

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss
Ortschaftsrat Weilheim**

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
"Golfanlage Kressbach"
Behandlung der Stellungnahmen und erneuter Auslegungsbeschluss (3. Auslegung)**

Bezug: 319/02, 103/05, 103a-d/05, 99/06, 308/2006, 308a/2006, 308b/2006

Anlagen: 1 Bebauungsplanentwurf vom 16.03.2007 (Anlage 1)
2 Vorhaben- und Erschließungspläne (Teil 1, Teil 2) vom 16.03.2007 (Anlage 2)
1 Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften vom 16.03.2007 (Anlage 3)
1 Begründung vom 16.03.2007 (Anlage 4)
1 Übersicht über die umweltbezogenen Auswirkungen der Parkierung (Anlage 5)
1 Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 6)

Umweltbericht vom 16.03.2007 und Grünordnungsplan vom 16.03.2007 je 1 x pro Fraktion

Beschlussantrag:

1. Die im Zuge der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes (12.06.2006) eingegangenen Stellungnahmen bzgl. der Verschiebung des Parkplatzes an den Waldrand und des zusätzlichen Parkplatzes an der alten Erschließungsstraße zur Mülldeponie Schweinerain können in der Planung berücksichtigt werden. Sie sind Gegenstand der erneuten Auslegung. Alle übrigen Stellungnahmen zum Planentwurf in der Fassung vom 12.06.2006 können in der Planung nicht berücksichtigt werden.
2. Die geänderte Planung in der Fassung vom 16.03.2007 wird nach § 4 a Abs. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt und erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 a Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut am Verfahren beteiligt.
3. Nach § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen der Planung (Verlegung des Parkplatzes, zusätzlicher Parkplatz und die damit verbundene Neuordnung der Spielfelder) vorgebracht werden können.
4. Die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung (3. Auslegung) und die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen für die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird entsprechend § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf 2 Wochen festgelegt.

Ziel:

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Golfanlage Kressbach“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer 27- Loch- Golfanlage (18+9) mit Übungsanlage und Clubhaus inklusive Restaurant (100 Sitzplätze innen, 80 Sitzplätze au-

ßen) sowie einem Parkplatz am Waldrand mit 160 Stellplätzen und einem Parkplatz an der alten Erschließungsstraße zur Mülldeponie Schweinerain (Gewann Neuband) mit 20 Parkplätzen entsprechend dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im Zuge der zweiten öffentlichen Auslegung gingen umfangreiche Stellungnahmen zu unterschiedlichen Aspekten der Golfplatzplanung ein. Zentrales Thema stellen das zukünftige Verkehrsaufkommen und die geplante Lage des Parkplatzes dar.

Am 24.01.2007 fand ein Gespräch zwischen OBM Palmer, Anwohnernvertretern und dem Planer der Golfanlage statt, bei dem die unterschiedlichen Haltungen erörtert wurden. Als Kompromisslösung wurde zwischen den Beteiligten vereinbart, dass im Rahmen der weiteren Planung eine Verschiebung des geplanten Parkplatzes an den Waldrand geprüft werden sollte. Außerdem soll ein zusätzlicher Parkplatz entlang der alten Erschließungsstraße zur Mülldeponie Schweinerain (Gewann Neuband) angelegt werden.

Des Weiteren wurde vereinbart, dass die Verwaltung Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in den Ortsdurchfahrten Weilheim und Kressbach sowie eine Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers diesbezüglich prüft.

2. Sachstand

Am 24.07.2006 hat der Planungsausschuss den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Golfanlage Kressbach“ und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.06.2006 gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.07.2006 in Form einer Planaufgabe in der Zeit vom 07.08.2006 – 15.09.2006 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 25.07.2006 erneut am Verfahren beteiligt.

2.1 Verschiebung des Parkplatzes, zusätzlicher Parkplatz entlang der alten Erschließungsstraße zur Mülldeponie Schweinerain

Ziel des zusätzlichen Parkplatzes (20 Stellplätze) entlang der alten Erschließungsstraße zur Mülldeponie Schweinerain (Gewann Neuband) ist es, dem Verkehr aus Richtung Tübingen bereits vor der Ortsdurchfahrt Kressbach Parkmöglichkeiten anzubieten, um die zusätzliche, durch die Golfplatznutzung verursachte Verkehrsbelastung im Ortsteil Kressbach zu mindern.

Mit der Verschiebung des Parkplatzes um ca. 100 m Richtung Westen bleibt eine gute Anbindung an die vorhandene Straße Richtung Weilheim gewährleistet. Die Anlieferung des Clubhauses soll über den Parkplatz erfolgen.

Die Umweltauswirkungen der ursprünglichen Lage des Parkplatzes und des an den Waldrand verschobenen Parkplatzes sind in der Übersicht Anlage 5 dargestellt. Die wesentlichen Änderungen, die sich durch die Verschiebung des Parkplatzes an den Waldrand ergeben, liegen in den Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Boden sowie Landschaftsbild bzw. Ortsbild:

- Verbesserungen durch geringere Lärmeinwirkungen aus dem Parkplatz für die Wohnbevölkerung in Kressbach (Motorengeräusche, An- und Abfahrtsverkehr usw.), außerdem Minderung des durch den Golfplatz verursachten Verkehrsaufkommens innerorts durch die zusätzlichen Stellplätze im Gewann Neuband.

- insgesamt um ca. 250 m³ erhöhte Erdbewegung durch die zusätzlichen Stellplätze im Gewinn Neuband; um ca. 640 m² höhere Flächeninanspruchnahme durch die längere Zuwegung vom Parkplatz zu den Clubgebäuden und die zusätzlichen Stellplätze im Gewinn Neuband.
- Geringere Störung für das Ortsbild und das denkmalgeschützte Schloss Kressbach,
- stärkerer Eingriff in das Landschaftsbild durch die Lage des Parkplatzes in der freien Landschaft in Aussichtslage, jedoch gute Möglichkeit der landschaftlichen Einbindung (durch randliche Bepflanzungen).

Die Vorteile, die eine abgerückte Lage des Parkplatzes sowie der zusätzliche Parkplatz im Gewinn Neuband für die Bewohner von Kressbach und für das Ortsbild mit sich bringen, werden gegenüber den nachteiligen Wirkungen für Landschaftsbild und Boden höher gewichtet.

Die Verschiebung des Parkplatzes an den Waldrand und die damit verbundene Neuordnung eines Teils der öffentlichen Golfanlage sowie die Einrichtung eines zusätzlichen Parkplatzes entlang der alten Erschließungsstraße zur Mülldeponie Schweinerain stellen eine Änderung der Planung dar, mit der Folge, dass der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan zu den geänderten Teilen erneut ausgelegt werden muss (3. Auslegung).

2.2 Verkehrsberuhigungsmaßnahmen

Die Verkehrs- und Schallimmissionsprognose vom März 2007 kommt zu dem Ergebnis, dass in der Kressbacher Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 trotz des geringen Verkehrsaufkommens bereits im jetzigen Zustand (Status Quo) teilweise um bis zu 6 dB (A) fassadenseitig überschritten werden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Gebäudefassaden, wie dies an vielen anderen Stellen in Bebauungen allgemein vorkommt, sind diese Werte durchaus üblich. Durch den zusätzlichen Verkehr durch die Golfanlage erhöhen sich die dann auftretenden Werte lediglich um bis zu ca. 2 dB(A). Wird der Parkplatz am Schweinerain von den Golfplatzbesuchern genutzt, können sich geringfügige Verbesserungen der Lärmsituation aufgrund der geringeren Fahrzeugbewegungen durch den Ort ergeben. Die zulässigen Immissionsgrenzwerten nach der 16. BImSchV werden an keiner Stelle überschritten. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann über das vorhandene Straßennetz in Fahrtrichtung Tübingen sowie in Fahrtrichtung Weilheim ohne Probleme aufgenommen werden. Der Gutachter legt eine Geschwindigkeit von Tempo 50 zu Grunde.

Um aufzuzeigen, inwiefern sich die Schallpegel verändern, falls im Bereich der Kressbacher Straße rechnerisch eine Geschwindigkeit von 30 km/h angesetzt werden würde, hat der Gutachter eine ergänzende Berechnung durchgeführt. Verglichen werden die Belastungsfälle mit Verkehr aus der Golfanlage bei den Geschwindigkeiten 50 km/h und 30 km/h. Im Ergebnis ergeben sich aus der Reduktion der Geschwindigkeit auf 30 km/h ca. 2 dB (A) bis 3 dB (A) verminderte Lärmimmissionen. Eine Lärmreduktion von bis zu 3 dB (A) ergibt sich für die Gebäude Kressbacher Straße Nr. 8-18. Bei den Gebäuden Kressbacher Straße Nr. 2-6 sowie Eckhofweg Nr. 1-7 ergeben sich 2 dB (A) Lärmreduktion. Im Ergebnis wird festgehalten, dass sich bei ca. 50% der betrachteten Gebäude in der Kressbacher Straße bis zu 3 dB (A) Lärmreduktion ergibt, wenn auch rechnerisch eine Geschwindigkeit von 30 km/h zu Grunde gelegt wird. Der Gutachter empfiehlt in Verbindung mit der vorhandenen Gebiets- und Verkehrscharakteristik eine Reduktion der Geschwindigkeit auf 30 km/h. Darauf geachtet werden sollte, dass die Einhaltung der Geschwindigkeit durch begleitende bauliche Maßnahmen erzwungen wird.

Nach Auffassung der Verwaltung verleitet der derzeitige Straßenquerschnitt und Straßenzustand der Kressbacher Straße wegen des steil abfallenden Geländes dazu, dass die verkehrsrechtlich angeordnete Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 in der Ortsdurchfahrt Kressbach nicht eingehalten wird.

Um die Einhaltung der vorgeschriebenen Geschwindigkeit von Tempo 30 wirkungsvoll unterstützen zu können, kommt seitens der Verwaltung als Maßnahme nur die Anlage eines einseitigen Gehwegs in Betracht. Dadurch wird dem Autofahrer deutlich, dass er sich in einem innerörtlichen Bereich befindet.

Vor Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag über die Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten der Maßnahme abgeschlossen.

Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung gingen folgende Stellungnahmen ein:

Teil I: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Lfd. Nr.	Name	Adresse	Datum der Stellungnahme
1	Elisabeth Aust	Kressbacher Straße 14, 72072 Tübingen	23.08.2006, verwiesen wird auf die Stellungnahme vom 01.09.2005
2	Dr. Thomas Helle	Wilsonstraße 128, 72072 Tübingen	22.09.2006, verweist auf das Schreiben von Lfd. Nr. 4
3	Stefanie Jäschke-Bierwag Detlef Jäschke	Albweg 6, 72072 Tübingen	10.09.2006, verwiesen wird auf die Stellungnahme vom 05.09.2005
4	Alfred Biesinger unterstützt durch eine Unterschriftenliste mit 46 Bürger/-innen	Kressbacher Straße 12, 72072 Tübingen	14.09.2006
5	Prof. Dr. med. Rainer Schrage Dr. phil. Annemarie Schrage	Albweg 4, 72072 Tübingen	14.09.2006, verweist auf das Schreiben von Lfd. Nr. 4
6	Alexander Meinhof	Ginsterstraße 9, 72072 Tübingen	15.09.2006
7	Gottfried Haefele	Hofgut Kressbach 7, 72072 Tübingen	15.09.2006
8	Dr. Egon Spitt	Im Kleeacker 17, 72072 Tübingen	12.09.2006
9	Günther Dannecker	Im Kleeacker 25, 72072 Tübingen	13.09.2006

1. Mangelnde Berücksichtigung der Interessen der Bürger (lfd. Nr. 1,2,3,4,5,7,8,9)

Die Verwaltung beziehe die Bürger nicht in die Planung mit ein und setze sich auch nicht mit den Belangen aus der Einwohnerschaft auseinander, alle vorgebrachten Einwendungen, selbst Einwendungen, die durch eine große Anzahl von Unterschriften Kressbacher Bürger unterstützt werden, würden abgewiesen. Von Bürgerbeteiligung entsprechend dem Leitbild der Stadt könne nicht gesprochen werden. Die Planung berücksichtige nur die Interessen der Golfplatzbetreiber, der Minderung des Wohn- und Erholungswertes für die Bürger durch die Golfplatzplanung würde nicht Rechnung getragen. Eine Akzeptanzsteigerung seitens der Bürger würde erreicht, wenn einige Anregungen der Bürger in der Planung aufgenommen würden. Verwunderlich sei auch, dass es vor Beschlussfassung im Planungsausschuss eine Veröffentlichung in der Presse mit nahezu gleichem Inhalt wie die spätere Entscheidung gab.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Vielzahl der im Rahmen der ersten Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurde planerisch aufgenommen, wie z.B. die Konkretisierung des geplanten Gastronomiebetriebs hinsichtlich der Größe und der Lage der Außenbewirtung, die Überprüfung des prognostizierten Ver-

kehrsaufkommens und dessen Auswirkung, der Nachweis über die Verträglichkeit der Emissionen der geplanten Nutzung zur Bestandsbebauung.

Da nach der 2. öffentlichen Auslegung immer noch Bedenken der Öffentlichkeit und der Anwohner gegen die Planung, insbesondere gegen die Lage des Parkplatzes bestanden, hat die Verwaltung aufgrund des Gesprächs mit OBM Palmer, den Anwohnernvertretern und dem Planer der Golfanlage, die Lage des Parkplatzes mit Blick auf die vorgebrachten Einwände erneut geprüft. Ergebnis: Der ursprünglich geplante Parkplatz mit 160 Stellplätzen wird an den Waldrand verschoben, zusätzlich wird entlang der alten Erschließungsstraße zur Mülldeponie Schweinerain ein zusätzlicher Parkplatz mit 20 Stellplätzen errichtet.

2. Anfrage bezüglich der Erweiterung der Wohnsiedlung Kressbach (Ifd. Nr. 4,5,6,8,9)

Die in den 90er Jahren geplante Erweiterung des Baugebiets von Kressbach um 10 weitere Häuser in Verlängerung des Eckhofwegs sei mangels Infrastruktureinrichtungen, beengten Straßenverhältnissen, der verkehrlichen Anbindung und der landwirtschaftlichen Situation abgelehnt worden. Der für die Wohnsiedlung vorgesehene Bereich wäre dem Außenbereich zuzuordnen, um eine Bebauung zu ermöglichen hätte ein Bebauungsplan aufgestellt werden müssen. Voraussetzung für eine weitere Bebauung sei damals auch der Ausbau des Kanalnetzes und des Eckhofweges gewesen. An dieser Situation habe sich bis heute nichts verändert, es sei daher nicht nachvollziehbar, weshalb ein Golfplatz mit deutlich mehr Infrastrukturnutzern genehmigt werden kann und von den „Auflagen“ abgesehen werde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach wie vor ist die Verwaltung der Auffassung, dass eine Erweiterung der Wohnbebauung in Kressbach nicht erfolgen soll. Die damals dargestellte Begründung ist auch heute noch zutreffend, wobei die einzelnen Aspekte eine unterschiedliche Wertigkeit haben. In der Siedlung Kressbach leben heute 193 Einwohner, öffentliche Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten) und Versorgungseinrichtungen fehlen gänzlich. Eine Erweiterung der Wohnsiedlung ist städtebaulich nicht erwünscht, da das Fehlen von öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen lange Versorgungswege bedingt. Dementsprechend ist Kressbach auch im Regionalplan nicht als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen oder Bestandteil der ausgeformten Entwicklungsachsen. Der Ausbau des Eckhofweges, das zusätzliche Verkehrsaufkommen, die Erweiterung des Kanalnetzes oder die Aufstellung eines Bebauungsplanes spielen entgegen der Annahme der Anwohner nur eine untergeordnete Rolle.

Die Planung des Golfplatzes sieht die ergänzende Infrastruktur in bereits bestehenden Gebäuden vor. Es werden keine zusätzlichen Gebäude errichtet. Ein Ausbau der Straßen ist nicht zwingend erforderlich.

3. Verkehr

a) Verkehrssicherheit Kressbacher Straße und Straße von Weilheim zum Golfplatz (Ifd. Nr. 2,3,4,5,6,7,8,9)

Die Kressbacher Straße und die Straße von Weilheim zum Golfplatz seien schmal, wenig befestigt, kurvenreich, unübersichtlich und bereits heute in einem gerade noch tolerierbaren Zustand. Um einen sicheren Begegnungsverkehr zuzulassen und die Baumaßnahmen für die Golfanlage Kressbach abzuwickeln, müssten die Straßen ausgebaut werden. Der Ausbau der Straßenabschnitte sei deshalb in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzunehmen und zu Lasten des Golfplatzbetreibers festzuschreiben.

Die Straßenbeleuchtung in der Kressbacher Straße sei sehr eingeschränkt, Fußwege entlang der Kressbacher Straße fehlen, die Minicar-Haltestellen entlang der Kressbacher Straße sind ohne Haltebucht und ohne Witterungsschutz. Die häufig auch ortsfremden Golfplatznutzer würden den Ort in der Regel deutlich schneller durchfahren als Ortsansässige. Unter Berücksichtigung des vorhandenen

Straßenausbaus stelle das zusätzliche Verkehrsaufkommen ein erhöhtes Gefahrenpotenzial für Fußgänger und nicht zuletzt auch für Kinder dar.

Außerdem wird befürchtet, dass, verursacht durch die Gastronomie des Golfplatzes, verstärkt Besucher, unter Alkoholeinfluss durch den Ort fahren.

Nicht nachvollziehbar sei die Aussage, dass ein erhöhtes Unfallrisiko nicht zu erwarten sei, da zunehmende Fahrbewegungen auch ein zunehmendes Risiko für Verkehrsunfälle darstellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie in der Verkehrs- und Schallimmissionsprognose dargestellt, kann das prognostizierte maximale Verkehrsaufkommen mit ca. 974 Fahrten/Tag auf der Kressbacher Straße und ca. 732 Fahrzeugen/Tag in Richtung Weilheim vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden. Straßenausbaumaßnahmen sind dementsprechend durch die künftige Golfplatznutzung nicht zwingend erforderlich.

Reparaturnotwendigkeiten wie auch die angesprochenen Umgestaltungen an den vorhandenen Straßen bestehen unabhängig von der zukünftigen Entwicklung des Golfplatzes.

Selbstverständlich stellt eine steigende Anzahl an Fahrbewegungen ein zunehmendes Risiko von Verkehrsunfällen dar, das aber auf Grund der vorgeschriebenen Geschwindigkeit von Tempo 30 als äußerst gering einzuschätzen ist. (vgl. auch Vorlage 99/2006, 308/2006)

b) Sicherstellung Tempo 30 (Ifd. Nr. 2,3,4,5,8,9)

Die Aussage der Verwaltung, dass der Charakter der Kressbacher Straße zusammen mit der vorhandenen Topographie gute Voraussetzungen bietet, um die Einhaltung der vorgeschriebenen Geschwindigkeit Tempo 30 km/h zu gewährleisten sei nicht nachvollziehbar. Bereits heute zeige sich bei deutlich geringerem Verkehrsaufkommen, dass die Geschwindigkeitsbegrenzung nicht eingehalten wird. Die Bürger fordern von der Stadt, dass Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und zur Sicherstellung der Einhaltung der bestehenden 30er Zonen im Bebauungsplan oder im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt werden, z. B. Verkehrsinseln, Bodenwellen, Blumenkübel, Fahrbahnquerstreifen, Parkflächen, Blitzanlagen, Straßenbeschriftung 30er Zone, Ausweisung von Spielstraßen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund des Gesprächs am 24.01.2007 (vgl. Anlass) hat die Verwaltung Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in den Ortsdurchfahrten Weilheim und Kressbach geprüft.

Die Verwaltung kommt zu dem Ergebnis, dass der derzeitige Straßenquerschnitt und Straßenzustand der Kressbacher Straße wegen des steil abfallenden Geländes dazu verleitet, dass die verkehrsrechtlich angeordnete Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 in der Ortsdurchfahrt Kressbach nicht eingehalten wird.

Vergleicht man ergänzend hierzu die Belastungsfälle mit Verkehr aus der Golfanlage bei den Geschwindigkeiten 50 km/h und 30 km/h, so ergeben sich aus der Reduktion der Geschwindigkeit auf 30 km/h in der Kressbacher Straße ca. 2 dB(A) bis 3 dB(A) verminderte Lärmimmissionen. Der Gutachter empfiehlt, die Einhaltung von Tempo 30 durch begleitende bauliche Maßnahmen zu erzwingen (vgl. Sachstand Punkt 2.2). Um die Empfehlung des Gutachters wirkungsvoll unterstützen zu können, kommt seitens der Verwaltung als verkehrsberuhigende Maßnahme nur die Anlage eines einseitigen Gehwegs in Betracht. Dadurch wird dem Autofahrer deutlich, dass er sich in einem innerörtlichen Bereich befindet.

Die beidseitige Bebauung in Kombination mit dem Straßenquerschnitt mit Gehwegen in der Wilonstraße bietet gute Voraussetzungen um die bereits verkehrsrechtlich angeordnete Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 sicherzustellen. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind demnach in der Wilonstraße nicht erforderlich.

c) ÖPNV (Ifd. Nr. 4,5,8,9)

Angeregt wird, den ÖPNV Anschluss zu erweitern, orientiert an den Verhaltensweisen der Golfplatznutzer und den Öffnungszeiten des Golfplatzes.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für Kressbach ist beabsichtigt, den bestehenden Anmeldeverkehr beizubehalten. Eine Anbindung mit Buslinien ist nicht geplant. Der Anmeldeverkehr ermöglicht eine taktmäßige halbstündliche Anbindung und kann selbstverständlich auch von den Golfplatznutzern in Anspruch genommen werden.

4. Parkplatz

a) Variante A (Ifd. Nr. 1,2,3,4,5,6,7,8,9)

Angeregt wird, die Parkplatzvariante A zu realisieren. Sie würde künftige Nutzer zwingen, die Parkplätze auf direktem Weg anzufahren, ohne Weilheim und Kressbach zu durchqueren. Die Planvariante A sei bislang ohne nachvollziehbare Begründung verworfen worden:

- Eine Erschließung bei einer Steigung von 15% sei nach Aussage der Verwaltung nicht möglich (im ersten Verfahren wären es noch 22% gewesen), in Wirklichkeit liege allerdings eine Steigung von 9,4 % vor.
- Gefordert werde von der Verwaltung eine ausgebaute Straße mit einer Breite von 4,25 m zuzüglich Ausweichbuchten, dagegen weisen die Kressbach-Zufahrtsstraßen lediglich eine Breite von 4,15 m – 4,20 m ohne Ausweichbuchten auf.

Angeregt wird, dem Investor eine Privaterschließung auf der vorhandenen Feldwegtrasse aufzutragen entsprechend dem Stadtwald-Wegenetz, die entgegen der Stellungnahme des Naturschutzes, nicht die reizvolle Szenerie der Landschaft gefährde, keinen Eingriff verursache und auch keine zusätzlichen Kosten für den Investor mit sich bringe (verwiesen wird auf die eigene Kostenberechnung des Bürgers Ifd. Nr. 7).

Außerdem ergäbe sich bei der Realisierung der Planungsvariante A in der Summe ein deutlich geringerer Flächenverbrauch, da auf einen Ausbau der vorhandenen Straße nach Kressbach verzichtet werden könne und zusätzliches Oberflächenwasser würde vermieden werden. Zudem würden bei Planvariante A die Orientierungswerte nach DIN 18005 entlang der Kressbacher Straße in geringerem Maße überschritten als bei der bisherigen Variante.

Stellungnahme der Verwaltung:

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 von Flächen in landschaftlich hochwertiger Lage gegenüber. Nach § 21 NatSchG (Naturschutzgesetz Baden-Württemberg) ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft zunächst das Vermeidungsgebot zu beachten, demnach sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen. Darüber hinaus sind eine Verringerung des Querschnitts und eine Teilversiegelung der neuen Erschließungsstraße auf Grund der vorhandenen Topografie (bis ca. 15% Steigung) nicht möglich. (vgl. auch Vorlage 99/2006, 103d/2005, 308/2006) Nach genaueren digitalen Höhenkarten hat die Erschließungsstraße eine Steigung zwischen 4% und 13,5%. Bei ca. 600 m Gesamtlänge sind das im Einzelnen 60 m mit 4%, 170 m mit 8,5% - 9%, 220 m mit 10% - 12,5% und 150 m mit 13% - 13,5%. Eine Teilversiegelung ist bei diesem Gesamt-Längsschnittprofil aus Sicherheits- und Instandhaltungsgründen nicht vertretbar.

Für den auszubauenden Querschnitt ist mindestens der Verkehrsfall von nebeneinander fahrendem Radfahrer und LKW mit einer Ausbaubreite von 4,25 m zu berücksichtigen. Zusätzlich sind Ausweich-

buchten für den talfahrenden Verkehr (für große Fahrzeuge) mit einer Gesamtbreite von 5,50 m vorzusehen. Hier handelt es sich um Vorgaben, die bei Neubauten bzw. Ausbauten von Straßen zu erfüllen sind; bei bereits vorhandenen Straßen werden diese zum Teil noch nicht erfüllt. Die geforderte Dimensionierung der Erschließungsstraße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit gerechtfertigt und entspricht dem kleinstmöglich gewählten Standardmaß einer zeitgemäßen Erschließungsstraße. (vgl. auch Vorlage 99/2006, 308/2006)

Variante A führt zu mehr Flächeninanspruchnahme und zu erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Kosten spielen bei der Entscheidung eine untergeordnete Rolle. Bezüglich des Themas Oberflächenwasser wird auf Punkt 8 b verwiesen.

b) Zwei-Parkierungssystem (Ifd. Nr. 1,2,3,4,5,8,9)

Alternativ zur Planvariante A könne ein Zwei-Parkierungskonzept erarbeitet werden mit einem Parkplatz für den Clubgolfplatz und den Gastronomiebetrieb auf der Kressbacher Hochebene entlang des westlichen Waldrandes (ca. 60 Stellplätze) und dem vorhandenen Waldparkplatz. Hinzu käme ein zusätzlicher Parkplatz für den öffentlichen Golfplatz am Ende der Zufahrt zur ehemaligen Mülldeponie Schweinerain (ca. 100 Stellplätze).

Angebracht wäre es, den Startbeginn des öffentlichen Golfplatzes dann in die Nähe dieses zusätzlichen Parkplatzes zu verlegen. Durch die Verlegung des Parkplatzes an den Waldrand könne zusätzliches Oberflächenwasser vermieden werden mit zusätzlichen positiven Auswirkungen auf das Lebensumfeld der Fledermäuse.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der vorhandene Waldparkplatz bleibt bestehen, er dient jedoch nicht als Stellplatznachweis für den Golfbetrieb, sondern als Wanderparkplatz.

Für den Parkplatz an der Zufahrt zur Erddeponie wären aufgrund des starken Gefälles umfangreiche Abgrabungen und Maßnahmen zur Hangsicherung erforderlich. Das oberhalb liegende Biotop Nr. 7520-416-1240, „Sickerquellen und Sumpfschilfried“, würde entwässert und damit zerstört werden.

In die Planung aufgenommen wird der an den Waldrand verschobene Parkplatz (160 Stellplätze) sowie der zusätzliche Parkplatz entlang der alten Erschließungsstraße zur Mülldeponie Schweinerain (20 Stellplätze) im Gewann Neuband. Damit wird den Belangen der Anwohner hinsichtlich der Parkierung Rechnung getragen.

Bezüglich des Oberflächenwassers wird auf Punkt 8b, hinsichtlich des Themas Fledermäuse wird auf Punkt 8a verwiesen.

c) Pilotbetrieb Parkierung (Ifd. Nr. 4,5,8,9)

Angeregt wird, vor dem endgültigen Bau von Parkierungsanlagen für die Golfanlage Kressbach einen pilothaften Parkierungsbetrieb von 2-3 Jahren aufzunehmen und den vorhandenen Waldparkplatz Richtung Weilheim zu nutzen. Die Parkierung entlang der Kressbacher Straße auf der Hochebene, die Parkierung entlang der Zufahrt zur ehemaligen Deponie Schweinerain und am Ende der Zufahrt auf den vorhandenen Flächen für den Golfplatz sollte zugelassen werden. Nach dem Pilotbetrieb könne eine optimiertere Festlegung der Parkierungsanlage vorgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Grundsätzlich sind seit der BauGB Novelle zeitlich befristete Festsetzungen möglich, wobei auch die endgültige Lösung im Bebauungsplan dargestellt werden muss. Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, geordnete städtebauliche Verhältnisse herzustellen. Dementsprechend wurden die notwendigen Stell-

plätze in der Planung ermittelt und im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind sie nachzuweisen.

d) Denkmalschutz (Ifd. Nr. 1,3,4,5,8,9)

Der bisher geplante Parkplatz sei ein „Schandfleck“ für Kressbach, zumal die denkmalgeschützte Anlage „Hofgut Kressbach“ durch den „Park-Klotz“ deutlich im Erscheinungsbild beeinträchtigt werde und der Parkplatz jeglicher naturverbundenen Integration widerspräche.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Lage des Parkplatzes am Siedlungsrand wurden seitens des Landesdenkmalamts keine Bedenken vorgebracht. Eine Beeinträchtigung des Hofgutes aus denkmalrechtlichen Aspekten ist auch durch die jetzige Lage des Parkplatzes nicht gegeben, durch die Verschiebung des Parkplatzes an den Waldrand entspannt sich die Situation weiter. Die landschaftliche Einbindung in Richtung Hofgut und in die offene Landschaft wird durch Gehölzpflanzungen gewährleistet (vgl. Vorlage 99/2006).

5. Gastronomiebetrieb und –lärm einschließlich Parkierung (Ifd. Nr. 1,2,3,4,5,6,7,8,9)

Der durch die Nutzung der Außengastronomie mit 80 Sitzplätze bis 23 Uhr entstehende Lärm ist für die Anwohner in Kressbach und Weilheim nicht tragbar, der Lärm durch die Gastronomie sowie der Lärm durch den zusätzlichen Verkehr würde stark zunehmen. Aussagen zu den Auswirkungen, Folgen und notwendigen Maßnahmen im Falle einer Überschreitung der prognostizierten Werte fehlen im Gutachten.

Außerdem seien die im Gutachten dargestellten zusätzlichen Fahrten an Samstagen und Sonntagen mit 620 Fahrten pro Tag angesichts der geplanten Gastronomie von 180 Plätzen nicht realistisch, die Verkehrszunahme sei weit höher zu veranschlagen. Gerade die Belastung in den Abendstunden und an Wochenenden entspräche nicht den im Gutachten dargestellten Werten. Mit den hier prognostizierten Zahlen der Fahrten würde sich ein ordnungsgemäßer Gastronomiebetrieb nicht wirtschaftlich führen lassen.

Der Gastronomiebetrieb mit 100 Innen- und 80 Außensitzplätzen sei als Großgaststätte anzusehen, dies widerspräche den im Planungsausschuss gemachten Aussagen, dass keine Großgaststätte im Clubhaus vorgesehen sei. Die Ausgestaltung der Gastronomie läge deutlich über dem für einen Golfplatz notwendigen und vertretbaren Maß. Erforderlich sei es deshalb, im Bebauungsplan eine eindeutige Obergrenze für den Gastronomiebetrieb und das damit zusammenhängende Verkehrsaufkommen festzuschreiben.

Da der Golfbetrieb aufgrund nicht vorhandener Beleuchtung des Spielgeländes in der Regel mit Einbruch der Dunkelheit eingestellt wird, sei es nicht akzeptabel, eine Ausschankerlaubnis länger als 22 Uhr zu erteilen, es solle ein Golfbetrieb und kein Gastronomiebetrieb entstehen. Eine Verlängerung über 22 Uhr hinaus wäre nur dann sinnvoll, wenn hierdurch ein neuer Gastronomiebetrieb aufgebaut und subventioniert werden solle. Außerdem scheine die Genehmigung der geplanten Kapazität im Gastronomiebetrieb vor dem Hintergrund der aktuellen Situation in der Tübinger Gastronomie fraglich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ausgangspunkt für die Planung ist gemäß den Aussagen des Vorhabenträgers ein Gastronomiebetrieb, der für einen gelegentlichen, clubeigenen Spitzenbetrieb ausgelegt ist (Clubturnier) und auf Erfahrungswerten anderer Golfanlagen beruht. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird die gastronomische Nutzung mit 100 Sitzplätzen innen und 80 Sitzplätzen außen festgeschrieben und stellt damit eine verbindliche Obergrenze dar.

Die geplante Gaststätte hat insbesondere auf die Gebäude Kressbach 7 und 21 lärmtechnische Auswirkungen. Selbst wenn unterstellt wird, dass die Terrasse zwischen 22-23 Uhr noch zu 100% besetzt wäre, würde der maßgebliche Immissionsrichtwert am kritischen Punkt Kressbach 21, und damit auch am Gebäude Kressbach 7, eingehalten werden.

Die Auswirkungen des Lärms aus der Parkieranlage wurden im Zeitraum Sonntag zwischen 13-15 Uhr untersucht. Es wurde ein Spitzenwert von 100 dB(A) für besondere Ereignisse (z.B. Türemschlagen) unterstellt. Es ergeben sich Beeinflussungen bei Gebäude Kressbach 7 und 21. Die zulässigen Werte der TA Lärm werden eingehalten. Um die Beeinflussungen zu vermindern, wurde der Parkplatz etwas von der Kressbacher Straße abgerückt. Durch die zusätzliche Verschiebung des Parkplatzes an den Waldrand verbessert sich die Situation weiter.

Bzgl. des prognostizierten Verkehrsaufkommens wird auf Punkt 6 verwiesen.

Für den Betrieb der Gastronomie ist eine Erlaubnis nach § 2 GastG (Gaststättengesetz) erforderlich. Die Öffnungszeiten der Gastronomie werden in der Erlaubnis geregelt.

6. Verkehrsprognose, Verkehrslärm (Ifd. Nr. 1,2,3,4,5,6,7,8,9)

Statt der Gesamtsumme der Verkehrsströme solle der Verkehrszuwachs in der jeweiligen Lage bzw. die Ursache des Verkehrs betrachtet werden. Die Verkehrszunahme an Werktagen von über 70 % in der Kressbacher Straße in Kressbach und von über 60 % in der Wilonstraße in Weilheim sowie an Wochenenden von weit über 200% in der Kressbacher Straße in Kressbach und von weit über 100 % in der Wilonstraße in Weilheim könne so nicht akzeptiert werden.

Im Lärmgutachten sei nicht nachvollziehbar dargestellt, ob die erhebliche Überschreitung der Orientierungswerte aufgrund einer Geschwindigkeit höher als Tempo 30 km/h oder auf Grund der unzumutbaren Verkehrsmenge zustande käme. Dies zeige, dass Aussagen im Lärmgutachten zur zu Grunde gelegten Geschwindigkeit fehlen. Die erhebliche Überschreitung der Orientierungswerte führe zu einem Anspruch der Bürger auf zusätzliche Schallschutzmaßnahmen auf Kosten der Stadt bzw. auf Kosten des Betreibers, dies sei im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Zahlen des durchschnittlichen Nutzungsverhaltens auf Golfplätzen seien zu niedrig angesetzt und entsprächen nicht der Realität. Zu den Spitzenzeiten am Wochenende würde der Verkehr verdreifacht werden, Lärmbelastigungen seien vor allem in den Abend- und Nachtstunden zu erwarten. Rush-Hour-Nutzungsverhalten (Feierabend Kurzspielzeiten ab 16 Uhr, wetterbedingter Spontanspielbetrieb, Wochenendevents, kurzer Spielbetrieb in der Mittagspause) seien in den Durchschnittsprognosewerten nicht berücksichtigt.

Anliegern der Hauptstraßen in Kressbach und Weilheim sollte zugesichert werden, dass sich der Betreiber bei einer Überschreitung der im Gutachten verankerten Werte verpflichtet, die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen zu bezahlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Werte für das Verkehrsaufkommen durch die Golfanlage sind nach dem Stand der allgemein anerkannten prognostizierten Erfahrungswerte angesetzt und können in der Praxis als absolute Spitzenwerte angesehen werden.

Bei der Untersuchung der Lärmsituation durch erhöhtes Verkehrsaufkommen handelt es sich ausschließlich um eine Erhöhung des Lärmimmissionspegels durch die Verkehrszunahme. Dem Gutachten wurde Tempo 50 zu Grunde gelegt, damit ist ein gewisser Puffer vorhanden, da nur eine Geschwindigkeit von 30 km/h zulässig ist.

Entlang der Kressbacher Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 bereits im Ist-Zustand fassadenseitig um bis zu 6 dB (A) überschritten. Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Gebäudefassaden, wie dies an vielen anderen Stellen in bebauten Gebieten allgemein vorkommt, sind diese Werte durchaus üblich. Durch den zusätzlichen Verkehr durch die Golfanlage erhöhen sich die dann auftretenden Werte lediglich um bis zu 2 dB (A). Die nach der 16. BImSchV zulässigen Immissionsgrenzwerte werden aber an keiner Stelle überschritten. Ergänzend sollte erwähnt werden, dass erst ab ca. 3 dB (A) eine subjektive Lärmerhöhung wahrgenommen wird. Auf die Ausführungen unter Punkt 2: Verkehrsberuhigungsmaßnahmen wird verwiesen.

Durch den zusätzlichen Parkplatz an der alten Erschließungsstraße zur Mülldeponie Schweinerain sollen sich Verbesserungen dahingehend ergeben, dass dem Verkehr aus Richtung Tübingen bereits vor der Ortsdurchfahrt Kressbach eine Parkmöglichkeit angeboten wird und dadurch die Verkehrsbelastung im Ortsteil Kressbach gemindert werden kann.

7. Lärmbelästigung durch Maschinen und Geräte (Ifd. Nr. 3,4,5,8,9)

Den Aussagen im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Lärmgutachten sei zu entnehmen, dass der Betrieb von Maschinen/Gartengeräten an Werk-, Sonn- und Feiertagen nicht mit den Regelungen des Nachbarschaftsrechts übereinstimme. Gefordert wird, die Regelung zur Einhaltung von Ruhezeiten dem Nachbarschaftsrecht anzupassen, das auch für alle Kressbacher Bürger gelte.

Lärm könne nicht durch die Einhaltung eines 100 m Schutzstreifens zur Wohnbebauung vermieden werden. Außerdem sei der Schall auf der Kressbacher Hochebene nicht durch Abstandsregelungen einzudämmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Einhaltung der Ruhezeiten wird in Tübingen durch die Polizeiliche Umweltschutzverordnung der Universitätsstadt Tübingen vom Januar 2005 geregelt. Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetz bleiben nach § 6 der Verordnung unberührt. In der Schallimmissionsprognose zum Golfplatz wird der Lärm der Maschinen und Geräte nach der 18. BImSchV berechnet, die Polizeiliche Umweltschutzverordnung ist daher nicht anzuwenden.

Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden laut Gutachten durch die Pflege der Golfanlage eingehalten. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurde vorsorglich festgesetzt, dass innerhalb des 100 m Streifens zur Wohnbebauung der Betrieb von Geräten und Maschinen zur Pflege der Golfanlage an Sonn- und Feiertagen von 7.00 – 9.00, 13.00 – 15.00 und 20.00 – 22.00 Uhr sowie an Werktagen in der Zeit von 06.00 – 08.00 und 20.00 – 22.00 Uhr in diesem Abstandsstreifen ausgeschlossen ist. (vgl. auch Vorlage 99/2006)

8. Natur und Landschaft

a) Tierarten (Ifd. Nr. 2,3,4,5,8)

Die auf dem Gelände des Golfplatzes vorhandenen Fledermäuse, Gelbbauchunken, Feuersalamander und sonstigen geschützten Getiere würden durch „Gutachten“ wegargumentiert. Die zu den Fledermäusen gemachten Aussagen seien unplausibel, die Fledermäuse werden nicht vor Lärm und nächtlichen Aktivitäten geschützt. Zum Schutz der Tiere müsse der Parkplatz an den Waldrand verlegt werden und der Zweitparkplatz (s.o.) errichtet werden. Außerdem könne den Fledermäusen ein Gastronomiebetrieb nicht länger als 22 Uhr zugemutet werden, eventuell sei der Gastronomiebetrieb für derartige Fledermauskulturen sogar unzumutbar und müsse untersagt werden.

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 und Größe wie auch der Gastronomiebetrieb keine Beeinträchtigungen 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 und auch die Gaststätte überwiegend zu Tageszeiten genutzt und nur in untergeordnetem Maße in der Dämmerung oder nachts, wenn die Fledermäuse aktiv werden. Auch ist nicht anzunehmen, dass die Tiere durch an- und abfahrenden PKW-Verkehr von einem Parkplatz in der Nähe der Siedlung mit ihren (beleuchteten) Straßen bei der Jagd gestört würden. (vgl. auch Vorlage 99/2006)

Die tierökologische Stellungnahme wurde zur Klärung der Auswirkungen auf die Tierwelt in Auftrag gegeben und basiert auf Erfahrungswerten und örtlichen Begebenheiten. Gelbbauchunken und Feuersalamander sind hier nicht erwähnt. Potenzielle Habitate beider Arten (vegetationslose Klein- und Kleinstgewässer für Gelbbauchungen bzw. feuchte Laubmischwälder mit kühlen Bächen für Feuersalamander) sind durch die Planungen nicht gefährdet bzw. betroffen. (vgl. auch Vorlage 99/2006)

b) Oberflächenwasser, Wasserdruck (Ifd. Nr. 4,5,6,8,9)

Bereits heute würde das Oberflächenwasser der Kressbacher Hochebene bei starkem Regen nicht von der Kanalisation in der Kressbacher Straße aufgenommen, das Wasser ströme teilweise 5-10 cm hoch auf der ganzen Breite der Kressbacher Straße den Hang hinab. Eine weitere Versiegelung von Flächen auf der Kressbacher Hochebene durch den geplanten Parkplatz und durch verdichteten Rasen erhöhe das Risiko von noch höheren Wassermengen und somit auch die Überschwemmungsgefahr für Häuser entlang der Kressbacher Straße. Durch den Golfplatz und die Gastronomie würden der Wasserverbrauch und die Abwassermengen erheblich ansteigen, das Abwassersystem müsse auf Kosten des Golfplatzbetreibers ausgebaut werden.

Des Weiteren läge der Wasserdruck bereits heute an der unteren Grenze, eine zusätzliche Abnahme gehe zu Lasten der Haushalte der Kressbacher Bürger. Sicherzustellen sei deshalb der Wasserdruck auf heutigem Niveau.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dauerhaft bewachsener Boden weist im Gegensatz zu Ackerflächen ein höheres Rückhaltevermögen für Regenwasser auf – das auf den Rasen- und Wiesenflächen anfallende Regenwasser wird an Ort und Stelle versickert. Der geplante 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 (vgl. auch Vorlage 99/2006).

Aus dem neuen allgemeinen Kanalplan vom November 2005 ist eine Überlastung des Regenwasserkanals (Trennsystem) im Steilhang unterhalb der Ortslage bekannt. Die Dimensionierung des Trennsystems sieht nicht (nie) die Erfassung sämtlicher wild abfließender Oberflächenwässer im Außenbereich im Regenwetterfall vor und ist nicht auf die Erfassung unwetterartiger Niederschläge ausgerichtet. Es ist nicht damit zu rechnen, dass sich die grundsätzlich gegebene Gefährdung einer Siedlung in Hanglage durch den Bau des Golfplatzes verschlechtern wird.

Die Kunden der SWT in Kressbach werden aus dem Wasserbehälter Kressbach mit Trinkwasser versorgt. Es sind zwei separate Netzbereiche vorhanden. Abnehmer, die an die Niederzone angeschlossen sind werden direkt aus dem Behälter eingespeist (Im Kleeacker).

Der Netzdruck im zweiten Teilnetz wird mittels einer Druckerhöhungsanlage konstant gehalten (Eckhofweg, Albweg und Kressbacher Straße). An dieses Netz wird die Golfanlage angeschlossen. Je nach Wasserbedarf wird die Kapazität der Druckerhöhungsanlage erhöht; Auswirkungen auf die Wasserversorgung der übrigen Kunden bestehen keine.

c) Landschaft (Ifd. Nr. 5)

Mit der Golfplatzplanung werde völlig unnötig intakte Landschaft vergeudet, zumal es in nächster Umgebung genügend Golfplätze gäbe. Mit Abholzung, Parkplätzen, Gastronomie, Chemikalien und Lärm könne die Natur nicht erhalten werden. Fraglich scheine auch die Aussage, dass durch den Einsatz von Chemikalien weder das Grund- noch Trinkwasser belastet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Raumordnungsverfahren, das dem Bebauungsplanverfahren vorgeschaltet wurde, wurde das Vorhaben mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen und mit den Erfordernissen der Raumordnung abgestimmt.

Die durch den geplanten Golfplatz verursachten Eingriffe wurden im Umweltbericht untersucht. Eingriffe auf die Schutzgüter Mensch, Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter sind unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als unerheblich einzustufen. Für die verbleibenden Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Geologie und Boden, Wasser und Landschaft wird durch Kompensationsmaßnahmen wie beispielsweise Extensivierung und optische Einbindung ein Ausgleich im Gebiet realisiert.

Im Umweltbericht und im Grünordnungsplan sind die Maßnahmen dargestellt, die zum Schutz des Grundwassers getroffen wurden. Es wird aufgezeigt, dass Grundwasser durch die Golfplatznutzung nicht gefährdet wird.

d) Gerüche aus dem Klärwerk und der Mülldeponie Steinlachtal (Ifd. Nr. 6)

Aus dem Klärwerk und der Mülldeponie im Steinlachtal würden bei entsprechender Wetterlage Fäulnisgerüche aufsteigen und den Spielbetrieb der künftigen Golfanlage beeinträchtigen, ein erfolgreiches Betreiben der Anlage werde in Frage gestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Fäulnisgerüche sind nicht bekannt.

9. Zusätzliche Festschreibungen (Ifd. Nr. 7)

Beantragt werden folgende Festschreibungen falls die Planvariante unumgänglich sei:

- Der Parkplatz westlich des Hofgutes soll terrassenförmig in das abfallende Gelände integriert werden, außerdem ist die Eingrünung im Detail festzulegen.
- Der östliche Parkplatzrand ist auf gesamter Länge zum Hofgut mit einem eingepflanzten Erdwall mit einer Höhe von mindestens 1,5 m zu versehen.
- Der Liefer- und Pflegegeräte Verkehr zu und von den Clubgebäuden ist ausschließlich über den Parkplatz herzustellen.
- Der vorhandene Feldweg westlich des Flst. Nr. 3001 ist für den Fahrverkehr komplett zu sperren.
- Die gastronomische Außensitzfläche ist auf maximal 80 Sitzplätze zu begrenzen und ausschließlich nördlich des Clubhauses zu platzieren.
- Die Gaststättenkonzession ist zur Vermeidung von Nachtruheproblemen generell auf 22 Uhr zu begrenzen.

- Geschwindigkeitshemmende Elemente an den Kressbach - Ortseinfahrten Nordost und West sind einzubauen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die landschaftliche Einbindung des Parkplatzes am Waldrand in Richtung Hofgut und in die offene Landschaft wird durch Gehölzpflanzungen mit entsprechenden Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan gewährleistet (vgl. Punkt 4b).

Ein Erdwall am östlichen Parkplatzrand ist nicht vorgesehen, da das Gutachten zu dem Ergebnis kommt, dass keine zusätzlichen Maßnahmen an der Parkierung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte erforderlich sind (vgl. Punkt 5). Durch die Verschiebung des Parkplatzes an den Waldrand wird die Lärmsituation weiter verbessert.

Der Liefer- und Pflegegeräteverkehr zu und von den Clubgebäuden erfolgt durch einen Verbindungsweg vom Parkplatz zu den Clubgebäuden.

Die gastronomische Außensitzfläche wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan auf 80 Sitzplätze außen und 100 Sitzplätze innen beschränkt.

Für die Gaststätte ist eine Erlaubnis nach § 2 GastG erforderlich, die Frage nach einer zeitlichen Begrenzung der Gaststättennutzung wird im Rahmen dieses Verfahrens geklärt (vgl. Punkt 5).

Die Frage nach geschwindigkeitshemmenden Elementen an den Kressbach – Ortseinfahrten Nordost und West betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren (vgl. Punkt 3 b).

Teil II: Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege (18.08.2006)

Hinweis, dass Umbauten des geplanten Clubhauses und des Gebäudes für Geräte (Gebäude 1+2) denkmalschutzrechtlicher Verfahren bedürfen, da sie sich im Umgebungsschutz von Schloss Kressbach befinden (§ 28 DSchG)

Stellungnahme der Verwaltung:

Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist im Rahmen des Baugesuchs zu beantragen.

2. Regierungspräsidium Tübingen, Raumordnung- und Landesplanung (14.09.2006)

keine Stellungnahme.

3. Landratsamt Tübingen (20.09.2006)

a) Naturschutz

Hingewiesen wird, dass die Ausführungen im Umweltbericht die Aussagen des Grünordnungsplanes wiederholen. Viele Darlegungen seien redundant.

Ein Teilbereich des Plangebiets (3,77 ha) überschneide sich mit dem Landschaftsschutzgebiet „Rammert“, dies mache eine Befreiung nach § 63 Abs. 1 Naturschutzgesetz in Verbindung mit § 6 der Landschaftsschutzverordnung erforderlich. Adressat sei die Stadt Tübingen als Trägerin der Planungshoheit.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Befreiung nach § 63 Abs. 1 Naturschutzgesetz in Verbindung mit § 6 der Landschaftsschutzverordnung wurde bereits am 18.04.2005 durch das Landratsamt Tübingen erteilt.

b) Forst

Bezüglich der Parkplatzsituation wird auf die Beurteilung des Regierungspräsidiums Tübingen, Abt. Forstdirektion vom 2.06.2005 verwiesen. Die mit der Golfplatzplanung verbundene Waldumwandlung

sowie die Ersatzforstungen wurden vom Regierungspräsidium Tübingen mit dem Vorbehalt einer vorliegenden Baugenehmigung genehmigt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen. Das Landratsamt wird als Behörde im Rahmen der erneuten Auslegung (3. Auslegung) zu den geänderten Teilen erneut beteiligt.

4. Gemeinde Dußlingen (29.09.2006)

Bezüglich der geplanten Nutzung von Dränagewasser, Quellwasser und Wasser aus Fanggräben, welche Einfluss auf den Ransbach haben, sei durch ein Wasserrechtsgesuch nachzuweisen, dass diese keinen negativen Einfluss auf die in diesem Bereich vorhandene Flora und Fauna hat. An diesem Verfahren sei die Gemeinde Dußlingen zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Deckung des Wasserbedarfs soll nach der vorliegenden Planung ein noch zu genehmigender Brunnen zur Grundwasserförderung erstellt werden. Ein Wasserrechtsgesuch ist im Rahmen der Baugenehmigung einzuholen. Für die zunächst beabsichtigte Nutzung von Dränage-, Quellwasser und Wasser aus Fanggräben haben sich die zur Verfügung stehenden Mengen, die im Zuge der Untersuchung ermittelt wurden, als nicht ausreichend erwiesen.

3. Lösungsvarianten

3.1 Erneuter Auslegungsbeschluss entsprechend dem Beschlussantrag.

3.2 Satzungsbeschluss entsprechend Vorlage 308/2006.

4. Vorschlag der Verwaltung

Angesichts der bestehenden Bedenken seitens der Anwohner schlägt die Verwaltung vor, den ursprünglich geplanten Parkplatz (160 Stellplätze) an den Waldrand zu verschieben und einen zusätzlichen Parkplatz (20 Stellplätze) an der alten Erschließungsstraße zur Mülldeponie Schweinerain anzulegen. Diese Aspekte, wie auch die damit verbundene Neuordnung der Spielbahnen stellen eine Änderung der Planung dar, mit der Folge, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend § 4 a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt werden muss.

Die Verwaltung schlägt daher vor, dem Beschlussantrag ist zu folgen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

1 Bebauungsplanentwurf vom 16.03.2007 (Anlage 1)

2 Vorhaben- und Erschließungspläne (Teil 1, Teil 2) vom 16.03.2007 (Anlage 2)

1 Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften vom 16.03.2007 (Anlage 3)

1 Begründung vom 16.03.2007 (Anlage 4)

1 Übersicht über die umweltbezogenen Auswirkungen der Parkierung (Anlage 5)

1 Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 6)

Umweltbericht vom 16.03.2007 und Grünordnungsplan vom 16.03.2007 je 1 x pro Fraktion

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

Auf Grund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- 1.1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BAUGB UND §§ 1-15 BAUNVO)**
 Als Art der baulichen Nutzung wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz festgesetzt.
 Zulässig ist nur die Errichtung eines Golfplatzes mit seinen Bestandteilen. Dazu gehören Golfbahnen mit Abschlägen und Grün, Hindernisse (Sandbunker), Wege sowie Übungsflächen (Driving Range) und Übungsgrün (Pitching, Putting). Außerdem sind Wasserflächen (Teiche) erlaubt. Ebenfalls zulässig sind die dazu gehörigen gastronomischen Einrichtungen und die erforderlichen Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze sowie Abschlaghütte und Schutzhütten.
 Maßgebend hierfür ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007.
 Die im Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und im Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 dargestellten Nutzungen der Gebäude 1 und 2 können getauscht werden.
- 1.2 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BAUGB UND §§ 16-21A BAUNVO)**
- 1.2.1 **GRUNDFLÄCHE (§ 9 (1) 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)**
 Für die maximal überbaubaren Grundflächen der Gebäude 1-3 sind die im Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und im Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 eingetragenen Baugrenzen maßgebend. Erweiterungen sind im Rahmen der im Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und im Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 dargestellten, überbaubaren Grundstückfläche zulässig.
 Für die maximal überbaubaren Grundflächen der Abschlaghütte und Schutzhütten ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 maßgebend.
- 1.2.2 **HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) 1 BAUGB UND §§ 16 (2) UND 18 BAUNVO)**
 Clubhaus, Gebäude für Pflegemaschinen, Gebäude für Sportgeräte:
 Zugelassen ist der Umbau der bestehenden Scheunen als Clubhaus und als Maschinen- und Gerätegebäude.
 Gebäudehöhe 13,50-16,00 m
 Unterer Bezugspunkt der zulässigen Gebäudehöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude.
 Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 Für Abschlaghütte und Schutzhütten sind die maximalen Traufhöhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 maßgebend.
 Unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 Die EFH liegt bei maximal 50 cm über natürlichem Gelände.
- 1.3 **BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BAUGB UND § 22 BAUNVO)**
 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Teil 1 vom 16.03.2007 wird offene Bauweise festgesetzt.

- 1.4 **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)**
 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Teil 1 vom 16.03.2007 werden Baugrenzen für die Gebäude 1-3 festgesetzt. Diese umschließen die maximal überbaubare Grundfläche.
 Bezüglich der Abschlaghütte und Schutzhütten sind die gekennzeichneten Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Teil 1 vom 16.03.2007 maßgebend.
- 1.5 **VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BAUGB)**
 Für Verkehrsflächen ist der Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 maßgebend.
- 1.6 **EIN- BZW. AUSFAHRTEN (§ 9 (1) 4 BAUGE)**
 Ein- bzw. Ausfahrten sind nur an den im Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und im Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 festgesetzten Stellen zulässig.
- 1.7 **VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) 13 BAUGE)**
 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.8 **PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BAUGE)**
 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind nur die in Kapitel 1.1 beschriebenen Anlagen zulässig.
 Die eingeschränkten Betriebszeiten von Geräten und Maschinen zur Pflege der Golfanlage im 100 m Abstand zur Wohnbebauung sind im Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 verbindlich dargestellt.
- 1.9 **WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) 16 BAUGE)**
 Für:
 - Wasserflächen (Teiche)
 - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung.
 - Wechselfeuchte Flächen
 - Flut- und Versickerungsmulden
 ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, Teile 1 und 2 vom 16.03.2007 maßgebend.
- 1.10 **FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 (1) 17 BAUGE)**
 Bodenauf- und -abtrag sind nur zulässig im Bereich der Abschläge, Grün und Sandbunker sowie im Bereich des Speicherteichs, der Parkplätze und für die Außenanlagen des Clubhauses. Der Auf- und Abtrag darf dabei 2,50 m nicht überschreiten. Unzulässig sind Bodenauf- und -abtrag im Bereich der Spielbahnen und für andere Wasserflächen als den Speicherteich. Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1 : 3 auszubilden. Bei Erdaufschlüssen muss zum Schutz des Grundwasserspeichers eine ausreichende Überdeckung mit belebtem Oberboden gewährleistet sein. Ein Ausgleich der auf- und abzutragenden Erdmassen ist innerhalb des Geltungsbereichs sicher zu stellen.
 Zulässig ist auch Erdmaterial aus der näheren Umgebung, das in Art und Zusammensetzung dem vor Ort geogen vorhandenen Boden entspricht. Die Geländegestaltung hat nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Teil 2 zu erfolgen. Bei der Herstellung ist die Untere Bodenschutzbehörde frühzeitig zu beteiligen. Zu beachten sind die Maßgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. der DIN 19731.
- 1.11 **FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 (1) 18B BAUGE)**
 Innerhalb der im Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und im Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 gekennzeichneten Grenzen sind Flächen für den Wald vorgesehen. Langfristig ist die Ausbildung naturnaher, altersabgestufter Laubwälder anzustreben. Ablagerungen von Mähgut sind nicht zulässig.
- 1.12 **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BAUGE)**
 Die Maßnahmen zum Biotopschutz sind im Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 verbindlich dargestellt.
- 1.13 **FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25A BAUGE)**
 Pflanzgebiete sind im Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 verbindlich dargestellt.
- 1.14 **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25B BAUGE)**
 Pflanzbindungen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 verbindlich dargestellt.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Auf Grund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 885), werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:
- 2.1 **DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 74 (1) 1 LBO)**
 Für Clubhaus, Gebäude für Pflegemaschinen, Gebäude für Sportgeräte sind Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 45° zulässig.
 Für Abschlaghütte und Schutzhütten sind die Dachformen und -neigungen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 maßgebend.
 - 2.2 **EINFRIEDUNGEN (§ 74 (1) 3 LBO)**
 Einfriedungen sind nicht zulässig. Fangnetze und Schutzzäune sind davon ausgenommen.
 - 2.3 **STELLPLÄTZE (§ 74 (1) 3 LBO)**
 Die Stellplätze sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
 - 2.4 **BELEUCHTUNG (§ 74 (1) 3 LBO)**
 Flutlichtanlagen zur Verlängerung der abendlichen Spieldauer sind nicht zulässig.
 - 2.5 **NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 74 (1) 5 LBO)**
 Niederspannungsfreileitungen sind unterirdisch zu verlegen. Die Verkabelung der Elektroanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.
- 3. HINWEISE**
- 3.1 **BODENSCHUTZ**
 Auf die Pflicht zur Beachtung von § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 1 a (2) Baugesetzbuch, §§ 1, 2 (1) Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz). Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden (§ 202 Baugesetzbuch).
 Die Bodenarbeiten müssen von einem Bodensachverständigen begleitet und überwacht werden.
 - 3.2 **DENKMALSCHUTZ**
 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archaische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archaische Denkmale, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.
 - 3.3 **VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**
 Maßgebend für die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung im räumlichen Geltungsbereich ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinen Bestandteilen - Vorhaben- und Erschließungsplan, Teile 1 und 2 - vom 16.03.2007.

PLANZEICHNUNG

1. FESTSETZUNGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

-  PRIVATE GRÜNFLÄCHE
ZWECKBESTIMMUNG GOLFPLATZ
(§ 9 (1) 15 BauGB)
-  BAUGRENZE
(§ 23 (3) BauNVO)
-  GEBÄUDEHÖHE
(§ 9 (1) 1 BauGB)
-  STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
(§ 9 (1) 11 BauGB)
-  VERKEHRSLÄCHEN
LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, FUSS- UND RADWEG
(§ 9 (1) 11 BauGB)
-  PRIVATE STELLPLÄTZE
(§ 9 (1) 11 BauGB)
-  EIN- BZW. AUSFAHRT
(§ 9 (1) 4, 11 BauGB)
-  FLÄCHEN FÜR WALD
(§ 9 (1) 18b BauGB)
-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS
(§ 9 (7) BauGB)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

-  DACHNEIGUNG
(§ 9 (1) 1 BauGB)
-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

-  VERSORGUNGSLEITUNG OBERIRDISCH
-  VERSORGUNGSLEITUNG UNTERIRDISCH
-  LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
-  GEPLANTES WASSERSCHUTZGEBIET

4. DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

-  BESTEHENDE GEBÄUDE
-  BESTEHENDE HÖHENLINIEN
-  BESTEHENDE FLURSTÜCKSNUMMERN
-  BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZEN

STADT TÜBINGEN
GEMARKUNG KRESSBACH

GOLFANLAGE
SCHLOSS KRESSBACH

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (LAGEPLAN)**

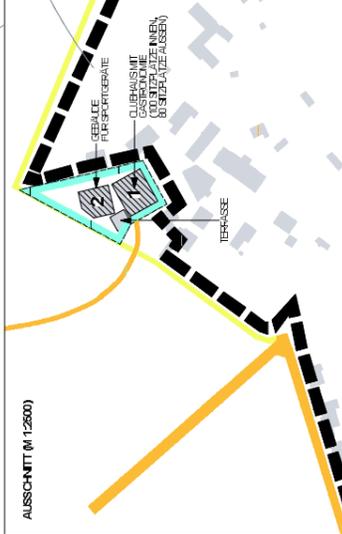
ENTWURF

M 1:5000



ERSTELLT: 16.03.2007	BEARBEITER: RWV/KW	PLAN NR. 11
----------------------	--------------------	-------------

PLANUNGSBÜRO WEISHAUPT
ECHTERDINGER STR. 111, 70794 FILDERSTADT
TEL. 0711/703085, FAX 0711/7079748



STADT TULINGEN GEMÄHRUNG KRESSEBACH		PLANNR. 0	
GOLFANLAGE SCHLOSS KRESSEBACH		BEMERKUNGEN	
VORBEREITUNGSPLAN		PLANUNG	
ENTWURF		LÖSUNG	
M 1:5000/2500		TEIL 1: PLANUNG	
STADT TULINGEN GEMÄHRUNG KRESSEBACH GOLFANLAGE SCHLOSS KRESSEBACH VORBEREITUNGSPLAN TEIL 1: PLANUNG ENTWURF M 1:5000/2500		PLANUNG LÖSUNG TEIL 1: PLANUNG	

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

-  VERSORGUNGSLEITUNG OBERIRDISCH
-  VERSORGUNGSLEITUNG UNTERIRDISCH
-  LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
-  GEPLANTES WASSERSCHUTZGEBIET
-  § 32-BIOTOPE

-  SCHUTZHÜTTEN IN HOLZKONSTRUKTION
(§ 9 (1) 1 BauGB, § 74 (1) 1 LBO)
Die maximal überbaubare Grundfläche GR beträgt je 30 m².
Traufhöhe (TH max.): 2,50 m
Satteldach, Dachneigung: 25°-35°
-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS
(§ 9 (7) BauGB)

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 (1) 20 BauGB)

-  M 1 MASSNAHME 1: BIOTOPSCHUTZ
Die Flächen für den Biotopschutz sind zu erhalten und zu entwickeln sowie in Absprache mit der Naturschutzbehörde zu pflegen.

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN
UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 (1) 25a BauGB)

-  PFG 1 PFLANZGEBOT 1: WILDGEHÖLZHECKEN
Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind mindestens 5 m breite, geschlossene Gehölzpflanzungen aus ausschließlich standorttypischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 1 und 2 zu pflanzen.
Durch geeignete Pflegemaßnahmen, wie tumorsmäßiges Auslichten von kurzen Teillabschnitten und die Reduzierung der Mähd im Saumbereich auf einen Tumus von zwei bis drei Jahren, sind diese Hecken als zusätzlicher Biotopverbund zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
-  PFG 2 PFLANZGEBOT 2: EINZELBÄUME
An markanten Punkten sind Einzelbäume und Baumgruppen mit naturnautypischen Arten, wie Buchen oder Eichen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
-  PFG 3 PFLANZGEBOT 3: WALDRANDBEREICHE
Zur Ausbildung gestaffelter, strukturreicher Waldränder sind innerhalb der gekennzeichneten Bereiche aufgelockerte Pflanzungen aus Sträuchern der Pflanzenliste 2 anzulegen.
Durch geeignete Pflegemaßnahmen, wie der Reduzierung der Mähd im Saumbereich auf einen Tumus von zwei bis drei Jahren, sind diese Übergangsbereiche zwischen Wald und Offenland als zusätzlicher Biotopverbund zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
-  PFG 4 PFLANZGEBOT 4: UFERBEPFLANZUNG
Innerhalb einer mindestens 2 m breiten Uferzone des offenen Gewässers ist über geeignete Initialpflanzungen mit regional gewonnenem Pflanzgut ein Schiff- und Röhrichtgürtel auszubilden.
-  PFG 5 PFLANZGEBOT 5: BÄUME AUF STELLPLATZFLÄCHEN
Zur Begrünung der Stellplätze ist pro angefahrenen acht Plätzen mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
-  PFG 6 PFLANZGEBOT 6: EXTENSIVE WIESEN
Flächen zwischen den Spielbahnen sind als extensive Wiesen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten; Herkunft des Saatgutes aus der Region (Gräser und Kräuter), Schnitt zweimal jährlich (Ende Juni und Ende September).

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND
FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND
SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 (1) 25b BauGB)

-  PFB 1 PFLANZBINDUNG 1: ERHALT VON BÄUMEN
Die gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Abgehende Bäume sind durch Bäume der gleichen Art zu ersetzen.
-  PFB 2 PFLANZBINDUNG 2: ERHALT VON BACHGEHÖLZEN
Die gekennzeichneten Gehölze sind zu schützen und durch geeignete Pflegemaßnahmen zu erhalten.

2. HINWEISE

VERBINDLICH ZU BEACHTENDE PFLANZENLISTEN

Gehölze, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Gartenbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten Gehölze, dürfen nicht gepflanzt werden.

PFLANZENLISTE 1: BÄUME	PFLANZENLISTE 2: STRÄUCHER		
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Hartliegel
Acer platanoides	Spitzahorn	Corylus avellana	Haselnuss
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Euconymus europaea	Pflaumenhütchen
Carpinus betulus	Hainbuche	Ligustrum vulgare	Liguster
Fagus sylvatica	Rotbuche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Fraxinus excelsior	Esche	Prunus spinosa	Schlehe
Prunus avium	Vogelkirsche	Rosa arvensis	Feldrose
Quercus petraea	Traubeneiche	Rosa canina	Hundrose
Quercus robur	Stieleiche	Sambucus nigra	Hollunder
Sorbus aucuparia	Eberesche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Viburnum opulus	Schneeball

3. DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

-  BESTEHENDE GEBÄUDE
-  BESTEHENDE HÖHENLINIEN
-  BESTEHENDE FLURSTÜCKSNUMMERN
-  BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
-  SPIELBAHNEN

PLANZEICHNUNG

1. FESTSETZUNGEN ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

-  PRIVATE GRÜNFLÄCHE
ZWECKBESTIMMUNG GOLFPFLATZ
(§ 9 (1) 15 BauGB)
-  BAUGRENZE
(§ 23 (3) BauNVO)
-  STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 (1) 11 BauGB)
-  VERKEHRSFLÄCHEN
LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, FUSS- UND RADWEG
(§ 9 (1) 11 BauGB)
-  PRIVATE STELLPÄTZE
(§ 9 (1) 11 BauGB)
-  EIN- BZW. AUSFAHRT
(§ 9 (1) 4, 11 BauGB)
-  FLÄCHEN FÜR WALD
(§ 9 (1) 18b BauGB)
-  PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
SPIELBAHNEN, ABSCHLÄGE, HINDERNISSE, GRÜNS
(§ 9 (1) 15 BauGB)
-  100 M ABSTAND ZUR WOHNBEBAUUNG
Der Betrieb von Geräten und Maschinen zur Pflege der Golfanlage an Sonn- und Feiertagen von 7.00-9.00, 13.00-15.00 und 20.00-22.00 Uhr sowie an Werktagen in der Zeit von 06.00-08.00 und 20.00-22.00 Uhr ist in diesem Abstandstreifen ausgeschlossen.
-  PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
RAUHEFLÄCHEN
(§ 9 (1) 15 BauGB)
-  WASSERFLÄCHEN
(§ 9 (1) 16 BauGB)
Teiche werden in Lage und Größe festgesetzt. Sie sind naturnah anzulegen und entsprechend landschaftsgerecht einzubinden.
-  WECHSELFEUCHTE FLÄCHEN
(§ 9 (1) 16 BauGB)
-  ABSCHLAGHÜTTE IN HOLZKONSTRUKTION
(§ 9 (1) 1 BauGB, § 74 (1) 1 LBO)
Die maximal überbaubare Grundfläche GR beträgt 200 m².
Traufhöhe (TH max.): 3,40 m
Satteldach, Dachneigung: 25°-35°

STADT TÜBINGEN
GEMARKUNG KRESSBACH

GOLFANLAGE
SCHLOSS KRESSBACH

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
TEIL 1: PLANUNG

ENTWURF
M 1:5000/ 2500



ERSTELLT: 16.03.2007 BEARBEITER: RW/KV PLAN NR. 8

PLANUNGSBÜRO WEISHAUPT
ECHTERDINGER STR. 111, 70794 FILDERSTADT
TEL. 0711/703085, FAX 0711/7079748

LEGENDE

BODENTYPEN *



BRAUNERDE + PELOSOL-BRAUNERDE + BRAUNERDE-PSEUDOGLEY



PSEUDOVERGLEYTE PARABRAUNERDE + PSEUDOGLEY-PARABRAUNERDE



PELOSOL-BRAUNERDE + BRAUNERDE + PELOSOL



* QUELLE:
BODENÜBERSICHTSKARTE VON BADEN-WÜRTTEMBERG 1:200000



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGE)

BODENARTEN DER REICHSBODENSCHÄTZUNG
AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN



SANDIGER LEHM



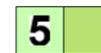
LEHM AUS VERWITTERUNG



LEHM AUS LÖSS UND LÖSSLEHM



LEHM AUS LÖSS UND LÖSSLEHM/ VERWITTERUNG



LEHM AUS LÖSS UND LÖSSLEHM/ DILUMALBODEN



SCHWERER LEHM AUS VERWITTERUNG



TON AUS VERWITTERUNG

ERDBEWEGUNGEN

G	GRÜNS		
	27 Grüns à 500 m² 2 Übungsgrüns à 500 m² 29 Vorgrüns à 200 m²	13,500 m² 1,000 m² 5,800 m²	20,300 m²
	Auftrag und Abtrag		30,450 m³
A	ABSCHLÄGE		
	90 Abschläge à 160 m² Abschläge Driving Range	14,400 m² 2,240 m²	16,640 m²
	Auftrag und Abtrag		24,960 m³
S	SANDBUNKER		
	Sandbunker à 50-200 m²	6,250 m²	
	Auftrag und Abtrag		6,250 m³
T	TEICH		
	Speicherteich	9,000 m²	
	Auftrag und Abtrag (Auftrag im Bereich der Grüns und Abschläge)		22,500 m³
F	FLUT- UND VERSICKERUNGSMULDEN		
	40 Mulden à 10 m²	400 m²	
	Auftrag und Abtrag		400 m³
P	PARKPLÄTZE		
	180 Parkplätze	5,500 m²	
	Auftrag und Abtrag (Auftrag im Bereich der Grüns und Abschläge)		5,500 m³
C	CLUBHAUS		
	Vorhandenes Gebäude (kein Auftrag und Abtrag) Terrasse und Wege	0 m² 1,000 m²	1,000 m²
	Auftrag und Abtrag (Auftrag im Bereich der Grüns und Abschläge)		400 m³
AUFTRAG UND ABTRAG			ca. 90,000 m³

STADT TÜBINGEN
GEMARKUNG KRESSBACH

GOLFANLAGE
SCHLOSS KRESSBACH

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
TEIL 2: ERDBEWEGUNGEN

ENTWURF

M 1:5000



ERSTELLT: 16.03.2007

BEARBEITER: RW/KW

PLAN NR. 12

PLANUNGSBÜRO WEISHAUPT
ECHTERDINGER STR. 111, 70794 FILDERSTADT
TEL. 0711/703085, FAX 0711/7079748

STADT TÜBINGEN
GEMARKUNG KRESSBACH

GOLFANLAGE
SCHLOSS KRESSBACH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
MIT
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

ENTWURF

PLANUNGSBÜRO WEISHAUPT
ECHTERDINGER STR. 111, 70794 FILDERSTADT
TEL. 0711/703085, FAX 0711/7079748

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.1 Art der baulichen Nutzung	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung	4
1.2.1 Grundfläche	4
1.2.2 Höhe baulicher Anlagen	4
1.3 Bauweise	5
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche	5
1.5 Verkehrsflächen	5
1.6 Ein- bzw. Ausfahrten	5
1.7 Versorgungsleitungen	5
1.8 Private Grünflächen	5
1.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, Regelung des Wasserabflusses	6
1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	6
1.11 Flächen für Wald	7
1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
1.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
1.14 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
2. Örtliche Bauvorschriften	8
2.1 Dachform und Dachneigung	8
2.2 Einfriedungen	8
2.3 Stellplätze	8
2.4 Beleuchtung	8
2.5 Niederspannungsfreileitungen	8
3. Hinweise	9
3.1 Bodenschutz	9
3.2 Denkmalschutz	9
3.3 Vorhaben- und Erschließungsplan	9

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz festgesetzt.

Zulässig ist nur die Errichtung eines Golfplatzes mit seinen Bestandteilen. Dazu gehören Golfbahnen mit Abschlägen und Grüns, Hindernisse (Sandbunker), Wege sowie Übungsflächen (Driving Range) und Übungsgrüns (Pitching, Putting). Außerdem sind Wasserflächen (Teiche) erlaubt. Ebenfalls zulässig sind die dazu gehörigen gastronomischen Einrichtungen und die erforderlichen Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze sowie Abschlaghütte und Schutzhütten.

Maßgebend hierfür ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007.

Die im Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und im Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 dargestellten Nutzungen der Gebäude 1 und 2 können getauscht werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundfläche (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

Für die maximal überbaubaren Grundflächen der Gebäude 1-3 sind die im Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und im Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 eingetragenen Baugrenzen maßgebend. Erweiterungen sind im Rahmen der im Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und im Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 dargestellten, überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Für die maximal überbaubaren Grundflächen der Abschlaghütte und Schutzhütten ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 maßgebend.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

Clubhaus, Gebäude für Pflegemaschinen, Gebäude für Sportgeräte:

Zugelassen ist der Umbau der bestehenden Scheunen als Clubhaus und als Maschinen- und Gerätegebäude.

Gebäudehöhe 13,50-16,00 m

Unterer Bezugspunkt der zulässigen Gebäudehöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude.

Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Für Abschlaghütte und Schutzhütten sind die maximalen Traufhöhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 maßgebend.

Unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die EFH liegt bei maximal 50 cm über natürlichem Gelände.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Teil 1 vom 16.03.2007 wird offene Bauweise festgesetzt.

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Teil 1 vom 16.03.2007 werden Baugrenzen für die Gebäude 1-3 festgesetzt. Diese umschließen die maximal überbaubare Grundfläche.

Bezüglich der Abschlagshütte und Schutzhütten sind die gekennzeichneten Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Teil 1 vom 16.03.2007 maßgebend.

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Für Verkehrsflächen ist der Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 maßgebend.

1.6 Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 (1) 4 BauGB)

Ein- bzw. Ausfahrten sind nur an den im Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und im Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 festgesetzten Stellen zulässig.

1.7 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.8 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind nur die in Kapitel 1.1 beschriebenen Anlagen zulässig.

Die eingeschränkten Betriebszeiten von Geräten und Maschinen zur Pflege der Golfanlage im 100 m Abstand zur Wohnbebauung sind im Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 verbindlich dargestellt.

1.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

Für

- Wasserflächen (Teiche)
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- Wechselfeuchte Flächen
- Flut- und Versickerungsmulden

ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, Teile 1 und 2 vom 16.03.2007 maßgebend.

1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) 17 BauGB)

Bodenauf- und -abtrag sind nur zulässig im Bereich der Abschläge, Grüns und Sandbunker sowie im Bereich des Speicherteichs, der Parkplätze und für die Außenanlagen des Clubhauses. Der Auf- und Abtrag darf dabei 2,50 m nicht überschreiten. Unzulässig sind Bodenauf- und -abtrag im Bereich der Spielbahnen und für andere Wasserflächen als den Speicherteich. Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1 : 3 auszubilden. Bei Erdaufschlüssen muss zum Schutz des Grundwasserspeichers eine ausreichende Überdeckung mit belebtem Oberboden gewährleistet sein. Ein Ausgleich der auf- und abzutragenden Erdmassen ist innerhalb des Geltungsbereichs sicher zu stellen.

Zulässig ist auch Erdmaterial aus der näheren Umgebung, das in Art und Zusammensetzung dem vor Ort geogen vorhandenen Boden entspricht.

Die Geländegestaltung hat nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Teil 2 zu erfolgen. Bei der Herstellung ist die Untere Bodenschutzbehörde frühzeitig zu beteiligen. Zu beachten sind die Maßgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. der DIN 19731.

1.11 Flächen für Wald (§ 9 (1) 18b BauGB)

Innerhalb der im Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und im Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 gekennzeichneten Grenzen sind Flächen für den Wald vorgesehen.

Langfristig ist die Ausbildung naturnaher, altersabgestufter Laubwälder anzustreben. Ablagerungen von Mähgut sind nicht zulässig.

1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die Maßnahmen zum Biotopschutz sind im Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 verbindlich dargestellt.

1.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebote sind im Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 verbindlich dargestellt.

1.14 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindungen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 verbindlich dargestellt.

2. Örtliche Bauvorschriften

Auf Grund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895), werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellt:

2.1 Dachform und Dachneigung

Für Clubhaus, Gebäude für Pflegemaschinen, Gebäude für Sportgeräte sind Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 45° zulässig.

Für Abschlaghütte und Schutzhütten sind die Dachformen und -neigungen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1 vom 16.03.2007 maßgebend.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zulässig. Fangnetze und Schutzzäune sind davon ausgenommen.

2.3 Stellplätze

Die Stellplätze sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

2.4 Beleuchtung

Flutlichtanlagen zur Verlängerung der abendlichen Spieldauer sind nicht zulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unterirdisch zu verlegen. Die Verkabelung der Elektrohausanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

3. Hinweise

3.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung von § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 1a (2) Baugesetzbuch, §§ 1, 2 (1) Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz). Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden (§ 202 Baugesetzbuch).

Die Bodenarbeiten müssen von einem Bodensachverständigen begleitet und überwacht werden.

3.2 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

3.3 Vorhaben- und Erschließungsplan

Maßgebend für die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung im räumlichen Geltungsbereich ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinen Bestandteilen – Vorhaben- und Erschließungsplan, Teile 1 und 2 – vom 16.03.2007.

Aufgestellt: Filderstadt, den 16.03.2007

Planungsbüro Weishaupt

STADT TÜBINGEN
GEMARKUNG KRESSBACH

GOLFANLAGE
SCHLOSS KRESSBACH

BEGRÜNDUNG
ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
MIT
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
UND ZU DEN
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

ENTWURF

PLANUNGSBÜRO WEISHAUPT
ECHTERDINGER STR. 111, 70794 FILDERSTADT
TEL. 0711/703085, FAX 0711/7079748

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Anlass der Planung	3
2. Ziel und Zweck der Planung	3
3. Plangebiet	5
4. Überörtliche Planungen	6
5. Örtliche Planungen	7
6. Bestehende Rechtsverhältnisse	8
7. Planinhalt	8
8. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	9
9. Umweltbericht	9
10. Grundzüge der Golfplatzgestaltung	10
11. Bodenordnung	11
12. Flächenbilanz	12
13. Ver- und Entsorgung	12
13.1 Wasserversorgung	12
13.2 Schmutzwasserableitung	13
13.3 Stromversorgung	13
13.4 Müllentsorgung	13
13.5 Fernmeldetechnische Versorgung	13
14. Erschließung	13
15. Aufwendungen	15
16. Aufhebung	15

1. Anlass der Planung

Die Vorhabensträger Nicoletta Freiin von Saint-André sowie Berthold Freiherr von Saint-André beabsichtigen auf einem 131,74 ha großen Gelände – auf Gemarkung der Stadt Tübingen, Ortsteil Weilheim, im Bereich Kressbach und Eckhof – eine 27-Loch-Golfanlage (18 + 9) mit Übungsanlage und Clubhaus inklusive Restaurant (100 Sitzplätze innen, 80 Sitzplätze außen) zu errichten. Diese Anlage mit einer Gesamtlänge von ca. 6.250 m (18-Loch) und ca. 2.750 m (9-Loch) trägt zur Steigerung des sportlichen Angebots in der Stadt Tübingen bei.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und seinen Bestandteilen – Vorhaben- und Erschließungsplan, Teile 1 und 2 – vom 16.03.2007 sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erstellung und den Betrieb einer Golfanlage mit Parkplätzen und Clubhaus, deren Geltungsbereich aus dem zugehörigen Plan ersichtlich ist, geschaffen werden. Dabei handelt es sich um eine objektorientierte Planung auf Grundlage des vom Vorhabenträger erstellten Vorhaben- und Erschließungsplanes, Teile 1 und 2. „Baurechte“ werden nur für die hier dargestellte Golfanlage geschaffen. Andere Vorhaben und eventuelle erhebliche Nutzungsänderungen sind von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kombination mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, Teile 1 und 2 nicht abgedeckt und damit in bauplanungsrechtlicher Sicht nicht zulässig.

Die gesamte Anlage ist als Landschaftsgolfplatz geplant. Dies bedeutet eine intensive Nutzung des Geländes von einem Drittel und eine extensive Nutzung von zwei Dritteln der Gesamtfläche.

Das Clubhaus sowie die zur Pflege des Golfplatzes notwendigen Geräte werden in für diesen Zweck umzubauenden Stallgebäuden und Scheunen des Hofgutes untergebracht (Gebäude 1-3). Außer einer Abschlaghütte an der Driving Range (Übungsanlage) und zehn Wetterschutzhütten in Holzkonstruktion werden keine weiteren Gebäude auf dem Golfgelände erstellt.

Gebäude 1:

Vorhandenes Stallgebäude soll zum Clubhaus umgebaut werden.

Clubräume, Golfshop, Restaurant mit 100 Sitzplätzen innen und 80 Sitzplätzen auf der Terrasse, Nebenräume, Sozialräume, Duschen, WC, Umkleiden, Lager.

Gebäude 2:

Vorhandener Schuppen soll für Geräte für den Golfsportbetrieb umgenutzt werden.

Gebäude 3:

Vorhandene Scheune soll für Maschinen und Geräte zur Golfplatzpflege umgenutzt werden.

Die Nutzungen der Gebäude 1 und 2 können getauscht werden.

Folgende neue Gebäude sind vorgesehen:

- Eine Abschlaghütte auf dem Übungsgelände zum Schutz vor Regen, insbesondere bei der Durchführung von Golfkursen.
- Zehn Schutzhütten auf dem Golfplatz, versehen mit Blitzschutzeinrichtungen.

Weitere Einrichtungen für den Betrieb der Golfanlage ist ein notwendiger Parkplatz mit 160 Stellplätzen sowie ein zusätzlicher Parkplatz mit 20 Stellplätzen. Ziel des zusätzlichen Parkplatzes ist es, dem Verkehr aus Richtung Tübingen bereits vor der Ortsdurchfahrt Kressbach Parkmöglichkeiten anzubieten, um die zusätzliche Verkehrsbelastung im Ortsteil Kressbach zu vermindern.

Folgeeinrichtungen, wie z. B. Hotel oder sonstige Gebäude, sind nicht vorgesehen.

Die Verträglichkeit der Lärmimmissionen, bedingt durch die gastronomische Nutzung im Clubhaus und die Parkplätze, zu den angrenzenden Nutzungen ist in der Verkehrs- und Schallimmissionsprognose vom 13.03.2007 nachgewiesen, vgl. Umweltbericht vom 16.03.2007.

Auf Grund der bestehenden Entfernung zur Wohnbebauung (Luftlinie ca. 600 m) sind durch den zusätzlichen Parkplatz (Flurstück 2185) am asphaltierten Weg im Gewinn Neuband (Flurstück 2189/2) im unmittelbaren Anschluss an die Kressbacher Straße keine Lärmbelastungen auf die angrenzenden Nutzungen zu erwarten.

Ein Tausch der Nutzungen bei den Gebäuden 1 und 2 hat keine negativen Auswirkungen auf die Lärmsituation, da sich das Clubhaus in diesem Fall in einem größeren Abstand zur Wohnbebauung befinden würde.

Dem Gebot zur gegenseitigen Rücksichtnahme wird mit diesem Vorhaben ausreichend Rechnung getragen.

3. Plangebiet

Die Stadt Tübingen mit 83.360 Einwohnern (Stand: 2004, Quelle: Statistisches Landesamt) gehört zur Region Neckar-Alb.

Das Plangebiet, dessen Umfang sich einerseits aus Eigentums- und Gemarkungsgrenzen sowie andererseits aus dem Flächenbedarf und der Flächennutzung ergibt, liegt auf dem Höhenrücken Rammert und ist fast zur Gänze von Wald umgeben. Im Nahbereich zur geplanten Golfanlage befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden und Westen weitgehend durch das bestehende Landschaftsschutzgebiet „Rammert“ begrenzt. Ein Teil des Schutzgebietes, der der landwirtschaftlichen Nutzung untersteht, ragt in den Planungsbereich hinein. Im Süden und Osten ergibt sich die Abgrenzung insbesondere aus bestehenden Forstflächen, dem Ortsteil Kressbach und der Kressbacher Straße.

Der Hochpunkt des Geländes, dessen Grundstücke sich im Besitz von zwei Eigentümern befinden, liegt auf 477 m ü. N.N., der Tiefpunkt bei 390 m ü. N.N. Das Gelände ist leicht bewegt und fällt nach Süden und Osten geringfügig ab. Für die Golfanlage werden überwiegend landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Im Gewinn „Unteres Steinholz“ sind auch Forstflächen zu ca. 2,5 ha von der Golfplanung betroffen. Diese Flächen werden an anderer Stelle (innerhalb des räumlichen

Geltungsbereiches) wieder aufgeforstet. Die sich im Nordosten und Südwesten der Anlage befindenden Biotope (Gewann Wacholderäcker) werden von jeglicher Inanspruchnahme ausgeschlossen.

Golfplätze gehören nicht zu den § 35 (1) BauGB im Außenbereich bevorrechtigt zulässigen Vorhaben, sondern sind nach § 35 (2) BauGB als sonstige Vorhaben im Außenbereich zu beurteilen. Sie können zugelassen werden, wenn dies keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange zur Folge hat und die Erschließung gesichert ist.

4. Überörtliche Planungen

- Landesentwicklungsplan 2002
- Regionalplan 1993

Die geplante Golfanlage liegt in der Region Neckar-Alb im Verdichtungsraum Tübingen-Reutlingen.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines schutzbedürftigen Bereichs für die Landwirtschaft. Ziele der Raumordnung, die sich hieraus ergeben, sind:

- Vorrang der Landwirtschaft bei konkurrierenden Nutzungsansprüchen
- Langfristige Erhaltung der natürlichen Ertragsleistung

Eine Nutzungskonkurrenz ist nicht gegeben, da die Eigentümer der Flächen die Landwirtschaft aufgeben und einen Golfplatz errichten wollen.

Der langfristige Erhalt der natürlichen Ertragsleistung ist gegeben. In enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen wurde die Planung entsprechend den raumordnerischen Maßgaben aus dem Raumordnungsverfahren so ausgestaltet, dass ein größtmöglicher Bodenschutz gewährleistet ist.

Der regionale Grünzug wird lediglich im äußersten nördlichen und im äußersten südöstlichen Bereich (Gewann Neuband und Wacholderäcker sowie Gewann Unteres Feld und Reitwasen) berührt. Grünzüge sind Teil des regionalen Freiraumkonzeptes und dienen vor allem dazu, Siedlungskörper voneinander abzugrenzen, ein charakteristisches Landschaftsbild zu erhalten sowie die Zugänglichkeit und den Zusammenhang der freien Landschaft zu gewährleisten. Des Weiteren besitzen sie siedlungsklimatische Funktionen.

Ziele der Raumordnung, die sich hieraus ergeben, sind:

- Schutz und langfristige Erhaltung zusammenhängender, siedlungsnaher Freiräume, insbesondere in verdichteten Teilräumen
- Vorrang der Erhaltung der Freiräume von konkurrierenden Nutzungen, welche die Freiraumfunktion beeinträchtigen, insbesondere Vermeidung weiterer Siedlungstätigkeit

In den Bereichen, die den Grünzug berühren, sind Golfbahnen, Rough-Bereiche sowie ein Parkplatz mit 20 Stellplätzen vorgesehen. Da die Golfanlage lediglich ein geringes Maß an baulichen Anlagen und Flächenversiegelungen nach sich zieht, steht das Vorhaben dem regionalen Freiraumkonzept nicht entgegen.

Die Städte Tübingen und Reutlingen sind in der Region als Oberzentren ausgewiesen. Die räumliche Entwicklung der Region ist gekennzeichnet durch die Nähe zum Ballungsraum Stuttgart und davon ausgehenden Impulsen und Belastungsfaktoren.

Für einzelne Anlagen der Freizeitinfrastruktur werden lt. Regionalplan Neckar-Alb folgende Grundsätze zur Gestaltung bzw. örtlichen Festlegung vorgeschlagen:

“Golfplätze sind so zu gestalten, dass der Charakter der offenen Landschaft gewahrt bleibt, die notwendigen baulichen Anlagen sind möglichst an Naherholungsschwerpunkten oder in Siedlungsnähe zusammenzufassen.“

Diese Grundsätze sind bei der geplanten Golfanlage Kressbach gewährleistet.

5. Örtliche Planungen

- Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen (78. Änderung, wirksam seit 18.07.2003)

Die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes („Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Grünflächen mit Zweckbestimmung Golfanlage und Waldflächen sowie Umwandlung von Waldfläche in Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfanlage – Bereich Kressbach, Gemarkung Weilheim“) ist abgeschlossen.

6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Gebiet existiert bisher kein Bebauungsplan.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorangestellt wurde im Februar 2003 ein Raumordnungsverfahren mit integrierter Umweltverträglichkeitsuntersuchung, bei dem in erster Linie die Eignung dieses Standorts überprüft wurde. Prüfgegenstand waren die Ziele und die Grundsätze der Raumordnung. Die raumordnerische Prüfung hatte zum Ergebnis, dass unter Einhaltung bestimmter Maßgaben die verbindlichen Ziele der Raumordnung dem Vorhaben nicht entgegen stehen und die Grundsätze der Raumordnung sachgemäß gegeneinander und untereinander abgewogen sind. Die Maßgaben der raumordnerischen Beurteilung vom 19.12.2003 sind in die aktuelle Planung integriert.

7. Planinhalt

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz ausgewiesen. Zulässig ist nur die Errichtung eines Golfplatzes mit seinen Bestandteilen. Konkretisiert wird die zulässige bauliche Nutzung durch den Vorhaben- und Erschließungsplan, Teile 1 und 2 vom 16.03.2007. Diese sind Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bilden den bauplanungsrechtlichen Rahmen für den Vorhaben- und Erschließungsplan, Teile 1 und 2. Zulässigkeitsvoraussetzungen werden nur für die hier dargestellte Golfanlage geschaffen. Andere Nutzungen sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht abgedeckt. Dies gilt auch für spätere, wesentliche Nutzungsänderungen.

Die Möglichkeit, von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Befreiungen zu erteilen (§ 31 (2) BauGB), ist weiterhin gegeben.

8. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Folgen eines Eingriffs in Natur und Landschaft müssen für die Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange nach § 1 (7) BauGB im zu erwartenden Ausmaß erfasst und bewertet und den ebenfalls zu erwartenden Folgen von Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt werden (§ 1 (6) 7 i.V.m. § 1a (3) BauGB).

Zu diesem Zweck wurde ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die wesentlichen Aussagen sind als Festsetzungen in den Vorhaben- und Erschließungsplan, Teile 1 und 2 übernommen und somit verbindlicher Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Diese Festsetzungen dienen dem Ausgleich und ermöglichen die Gestaltung entsprechend der landschaftsbaulichen Konzeption. Ausgleichsmaßnahmen umfassen die umfangreiche Schaffung von Wildgehölzhecken sowie die Extensivierung und Ausmagerung der landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen. Baumpflanzungen und die Schaffung von Röhrichtsäumen am Ufer des neuen Teiches kommen hinzu.

Entsprechend der Berechnungsmethode kann der Eingriff durch die genannten Maßnahmen vollständig kompensiert werden, vgl. Grünordnungsplan vom 16.03.2007.

9. Umweltbericht

Im Rahmen des Umweltberichts, der auf den Ergebnissen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung basiert, wurden Vorschläge für Vermeidungs- bzw. Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erbracht. Hierbei sind Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs in der Planung und bei der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt.

Eingriffe auf die Schutzgüter „Mensch“, „Klima und Luft“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ sind unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als unerheblich einzustufen. Für die verbleibenden Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, Geologie und Boden, Wasser und Landschaft) kann durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen (Extensivierung, optische Einbindung etc.) ein Ausgleich im Gebiet realisiert werden.

Für die Gebäude 1 und 2 wirkt der Umgebungsschutz des Schlosses Kressbach. Eine entsprechende denkmalrechtliche Genehmigung erfolgt im Rahmen des Bauantrages.

Die Grundwasserthematik kann erst im Wasserrechtsverfahren abschließend geklärt werden.

Ergänzend dazu wird auf den Umweltbericht vom 16.03.2007 verwiesen.

10. Grundzüge der Golfplatzgestaltung

Der geplante Golfplatz besteht aus:

- einer Übungswiese (Driving Range) mit verschiedenen Übungseinrichtungen (Sandbunker, Grüns etc.), die zum Erlernen und Verbessern der Spieltechnik dienen,
- einem Golfplatz mit 18 Spielbahnen (Clubplatz) und
- einem Golfplatz mit 9 Spielbahnen (Kurzplatz).

Die unbebauten Flächen (Rauheflächen) sind als natürliche Fläche zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Auf Grund der topographisch relativ günstigen Geländeform werden auf der Gesamtfläche von 131,74 ha nur kleinflächige Geländeänderungen vorgenommen. Grüns (Größe 500-700 m²), Abschläge (Größe 160 m²) und Sandbunker (Größe 50-200 m²) werden durch Oberflächenmodellierung der natürlichen Geländehöhe angepasst bzw. auf dem bestehenden Gelände aufgebaut. Hierbei werden Grüns, Abschläge und Sandbunker ausschließlich im Massenausgleich (Abtrag = Auftrag) erstellt, vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 2 vom 16.03.2007.

Landschaftsuntypische Geländeformen werden unterlassen.

Oberflächengewässer (Speicherteich und wechselfeuchte Flächen) werden naturnah hergestellt. Für das Einleiten und Sammeln von Dränagewasser der Grüns und Abschläge werden mehrere der Topographie angepasste, reinigungsaktive Flut- und Versickerungsmulden erstellt. Um die Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich der Stellplätze möglichst gering zu halten, werden diese mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt.

Geplant ist, das vorhandene Landschaftsbild zu erhalten, punktuelle Anpflanzungen vorzunehmen und durch Schaffung von neuen Vegetationsstrukturen eine Vernetzung zwischen den nordwestlich und südöstlich liegenden Waldgebieten herzustellen. Die dafür verwendeten Arten orientieren sich an der potenziell natürlichen Vegetation dieses Raumes. Vorhandene Bäume und Sträucher werden durch die zu erwartenden Baumaßnahmen nicht entfernt; sie werden weitgehend mit Pflanzbindungen geschützt.

Durch die Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Einrichtungen innerhalb des Plangebietes soll ebenfalls die Einbindung in das vorhandene Landschaftsbild gewährleistet werden.

Um Beeinträchtigungen durch die Pflege des Golfplatzes auszuschließen, wird entsprechend der Empfehlung in der Verkehrs- und Schallimmissionsprognose vom 13.03.2007 in einem 100 m breiten Abstandstreifen zur vorhandenen Wohnbebauung der Betrieb von Geräten und Maschinen an Sonn- und Feiertagen von 7.00-9.00, 13.00-15.00 und 20.00-22.00 Uhr sowie an Werktagen in der Zeit von 6.00-8.00 und 20.00-22.00 Uhr ausgeschlossen. Diese Zeiten orientieren sich an den Ruhezeiten der achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

11. Bodenordnung

Da sämtliche Grundstücke in der Verfügungsgewalt des Vorhabensträgers liegen, sind bodenordnerische Maßnahmen wie Baulandumlegung oder Grenzregelung nicht erforderlich.

Die Gesamtfläche der Golfanlage ist im Besitz von zwei Eigentümern. Es ist geplant, das Gelände langfristig (30 Jahre) an einen Golfclub zu verpachten.

12. Flächenbilanz

Gebäude, Hütten	2.320 m ²	0,18 %
Verkehrsflächen, Parkplätze, Wege	43.163 m ²	3,28 %
Private Grünfläche (Spielbahnen, Abschläge, Hindernisse, und Grüns)	260.100 m ²	19,74 %
Private Grünfläche (Rauheflächen)	848.841 m ²	64,43 %
Waldflächen	70.882 m ²	5,38 %
Wildgehölze, Biotope	83.080 m ²	6,31 %
<u>Wasserfläche</u>	<u>9.000 m²</u>	<u>0,68 %</u>
Gesamtfläche	1.317.386 m ²	100,00 %

13. Ver- und Entsorgung**13.1 Wasserversorgung**

Trinkwasser:

Die Trinkwasserleitung wird an das örtliche Leitungsnetz angeschlossen.

Beregnungswasser:

Für die Bewässerung der Golfanlage wird vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung Grundwasser aus einem noch zu erstellenden Brunnen (Gewann Neuland/Ochsenwiese) entnommen. Ergänzend hierzu wird Wasser aus dem vorhandenen Dränagesystem der landwirtschaftlichen Flächen gesammelt.

Sollte eine Grundwasserentnahme nicht möglich sein, kann der Wasserbedarf auf jeden Fall durch Wasser aus dem Leitungsnetz (Trinkwasser) gedeckt werden.

Bewässerung:

Bewässert werden Grüns, Abschläge und bei Bedarf auch Spielbahnen über eine Versenkbergnungsanlage von Mai bis maximal Anfang Oktober.

Die zur Beregnung benötigte Wassermenge wird in einem gesonderten Wasserrechtsverfahren beantragt.

13.2 Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die örtliche Kanalisation.

13.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene örtliche Stromnetz.

Eine Verkabelung der 20kV Leitung beim Eckhof ist nicht erforderlich, da der Mindestabstand lt. VDE 0201 von 7 m zwischen Spielfläche und Leiter eingehalten wird.

13.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist gewährleistet.

13.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

14. Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich der Golfanlage ist über vorhandene Ortsstraßen – Kressbacher Straße und Straße nach Kressbach (Flurstück 7222) – bis hin zum Hofgut Kressbach verkehrlich erschlossen. Hierbei wird angenommen dass die Verkehrsbelastung zu 70 % die Kressbacher Straße und zu 30 % die Straße nach Kressbach (Flurstück 7222) betrifft. Das prognostizierte, maximale Verkehrsaufkommen auf der Kressbacher Straße mit ca. 974 Fahrten/Tag Richtung Tübingen und ca. 732 Fahrten/Tag Richtung Weilheim kann über das vorhandene Straßennetz ohne Probleme aufgenommen werden, vgl. Verkehrs- und Schallimmissionsprognose vom 13.03.2007.

Dieses Gutachten untersucht darüber hinaus die Lärmsituation durch das erhöhte Verkehrsaufkommen. Da die Straßen nicht umgebaut werden, gelten für Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005. Würden wesentliche Änderungen vorgenommen werden, würde die 16. BImSchV gelten. Die Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 trotz des geringen Verkehrsaufkommens bereits im jetzigen Zustand (Status Quo) teilweise um bis zu 6 dB(A) an den Nord- und Nordostfassaden überschritten werden. Auf Grund der unmittelbaren Nähe der Gebäudefassaden (geringer Straßenquerschnitt), wie dies an vielen anderen Stellen in Bebauungen – insbesondere in reinen Wohngebieten – allgemein vorkommt, sind diese Werte durchaus üblich. Durch den zusätzlichen Verkehr durch die Golfanlage erhöhen sich die dann auftretenden Werte lediglich um bis zu ca. 2 dB(A). Wird der Parkplatz am Schweinerain von den Golfplatzbesuchern genutzt, können sich geringfügige Verbesserungen der Lärmsituation auf Grund der geringeren Fahrzeugbewegungen durch den Ort ergeben. Aus diesem Grund wird ein Vergleich mit den zulässigen Immissionsgrenzwerten nach der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV heran gezogen. Die dortigen zulässigen Immissionsgrenzwerte werden an keiner Stelle überschritten. Es sollte hierbei nochmals ergänzend erwähnt werden, dass erst ab ca. 3 dB(A) eine subjektive Lärmerhöhung wahrgenommen wird. Durch die vorgenommene Verschiebung des Parkplatzes um ca. 100 m nach Westen werden die Immissionswerte abnehmen. Auf Grund der genannten Ausführungen ist die prognostizierte Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu ca. 2 dB(A) durch die Golfplatznutzung vertretbar.

Die notwendigen Parkplätze (160 Stück, Flurstück 9011) sind im direkten Anschluss an die Straße nach Kressbach (Flurstück 7222) geplant. Die Erschließung des Clubhauses erfolgt über eine hieran anschließende Fahrstraße.

Des Weiteren wird am asphaltierten Weg im Gewinn Neuband (Flurstück 2189/2) im unmittelbaren Anschluss an die Kressbacher Straße ein zusätzlicher Parkplatz (20 Stück, Flurstück 2185) angelegt.

Weitere Erschließungsmaßnahmen werden somit nicht erforderlich.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist durch die Nähe zur Bundesstraße, B 27, gewährleistet.

Der entfallende Nebenweg des Schwäbischen Albvereins (Gewann Riedwasen, Flurstück 7204) wird durch eine neu angelegte Wegeverbindung am westlichen Rand ersetzt. Die Wander- und Radwegverbindung durch den Eckhof wird zukünftig über einen bereits bestehenden Weg, der das Hofgelände im Norden umgeht, geführt. Zu diesem Zweck erfolgt im Rahmen der Realisierung des Golfprojekts ein fachgerechter Ausbau.

Die in der top. Karte (L 7520 Reutlingen) enthaltenen Wirtschaftswege (Feldwege) vom Hofgut Kressbach Richtung Wasserbehälter und Richtung Derendingen sind nicht mehr vorhanden. Wanderer sind bereits in der Vergangenheit auf vorhandene ausgebauten Wanderwege (Königsallee, Kressbacher Straße) umgeleitet worden.

15. Aufwendungen

Durch die gegebenen Voraussetzungen in den Kapiteln 13. und 14. ist eine Belastung des städtischen Haushaltes durch die Aufstellung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht zu erwarten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, Teile 1 und 2 vom Vorhabenträger erstellt werden.

16. Aufhebung

Werden der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, Teile 1 und 2 durch den Vorhabenträger nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag bestimmten Frist umgesetzt, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgehoben werden. Aus der Aufhebung können keine Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt geltend gemacht werden (§ 12 (6) BauGB).

Aufgestellt: Filderstadt, den 16.03.2007

Planungsbüro Weishaupt

Übersicht über die umweltbezogenen Auswirkungen der Parkierung:

Gegenüberstellung der ursprünglichen Lage des Parkplatzes am Ortsrand mit der neuen, an den Waldrand verschobenen Lage mit zusätzlichen Stellplätzen im Gewinn Neuband

	Lage am Ortsrand	Lage am Waldrand und zusätzliche Stellplätze im Gewinn Neuband
Mensch, Gesundheit	Lärmwerte gem. Lärmgutachten unterhalb der zulässigen Grenzwerte von TA-Lärm und 18. BImSchV gute soziale Kontrolle durch vorhandene Wohnbebauung in geringer Distanz, kurze Wege	verbesserte Situation durch Abrücken von der Bebauung; keine Auswirkungen durch die zusätzlichen Stellplätze im Gewinn Neuband, da große Entfernung zur Wohnbebauung; geringere Verkehrsbelastung im Ort durch Parkierung im Gewinn Neuband möglich soziale Kontrolle kaum gegeben, längere Wege
Boden Versiegelung, Flächenverbrauch	Parkplatz 3.850 m ² Anlieferung Clubhaus: <u>180 m²</u> insges. ca. 4.030 m ²	Parkplatz 3.850 m ² Anlieferung Clubhaus (ca. 190 m Länge): 570 m ² 20 zusätzliche Stellplätze <u>250 m²</u> insges. ca. 4.670 m ²
Bodenbewegung	Flächen für Stellplätze wasserdurchlässig befestigt, hier eingeschränkte Bodenfunktionen (Teilverlust) Geländeneigung ca. 5 %, dadurch ca. 5.250 m ³ Bodenbewegung (VEP vom 12.6.2006, Teil 2, Anlage 3.2 zu Vorlage 99/2006) erforderlich unter Zerstörung des natürlichen Bodengefüges	Flächen für Stellplätze wasserdurchlässig befestigt, hier eingeschränkte Bodenfunktionen (Teilverlust) nahezu ebenes Gelände, dadurch weniger Bodenbewegung für Herstellung des Parkplatzes am Waldrand erforderlich, zusätzlicher Bodenauf- und -abtrag für Stellplätze im Gewinn Neuband; insgesamt ca. 5.500 m ³ (VEP vom 16.3.2007, Teil 2)
Wasser	keine Gewässer betroffen Versiegelung, dadurch geringere Grundwasserneubildung und Regenwasserretention: In beiden Varianten wird das anfallende Regenwasser in die angrenzenden Grünflächen entwässert und dort versickert, so dass für diese Funktion des Bodens (Grundwasserneubildung; Rückhaltung von Regenwasser) ein Ausgleich gewährleistet ist.	keine Gewässer betroffen

Klima/Luft	Erwärmung der versiegelten Flächen; durch geringe Größe und die umgebende, offene Landschaft siedlungsklimatisch nicht relevant sonstige lufthygienische und klimatische Aspekte gleichbleibend	trotz größerer versiegelter Flächen vergleichbare Situation; kein Wirkungszusammenhang zw. Parkplatz und Siedlung durch abgerückte Lage
Pflanzen und Tiere	Inanspruchnahme von Wirtschaftsgrünland mit geringen Auswirkungen Tiere und Pflanzen	Inanspruchnahme von Wirtschaftsgrünland mit geringen Auswirkungen Tiere und Pflanzen; Vermeidung und Minderung eventueller Störungen der waldbewohnenden Fauna durch Eingrünungsmaßnahmen Stellplätze im Gewinn Neuband: zusätzliche Inanspruchnahme von Wirtschaftsgrünland
Landschaftsbild, Erholung	Anlehnung an den Siedlungsrand, Konzentration und Bündelung von Siedlungselementen (Bebauung und Parkierung), Einbettung durch Gehölzpflanzungen.	Lage in der bislang unverbauten Landschaft in Aussichtslage am Waldrand; Gute landschaftliche Einbindung durch Wald (als Kulisse) möglich, Einbettung durch Gehölzpflanzungen.
Ortsbild	Beeinträchtigung der Ansicht Ortsansicht - Kressbach mit Schloss - vom Waldrand her	Verbesserte Situation durch vom Ortsrand abgerückte Lage
Kultur- und Sachgüter	s. Ortsbild	s. Ortsbild

Fazit:

Die wesentlichen Änderungen, die sich durch die Verschiebung des Parkplatzes an den Waldrand ergeben, liegen in den Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Boden sowie Landschaftsbild bzw. Ortsbild:

- Verbesserungen durch geringere Lärmeinwirkungen aus dem Parkplatz für die Wohnbevölkerung in Kressbach, außerdem Minderung des durch den Golfplatz verursachten Verkehrsaufkommens innerorts durch die

zusätzlichen Stellplätze im Gewinn Neuband möglich.

- insgesamt um ca. 250 m³ erhöhte Erdbewegung durch die zusätzlichen Stellplätze im Gewinn Neuband; um ca. 640 m² höhere Flächeninanspruchnahme durch die längere Zuwegung vom Parkplatz zu den Clubgebäuden und die zusätzlichen Stellplätze im Gewinn Neuband.

- Geringere Störung für das Ortsbild und das denkmalgeschützte Schloss Kressbach,
- stärkerer Eingriff in das Landschaftsbild durch die Lage des Parkplatzes in der freien Landschaft in Aussichtslage, jedoch gute Möglichkeit der landschaftlichen Einbindung.

Verfahrens- und Datenübersicht			
Bebauungsplan „Golfanlage Kressbach“		Gemarkung Tübingen	
		Stadtgebiet / Stadtteil Weilheim	
Baugebiet:		Gebietsgröße: ca. 131,7 ha	
Baugrundstücke:	Wohneinheiten:	Gewerbeeinheiten:	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung:		Brutto:	Netto:
Übereinstimmung mit FNP: X ja <input type="checkbox"/> nein Änderungsverfahren abgeschlossen			
<u>Anlass der Planung:</u> Die Verschiebung des geplanten Parkplatzes an den Waldrand und die damit verbundene Neuordnung eines Teils der öffentlichen Golfanlage sowie die Einrichtung eines zusätzlichen Parkplatzes entlang der alten Erschließungsstraße zur Mülldeponie Schweinerain stellen eine Änderung der Planung dar, mit der Folge, dass der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan zu den geänderten Teilen erneut ausgelegt werden muss.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Golfanlage mit Clubhaus, Restaurant und Parkplätzen.			
Verfahren:		Zeitraum/Zeitpunkt	
Aufstellungsbeschluss		28.01.2002	
Informationsveranstaltung		-	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit		04.03.2002 – 15.03.2002	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		Im Rahmen des ROV	
1. Auslegungsbeschluss		25.04.2005	
Öffentliche Auslegung		01.08.2005 – 09.09.2005	
2. Auslegungsbeschluss		24.07.2006	
Öffentliche Auslegung		07.08.2006 – 15.09.2006	
3. Auslegungsbeschluss			
Öffentliche Auslegung			
Umweltbericht		16.03.2007	
Grünordnungsplan		16.03.2007	

Behandlung der Anregungen	
Satzungsbeschluss	