

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

Vorberatung im: **Ortschaftsrat Weilheim**

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Golfanlage Kressbach"
Billigung des Planentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss

Bezug: 103/05, 103a/05, 103d/05

Anlagen: 7

Beschlussantrag:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Golfanlage Kressbach“ mit Vorhaben und Erschließungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.06.06 werden gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Ziel:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Golfanlage Kressbach“ in Verbindung mit dem Vorhaben und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtung einer Golfanlage (u.a. Clubhaus mit Restaurant) geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Am 17.10.2001 stellten Freiin und Freiherr von Saint-André, Eckhof, bei der Universitätsstadt Tübingen den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Errichtung einer Golfanlage. Eine bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche von ca. 131,7 ha soll in eine offene Golflandschaft umgewandelt werden.

2. Sachstand

Am 25.04.2005 hat der Planungsausschuss den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Golfanlage Kressbach“ mit Vorhaben und Erschließungsplan gebilligt und den Auslegungsbeschluss gefasst. Die Variantenuntersuchung zur Erschließungssituation und Lage des Parkplatzes wurde in das Verfahren einbezogen. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 01.08.05-09.09.05. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gehört.

Im Rahmen der Bearbeitung der eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Vorhabenträger ergänzende Untersuchungen in Auftrag gegeben und erarbeitet, die mit einer erneuten Auslegung der Öffentlichkeit und einer erneuten Beteiligung den Behörden zur Erörterung und Stellungnahme zugänglich gemacht werden sollen.

Verkehrs- und Schallimmissionsprognose

Die Verkehrsprognose zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ging bislang von einer durchschnittlichen Verkehrsmenge von 150 Fz/Tag durch den Golfplatz aus, was 300 Fahrten/Tag entspricht.

Zwischenzeitlich wurde eine Verkehrsprognose erarbeitet, dem maximale Verkehrsmengen zu Grunde gelegt wurden. Ziel der Prognose ist, unter Berücksichtigung dieser Spitzenwerte auch für einen Extremfall die Verträglichkeit des Verkehrs und seiner Auswirkungen zur angrenzenden Bebauung zu untersuchen. Die Grundlagen für die Ermittlung der Verkehrsmenge wurden mangels repräsentativer empirischer Werte der Fachliteratur entnommen Dr.-Ing. Dietmar Bosserhoff: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung, Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, Wiesbaden, 2000. Demnach liegt die maximale Besucheranzahl abhängig von dem jeweiligen Wochentag bei:

	18 Loch Anlage Anzahl der Besucher	9 Loch Anlage Anzahl der Besucher
tägliche Besucher	75-100	60
tägl. Spitzenwert	100-200	200
Wochenende		

Bei max. 400 Besuchern/Tag und einem Besetzungsgrad von 1,5 Personen/Pkw ergeben sich rechnerisch 534 Fahrten/Tag durch die Golfanlage. Unter der Berücksichtigung von weiteren 85 Fahrten/Tag durch das geplante Clubhaus und die Gaststätte ergibt sich ein maximales zusätzliches Verkehrsaufkommen von 620 Fahrten/Tag.

Für den Golfbetrieb wird von folgender Aufteilung der Verkehrsströme ausgegangen:

- 70% aus und nach Richtung Tübingen
- 30% aus und nach Richtung Weilheim

Durch die geplante Golfanlage wird das Verkehrsaufkommen in der Kressbacher Straße (Richtung Tübingen) um 70% aus 620 Fahrten/Tag = 434 Fahrten/Tag zum Parkplatz der Golfanlage erhöht. Für die Kressbacher Straße ergibt dies in Fahrtrichtung Tübingen ein Verkehrsaufkommen von insgesamt 974 Fahrten/Tag. In Fahrtrichtung Weilheim wird ein Verkehrsaufkommen von insgesamt 732 Fahrten/Tag prognostiziert.

Das maximale Verkehrsaufkommen kann gemäß Verkehrsprognose problemlos vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden.

Die Lärmprognose kommt zu dem Ergebnis, dass bereits im Ist-Zustand trotz des geringen Verkehrsaufkommens die Orientierungswerte nach DIN 18005 an einigen zur Kressbacher Straße orientierten Fassadenpunkten bis max 6 db (A) überschritten werden. Die Ursache für die Überschreitung liegt in dem schmalen Straßenquerschnitt, dem geringen Abstand der Emissionsquelle zu den angrenzenden Fassaden. Laut Aussage des Gutachters sind solche Überschreitungen in Reinen Wohngebieten mit geringem Verkehrsaufkommen und gering dimensionierten Straßenquerschnitten durchaus üblich.

Durch die Golfplatznutzung werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 um ca. 2 dB (A) bereichsweise weiter überschritten.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 können in den Abwägungsvorgang eingestellt werden. Unter der Berücksichtigung, dass die dargestellte Überschreitung der Richtwerte als gebietstypisch einzuordnen ist, von der Überschreitung lediglich die Nord bzw. Nord-Ost Fassaden der vorhandenen Gebäude betroffen sind und eine subjektive Lärmerhöhung erst ab einer Erhöhung um 3db(A) wahrgenommen wird, ist die prognostizierte weitere Überschreitung der Orientierungswerte um 2db(A) vertretbar.

In einer Vergleichsrechnung stellt der Gutachter darüber hinaus dar, dass die zulässigen Grenzwerte nach der 16. BImSchV (16.Bundesimmissionsschutzverordnung) an keiner Stelle überschritten werden.

Des Weiteren werden im Gutachten die Lärmauswirkungen durch die Außengastronomie und den geplanten Parkplatz untersucht. Unter der Betrachtung einer gastronomischen Freisitzfläche mit 80 Sitzplätzen nördlich des Clubhauses kommt die Lärmprognose zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts eingehalten werden. Auch die Lärmauswirkungen der 160 Stellplätze liegen unter den Immissionsrichtwerten nach der 18. BImSchV. Die gutachterlichen Empfehlungen zu Gunsten einer weiteren Dämpfung der Schallwerte durch eine Verlegung der Zufahrt zum Parkplatz nach Nordwesten und eine Abrückung des Parkplatzes von der Kressbacher Straße sind in der Überarbeitung der Planung berücksichtigt.

Ebenfalls untersucht wurde der entstehende Lärm durch die Pflege der Golfanlage mit Mäharbeiten. Die Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass eine lärmtechnische Beeinträchtigung durch die Pflege der Golfanlage nicht zu erwarten ist. Vorsorglich wurde auf Empfehlung des Gutachters im Vorhaben- und Erschließungsplan ein 100-m breiter Streifen ausgewiesen, innerhalb dessen der Betrieb von Geräten und Maschinen während der Ruhezeiten unzulässig ist.

Erdbebewegungen

Auf Anregung des Regierungspräsidiums wurde vom Vorhabenträger ein Erdbewegungsplan erarbeitet. Dieser Plan zeigte Erdbewegungen von 138.000 cbm für die Grüns, Sandbunker und Teiche auf. Damit würde die raumordnerische Maßgabe mit Erdbewegungen im Umfang von 52.000 cbm um 86.000 cbm überschritten.

Mit dem Ziel die Erdarbeiten zu reduzieren, wurde die Planung optimiert. In einem Gespräch beim Regierungspräsidium Tübingen am 28.3.2006 wurde festgelegt, dass die Erdbewegungen auf die Flächen der Abschlüge, Grüns, Hindernisse und den Speicherteich sowie auf die Baumaßnahmen für den Parkplatz und die Außenanlagen des Clubhauses zu beschränken sind. Erdbewegungen für Spielbahnen und zusätzliche Wasserflächen sind nicht zugelassen. Die Höhe von Auf- und Abtrag auf den zugelassenen Flächen kann sich nach den bau- bzw. spieltechnischen Erfordernissen richten.

Entsprechend dieser Vorgabe werden in den vom Vorhabenträger vorgelegten Unterlagen notwendige Erdbewegungen im Umfang von 90.000 cbm vorgesehen. Die Dimension der Wasserflächen wurde auf den für die Bewässerung notwendigen Bedarf von ca. 20.745 qm auf 9.000 qm verkleinert. Im Rechtsplan wird außerdem festgelegt, dass Auf- und Abträge für Spielbahnen oder andere Wasserflächen als den Speicherteich nicht zulässig sind.

Unter Berücksichtigung dessen, dass ein Massenausgleich vor Ort gewährleistet ist, keine Vermischung der Bodenarten stattfindet und eine weitere Reduzierung der Erdbewegungen die Funktionstüchtigkeit des Golfplatzes in Frage stellen würde, sieht das Regierungspräsidium, auf Grundlage der konkretisierten Planung, auch wenn die raumordnerischen Maßgaben nicht eingehalten werden, keine Konflikte zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Der Erdbewegungsplan wird Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans und damit verbindlich.

Wasserbedarf

Vom Landratsamt waren im Vorfeld eines Wasserrechtsverfahrens ergänzende Unterlagen zum Wasserbedarf angefordert worden. Die ergänzenden Untersuchungen zeigten, dass die jährlich erforderliche Beregnungsmenge bei ca. 37.000 cbm liegt und durch das Oberflächen- und Dränagewasser nicht gedeckt werden kann. Die Planung sieht deshalb vor, Grundwasser aus einem noch zu erstellenden Brunnen zu entnehmen, in Teichen zu speichern und von dort aus in eine Bewässerungsanlage einzuspeisen. Die Erkundungsbohrung für die Grundwasserentnahme wurde zwischenzeitlich durch das Landratsamt genehmigt.

Sollte eine Grundwasserentnahme nicht in ausreichendem Maße möglich sein, kann der Wasserbedarf aus dem Leitungsnetz für Trinkwasser gedeckt werden.

Verlegung der 20 KV Leitung

Eine Verkabelung der 20 kV- Leitung beim Eckhof ist nicht erforderlich, da der Mindestabstand lt. VDE 0201 von 7 m zwischen Spielfläche und Leitung eingehalten wird. Dieses wurde mit den SWT abgestimmt.

Bewertung der Boden

Ergänzt wurde eine Bewertung und Dokumentation der vorhandenen Böden nach dem Leitfaden „Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (UM Heft 31), die Bestandteil des Umweltberichtes ist.

a) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen 15 Stellungnahmen ein.

lf.Nr.	Name	Adresse
1	Wolfgang Albus	Wilsonstraße 25, 72072 Tübingen
2	Fritz Buck	Wilsonstraße 36, 72072 Tübingen
3	Prof. Dr. Christian-Rainer Weisbach	Im Scheunenweg, 72072 Tübingen
4	Dr. Thomas Helle	Wilsonstraße 128, 72072 Tübingen
5	Alexander Meinhof mit sieben Unterschriften von Bewohnern aus der Wilsonstraße	Ginsterstraße 9, 72072 Tübingen
6	Katja Turyabahika-Thyen Dr. Francis Turyabahika	Kreßbacher Straße 8, 72072 Tübingen
7	Dr.med. Dr.rer.nat. Ingo Besenthal,	Eckhofweg 5, 72072 Tübingen
8	Alfred Biesinger mit einer Unterschriftenliste, in der 34 Bürger/innen den Widerspruch zur Pla- nungsvariante unterstützen und eine Ver- legung des Parkplatzes gemäß Variante A anregen.	Kressbacher Straße 12, 72072 Tübingen
9	Stefanie Jäschke-Bierwag Detlef Jäschke	Albweg 6, 72072 Tübingen
10	Elisabeth Aust	Kressbacher Straße 14, 72072 Tübingen
11	Hannelore Albert Siegfried Albert	Kressbacher Straße 16, 72072 Tübingen
12	Gottfried Haefele	Hofgut Kressbach 7, 72072 Tübingen
13	Dr. Markus Zügel	Kressbacher Straße 2, 72072 Tübingen

lf.Nr.	Name	Adresse
14	Elisabeth Odinius	Hofgut Kressbach 1, 72072 Tübingen
15	Dr. Egon Spitt	Im Kleeacker 17, 72072 Tübingen

Nicht aussagekräftige Verkehrszählung

- aus den Stellungnahmen lf.Nr.1, 2,4, 5, 9, 10

Die durchgeführte Verkehrszählung wird als nicht aussagekräftig bemängelt. Eine einmalige Verkehrszählung, zumal an einem Wochentag und bei gesperrter Zufahrt zur B27 sei zu ungenau. Die verkehrliche Zusatzbelastung, die in Kressbach durch den Golfplatz insbesondere am Wochenende entstehe, werde nicht dargestellt, statt dessen seien Messungen über mehrere Wochen mit einer Auswertung nach Wochentag und Tageszeit erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verkehrszählung wurde nach den gültigen Regeln der Technik, in Form von einer 24 Stunden Zählung durchgeführt. Die nach den Empfehlungen für Verkehrserhebungen (EVE 91) hierfür vorgesehenen möglichen Zähltag sind Dienstag bis Donnerstag außerhalb der Ferienzeiten. Der Anschluss an die B27 war über einen längeren Zeitraum gesperrt. Der ggf. durch die Sperrung verursachte Schleichverkehr durch Kressbach kann aufgrund seines geringen Einflusses auf die ermittelte Verkehrsstärke vernachlässigt werden.

Fehlerhafte Verkehrsprognose

- aus den Stellungnahmen lf.Nr. 1, 2, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 15

Die der Planung zu Grunde gelegte Verkehrsprognose wird in Frage gestellt. Insbesondere unzureichend sei der Ansatz der Fahrbewegungen, bedingt durch die öffentliche Golfanlage und die Gastronomie eingeschätzt. Ferner sei die mögliche Entwicklung der Gastronomie zu einem besonderen Anziehungspunkt nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung

Der erneuten Auslegung wird eine Verkehrsprognose zu Grunde gelegt, die unter der Berücksichtigung von maximalen Fahrbewegungen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 620 Fahrten/Tag durch den Golfplatz aufzeigt. Ausgehend von einer Verkehrsverteilung mit 70% über die B27 und 30% über Weilheim und unter Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrs ergibt sich für die Kressbacher Straße Ortsausgang Tübingen ein Verkehrsaufkommen von max. 974 Fahrten/Tag. Das maximale Verkehrsaufkommen auf der Kressbacher Straße Richtung Weilheim liegt bei 732 Fahrten/Tag. Eine Erhöhung der Verkehrsbelastung im Eckhofweg wird nicht angesetzt, da die dort gezählten 275 Fahrten/Tag auf einen Schleichverkehr von und nach Dusslingen schließen lassen. Voraussichtlich ist der hohe Schleichverkehr eine Folge der B 27 Baustelle. Die gastronomische Nutzung ist in der Verkehrsprognose berücksichtigt.

Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens

- aus den Stellungnahmen lf.Nr. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15

Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen werde die Sicherheit im Straßenraum gefährdet, es entstehe ein erhöhtes Unfallrisiko. Hingewiesen wird auf die schlechte Sichtverhältnisse (Eckhof/Kressbacher Straße).

Durch das Verkehrsaufkommen würden folgende Maßnahmen notwendig:

- Sanierung und Reparatur der vorhandenen Straße
- Ausbaumaßnahmen der Straße: Haltebuchten, Fußwege, Beleuchtung
- Einrichtung von verkehrsberuhigenden Maßnahmen zur Gewährleistung von Tempo 30

Diese zusätzlichen Kosten seien bei der Stadt nicht veranschlagt.

Stellungnahme der Verwaltung

Das prognostizierte maximale Verkehrsaufkommen mit ca. 974 Fahrten/Tag auf der Kressbacher Straße und ca. 732 Fahrzeugen/Tag in Richtung Weilheim kann vom vorhandenen Straßennetz problemlos aufgenommen werden. Straßenausbaumaßnahmen sind dementsprechend nicht erforderlich. Ein erhöhtes Unfallrisiko ist nicht zu erwarten. Der Charakter der Kressbacher Straße im Zusammenhang mit der vorhandenen Topografie bietet gute Voraussetzungen, um die Einhaltung der vorgeschriebenen Geschwindigkeit von 30 km/h zu gewährleisten.

Reparaturnotwendigkeiten an der vorhandenen Straße bestehen unabhängig von der zukünftigen Entwicklung eines Golfplatzes.

Auswirkungen der Gastronomie

- aus den Stellungnahmen lf. Nr. 6, 7, 8, 9, 12, 15

Die Planung enthalte keine konkreten Angaben oder Beschränkungen über die Größe des Gastronomiebetriebes mit sommerlicher Außenbewirtung. Befürchtet wird die Entwicklung einer hochfrequentierten Gastronomie mit den entsprechenden verkehrlichen Auswirkungen und Lärmmissionen.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung der Planung wurde die gastronomische Nutzung konkretisiert. Vorgesehen ist im Clubhaus eine Gastronomie mit einer Kapazität von 100 Sitzplätzen innen und 80 Sitzplätzen außen. Eine Schallimmissionsprognose weist die Verträglichkeit der Außengastronomie mit den angrenzenden Nutzungen nach. Die verkehrlichen Auswirkungen der gastronomischen Nutzung sind in der Verkehrsprognose ausreichend berücksichtigt.

Verschlechterung der Wohnqualität, Wertminderung

- aus den Stellungnahmen lf.Nr. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15

Die Planung führe zu einer Verschlechterung der Wohnqualität und zu einer Wertminderung der Wohngebäude an der Wilonstraße/Eckhof, der Schutz der betroffenen Anlieger sei nicht ausreichend berücksichtigt worden.

- aus den Stellungnahmen lf.Nr. 12

Der Anlieger des Hofguts Kressbach 7 befürchtet durch die Lage des Parkplatzes eine Minderung des Wohnwertes und des Wertes seines Anwesens.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die prognostizierte maximale Verkehrszunahme von 434 Fahrten/Tag in der Kressbacher Straße und 186 Fahrten/Tag aus und in Richtung Weilheim ist keine Verschlechterung der Wohnqualität zu erwarten. Die in der Konkretisierung der Planung ergänzte Schallimmissionsprognose, der ein Maximal-Szenario zu Grunde gelegt wurde, weist die Verträglichkeit der Lärmmissionen durch das Verkehrsaufkommens, den geplanten Parkplatz, die Außengastronomie und den notwendigen Pflegemaßnahmen nach.

Als zusätzliche Maßnahme wurde die Zufahrt zum Parkplatz nach Nordwesten verlegt.

Zudem ist der Einsatz von Geräten und Maschinen während der Ruhezeiten innerhalb eines 100 m breiten Streifens entlang des nordwestlichen Ortsrandes von Kressbach ausgeschlossen.

Eine Beeinträchtigung des Wohnwertes ist nicht gegeben.

Mangelnde Berücksichtigung des Denkmalschutzes und einer landschaftlichen Einbindung

- aus den Stellungnahmen If.Nr.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,15

Die Lage des Parkplatzes auf der Kressbacher Hochebene widerspreche den Prinzipien des Denkmalschutzes und einer naturverbundenen Integration.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Beeinträchtigung des Hofgutes aus denkmalrechtlichen Aspekten ist durch die Lage des Parkplatzes nicht gegeben. Dementsprechend wurden auch keine Bedenken vom Landesdenkmalamt zur vorliegenden Planung geäußert.

Die landschaftliche Einbindung in Richtung Hofgut und in die offene Landschaft wird durch Gehölzpflanzungen gewährleistet.

Fledermäuse

- aus den Stellungnahmen If. Nr. 6, 7, 8, 9, 15

Befürchtet wird, die Lage und Emissionen des geplanten Parkplatzes stelle einen Eingriff in den Lebensraum der Fledermäuse am Hofgut Kressbach dar.

Stellungnahme der Verwaltung

Wie im Umweltbericht dargestellt, konnten bei Untersuchungen in den Jahren 2002 und 2003 keine Winterquartiere von Fledermäusen im Hauptgebäude des Schlosses nachgewiesen werden, dieser Sachverhalt wurde vom ehrenamtlichen Naturschutz aktuell bestätigt.

Unabhängig von einem tatsächlichen Vorkommen an Fledermäusen wird ein Parkplatz in der geplanten Lage oder Größe keine Beeinträchtigung von Fledermaushabitaten mit sich bringen. Jagdhabitat der Fledermäuse sind in erster Linie die Siedlung und der reich strukturierte Wald. Im Offenland jagen Fledermäuse entlang von Leitlinien wie Alleen, Gräben und Bächen. Ferner wird der Parkplatz überwiegend zu Tageszeiten genutzt und nur in untergeordnetem Maße in der Dämmerung oder nachts, wenn die Fledermäuse aktiv werden.

Abführung des Oberflächenwassers

- aus den Stellungnahmen If.Nr. 6, 7, 8, 11, 15

Durch eine weitere Versiegelung auf der Kressbacher Höhe werde das bereits bestehende Risiko einer Überschwemmungsgefahr deutlich erhöht.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Parkplatz wird mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche hergestellt, aus diesem Grunde ist nicht mit zusätzlichem, oberflächlich abfließendem Regenwasser zu rechnen. Über diese Teilversiegelung hinaus sind keine weiteren versiegelten Flächen auf der Kressbacher Höhe geplant.

Fehlende Wegeverbindungen

- aus der Stellungnahme If.Nr.14

Durch die Golfanlage würden zwei Wegeverbindungen überplant:

- Weg entlang des westl. Schlossbereiches Richtung Derendingen
- Weg zwischen der Birkenallee im Norden des Schlossareals nach Weilheim

Es wird angeregt, diese Wege planungsrechtlich zu sichern.

Stellungnahme der Verwaltung

Beide angesprochenen Wege sind noch in einigen Wanderkarten als Wege verzeichnet, sie existieren aber schon seit längerer Zeit nicht mehr, sind im Gelände nicht als Wege zu erkennen und nicht ausgemerkt. Die ehemaligen Wegeverbindungen befinden sich auf dem Flst.Nr. 3011, das aktuell durchgängig als Grünland bewirtschaftet wird. Die Planung berücksichtigt die offiziellen, gekennzeichneten Wander- und Radwege. Wegeverbindungen in Richtung Derendingen und Weilheim sind gewährleistet.

Favorisierung der Erschließungsvariante A

- aus den Stellungnahmen If.Nr. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13

Folgende Gründe sprechen aus Sicht von Bürger/innen (vgl. Stellungnahmen 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10) für die Variante A:

- Es handele sich um eine anwohnerfreundliche Lösung, bezogen auf das Verkehrsaufkommen und den Lärm.
- Der Stadt fielen keine zusätzlichen Kosten an, die Kosten für die Herstellung der Zufahrt trage der Vorhabenträger.
- Die Ökobilanz könne positiv gestaltet werden durch eine Teilversiegelung der Zufahrt mit einem 3,25m breiten Weg mit drei Ausweibuchten. Als Ausgleich könne die bestehende Zufahrt zum ehemaligen Müllplatz/Schweinerain entsiegelt werden.
- Durch eine ausreichende Beschilderung könne ein befürchteter Park-Such-Verkehr vermieden werden.
- Durch Einbeziehung von Teilen des ehemaligen Auffüllplatzes Schweinerain könne ein eventuell notwendiger zusätzlicher Flächenbedarf ausgeglichen werden.
- Durch eine Integration des ehemaligen Auffüllplatzes gingen der Stadt zusätzliche Einnahmen zu und etwaige Folgeausgaben für diesen Bereich würden entfallen.
- Entlang der neuen Zufahrt würden sich die Kressbacher Bürger zur Pflanzung einer Allee verpflichten.

Stellungnahme der Verwaltung

Auch das prognostizierte maximale Verkehrsaufkommen in Kressbach kann durch die vorhandenen Straßen problemlos aufgenommen werden. Bei der Erschließungsvariante A stehen einer Reduzierung von maximal 434 Fahrten/Tag auf der Kressbacher Straße erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft durch die zusätzliche Versiegelung in landschaftlich hochwertiger Lage gegenüber. Nach §21 NatSchG Baden-Württemberg ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft zunächst das Vermeidungsgebot zu beachten, demnach sind vermeidbare erhebliche Eingriffe zu unterlassen.

Darüber hinaus ist eine Verringerung des Querschnitts und eine Teilversiegelung der neuen Erschließungsstraße auf Grund der vorhandenen Topografie (ca. 15% Steigung) nicht möglich. Für den auszubauenden Querschnitt ist mindestens der Verkehrsfall von nebeneinander fahrenden

dem Radfahrer und Lkw mit einer Ausbaubreite von 4,25 m zu berücksichtigen. Zusätzlich sind Ausweichbuchten für den talfahrenden Verkehr mit einer Gesamtbreite von 5,50m vorzusehen.

Auch bei ausreichender Beschilderung ist auf Grund der umwegigen Anfahrt von einer mangelnden Akzeptanz des Parkplatzes auszugehen, so dass „wildes Parken“ in Kressbach zumindest von Fahrzeugen aus Richtung Weilheim nicht ausgeschlossen werden kann.

Die ehemalige Deponie Schweinerain wurde 1997 mit Erdaushub abgedeckt und rekultiviert. Die Nachsorge obliegt dem Zweckverband Abfallverwertung, der regelmäßig Beprobungen durchführt. Es ist davon auszugehen, dass die Deponiegasbildung nach der kurzen Stilllegungszeit noch sehr intensiv ist und sich für die Nutzung der Fläche zu Aufenthaltszwecken als problematisch erweist. Das Gelände wird sich durch den Verrottungsprozess langfristig immer wieder senken, was einer Nutzung als Golfplatz mit Spielbahnen und Wetterhäuschen entgegensteht. Zudem liegt der Bereich im Landschaftsschutzgebiet.

Mangelnde Berücksichtigung der Interessen der Anwohner

- aus den Stellungnahmen If.Nr. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15

Bei der Planung des Zu- und Abfahrtsverkehrs und der Lage des Parkplatzes würden die Interessen der Anwohner nicht ausreichend berücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Vorfeld der öffentlichen Auslegung wurde eine Variantenuntersuchung zur Erschließungssituation und Lage des Parkplatzes durchgeführt. Zuzüglich zur Planungsvariante wurden acht weitere Varianten erarbeitet und nach unterschiedlichen Kriterien bewertet. Ein wesentliches Kriterium bei dieser Gegenüberstellung sind die verkehrlichen Auswirkungen in dem sich das Anliegen der Bewohner nach einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens widerspiegelt.

Das nun vorliegende Gutachten weist die Verträglichkeit der geplanten Golfanlage mit den angrenzenden Nutzungen nach.

b) Stellungnahme des Landratsamtes zur den Erschließungs- und Parkplatzvarianten

Vom Landratsamt war eine umfassende Stellungnahme zu den Erschließungsvarianten angefordert worden.

Bodenschutz

Aus Sicht des Bodenschutzes sei die Variante mit dem geringsten Flächenverbrauch zu bevorzugen. Nach den Unterlagen sei dies die Planungsvariante.

Abwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Varianten A, B, D und E erforderten Zufahrtsstraßen. Sie bewirkten also eine zusätzliche Versiegelung mit teilweise starkem Gefälle und verstärkten auf diese Weise den Abfluss des Niederschlagswassers. Bevorzugt werde die Planungsvariante.

Forst

Forstliche Belange seien lediglich bei der Variante H berührt. Die Erteilung einer Waldumwandlungserklärung werde durch die höhere Forstbehörde als kaum vertretbar bezeichnet.

Naturschutz

Die Betrachtung reduziere sich auf fünf Varianten, da die Varianten C, F und H technisch nicht realisierbar oder grundstücksrechtlich nicht umsetzbar seien. Von den fünf Varianten befänden sich lediglich die Parkplätze der Varianten A und B in einer noch diskussionsfähigen Entfernung zum Clubhaus. Bei den Varianten D und E sei die Entfernung so groß, dass die Akzeptanz gering und die Besucherlenkung unzureichend sein würde. Die Variante G entspreche im Wesentlichen der Null Variante, ohne erkennbare Verbesserungen werde der Parkplatz lediglich um rund 120 m nach Westen verschoben.

Die Parkplätze von Variante A und B lägen exponiert in einer landschaftlich reizvollen Umgebung mit weiträumigen Ausblick. Für die Golfplatzbesucher, aber auch für Wanderer und Spaziergänger würde diese reizvolle Szenerie entwertet.

Die Distanz zum Clubhaus, eine nahezu Verdoppelung der Flächenversiegelung und der Kosten sowie ein beträchtlicher Umweg für Anfahrnde aus Weilheim sprächen ebenfalls gegen diese beiden Varianten. Im Verhältnis dazu sei die prognostizierte Verkehrsbelastung Kressbachs von geringer Bedeutung.

Ergänzung der Verwaltung

Die o.g. Stellungnahme des Landratsamtes wurde auf der Basis der bisherigen Annahmen zum Verkehrsaufkommen erstellt. Mit Schreiben vom 23.05.06 bestätigt das Landratsamt diese Stellungnahme auch nach Kenntnis des nun vorliegenden maximalen Verkehrsaufkommens.

c) Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Planung

Nachbarschaftsverband Reutlingen-Tübingen

weist darauf hin, dass parallel zum Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan in dem überplanten Bereich in Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz sowie in Fläche für die Forstwirtschaft geändert werden müsse.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist Gegenstand der 100. FNP-Änderung, die derzeit dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorliegt.

Polizeidirektion Tübingen

weist daraufhin, dass bei einer abgelegenen Lage von Parkplatz und Clubhaus von einer erhöhten Gefährdung durch Eigentumsdelikte ausgegangen werden müsse. Sicherheitsaspekte, wie gute Einsehbarkeit und ausreichende Beleuchtung sollten deshalb bei der Planung berücksichtigt werden.

Von den beiden Golfplätzen und der Übungsanlage dürften keine Gefahren auf den öffentlichen Verkehrsraum, die land- und forstwirtschaftlichen Wege sowie Rad- und Wanderwege ausgehen. Des Weiteren seien geeignete Vorkehrungen zum Schutz des Wildes zu treffen.

Angeregt wird außerdem die notwendige Anzahl der Stellplätze zu überprüfen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Parkplatz grenzt an die Kressbacher Straße und liegt in räumlicher Nähe zum geplanten Clubhaus, so dass eine soziale Kontrolle gegeben ist. Der Parkplatz wird überwiegend in der Tageszeit genutzt, auf eine nächtliche Beleuchtung kann verzichtet werden.

Zur Vermeidung etwaiger Gefährdungen werden die geforderten Abstandsflächen (lt. Vorgaben des Bundesinstituts für Sportwissenschaften, Köln) eingehalten: 40 m Abstand bei parallel zum Weg oder zur Straße verlaufenden Spielbahnen, 15-30 m Abstand bei vom Weg abgehenden oder zulaufenden Spielbahnen. Ebenfalls in der Planung berücksichtigt ist der geforderte Waldabstand von 30m.

Die notwendige Anzahl der Stellplätze wurde im Rahmen der Verkehrs- und Schallimmissionsprognose überprüft und bestätigt.

Gemeinde Dusslingen

geht davon aus, dass der auf ihrer Markung liegende Teil des Bebauungsplans aus der weiteren Planung heraus genommen wird.

Aus Sicht des Hochwasserschutzes wird begrüßt, dass Drainagewasser, Quellwasser und Wasser aus Fanggräben oberhalb der Mülldeponie gesammelt und einem Speicherteich zur Nutzung als Beregnungswasser zugeführt werden solle. Sicherzustellen sei, dass durch diese Maßnahme der Ransbach nicht trockengelegt und die vorhandene Flora und Fauna zerstört werde. Sollte eine Grundwasserentnahme nicht in ausreichendem Maße möglich sein, kann der Wasserbedarf aus dem Leitungsnetz für Trinkwasser gedeckt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Geltungsbereich des Planentwurfes beinhaltet irrtümlich eine 13,64 ar große Teilfläche des Flurstücks Nr. 7174 auf der Gemarkung Dusslingen, einen Bereich des Ransbaches. Dieser Abschnitt wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Das Bewässerungskonzept wurde umgestellt. Es ist beabsichtigt Grundwasser aus einem noch herzustellenden Brunnen zu entnehmen. Im Rahmen des nachfolgenden Wasserrechtsverfahrens parallel zum Baugesuch werden die Auswirkungen der Entnahme von Grundwasser, der Herstellung von Gewässern sowie der wesentlichen Umgestaltung eines vorhandenen Grabens geprüft.

Regierungspräsidium, Referat 25 Denkmalpflege

weist darauf hin, dass die Umbauten des geplanten Clubhauses und Gebäudes für die Geräte (Gebäude 1 und 2) denkmalschutzrechtlicher Verfahrens bedürfen, da sie sich im Umgebungsschutz vom Schloss Kressbach (§28 DSchG) befinden.

Stellungnahme Verwaltung

Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist im Rahmen des Baugesuchs zu beantragen.

Regierungspräsidium, Referat 14, Raumordnung und Landesplanung

fordert eine Konkretisierung zum Schutzgut Boden, da die Aussagen zu pauschal seien und der notwendige Flächenbezug fehle. Bei der Bewertung und Dokumentation der Böden sei der Leitfaden „Bewertung der Böden nach Ihrer Leistungsfähigkeit“ (Um Heft 31) zu beachten. Zudem wird eine Minimierung im Sinne des Bodenschutzes für dringend notwendig erachtet

Als Teil des Grünordnungsplans sei ein Erdbewegungsplan zu ergänzen, ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden wird in Frage gestellt.

Die Dimensionierung der Teiche gehe weit über den für die Bewässerung erforderlichen Umfang hinaus. Für die Zerschneidung der Waldzunge im Gewinn Ochsenwiese seien die verbleibenden Waldteile so zu verbinden, dass wieder Waldbereiche mit ökologischen Funktionen entstünden.

Der im GOP angegebene Düngbedarf pro ha betrage das 10-20 fache des Düngeniveaus auf Ackerflächen und nicht wie angegeben das zwei bis dreifache.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Bewertung und Dokumentation der vorhandenen Böden wurde nach dem Leitfaden „Bewertung der Böden nach Ihrer Leistungsfähigkeit“ (Um Heft 31) ergänzt.

Auf Anregung des Regierungspräsidiums wurde vom Vorhabenträger ein Erdbewegungsplan ergänzt. Der Erdbewegungsplan zeigte im Gegensatz zur raumordnerischen Maßgabe, die Erdbewegungen im Umfang von 52.000 cbm vorsieht, zunächst Erdbewegungen von 138.000 cbm für die Grüns, Sandbunker und Teiche auf.

Mit dem Ziel die Erdbewegungen zu reduzieren wurde die Planung optimiert. Die vorliegende, überarbeitete Planung sieht notwendige Erdbewegungen im Umfang von 90.000 cbm vor, beschränkt auf die erforderlichen Spielelemente, den Speicherteich für das Beregnungswasser, den Parkplatz und die Außenanlagen des Clubhauses. Die raumordnerische Maßgabe wird um ca. 38.000 cbm überschritten. Unter der Berücksichtigung, dass ein Massenausgleich vorhanden ist und eine weitere Reduzierung der Erdbewegungen die Funktionstüchtigkeit des Golfplatzes in Frage stellen würde, sieht das Regierungspräsidium, auf Grundlage der konkretisierten Planung, auch wenn die raumordnerischen Maßgaben nicht eingehalten werden, keine Konflikte zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Wasserflächen: Erdbewegungen sind nur noch für den Speicherteich vorgesehen. Daraus ergibt sich eine Verminderung der Eingriffsfläche für Wasserflächen von ca. 20.745 qm auf 9.000 qm.

Die Planung beinhaltet als Ersatz für die Rodung von Waldteilen im Gewinn Ochsen Aufforstungen mit den entsprechenden ökologischen Funktionen. Die Umwattungsgenehmigung der Forstverwaltung liegt bereits vor.

Auf Grund eines Schreibfehlers war der Düngbedarf im GOP falsch angegeben. Er beträgt das zwei- bis dreifache des Düngeniveaus auf Ackerflächen. Die Angaben wurde korrigiert.

Die Planungsergänzungen wurden im Vorfeld der erneuten Auslegung mit dem Regierungspräsidium erörtert.

Landratsamt

regt an zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung die Lärmimmissionen insbesondere bedingt durch den Betrieb der Gaststätte und der Rasenmäher zu betrachten.

Die Gewässer aus welchen die Entnahme des Beregnungswassers erfolgen solle sowie die Auswirkung der Entnahme seien im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Hingewiesen wird auf die Notwendigkeit eines Wasserrechtsverfahrens.

Die gesicherte Erschließung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen sei zu gewährleisten und eine Beeinträchtigung der land- und forstwirtschaftlichen Wege auszuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung

Auf Grundlage einer Schallimmissionsprognose wird die Verträglichkeit der gastronomischen Nutzung und der Pflege des Golfplatzes mit Rasenmähern zu den angrenzenden Nutzungen nachgewiesen. Vorsorglich wurde auf Empfehlung des Gutachters im Vorhaben- und Erschließungsplan ein 100-m breiter Streifen ausgewiesen, innerhalb dessen der Betrieb von Geräten und Maschinen während der Ruhezeiten unzulässig ist.

Im Zuge der Konkretisierung der Planung wird dargestellt, dass die jährlich erforderliche Wassermenge zur Beregnung bei 37.000 cbm liegt. Aus Oberflächen- und Drainagewasser kann nur

ca. ein Viertel des Bedarfs gedeckt werden. Deshalb ist geplant, das Wasser dem Grundwasser zu entnehmen und in einem Speicherteich zwischen zu speichern. Das Bewässerungskonzept und die geplante Grundwasserentnahme ist Gegenstand des nachfolgenden Wasserrechtsverfahrens parallel zum Baugesuch. Die Erkundungsbohrung für die Grundwasserentnahme wurde zwischenzeitlich durch das Landratsamt genehmigt. Sollte eine Grundwasserentnahme nicht in ausreichendem Maße möglich sein, kann der Wasserbedarf auch aus dem Leitungsnetz für Trinkwasser gedeckt werden.

Die Erschließung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist gesichert, die Nutzung der Wege gewährleistet.

Die Planungsergänzungen wurden im Vorfeld der erneuten Auslegung mit dem Landratsamt abgestimmt.

3. Lösungsvarianten

Keine.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, die überarbeitete und ergänzte Planung erneut auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

Vorhabenbezogener B-Plan Entwurf (Anlage 1)
Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften (Anlage 2)
Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlagen 3.1, 3.2)
Datenübersicht (Anlage 4)
Begründung (Anlage 5)
Umweltbericht (Anlage 6)
Grünordnungsplan (Anlage 7, Fraktionen)