

GEMEINDE
LANDKREIS

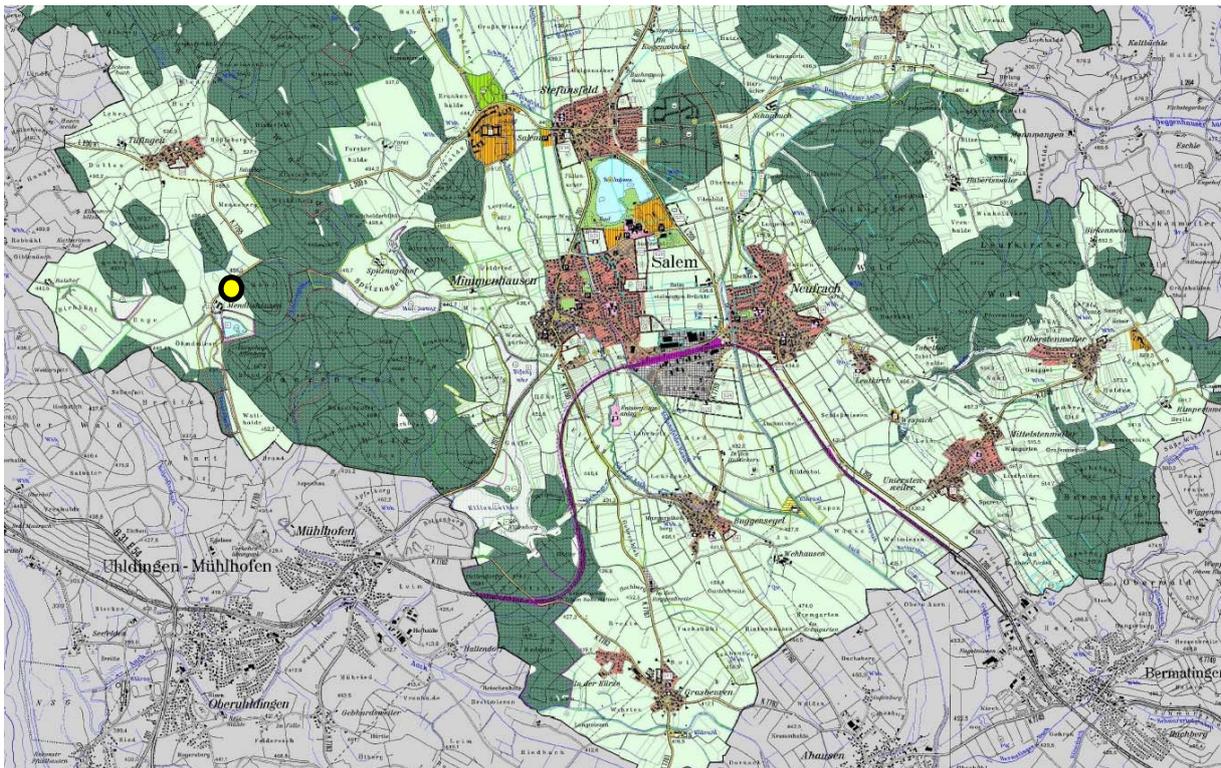
SALEM
BODENSEEKREIS



9. ÄNDERUNG

zum

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GVV FRICKINGEN, HEILIGENBERG, SALEM



BEATE SCHIRMER



FREIRAUMPLANUNG

**Träger der
Bauleitplanung:** **GEMEINDE SALEM**

Leutkircher Str. 1
88682 Salem

Auftragnehmer: **Beate Schirmer, Dipl.-Ing. Landespflege (FH)**

Peter-Thumb-Str. 6 Telefon 0 7731 / 799930
78247 Hilzingen Telefax 0 7731 / 799937

Stand: **Vorentwurf**

Inhaltsverzeichnis

1. RECHTSGRUNDLAGE
2. AUSGANGSSITUATION UND ANLASS DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS
3. LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES
4. ALTERNATIVSTANDORTE
5. ZIELE DER PLANÄNDERUNG
6. ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR
7. AUSWIRKUNGEN AUF DIE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES
8. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 L S. 58).

2. AUSGANGSSITUATION UND ANLASS DES ÄNDERUNGS- VERFAHRENS

Seit 40 Jahren ist der Mendlishauserhof, der Affenberg Mendlishausen GmbH, auf Gemarkung Tüfingen, ein attraktives Ziel für den Tourismus. Die Hofstelle ist Sammelpunkt für alle Gäste, die von dort, nach Erwerb ihre Eintrittskarte, die einzelnen Stationen besuchen.

In einem 20 ha großen Waldgebiet leben ca. 200 Berberaffen unter optimalen Haltungsbedingungen. Das innovative und naturnahe Konzept ermöglicht den Besuchern auf einem Rundweg ideale Beobachtungsmöglichkeiten der Tiere. Eine Begegnung ohne trennende Zäune oder Gräben.

Als weitere Tierart ist eine freifliegende Kolonie von Weißstörchen (34 Brutpaare) zu beobachten.

Auch im Damwild Gehege liegt das Ziel des Antragstellers in der Begegnung Tier - Mensch. Auf Trennwirkungen wird generell verzichtet.

Mit Abenteuer-Spielplatz und einer Schenke mit Biergarten ist der Mendlishauserhof für alle Altersklassen und insbesondere für Familien ein beliebtes Ausflugsziel.

Bauliche Veränderungen hat die Hofstelle auf Flurstück Nr. 234/1 mit ihrem historischen Gebäudeensemble bisher nicht erfahren. Im nördlichen Teil des Flurstücks ist der bestehende Parkplatz untergebracht. Ein genehmigter Parkplatz befindet sich südwestlich der Hofstelle, auf Höhe des Prälatenwegs, auf der anderen Seite der Kreisstraße K 7765. Er soll in Zukunft als Bedarfsfläche bei hohen Besucherzahlen genutzt werden. Busse und Wohnmobile parkieren im Bereich der Hofstelle, südlich der Einfahrt und des ersten Wirtschaftsgebäudes.

Von März bis Anfang November besuchen zahlreiche Gäste (350.000 – 400.000 Besucher pro Jahr*) den Affenberg, wobei die höchste Frequenz während der Sommerferien, im Juli/August, an Feiertagen und Wochenenden bei täglichen Besucherzahlen von 3.000 – 4.000* Personen liegt. Wird der Tagesverlauf betrachtet, liegt die höchste Besucherdichte zudem über die Mittagszeit (11-15 Uhr). Eine gleichmäßige Verteilung ist nicht gegeben.

* Informationsquelle: Affenberg Salem Mendlishausen GmbH

Zwei Parkplätze mit insgesamt 335 Stellplätzen stehen zur Verfügung. Bei einer Aufenthaltsdauer von durchschnittlich einem halben Tag errechnet sich eine Kapazität von 670 Parkmöglichkeiten pro Tag. Zusammen mit den Busreisenden (1,2* Busse mit ca. 50 Personen/Tag) ergibt dies einen theoretischen Wert von 2.070 Gästen, für die Parkraum zur Verfügung steht.

Regelmäßige Überschreitungen der Kapazität führen zusammen mit Nutzern des Prälatenwegs und den Gästen der Erlebnisbushaltestelle zu einer unregelmäßigen, oft chaotischen, Verkehrssituation mit hohem Gefahrenpotential für alle Verkehrsteilnehmer. *An dieser Stelle wird auch auf Ziff. 1.2 der Begründung zum Bebauungsplan „Parkplatz Affenberg“ verwiesen.*

Um den stetig steigenden Besucherzahlen und der einhergehenden Notwendigkeit einer geregelten Verkehrsführung gerecht zu werden, sollen neben den bestehenden Parkplätzen im Altbestand, 392 Stellplätze für Pkws auf Flurstück Nr. 230 geschaffen werden, das sich ebenfalls im Eigentum der Affenberg Mendlishausen GmbH befindet. Durch eine Einbahnregelung werden anführende Gäste gezielt in den Parkplatzbereich und zu den einzelnen Stellplätzen geleitet und Besucher fußläufig über ausgewiesene Fußwege gelenkt.

Die Zufahrt erfolgt wie bisher über die Kreisstraße K 7765, auf Höhe der Hofstelle. Zur Entflechtung der Verkehrsströme soll die Ausfahrt in Zukunft losgelöst, über den auszubauenden, nördlich gelegenen Wirtschaftsweg/Forstweg, erfolgen.

Da die Parkplatzerweiterung nicht mehr im Rahmen des § 35 BauGB genehmigt werden kann, hat die Gemeinde Salem auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen Belange, die Belange des Städtebaus, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die Belange des Vollzuges, die Belange der Wirtschaftlichkeit und die privaten Belange abgewogen und die Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.

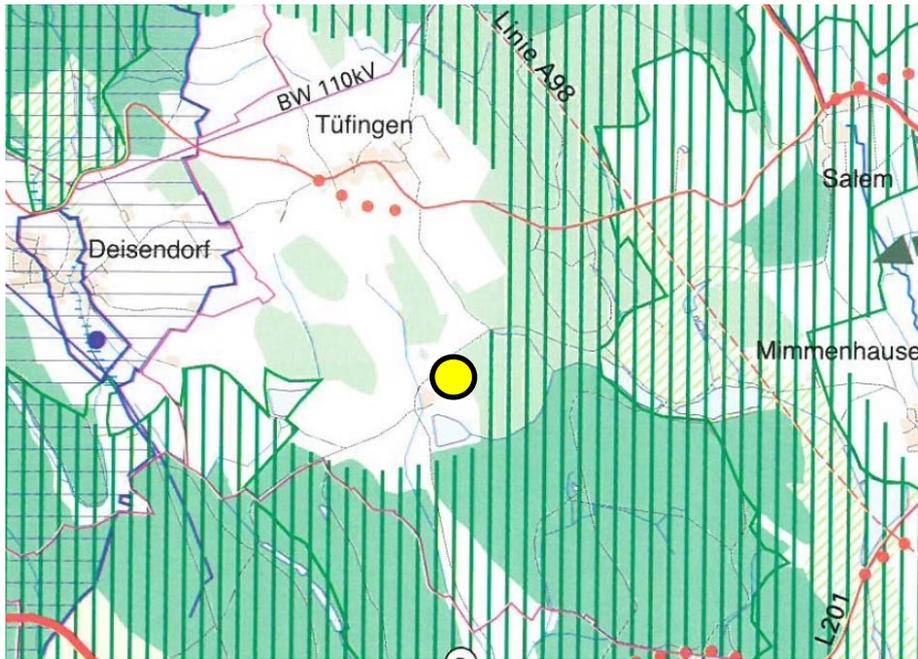
Rechtskräftige Bebauungspläne bestehen keine. Der Mendlishauserhof ist mit seinen Freiflächen im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, mit dem Bebauungsplan „Parkplatz Affenberg“, geändert.

3. LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der Änderungsbereich befindet sich am Nordrand des Mendlishauserhofes, zwischen der Kreisstraße K 7765 im Westen und dem Banzenreuter Wald im Osten.

Darstellung im Regionalplan 1996

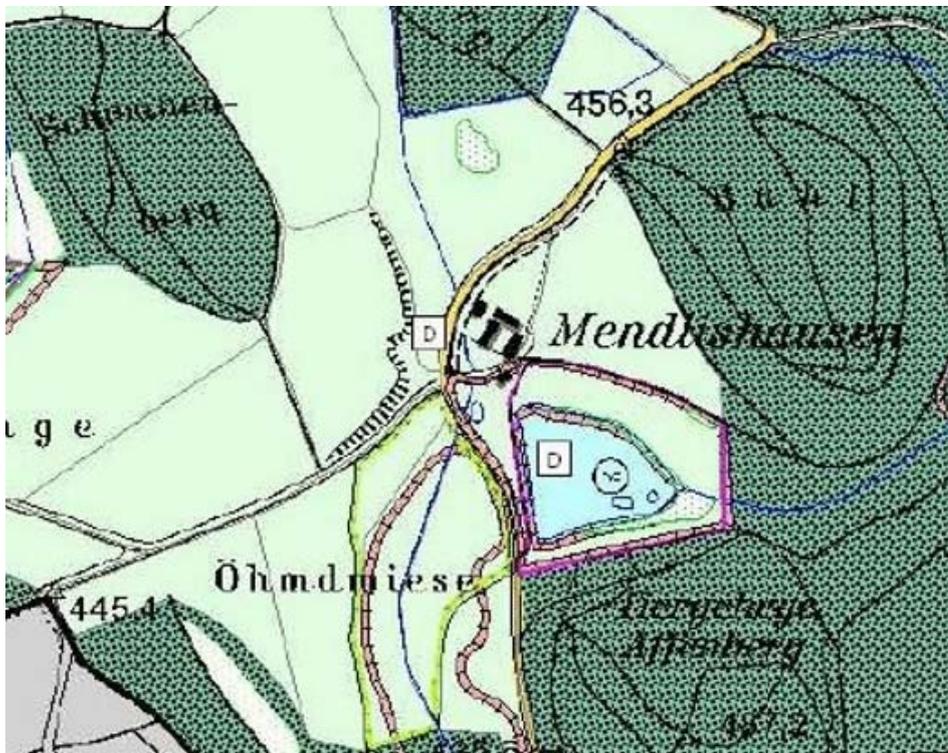
Das Planungsvorhaben widerspricht nicht den im Regionalplan „Bodensee-Oberschwaben“ dargestellten Aussagen und Zielen. Regionale Grünzüge sind nicht betroffen.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte mit Lage des neuen Sondergebietes

Darstellung im genehmigten Flächennutzungsplan 2006

Das Plangebiet liegt nach § 35 BauGB im Außenbereich Der FNP 2006 der GVG Salem, genehmigt vom Landratsamt Friedrichshafen mit Verfügung vom xx 2006, ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und Wirksamkeit am xx 2006, weist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche aus.



4. ALTERNATIVSTANDORTE

Der Mendlishauserhof liegt in Alleinlage am östlichen Rand der Kreisstraße K 7765, am nördlichen Rand des Mendlishauser Weihers. Die Hofstelle ist durch historische Gebäude, von zentraler Lage, als Ensemble, geprägt. Gebäude aus neuerer Zeit fehlen. Zur Aufnahme der überwiegend mit eigenen Kraftfahrzeugen anreisenden Besucher, wird ein gekiester Parkplatz nördlich der Hofstelle genutzt. Er ist flächig mit Bäumen überstellt und mit Hecken eingegrünt. Die Flächen bestehen aus gekiesten Belägen.

Durch die leichte Muldenlage und die umliegenden zusammenhängenden Waldflächen ist das Gebiet kaum einsehbar.

Die Erweiterungsfläche wird vollständig ackerbaulich genutzt. Wie bereits beschrieben, liegt die Erweiterungsfläche in räumlichen Zusammenhang mit dem Bestand, auf einer niedrigen Geländestufe. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist an dieser Stelle minimiert. Gehölze sind von dem Eingriff nicht betroffen, eine Zerschneidung, durch die Auswahl der Lage, nicht gegeben. Alternativstandorte liegen entweder in ökologisch hochwertigen Flächen (südlich der Hofstelle), in touristisch hochwertigen Bereichen (Prälatenweg) oder stellen eine Zerschneidung, bisher unzerschnittener Landschaftsräume (westlich der Kreisstraße) dar. Schützenswerte Bodentypen sind am geplanten Standort nicht betroffen.

Eine Erweiterung des genehmigten Parkplatzes im Südwesten wäre denkbar. Verkehrstechnisch würde dies zu einem weiteren Konflikt führen, zumal Bushaltestelle, Wanderer vom Prälatenweg, Radler und an- und abfahrender Pkw-Verkehr über einen Kreuzungsbereich verflochten wären, was ein erhöhtes Sicherheitsrisiko bedeutet.

Der Planbereich eignet sich unter der Abwägung der öffentlichen Belange, der Belange des Städtebaus, der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, der Belange der Wirtschaftlichkeit sowie der privaten Belange vorrangig für die Entwicklung eines Parkplatzes. Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden nicht verletzt. Die Fläche ist im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, rechtsverbindlich seit 1996, basierend auf dem Landesentwicklungsplan, als Außenbereich dargestellt.

5. ZIELE DER PLANÄNDERUNG

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der VVG Salem besteht in der Sicherung des bestehenden Parkplatzes, auf insgesamt 0,5662 ha am Mendlishauserhof und der Ausweisung von zusätzlichem Parkraum, auf einer Fläche von 0,5095 ha, mit Zufahrten auf 0,4167 ha und der Verbesserung der Verkehrssituation durch den Ausbau einer Erschließungsstraße auf 0,2446 ha, am Affenberg. Das Gebiet soll einer zukünftigen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Parken zugeführt werden.

Dem Flächenbedarf liegt eine Ermittlung des Vorhabenträgers zugrunde. Diese resultiert aus den Erhebungen der letzten Jahre und orientiert sich am realen Bedarf.

Eine harmonische Verbindung von bestehendem Parkplatz und Erweiterungsfläche, mit geregelten und gut funktionierenden verkehrstechnischen Abläufen liegen der Planung zugrunde, mit einer kompakten Anordnung der Stellplätze, gefahrlosen Führung der Besucherströme und geregelten Ein- und Ausfahrtsituation der

unterschiedlichen Kraftfahrzeuge. Die Ausweisung von Baufenstern sieht die Planung nicht vor. Innerhalb des Geltungsbereichs werden keine Gebäude errichtet.

Im Norden der Planfläche wird eine Grünfläche mit 8.940 m² ausgewiesen.

6. ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR

Der Änderungsbereich liegt direkt östlich der Kreisstraße K 7765, Tüfingen – Uhlingen-Mühlhofen. Die bestehende Zufahrt bleibt erhalten. Als Ausfahrt wird der bestehende Wirtschaftsweg am nördlichen Waldrand ausgebaut und als Erschließungsspanne, an die Kreisstraße, im Sinne eines störungsfreien Verkehrsverlaufs, angebunden.

Die Ausweisung von zwei Parkplätzen dient dem ruhenden Pkw-Verkehr. Auf der Erweiterungsfläche werden 392 Stellplätze ausgewiesen. Als Ausnahme, ist an besonders besucherstarken Tagen, eine Parkierung entlang der Erschließungsstraße, auf den dafür ausgewiesenen Rasenflächen möglich.

Auf Fußwegen, getrennt vom Fahrverkehr, gelangen die Besucher auf die Hofstelle.

7. AUSWIRKUNGEN AUF DIE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich, die der Umweltbericht vorgibt, werden in die Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften übernommen.

Vorab sei bemerkt, dass durch die Umsetzung der Planung bestehende Belastungen von Natur und Umwelt durch ungeordnetes Parken in der Landschaft vermieden werden.

Im Schutzgut Boden werden durch Abtrag und Auftrag erhebliche Eingriffe verursacht.

Die flächenschonende Erschließung, zum Teil auf bestehenden Verkehrsstrassen, sorgt für sparsamen und schonenden Umgang und vermeidet weitere Eingriffe.

Der weitgehende Verzicht auf Vollversiegelung sowie eine ordnungsgemäße Behandlung von Oberboden (DIN 18915 Blatt 2) und Unterboden (DIN 19731 Erdarbeiten) versucht dies zu minimieren und Bodenfunktionen, wie z. B. Abflussregulations- und Grundwasserschutzfunktion, zu erhalten. Die Beschattung von Stellplätzen und Straßenflächen bewirkt eine kleinklimatische Verbesserung. Ziel ist ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und Bodenauftrag zu erhalten. Der Erhalt und langfristige Schutz bestehender Bäume schlägt sich in den Pflanzbindungen nieder.

Auf Ebene der Bauleitplanung wird eine Umweltprüfung durchgeführt, die die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschreibt und bewertet.

Der Eingriffsschwerpunkt liegt im Schutzgut Boden, indem zum Teil hochwertige Böden versiegelt und teilversiegelt werden. Dies bleibt als unvermeidbare Beeinträchtigung bestehen.

Der Verlust der Bodenfunktionen wird durch geeignete Maßnahmen vermieden und minimiert. Ausgleichsmaßnahmen können im Bereich der Grünflächen umgesetzt werden. Die Ausweisung des Plangebiets stellt für die Schutzgüter Wasser, Tiere und

Pflanzen einen geringeren Eingriff dar, da sehr hohe Qualitäten nur in geringem Umfang vorhanden sind und diese in nur geringem Umfang beeinträchtigt werden.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets sind nicht erforderlich.

Entsprechende Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten Umweltauswirkungen müssen auf der Ebene der Bebauungsplanung erfolgen.

8. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Im folgenden Abschnitt werden die Inhalte des Verfahrensablaufs dargestellt. Die genauen Daten werden mit laufendem Fortschritt ergänzt.

8.1 Verfahrensablauf

- Beschluss zur x. Änderung des Flächennutzungsplans GVV Salem 2006 durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am xx2016. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx 2016 veröffentlicht.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans fand am xx2016 statt.
- Durch die Planung berührte Behörden, Gemeinden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom xx2016 bis xx2016 über die Ziele und Zwecke der Planung informiert und um Stellungnahmen gebeten.
- Die Bedenken und Anregungen sowie eingegangene Stellungnahmen hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am xx2016 behandelt und abgewogen. Die Inhalte sind in die weitere Bearbeitung der Planung eingegangen. Abwägungsrelevante Stellungnahmen werden nachfolgend aufgeführt.

xxx

xxx

- Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 wurde am xx2016 beschlossen und am xx2016 veröffentlicht.
- Die Öffentlichkeit wurde vom xx2016 bis xx2016 beteiligt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert, in der Zeit vom xx2016 bis xx2016 ihre Stellungnahmen abzugeben. Abwägungsrelevante Stellungnahmen werden nachfolgend aufgeführt.

xxx

xxx

- In der Sitzung vom xx2016 hat der Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen und Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit abgewogen. Der Satzungsbeschluss erfolgte in gleicher Sitzung.

8.2 Ergebnis der Abwägung und Berücksichtigung der Umweltbelange und der Eingaben aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Sie werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Aufgestellt:

Salem, den

.....

Vorsitzende des GVV

Frickingen, Heiligenberg, Salem

.....

Beate Schirmer

Planerin

VERFAHENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUS IN ÖFFENTLICHER STUFUNG DES GEMEINDESTATUTES
(§ 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 9)
FÜR DEN PLANBEREICH DES GEMEINDESTATUTES
(§ 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 9)
- UNTERSUCHUNG DER BÜRGERUND TÜRKEN ÖFFENTLICHER BELÄNGE
(§ 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 9)
- ANLEGENDEBESCHLUS IN ÖFFENTLICHER STUFUNG DES GEMEINDESTATUTES
(§ 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 9)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
(§ 4 Abs. 2 S. 1 Nr. 9)
- FESTSTELLUNGSBESCHLUS IN ÖFFENTLICHER STUFUNG DES GEMEINDESTATUTES
(§ 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 9)
- GEMEINDEBÜRGERMEISTER UND RÄT
(§ 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 9)
- WIRKSAMKEIT DES VERFAHENS
WURDE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS BEGÜNSTIGT
(§ 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 9)

- AM
- VOM
- BB
- VOM
- BB
- AM
- VOM
- BB
- AM
- AM
- AM

1:20.000

LEGENDE

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - Bestand
 - Planung
- SONDERBAULÄCHE "PARKEN"
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- WIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABSCHLUSSES
- WASSERFLÄCHEN
- FLIESSGESÄSSE
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- ANLAGEN FÜR DIE ABFALL- ENTSORGUNG UND ABWASSERBEITUNG SOWIE FÜR ABLÄGERUNGS- ANLAGEN, ENTCHEIDUNGEN UND KLEINWÄRMEN, DIE DEN KLIMAWANDEL ENTGEGENWÄREN
- ELEKTIZITÄT
- FLÄCHEN FÜR DER ÖBERÖRTLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSDÜGE
- ÖBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSS- TRASSEN
- FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD
- FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT
- FLÄCHEN FÜR WALD
- UMGRENZUNG VON SCHUTZ- BEREICHEN UND SCHUTZ- OBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS
- FFH- GEBIET
- S3- BIOTOP
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
- GRÜNFLÄCHE
- SONSTIGE PLANBEREICHEN
- ÄNDERUNGSBEREICH

BEATE SCHIRMER
FREIRÄUMPLANUNG
PETER SCHIRMER
TELEFON (07731) 79 99 30
TELEFAX (07731) 79 99 37
B.Schirmer@Freiraumplanungs-Schirmer.de



LANDKREIS :
GEMEINDE :
GEMARKUNG :

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FN 2006 - X. ÄNDERUNG LAGEPLAN

M 1:5000
HÜLZINGEN, DEN 11.02.2016

BÜRGERMEISTER _____

PLANERIN _____

