

Bürgermeister Matthias Burth		Vorlagen-Nr. 10/048/2023/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
27.09.2021	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
20.10.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Vorberatung
23.10.2023	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
15.11.2023	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Vorberatung
27.11.2023	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
13.05.2024	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
<p>TOP: 5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten - 1. Änderung"</p> <p>1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen</p> <p>2. Zustimmung zum geänderten Planentwurf</p> <p>3. Erneute Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Öffentlichkeit</p>			
<p>Ausgangssituation</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten“ vom 23.09.2013 umfasst ein Sondergebiet zur Nutzung als Ferienhof mit Fremdenzimmern, Ferienwohnungen, Kindergarten und Gastronomie.</p> <p>Auf Antrag des Betreibers der Ferienhaus- und Freizeitanlage wurde ein Änderungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet.</p> <p>In der Sitzung des Gemeinderats am 18.05.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für den vBP „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten – 1. Änderung“ gefasst. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ist ebenfalls in dieser Sitzung erfolgt. Die öffentliche Auslegung des Planes sowie die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange wurde beschlossen.</p> <p>In Anbetracht weiterer Änderungen wurde der Bebauungsplan „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten – 1. Änderung“ dem Gemeinderat in der Sitzung am 27.09.2021 nochmals vorgestellt. Aufgrund der vorgeschlagenen und gewünschten Änderungen durch den Vorhabenträger hat der Gemeinderat die Beratung des Bebauungsplanes in den Ausschuss für Umwelt und Technik verwiesen. Dieser hat sich in seiner Sitzung am 20.10.2021 mit dem Bebauungsplan befasst. Im Vorfeld der Beratung fand eine Besichtigung der Örtlichkeit statt.</p> <p>In der Vorberatung im Ausschuss für Umwelt und Technik wurden insbesondere die Schaffung eines Baufensters für den Betreiber der Adventure Golfanlage sowie eine errichtete WC- Anlage im Bereich des Kiosks der Adventure-Golfanlage diskutiert. Nach ausführlicher Beratung hat der Ausschuss für Umwelt und Technik am 20.10.2021 folgenden Empfehlungsbeschluss gefasst:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der vorliegende Planentwurf wird dahingehend erweitert, dass die WC-Anlage der Adventure Golfanlage mit aufgenommen wird. 2. Dem Planentwurf wird zugestimmt. <p>In der Sitzung des Gemeinderates am 22.11.2021 hat der Gemeinderat folgenden Beschluss gefasst:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Planteil für das Gebäude Nr. 8 wird in der Bezeichnung wie folgt geändert: „Wohnung für Familienangehörige des Betreibers“. Die Nummerierung des Kiosks wird mit Nummer 13 korrigiert. 2. Der Gemeinderat billigt die Entwurfsfassung vom 09.11.2021. 			

3. Die Verwaltung wird beauftragt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1. Änderung“ in der Fassung vom 09.11.2021 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB).

Eine weitere Beratung des Planentwurfs fand in der Gemeinderatssitzung am 26.09.2022 statt. Es wurde folgender mehrheitlicher Beschluss gefasst:

1. Der Gemeinderat macht sich die Inhalte der Abwägungstabelle vom 29.08.2022 zu eigen.
2. Dem Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1. Änderung vom 29.08.2022 mit örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1. Änderung vom 29.08.2022 die erneute öffentliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Zuletzt wurde der Bebauungsplan in der Gemeinderatssitzung am 15.11.2023 beraten. Wesentliche Änderung gegenüber dem Planungstand vom 29.08.2023 waren zum einen die Erhöhung der maximal überbaubaren Grundstücksflächen auf 4.725 m² gegenüber der ursprünglichen Festsetzung von 3.850 m² zuzüglich der Fläche für Kioskgebäude der Adventure-Golf-Anlage mit 200 m² sowie die Änderung der Lage und Anzahl der Baufenster.

Zu diesem Planentwurf hat der Gemeinderat mehrheitlich folgenden Beschluss gefasst:

1. Der Gemeinderat macht sich die Inhalte der Abwägungstabelle vom 08.09.2023 zu eigen.
2. Dem Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1. Änderung vom 08.09.2023 mit örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1. Änderung vom 08.09.2023 die erneute öffentliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat 2 hauptsächliche Gründe:

Zum einen soll dem Betreiber des Ferienhofs Tiergarten eine bessere Entwicklungsmöglichkeit in Form geänderter Baufenster und mehr überbaubarer Fläche gegeben werden. Dies entspricht den Planungen des Betreibers.

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 gekiester Ausführung hergestellt und sollen auch so bleiben.

Die bisherige „gewerbliche Lagerhalle für Gartengestaltung“ soll nun sowohl als Lagerhalle als auch für einen gastronomischen Teil genutzt werden. Dieser gastronomische Teil ergänzt das Angebot des Ferienhofes Tiergarten.

Im südwestlichen Bereich des Gebietes beabsichtigt der Sohn des Ferienhof-Betreibers ein Wohngebäude (Nr. 2) für sich zu errichten

Der zweite Grund für die Änderung ist die Ansiedlung einer Adventure-Golf-Anlage. Der Ferienhof Tiergarten mit Fremdenzimmern, Ferienwohnungen, Kindergarten und Gastronomie hat sich 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,

war geplant eine sog. Adventure-Golf-Anlage am Ferienhof anzusiedeln. Die Adventure Golfanlage ist zwischenzeitlich genehmigt und in Betrieb.

Der benötigte Flächenbedarf dieser Anlage (einschließlich der Erweiterung) einschließlich Nebenanlage liegt bei rd. 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.

Da sowohl Ferienwohnungen als auch Dauerwohnen für den Vorhabensträger und dessen Familie sowie ein Kindergarten im Gebiet möglich ist, wird als Grundlage § 11 BauNVO statt wie bisher § 10 BauNVO festgesetzt.

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

Im Rahmen eines Durchführungsvertrages wird die Umsetzung der Maßnahmen des Planes geregelt. Insbesondere hinsichtlich der Wohnnutzungen werden Passagen aufgenommen, die sicherstellen sollen, dass nur die spezifisch genannten Nutzer (Investor, Sohn des Investors) hier wohnen können.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Wie bereits oben ausführlich wurde mit dem Planentwurf vom 08.09.2023 die Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Von den Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, die in der beiliegenden Synopse dargestellt sind. Auf die beigefügte Abwägungstabelle mit Darstellung der eingegangenen Stellungnahmen und der Stellungnahmen der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag wird verwiesen.

Umfang der Änderungen

Folgende Änderungen wurden gegenüber dem bisher rechtskräftigen Plan vom 04.10.2013 vorgenommen:

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Änderung des Gebietes von § 10 auf § 11 BauNVO
- Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen
- Übernahme der bestehenden Gebäude – hier wurden die Gebäude aus dem aktuellen Kataster übernommen
- Übernahme der bestehenden Verkehrsflächen – die derzeit bestehenden Verkehrsflächen wurden übernommen. Ein Großteil der zusätzlichen Verkehrsflächen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan ist in gekiester Ausführung. Als Ausgleich für die größere Verkehrsfläche dienen die bestehenden/geplanten zusätzlichen Baumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sowie die bereits erfolgten zusätzlichen Baumpflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches.
- Erweiterung des Geltungsbereiches im nordöstlichen Teil als Grünfläche und für den bestehenden Spielplatz
- Erweiterung des Geltungsbereiches im südlichen Bereich für den bestehenden Spielplatz
- Erweiterung des Geltungsbereiches im Osten für die Fläche der Adventure-Golf-Anlage mit den Baufenstern für Kiosk sowie Bepflanzungstreifen zur Eingrünung
- Konkretisierung der maximal zulässigen Wohnungen
- Änderungen an Größen, Anzahl und Lage von Baufenstern für geplante Gebäude - um mehr Flexibilität zu erhalten wurden diese Änderungen vorgenommen.

- Änderung der Gebäudehöhen der südwestlichen Baufenster von 8,0 auf 9,0 m, um den dort konzipierten Bauvorhaben gerecht zu werden.
- Änderung der Nutzung bei Gebäude 3 sowie Darstellung des Vordachs an diesem Gebäude. Die geänderte Nutzung und das Vordach wurden übernommen.
- Wegfall der Festsetzungen zu den Bauabschnitten

Gegenüber dem Planungsstand vom 08.09.2023 wurden keine weiteren wesentlichen Planänderungen vorgenommen. Die Hinweise und Empfehlungen aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurden in die Planung aufgenommen.

Flächenbilanz:

Vergleich	bisher	neu Stand 05/2020	Stand 09/2021	Stand 09/23
Fläche Geltungsbereich	ca. 2,57 ha	ca. 2,83 ha	3,98 ha	3,98 ha
Fläche Baufenster	4.762 m ²	5.012 m ²	4.875 m ²	4.725 m ²
Max. mit Gebäude überbaubar	3.850 m ²	3.850 m ²	3.850 m ²	4.725 m ²
Grün- und Spielplatzfläche	ca. 1,54 ha	ca. 1,57 ha	1,57 ha	1,57 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,64 ha	ca. 0,87 ha	0,87 ha	0,87 ha
Stellplätze	79	86	86	86
Bäume bestehend (im Geltungsbereich)	72	113	113	113

Räumlicher Geltungsbereich, Flächennutzungsplan, Regionalplan und Landesentwicklungsplan

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.

Im zwischenzeitlich genehmigten Regionalplan ist die Fläche des Bebauungsplanes nicht mehr als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege enthalten. Es stehen der Planung keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

Die Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) sind für den Bereich des Plangebietes folgende:

2.4.3.5 Die Land- und die Forstwirtschaft sollen als leistungsfähige Wirtschaftszweige so fortentwickelt werden, dass sie für den Wettbewerb gestärkt werden und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung sowie ihre naturschutzrelevanten und landschaftspflegerischen Aufgaben auf Dauer erfüllen können.

2.4.3.6 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

Artenschutz und Umweltbericht

Bahnen der Adventure-Golf-Anlage werden in Kunstrasen ausgeführt, der mit Quarzsand verfüllt wird. Daher ist – im Gegensatz zu Kunstrasen mit Gummigranulat-Füllung – kein Mikroplastikanfall gegeben.

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.

Die durchgeführte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt einen Ausgleichsbedarf von 182.248 Ökopunkten. Zusätzlich ist für die aus dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan von 2013 nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen aufgrund des sog. Time-Lag ein weiterer Ausgleich von 19.260 Ökopunkten zu schaffen.

Die Kompensation erfolgt durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 355 und 397.

Planexterner Ausgleich auf Flst. 355

Ein bis jetzt landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland (5 – 6 Schnitte/Jahr) mit einer Fläche von 0,81 ha wird durch Extensivierung ökologisch aufgewertet.

Planexterner Ausgleich auf Flst. 397

Eine bis jetzt landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland (5 – 6 Schnitte/Jahr) entlang der Schussen und entlang des Haslacher Bachs mit einer Fläche von 1,50 ha wird durch Extensivierung ökologisch aufgewertet.

Für die zwei vorgenannten Maßnahmen wird folgendes Nutzungsregime festgesetzt:

- 2-malige Mahd der Wiesen im Jahr mit Abräumen des Mähguts. Der erste Schnitt kann ab 1. Juni, der 2. Schnitt nicht vor dem 15. August erfolgen. Bei entsprechendem Aufwuchs ist im Herbst auch ein 3. Schnitt zulässig. Zur Ausmagerung der Fläche sind max. 2 Jahre bis zu max. 4 Schnitte ohne Schnittzeitbegrenzung zulässig.
- Eine mineralische Stickstoff-Düngung und eine Gülle-Düngung der Fläche sind nicht zulässig. Zur Förderung des Kräuterreichtums kann, in Abstimmung mit dem Umweltamt des Landratsamts Ravensburg, eine Festmistgabe mit bis zu 90 dt/ha bzw. alternativ eine mineralische Phosphor-Kali-Düngung mit bis zu 35 kg P₂O₅/ha und 60 kg K₂O/ha einmal alle 3 Jahre zulässig. Durchgeführte Düngungen sind schriftlich zu dokumentieren (Datum und Art der Düngung) und auf Verlangen dem Landratsamt vorzulegen. Eine Düngung im Gewässerrandstreifen von 10 m Breite ist nicht zulässig.
- Am Gewässerrand von Haslacher Bach und Schussen (Flst. 397) ist ein mindestens 2 m breiter Streifen entlang des Gewässers der gelenkten Sukzession zu überlassen (keine Nutzung, Entwicklung zu Uferhochstaudensaum; evtl. gelegentliche abschnittsweise Pflege im Abstand von 3-5 Jahren nur in Absprache mit dem Umweltamt des Landratsamts).
- Auf Flst. 355 sind am östlichen und westlichen Rand insgesamt 5 Heckenstreifen mit einer Gesamtlänge von mindestens 120 m anzulegen. Es sind mindestens dreireihige Heckenstreifen zu pflanzen. Es sind gebietsheimische Gehölze (Herkunftsgebiet 9 Alpenvorland) zu verwenden, ein entsprechender Nachweis ist vorzulegen.
- Auf Flst. 355 ist zur Förderung einer kräuterreichen Wiese eine Streifeneinsaamung mit einer Wiesenblumenmischung vorzunehmen. Auf insgesamt ca. 300 m Länge und in einer Breite von ca. 3 m sind in einem Abstand von ca. 15 m 2 Streifen aufzufräsen und mit einer regionalen Wiesenblumenmischung (Herkunftsgebiet Alpenvorland) einzusäen. Ein Herkunftsnachweis ist vorzulegen.

Pflanzung einer Streuobstwiese auf Flst. 355

Es sind hochstämmige Obstbäume (mind. 80% Apfel, Birne, Hochstammkirschen, Walnuss, ...) mit einem Stammumfang von mind. 8-10 cm als Streuobstwiese zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume, in der Reihe und zwischen den Reihen, sollte 12 – 15 m aufweisen und muss mindestens 12 m betragen. Von Zufahrtswegen sind mindestens 5 m Pflanzabstand, von Flurstücksgrenzen (zu Nachbargrundstücken) ebenfalls mindestens 5 m Pflanzabstand einzuhalten.

Es sind Obsthochstämme (Pflanzqualität, 2xv) aus der regionalen Sortenliste des KOB zu verwenden mit einem Astansatz von 1,6 bis 1,8 m. Die Pflanzung erfolgt mit Pflanzloch, Anbindematerial, Fegeschutz und Wühlmausschutz.

Es wird die Verwendung resistenter bzw. unempfindlicher Sorten hinsichtlich Feuerbrand und Schorf (RE-Sorten) empfohlen. Zum Schutz vor Mäusefraß wird zur Verwendung von Wühlmauskörben aus unverzinktem Drahtgeflecht geraten. Zum Schutz der jungen Obstbaumkronen wird für einige Jahre das Aufstellen von 2-3 Ansitzstangen für Greifvögel empfohlen.

Abgängige Obstbäume sind vollständig zu ersetzen. Die Obstbäume benötigen eine intensive Pflege in den ersten 10 Jahren mit Leitastschnitt und nahezu jährlichem Kronenschnitt. Dies ist zu gewährleisten. Alle Hochstammobstbäume sind mindestens alle 3 Jahre einem fachgerechten Pflegeschnitt zu unterziehen. Auf die Empfehlungen „Kronenpflege alter Obsthochstämme,

Kompetenz-zentrum Obstbau-Bodensee H.-T. Bosch, 2010, PLENUM-Projekt“ wird verwiesen. Hierbei müssen auch die Misteln ausgeschnitten werden. Totholzäste sollten als Habitatstrukturen wo möglich belassen werden. Das bestehende Grünland im Bereich der vorgesehenen Streuobstwiese ist von intensiv genutztem Grünland zu Extensivgrünland zu entwickeln.

Für die Entwicklung zu extensiv genutzten Fett-, Feucht- und Nasswiesen wird folgendes Nutzungsregime für die Flächen festgesetzt:

- 2-malige Mahd der Wiesen im Jahr mit Abräumen des Mähguts. Der erste Schnitt kann ab 1. Juni, der 2. Schnitt nicht vor dem 15. August erfolgen. Bei entsprechendem Aufwuchs ist im Herbst auch ein 3. Schnitt zulässig. Zur Ausmagerung der Fläche sind max. 2 Jahre bis zu max. 4 Schnitte ohne Schnittzeitbegrenzung zulässig.
- Eine mineralische Stickstoff-Düngung und eine Gülle-Düngung der Fläche sind nicht zulässig. Zur Förderung des Kräuterreichtums ist eine Festmistgabe mit bis zu 90 dt/ha bzw. alternativ eine mineralische Phosphor-Kali-Düngung mit bis zu 35 kg P₂O₅/ha und 60 kg K₂O/ha einmal alle 2 Jahre zulässig. Durchgeführte Düngungen sind schriftlich zu dokumentieren (Datum und Art der Düngung) und auf Verlangen dem Landratsamt vorzulegen.

Extensivierung und Wiedervernässung auf Flst. Nr. 360/1

Für die Wiedervernässung sind auf einer Fläche von ca. 6.500 m² die vorhandenen Drainagen unbrauchbar (z. B. durch Unterbrechung oder Verschieben) zu machen und der Grundwasserspiegel durch geeignete Staumaßnahmen dauerhaft auf 10-20 cm unter Flur anzuheben. Hierzu wird der Wasserspiegel im angrenzenden wasserführenden Graben durch Staubretter oder kleine Sohlrampen entsprechend angehoben. Zusätzlich sind auf der Fläche 2-3 schicht- oder rundwassergespeiste Flachgewässer mit je 150-400 m² Wasserfläche anzulegen.

Für die Extensivierung der Fläche wird folgendes Mahdregime vorgeschlagen:

2-malige Mahd der Wiese im Jahr mit Abräumen des Mähguts. Der erste Schnitt soll ab 01. Juni, der 2. Schnitt nicht vor dem 15.8. erfolgen. Zur Ausmagerung kann die Fläche in einem Zeitraum von bis zu 5 Jahren noch 3-4mal im Jahr gemäht werden. Der 1. Schnitt kann in dieser Zeit auch vor dem 1. Juni stattfinden. Eine mineralische Düngung der Fläche ist nicht zulässig. Zur Förderung des Kräuterreichtums kann in Absprache mit dem Umweltamt des Landkreises eine gelegentliche Festmistgabe bzw. alternativ eine mineralische Phosphor-Kali-Düngung erfolgen. Je nach Entwicklung der Fläche kann in Absprache mit dem Umweltschutzamt nach einigen Jahren auch eine Modifizierung der Auflagen und der Nutzung (z.B. Reduzierung auf 1 Sommer-Schnitt, Extensivbeweidung) vereinbart werden.

Auf den beigefügten Umweltbericht mit detaillierter Eingriffs- und Ausgleichbilanz wird verwiesen.

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- was inzwischen auch Erfahrungswerte zeigen:

- 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 20 % 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.

- Es reisen insbesondere durch Gruppenausflüge und Firmenevents ca. 20 % Besucher mit dem ÖPNV an.
- 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.

Entwässerung und Starkregen

Durch die Adventure-Golf-Anlage kommen nur relativ kleine Flächen hinzu, die komplett versiegelt sind (Kiosk und Wohnung). Das hier anfallende Niederschlagswasser kann auf den angrenzenden Wiesenflächen (im Eigentum des Tiergartens) breitflächig schadlos versickert werden. Die Golf-Anlage ist mit teildurchlässigen oder komplett durchlässigen Flächen versehen:

- Wege und Plätze werden als wassergebundene Beläge ausgeführt.
- Die Bahnen sind in Kunstrasen ausgeführt, der teildurchlässig ist; der hier verwendete Kunstrasen ist im Gegensatz zu Sportplätzen nicht mit Gummigranulat gefüllt, sondern mit Quarzsand. Somit ist auch mit keinem Anfall von Mikroplastik zu rechnen.
- Die restlichen Flächen werden naturnah mit unterschiedlichen Kiesflächen, Pflanzbereichen, Wasserlauf und -fläche gestaltet.
- Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Flächen keinen maßgeblichen Abfluss von Niederschlagswasser aus der Fläche erzeugen.
- Schmutzwasser fällt im Kiosk der Anlage als Spülwasser und beim Händewaschen sowie aus den Toiletten an. Dies wird mittels einer Pumpanlage und Druckleitung der Abwasserentsorgung des Ferienhofs zugeführt.
- Aufgrund der örtlichen Topographie und von Erfahrungswerten ist von keinem nennenswerten Risiko durch Starkregenabflüsse auszugehen.

Gebäude Adventure Golf

Für ein Gebäude (Kiosk) für Material und Infrastruktur des Betriebes sowie als Ausgabestation für die zugehörige Außenbewirtung soll ein Gebäude in Holzbauweise mit einer maximalen Baufenstergröße von 200 qm möglich sein. Zusätzlich sind innerhalb des Baufensters Nebengebäude für Toiletten und Materiallager zugelassen.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat macht sich die Inhalte der Abwägungstabelle vom 29.04.2024 zu eigen.

2. Dem Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1. Änderung vom 29.04.2024 mit örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1. Änderung vom 29.04.2024 die erneute öffentliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Anlagen:

vBP „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1. Änderung“, Textteil vom 29.04.2024

vBP „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1. Änderung“, Planteil vom 29.04.2024

vBP „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1. Änderung“, Begründung vom 29.04.2024

Abwägungsvorschlag vom 29.04.2024

Umweltbericht zum vBP „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1. Änderung vom 29.04.2024

Artenschutzrechtliche Beurteilung vom 06.05.2020

Bewertung Bestand

Bewertung Planung

Planteil 23.09.2013

Planteil 06.05.2020

Planteil 29.08.2022

Planteil 08.09.2023

Beschlussauszüge für Bürgermeister Hauptamt Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 03.05.2024