1. Bauabschnitts umfassen eine Fläche von ca. 3000 m².</p> <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ferienhaus und Freizeitanlage Tiergarten“ Rechtsgrundlage: § 33 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 08.06.2020</p> <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ferienhaus und Freizeitanlage Tiergarten“ sind folgende Festsetzungen geregelt:</p> <p>Pkt. 6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche Die maximal mögliche Größe der Bebauung richtet sich nach den festgelegten Baufenstern.</p> <p>Pkt. 6.4 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft Zum Erhalt der Durchlässigkeit von untergeordneten Verkehrsflächen sind diese durchlässig auszuführen.</p> <p>Pkt. 6.5 Dachform, -Neigung und Gestaltung Mit Ausnahme von Garagen und Nebenanlagen dürfen nur Sattel- oder Walmdächer ausgeführt werden. Dachneigungen von 23 – 50 Grad sind zulässig. Gebäudedächer sind mit roten, rotbraunen, bzw. braunen Farbtönen auszuführen.</p> <p>Das Bauvorhaben liegt nicht im des Geltungsbereichs des rechtsgültigen Bebauungsplans „Ferienhaus und Freizeitanlage Tiergarten“.</p>			

Zur Realisierung des Bauvorhabens wurde in der Gemeinderatssitzung am 18.05.2020 der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst.

Der Planentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich derzeit in der Offenlage. Parallel werden die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingeholt. Der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist für die Gemeinderatssitzung am 27.07.2020 vorgesehen.

Der Planentwurf zur **Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhaus und Freizeitanlage Tiergarten“** sieht eine Erweiterung des Plangebietes in östlicher Richtung vor. Diese Erweiterung in dessen Geltungsbereich das Bauvorhaben liegt beinhaltet:

- 200 m² großes Baufenster mit Kiosk für Verkauf und Bewirtung der Golfanlage
- 1.200 m² wassergebundene Flächen
- 2.600 m² Golfbahnen aus Kunstrasen

Gemäß § 33 BauGB ist in Gebieten, für die ein Beschluss über die Ausstellung eines Bebauungsplanes gefasst ist, ein Vorhaben zulässig, wenn

- die Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung durchgeführt worden ist
- anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nichts entgegensteht
- der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger anerkennt
- die Erschließung gesichert ist.

Maß der baulichen Nutzung

Das beantragte Gartenhaus liegt innerhalb des 200 m² großen Baufensters und hält mit seiner Größe die überbaubare Grundstücksfläche ein.

Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

Die Golfanlage mit ihren Verkehrsflächen und Spielfeldern wird mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden von der Baurechtsbehörde geprüft.

Stellplätze

Für die erforderlichen Stellplätze wurde im Bebauungsplanverfahren ein Ansatz von 1 Stellplatz pro 250 m² Planungsfläche vorgesehen. Die zusätzlichen Stellplätze für die Golfanlage können laut dem Ingenieurbüro mit den vorhandenen Stellplätzen aus dem Gastronomiebetrieb abgedeckt werden. Der Stellplatznachweis wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Das geplante Vorhaben entspricht den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt der geplanten Errichtung einer Adventure Golfanlage das gemeindliche Einvernehmen.

Anlagen: Übersichtsplan, Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Angaben zu gewerblichen Anlagen, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

- | | | |
|--|--|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt | |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt | <input type="checkbox"/> Ortschaft |

Aulendorf, den 16.06.2020