

**Sitzungsvorlage DS 2019/040**

Stadtplanungsamt  
Henning Backsmann  
(Stand: **03.01.2019**)

Mitwirkung:

Aktenzeichen:

**Ortschaftsrat Schmalegg**  
öffentlich am 19.02.2019  
**Ausschuss für Umwelt und Technik**  
öffentlich am 13.03.2019

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Golfplatz Ravensburg - Schmalegg"**  
**- Einleitungsentscheidung**  
**- Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger wird für das Plangebiet "Erweiterung Golfplatz Ravensburg - Schmalegg" ein Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.
2. Für das Gebiet "Erweiterung Golfplatz Ravensburg - Schmalegg" ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 29.01.2019 im Regelverfahren aufzustellen.
3. Der Bebauungsplan "Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Golfplatz Ravensburg - Schmalegg", Nr. S11, rechtsverbindlich seit dem 29.07.1995, ist in einem Teilbereich zu ändern.
4. Der Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
5. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Die Golfanlage Ravensburg hat sich in den letzten 20 Jahren einen guten Namen verschafft und sich in der Region darüber hinaus aber auch bei Golfgruppen aus den Nachbarländern Österreich, Schweiz und Lichtenstein etabliert. Aus dem ehemaligen "Projekt Golfplatz" sind zwischenzeitlich vier Gewerbebetriebe mit zusammen 16 Arbeitsplätzen entstanden.

Mittelfristig beabsichtigt die Golfanlage Ravensburg den öffentlichen 6-Loch-Platz auf eine 9-Loch Anlage zu erweitern. Dabei sollen auch die hierfür erforderlichen baulichen Anlagen insbesondere zur Unterhaltung und Pflege der Flächen erneuert bzw. ergänzt werden. Die hierfür erforderlichen Flächen hat der Vorhabenträger bereits erworben.

Die Planungsbedingungen können wesentlichen Einfluss auf die Planungs- und Vorhabenkosten haben. Ohne grundsätzliche Kenntnisse über diese kann in diesem Fall nicht abschließend bestimmt werden, was das Vorhaben abschließend umfassen soll sowie in welchen Zeiträumen die einzelnen Schritte umgesetzt werden sollen. Um die Arbeit mit weiteren provisorischen Lösungen zu vermeiden soll die Planung nun mit dem Schritt der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung begonnen werden. Im Anschluss sollen – in Kenntnis der wesentlichen fachlichen Rahmenbedingungen – die Details des Vorhabens und dessen zeitlicher Entwicklung konkretisiert werden.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 29.01.2019) dargestellt (siehe Anlage Nr. 1).

### **3. Rechtliche Situation**

Für den Großteil des geplanten Geltungsbereichs ist im Bebauungsplan "Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Golfplatz Ravensburg-Schmalegg" ein Sondergebiet Golf festgesetzt. Zudem trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golf und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie diverse Pflanzgebot und Pflanzbindungen fest.

Für den nordwestlichen Teil des geplanten Geltungsbereichs liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Dieser Teil befindet sich im Außenbereich und wird nach § 35 BauGB bewertet.

Im Flächennutzungsplan sind die geplanten Flächen zum einen als Fläche für Landwirtschaft und zum anderen als eine Kombination aus Grünfläche und geplanter Baufläche für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Golfplatz dargestellt.

#### **4. Erfordernis der Planung**

Die im damaligen Bebauungsplan "Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Golfplatz Ravensburg - Schmalegg", Nr. S11, rechtsverbindlich seit dem 29.07.1995, vorgesehen Flächen für Maschinen, Caddyboxen und Carts reichen für den heutigen Bedarf nicht mehr aus.

Für eine zeitgemäße Werkstatt mit Sanitär- und Aufenthaltsraum und die Unterbringung der immer mehr werdenden Maschinen sowie der Caddys und Carts ist eine Erweiterung der Baufenster notwendig.

Zusätzlich besteht der Bedarf neue Wohnungen für Mitarbeiter der Gastronomie und Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste zu schaffen.

Zur Sicherung der Planungsziele und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich für den räumlichen Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Da sich diese Erweiterung nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, ist dieser für den Bereich der Erweiterung im Parallelverfahren zu ändern.

#### **5. Planungsziele**

Dem Bebauungsplan zur Erweiterung des Golfplatzes werden als Ziele die vorwiegend die Vorgaben des Leitbildes des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Golfplatz" Schmalegg zu Grunde gelegt:

Städtebau:

- Erhalt des Charakters einer Hofstelle durch Integration der neuen "Nutzung Golf" in die bestehenden Gebäude; nur maßvolle und den Gesamtcharakter nicht störende Gebäudeerweiterungen
- Nutzung der Gebäude ausschließlich für den "Golfsport"

Infrastruktur:

- Erschließung erfolgt über die K7975, keine weiteren Zufahrten; auch innerhalb des Plangebietes sind keine weiteren Straßen erforderlich
- Parkplatz in unmittelbarer Nähe zur Kreisstraße; intensive Eingrünung
- Erhalt des öffentlichen Wegenetzes innerhalb der geplanten Golfanlage.

Boden:

- Schutz des Bodens als Naturkörper und Lebensgrundlage für Menschen und Tiere
- Bodenveränderungen sind nur im Bereich der Grüns und Abschläge zulässig

Wasser:

- Schaffung eines offenen durchgängigen Fließgewässersystems
- Schutz des Grundwassers vor Nährstoffeintrag

Arten- und Biotopschutz:

- Erhaltung bestehender Streuobstbestände
- Pflege, Ergänzung und Erhaltung vorhandener Streuobstbestände
- Vernetzung von Streuobstbeständen und Waldbereichen durch Pflanzung von Bäumen
- Erhaltung und Sicherung vorhandener Gehölzstrukturen
- Vernetzung von Gehölzbeständen und Waldbereichen durch Pflanzung von Hecken, Baumreihen und Einzelgehölzen

Landschaftsbild und Naherholung:

- Ergänzung der ortstypischen Landschaftsstrukturen und Vegetationsstrukturen
- keine Reklametafeln
- Beibehaltung bestehender öffentlicher Spazierwege

Kulturelles Erbe:

- Freihalten des sensiblen Umfeldes der denkmalgeschützten Kapelle

Diese Ziele werden dahingehend ergänzt, dass auch maßvolle und den Gesamtcharakter der Hofstelle nicht störende ergänzende Neubauten möglich sein sollen.

## 6. Weiteres Vorgehen

Auf Grundlage der inhaltlichen Rückläufe aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und den Behörden wird der Vorhabenträger die dann bekannten Rahmenbedingungen für die Erweiterung bewerten und die Machbarkeit nochmals überprüfen und soweit möglich das Vorhaben für das weitere Verfahren näher ausarbeiten.

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 29.01.2019
- Anlage 2: Orthobild
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan