

KREIS LUDWIGSBURG  
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ  
STADTTEIL GÜNDELBACH, Plb. 8.3

## BEBAUUNGSPLAN "ERHOLUNGSPARK MINIGOLF"

**BEGRÜNDUNG** gemäß § 9 (8) BauGB



(Gündelbach, Baugebiete „Erholungspark Minigolf“ und „Geiß“, 06.1999)

Stadtplanungsamt  
Vaihingen an der Enz

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Beim Plangebiet handelt es sich um Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Seit 1979 wird auf einer Teilfläche eine baurechtlich genehmigte Minigolfanlage mit Gartenwirtschaft und Nebenräumen betrieben. Ansonsten überwiegt neben Gartennutzung die landwirtschaftliche Nutzung. Anlass dieses Verfahrens sind wiederholte Bemühungen des Betreibers der Minigolfanlage, das Hauptgebäude unter anderem um eine Betriebsleiterwohnung zu vergrößern. Die „Außennutzung/ Gartennutzung“ Minigolf soll ebenfalls vergrößert werden (Kindereisenbahn / Stellplätze). Eine entsprechende Bauanfrage musste seitens der Baurechtsbehörde nach Rücksprache mit Fachbehörden zurückgewiesen werden. Begründet wurde dies u. a. mit der fehlenden Privilegierung für den Außenbereich und mit entgegenstehenden Belangen des Naturschutzes und der Landespflege (Landratsamt). Ferner wurde darauf hingewiesen, dass bei Genehmigung mit Berufungsfällen zu rechnen sei und somit die Zersiedelung der Landschaft Vortrieb bekommen würde. Das Regierungspräsidium Stuttgart hat vorgenannte Entscheidung der Baurechtsbehörde in einem Widerspruchsverfahren bestätigt.

Bei den politischen Gremien der Stadt Vaihingen hat sich im Laufe der Zeit jedoch ein Meinungswandel vollzogen. So wurde im Jahre 1991 noch das gemeindliche Einvernehmen für Erweiterungspläne verweigert. Heute ist man der Auffassung, die planerischen Voraussetzungen für die Erweiterungsplanung mittels Bebauungsplanung zu schaffen.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Überörtliche Planungen

#### Regionalplanung

Nach der Raumnutzungskarte (Regionalplan 1998) sind in Gündelbach fast alle Flächen um die bestehende Ortslage herum als „schutzbedürftige Bereiche für die Landwirtschaft“, „schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege“ und als „schutzbedürftiger Bereich für Erholung“ ausgewiesen. Das Plangebiet ist hiervon jedoch ausgenommen.

#### Landschaftsschutz

Das Landschaftsschutzgebiet „Mettertal zwischen Gündelbach und Sersheim, Streitenbachtal, Streitenbachtal und angrenzende Gebiete“

(Rechtsverordnung vom 07.09.1992) grenzt am Plangebiet im Osten und Norden an.

#### Flurbereinigung

Im Jahre 1982<sup>67 und 1972</sup> wurde eine Rebflurbereinigung durchgeführt. Ein Feldflurbereinigungsverfahren wird seit 1989 betrieben. Die Grenze verläuft u. a. entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze dieses Bebauungsplanes.

## 2.2 Örtliche Planungen

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen an der Enz, Oberriexingen, Eberdingen und Sersheim, Teilfortschreibung Wohn- und Gewerbeflächen als 2. Änderung (rechtswirksam seit dem 26.03.1998) weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und als Grünfläche – Minigolfplatz aus.

In der aktuellen Fortschreibung des Landschaftsplanes wird das Plangebiet, außerhalb der Grenzen der max. Siedlungsentwicklung, als Wald- und Wiesenfläche mit partieller Grabelandnutzung sowie als Ackerfläche dargestellt. Bezüglich des südlich angrenzenden Gartens (Nebenbach) wird im Zusammenhang mit dem flächengleich angrenzenden Baugebiet „Geiß“ gefordert, ihn ökologisch aufzuwerten und als Grenze der baulichen Entwicklung zu betrachten. Die Minigolfanlage selbst wird als mit standortfremden Gehölzen umpflanzt beschrieben, sowie als Lagerfläche mit Bauschutt. Die zugehörige Maßnahme 1/347 sieht eine bessere Einpassung in die umgebende Landschaft und das Entfernen der standortfremden Gehölzen sowie des Bauschutts vor.

Die Klimauntersuchung Vaihingen/Enz (Büro Dr. Seitz, Ökoplaner, Mannheim, März 1994) empfiehlt für den Bereich Geiß, um den bodennahen Luftaustausch zu erhalten, auf die ausreichende Durchlässigkeit der Bebauung in Nord-Süd-Richtung zu achten.

Südlich ans Plangebiet angrenzend entwickelt sich das 1999 rechtskräftig gewordene Bebauungsplangebiet Geiß. Entlang des Grabens an der gemeinsamen Grenze mit dem jetzigen Plangebiet sieht der Bebauungsplan eine größere öffentliche Grünfläche mit Mehrfachfunktion vor. Der Wassergraben soll durch Entfernen der Sohlschalen/Meandrierung aufgewertet werden. Der Übergangsbereich dient dem Gewässerschutz (Regenwasserableitung, Sicherung von Gewässerrandstreifen), ebenso wie der Ortsrandgestaltung. Die geplante Bebauung nimmt zur gemeinsamen Grenze (langfristige Siedlungsgrenze) in zulässiger Dichte und Gebäudehöhe ab.

Zu Beginn dieser Bebauungsplanung „Erholungspark Minigolf“ wurden als Fachbehörden das Amt für Landwirtschaft, Landschaft- und Bodenkultur und das Landratsamt Ludwigsburg, Untere Naturschutzbehörde um Stellungnahme gebeten. Von beiden Seiten wurden gegen die Überplanung keine Bedenken erhoben. Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Anregungen vorgetragen.

### **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Beim Plangebiet handelt es sich um nicht überplanten Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

### **4. Plangebiet**

#### **4.1 Lage und Abgrenzung**

Das Plangebiet liegt östlich des zukünftigen Ortsrandes von Gündelbach. Es wird im wesentlichen begrenzt im Norden durch das Flurstück 2394, Steinbachhofstraße mit Wassergraben; im Osten durch das Flurstück 1843, Wassergraben mit Feldweg; im Süden durch das Flurstück 1846, Wassergraben und im Westen durch den Wassergraben auf Flurstück 1999.

Identisch mit der Ost- und Nordgrenze ist die Landschaftsschutzgebietsgrenze, mit der Landwirtschaft unterliegenden Flächennutzungen.

Identisch mit der Südgrenze ist die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Geiß, der im Übergangsbereich vorerwähnte Wassergraben- und Grünflächenfestsetzungen beinhaltet. Die anstehenden Erschließungsarbeiten sind für das Jahr 2000 vorgesehen.

Identisch mit der Westgrenze ist die Grenze für eine zukünftige Erweiterung des Baugebietes Geiß, bis hin zur Steinbachhofstraße. Die Fläche wird derzeit ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

## 4.2 Bestand im Planungsgebiet

An baulichen Anlagen / Gebäuden beinhaltet das Plangebiet neben einer Gartenhütte auf Flurstück 1842 eine ca. 160 qm große Scheune und einen kleinen Schuppen im Bereich der Minigolfanlage. Ferner das Gebäude Steinbachhofstraße Nr. 48 mit konzessionierter „Imbisswirtschaft mit Sitzgelegenheit nur in Verbindung mit der Minigolfanlage“.

Die Flurstücke 1998, 2000 und 2001 unterliegen der landwirtschaftlichen Nutzung. Beim Flurstück 2001 (angrenzend an die Minigolfanlage) wurden jedoch bereits im Vorfeld auf dieses Verfahren Erdbewegungen für die Anlage von Stellplätzen und die Spielplatzenerweiterung durchgeführt.

Südlich dem des Plangebiets kreuzenden Feldweges befinden sich drei weitere Flurstücke mit ursprünglich landwirtschaftlicher Nutzung. Hier hat sich jedoch im Laufe der Zeit ein schleichender Wandel in Richtung Garten- und Grabelandnutzung vollzogen, der in östlicher Richtung an Stärke zunimmt (Flurstück 1842, voll eingefriedet und mit Gartenhütte).

Der Bestand mit Bäumen und Sträuchern ist insgesamt als ökologisch nicht von besonderer Bedeutung, z. T. auch als standortfremd (siehe Fortschreibung Landschaftsplan) einzustufen. Ausgenommen hiervon ist eine Schilffläche am südlichen Wassergraben.

## 5. Planung

### 5.1 Planungsziele

Die Planungsziele lassen sich vereinfacht beschreiben mit

1. Absicherung der geplanten Erweiterung Minigolfanlage.
2. Sicherung von Flächen für die Landwirtschaft gegenüber andersartigen Nutzungen.
3. Ausbildung von Gewässerschutzstreifen entlang der Wassergräben.

#### Zu 1. Minigolfanlage

Die Minigolfanlage soll im Bestand abgesichert werden und sich in westliche Richtung auf das Flurstück 2001 erweitern können. Im Norden zur Steinbachhofstraße sind Stellplätze geplant. Südlich soll eine Kindereisenbahn errichtet werden. Für das Gebäude Steinbachhofstraße 48 ist eine Erweiterungsmöglichkeit bezüglich der Gebäudehöhe zum Einbau einer Betriebsleiterwohnung vorgesehen (Gebäudehöhe ca. 1 m über jetzigem Bestand). Eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht geplant.

### Zu 2. Flächen für die Landwirtschaft

Hier wird von einem Bestandsschutz für die derzeitigen Nutzungen wie Garten- / Grabelandnutzung ausgegangen. Ziel ist jedoch, diese Entwicklung und damit einhergehende Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen zu stoppen. Auch eine weitergehende Ausdehnung der Minigolfanlage in diesem Bereich soll nicht erfolgen können. Langfristig sollen diese Flächen, auch die unter Bestandsschutz stehenden anderweitigen Nutzungen, der Landwirtschaft vorbehalten sein. Dieses Planungsziel deckt sich mit den Zielen überörtlicher und örtlicher Planungen, wie Ortsrandausbildung entlang der Geltungsbereichsgrenze Bebauungsplan Geiß.

### Zu 3. Gewässerrandstreifen entlang der Wassergräben

Entsprechend den gemeindlichen Bemühungen auf gesamter Gemarkung ist auch im Plangebiet vorgesehen, entlang der Fließgewässer Gewässerschutzstreifen abzusichern (ökologische Aufwertung).

## **5.2 Nutzungen/ Festsetzungen**

In Anlehnung an den Flächennutzungsplan wird der nördliche Bereich als Sondergebiet – Erholungspark (Minigolfanlage, Kinderspielplatz, Kinder-eisenbahn) festgesetzt. Die Baufenster umfassen die bestehenden Gebäude. Die derzeitigen Gebäudenutzungen werden festgeschrieben. Lediglich eine Betriebsleiterwohnung wird zusätzlich ermöglicht. Die Besucherstellplätze werden entlang der Steinbachhofstraße gesondert festgesetzt, damit die Anfahrt über diesen ins örtliche Verkehrsnetz eingebundenen Straßenzug und nicht über die Feldwege erfolgt.

Die Festsetzung Fläche für die Landwirtschaft (Dauergrünland) wird zur Stärkung vorgenanntem Planungsziel lediglich dahingehend konkretisiert, dass bauliche Anlagen nicht zulässig sind.

Die Gewässerschutzstreifen werden durch Festsetzung als öffentliche und private Grünfläche in unterschiedlicher Breite entsprechend ihrer Bedeutung abgesichert. Auch hier wird davon ausgegangen, dass die derzeitigen Nutzungen Bestandsschutz besitzen (z. B. im Bereich der Minigolfanlage). Langfristig sollen jedoch die städtischen Zielvorstellungen greifen.

Entlang der Westgrenze geht der Bebauungsplan davon aus, dass der derzeit direkt neben dem Graben verlaufende Feldweg um ca. 3 m nach Osten verschoben wird. Dies ermöglicht auch hier die Ausbildung eines

Gewässerschutzstreifens. Der verlagerte Feldweg dient zugleich als Abstandsfläche zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen. Dem Feldweg kommt neben Erschließungsfunktionen auch als Fortsetzung des örtlichen Fußwegkonzeptes – Verlängerung der Fußwegverbindung aus dem Baugebiet Geiß in die freie Landschaft, Naherholung – besondere Bedeutung zu.

### 5.3 Grünordnung

Es wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG durchgeführt. Neben der Eingriffsminimierung (wie möglichst keine zusätzlichen versiegelten Flächen) wird u.a. durch die Festsetzung der Verwendung von ausschließlich standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern langfristig eine ökologische Aufwertung des Plangebietes angestrebt (siehe Fortschreibung Landschaftsplan). Die Gewässerrandstreifen werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert und aufgewertet. Von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft ist im Bereich des Sondergebiets auszugehen.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsuntersuchung zum Bebauungsplan zeigt, dass innerhalb des Geltungsbereiches ein Kompensationsdefizit verbleibt. Bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplanes, incl. Gewässerrandstreifen, Nutzung der Flächen für die Landwirtschaft im Sinne der Festsetzungen etc., dürfte sich jedoch ein ausgeglichenes Verhältnis einstellen. Von einer zeitgleichen Umsetzung aller Festsetzungen kann in diesem Falle aber nicht ausgegangen werden. Weitere Einzelheiten sind der Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung zu entnehmen, die Anlage zur Begründung ist.

Abweichend vorstehender Ausführungen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 29.09.199 bezüglich Außgleichsmaßnahmen für das Sondergebiet beschlossen, dass diese innerhalb des Plangebietes (Sondergebietes) erfolgen sollen. ~~Die Verwaltung wird den Ausgleich innerhalb des Sondergebietes näher untersuchen und soweit möglich dort durchzuführen. Spätestens bis Satzungsbeschluss soll eine Absicherung der Maßnahmen durch Vertrag erfolgen.~~ Seitens der Verwaltung wurden daraufhin sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen im Sondergebiet herausgearbeitet und mit dem Eigentümer, auch in Bezug auf Realisierbarkeit, diskutiert. Die Ergebnisse sind dem Protokoll, welches als Anlage beiliegt, zu entnehmen.

Der Bebauungsplan ist im weiteren (als vereinfachte Änderung) in seinen Festsetzungen an diese Verhandlungsergebnisse angepasst worden. Aufgenommen wurden zwei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie ein gegenüber seiner heutigen Fläche um ca. 1/3 reduzierter Betriebshof. Die Absicherung der weiteren Ausgleichsmaßnahmen (entwickelt aus den Bebauungsplanfestsetzungen) soll durch Vertrag erfolgen. Auf Basis vorgenannter Verhandlungen ist mit der vereinfachten Bebauungsplanänderung auch die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach § 1a BauGB überarbeitet worden. Die überarbeitete Fassung liegt jetzt als Anlage bei. Die Bilanz kommt zusammengefasst zu dem Ergebnis, dass ein Vollaussgleich dennoch nicht erreicht wird. Der Resteingriff ist überwiegend als gering bezeichnet. Bezüglich Arten- und Biotope wird rechnerisch zu ca. 2/3 ausgeglichen. Beim Landschaftsbild ergibt sich in Bezug auf die derzeitige Situation eine Verbesserung.

#### 5.4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Sondergebietes für die Besucher soll, wie ausgeführt, ausschließlich über die ins örtliche Verkehrsnetz eingebundene nördliche Steinbachhofstraße und für Fußgänger zusätzlich über das Feldwegnetz erfolgen. Das Sondergebiet ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

#### 6. Städtebauliche Daten

	ca. m <sup>2</sup>	%
Gesamtfläche des Bebauungsplangebiets	13.190	100,0
Sondergebiet Erholungspark	5.680	43,1
Fläche für die Landwirtschaft	5.300	40,2
Öffentliche Grünfläche	1.120	8,5
Private Grünfläche	370	2,8
Feldweg	720	5,5

Aufgestellt:

Vaihingen an der Enz, den 05.08.1999 / 16.09.1999 / 30.11.1999

Stadtplanungsamt

i.A. Sure



## BEBAUUNGSPLAN „ERHOLUNGSPARK MINIGOLF“

### HIER: § 1 A BAUGB EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBEWERTUNG

	Bestand	Planung/ Eingriff	Minderung/ Ausgleich	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
<b>Naturraum</b>	Südliches Strombergvorland			
<b>Topographie/ Relief</b>	Mäßig steiler Südhang Ebenes Relief.	Reliefveränderung durch Terrassierung auf ca. 16 ar.	∅	Nicht ausgeglichen aufgrund der Größe Resteingriff als gering bewertet.
<b>Geologie</b>	Untere Schichtfolgen des mittleren Keupers; Von Gehängeschutt überlagerter Gipskeuper (?)			
<b>Boden</b>	LT 4V (?) Lehmboden mit hohem Tongehalt.	„Übernutzung“ auf einer Fläche von ca. 23 ar (incl. Lagerplatz, Maschinenhalle u.a.m.) Neue Bodenveränderungen auf ca. 12 ar sowie Aufschüttung und somit Veränderung des Bodens auf einer Fläche von ca. 16 ar.	Rückbau des kleinen Schuppens sowie Entsiegelung der umgebenden Fläche ca. 1,2 ar (= ca.10 % der Neu- nutzung.	Im Gelände nicht ausgleichbarer Rest- eingriff bleibt beste- hen. Aufgrund des hohen Durchgrünungs- grades jedoch von geringerem Gewicht.
<b>Landwirtschaft</b>	Ackerzahlen von 55, d. h. mittlere Ackerstandorte; zum Teil vernässt, bzw. mit Quellaustritten; Grünlandnutzung, bzw. Flst.Nr.2003 bereits überbaut.	Verlust von 16 ar Grünland.	∅	Nicht ausgeglichen, aufgrund Fläche und Nutzungsart als geringer Resteingriff bewertet.

<b>Wasser</b>				
Grundwasser	Oberflächennahes, gespanntes Grundwasser; Schlecht durch quartäre Deckschichten geschützt; aufgrund der Hangneigung keine flächenhaft wasserstauende Zone. Bei Anschnitt Schichtquellen möglich (s. Flst.2003).	Eventuell Nutzung von Grundwasser zur Erholungsparkgestaltung;	Ø	Ohne Bewertung
Oberflächenwasser	Flächenhafte Versickerung auf den nicht überbauten Flächen bzw. Abfluß in den südlich angrenzenden Gräben/Senke.	Zunahme von Versiegelung, Minderung von Versickerung.	Minderung der Nutzungsfolgen durch hohen Durchgrünungsgrad.	Aufgrund des hohen Durchgrünungsgrades und der geringen Fläche als geringer Resteingriff bewertet.
Fließgewässer	Südlich und östlich grenzen Wassergräben (mit Sohlschalen) an	Evtl. Ableitung nährstoffreicher Teichwässer in die Wassergräben	Gewässerschutzstreifen zum östlich angrenzenden Graben in absehbarer Zeit nur unvollständig umgesetzt.	Ohne Bewertung
<b>Klima</b>	Kaltluftabfluß entlang Mettertal Kaltluftabfluß: Hangabwinde	Zunahme von Immissionen durch Verkehrsaufkommen, Einfluß auf Kaltluftabfluß nicht zu erwarten.	Pflanzung von Stellplatzbäumen	Aufgrund des hohen Durchgrünungsgrades und der geringen Fläche als geringer Resteingriff bewertet.
<b>Arten- und Biotoppotential</b>	Bestehende Minigolfanlage mit Gebäuden, artfremder Vegetation auf Flst. 2003.	Bereits Bestand Eingriff bereits erfolgt.	Aufwertung durch 1. Ersatz der Fichtenreihe durch heimische Sträucher (private Grünfläche – Gewässerschutzstreifen) insgesamt ca. 80 m. 2. Rückbau des Schuppens incl. umgebender Versiegelung, sowie Entfernung der dort befindlichen nicht heimischen Gehölzen; lockere Neupflanzung heimischer Gehölze auf einer Fläche von ca. 100 qm.	Besonders aufgrund des hohen Durchgrünungsgrades sowie des Rückbaus versiegelter Fläche ergibt sich bei der Umsetzung aller Maßnahmen ein Ausgleich von ca. 2/3.

	Evtl. blütenreiches Grünland mit großen Fichten und Goldfischeich ca. 3.000 m <sup>2</sup> (Flst. 2001).	Verlust von blütenreichem Dauergrünland (?) auf ca. 16 ar.	<p>3. Pflanzung von Obstbaumhochstämmen auf der südl. gelegenen Teilfläche von ca. 11 ar, Entfernung aller jetzt dort befindlichen Fichten (Neuanlage einer locker bepflanzten Streuobstwiese).</p> <p>4. Abpflanzung des Betriebshofes mit einer Hecke (ca. 26 m).</p> <p>5. Pflanzung von 6 großkronigen, heimischen Laubäumen über den Stellplätzen- Nutzung des Sondergebietes auf Flst.2001 mit hohem Grünanteil.</p>	<p>Im Vergleich zu freier Fläche neu gestaltetes Landschaftsbild, im Vergleich zur derzeitigen Situation Verbesserung des Landschaftsbildes bes. im Zusammenhang mit der Entfernung der Vorbelastungen.</p>
<b>Landschaftsbild</b>	Im Bereich der Minigolfanlage durch dort befindliche Fichten gestört; Weitere Störung des Landschaftsbildes durch abgelagerte Maschinen.	Verändertes Bild durch Erweiterung Erholungspark; Sensibler Bereich durch Einsehbarkeit vom Stromberg.	Entfernung von Fichten. Eingrünung des Maschinenlagers.	
<b>Erholung</b>	Aktiv Minigolf	Zunahme der „Aktiverholung“		
<b>Vorbelastungen</b>	Bestehende Baulichkeiten, wild im Gelände abgelagerte Maschinen, Reifen, Baumaterialien	Bei der Eingriffsbewertung wurde jedoch davon ausgegangen, daß die Ablagerungen illegal sind und längst hätten beseitigt werden müssen		

Eine erste Bewertung des Bebauungsplanes „Erholung Minigolf“ (Stand 26.08.99) kam zu dem Ergebnis, dass sofern die Umsetzung aller Festsetzungen des Bebauungsplanes zeitgleich erfolgen würde, der Eingriff bezüglich Arten- und Biotope innerhalb des Plangebietes

rechnerisch als ausgeglichen betrachtet werden könnte (Eingriff vorwiegend innerhalb des Sondergebietes – Erholungspark und Ausgleich vorwiegend außerhalb; zeitgleiche Umsetzung unwahrscheinlich). Die vorliegende Diskussion berücksichtigt nun ausschließlich den Teilbereich „Sondergebiet Erholungspark“ des überarbeiteten Bebauungsplans „Erholungspark Minigolf“, da seitens Ortschaftsrat Gündelbach gewünscht wurde, dass Eingriff und Ausgleich auf der selben Fläche abgewickelt werden. Ein Vollaussgleich wird nicht erreicht. Bezüglich Arten- und Biotope wird rechnerisch ca. 2/3 ausgeglichen.

18.11.1999

## Protokoll

### Bebauungsplan „Erholungspark Minigolf“ im Plb. 8.3 im Stadtteil Gündelbach

hier Besprechung vor Ort am 16.11.1999 über kurz- und mittelfristig umsetzbare Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Sondergebietsfläche – Erholungspark

Teilnehmer: Herr OV Menauer  
Herr jun. und sen. Götz  
Frau Pfisterer-Lottausch  
Herr Sure

Es wurde folgendes vereinbart:

1. Entlang des östlich angrenzenden Feldweges/ Wassergrabens werden die Nadelbäume nicht abschnittsweise sondern durch Auslichtung gegen standortgerechte heimische Pflanzungen gem. Bebauungsplan ersetzt. Die gesamte Umsetzung soll in 5 bis 7 Jahren erfolgt sein und noch dieses Jahr beginnen. Der Weg ist noch dieses Jahr von überhängenden Ästen zum ungehinderten Befahren für die Landwirtschaft zu befreien.  
Im Bereich Gastank und Grillplatz (Anlage 1, Nr.1) erfolgt eine Bepflanzung auf mind. 1,5 m Tiefe ab Grenze.  
Zwischen Grillplatz und 1. Minigolfplatz (ca. 2,5 m Breite) erfolgt eine Bepflanzung auf mind. 3 m Tiefe ab Grenze (Anlage 1, Nr. 2).  
Im Bereich der Minigolfplätze erfolgt eine Bepflanzung in der verbleibenden Breite ab Grenze, wobei zwischen den Bahnen die Pflanztiefe größer ausfällt (Anlage 1, Nr. 3).  
Im Bereich Teich erfolgt eine Bepflanzung in ca. 2,5 m Tiefe ab Grenze bis zum Teich (Anlage1, Nr. 4).
2. Im Bereich 5 und 6 (siehe Anlage 1) erfolgt eine Bepflanzung kurzfristig (Jahr 2000) auf 3 m Tiefe und mit  $\geq 1,5$ m Feldwegabstand als Ersatz für die standortfremden Nadelbäume. Die Einfahrt an der Grundstücksecke wird aufgegeben. Der kleine Schuppen entfernt. Die Bodenversiegelung (Anlage 1, Nr. 7 und 8) wird entfernt. Die gesamte Fläche bis zur Maschinenhalle wird ergänzend mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern locker bepflanzt. Vorhandene Ziergehölze werden entfernt. Keine Lagernutzung. Keine weitere Aufschüttung.

3. Die Fläche zwischen Maschinenhalle und südlichem Feldweg sowie die gesamte Fläche südlich dieses Feldweges, soweit in Besitz oder Pacht von Herrn Götz (Anlage 1, Nr. 9 und 10), wird kurzfristig von jeglichen Ablagerungen wie Autoreifen, Betonrohren, Maschinenteilen, Klärschlammhaufen befreit und nur gemäß B-Planfestsetzungen genutzt.
4. Der geschotterte Betriebshof östlich der Maschinenhalle (Anlage 1, Nr. 11) wird spätestens im Jahr 2001 in seiner Ausdehnung nach Westen ab Halle auf 16 m begrenzt. Der Rest ist zurückzubauen.
5. Nördlich und westlich des Betriebshofes erfolgt spätestens im Jahr 2001 eine Bepflanzung der Böschung und angrenzender Fläche auf mind. 2,5 m Tiefe mit standortgerechten Gehölzen (Anlage 1, Nr. 13).
6. Die Fläche (Ebene) oberhalb und westlich des (zukünftigen) Betriebshofes wird kurzfristig von sämtlichen Ablagerungen befreit und spätestens im Jahr 2001 nach Entfernen der Nadlbäume/ standortfremden Gehölzen locker mit hochstämmigen Obstbäumen bepflanzt. Eine Durchfahrtsmöglichkeit für einen Schlepper soll gewährleistet bleiben. Keine Nutzung mittels Spielplatz, Lagerplatz, bauliche Anlagen etc. (Anlage 1, Nr. 14).
7. Das Wasserloch im Südwesten kann erhalten bleiben (Tränke für Schafe etc.) jedoch keine Zierfischteichnutzung und künstliche Wasserzufuhr (Anlage 1, Nr. 15).
8. Bis auf den westlichen Eckbaum (Birnenbaumpflanzung) sind zwischen den Stellplätzen entlang der Steinbachhofstraße westlich des Minigolfheimes große heimische Laubbäume (Standort gemäß Bebauungsplan, spätestens im Jahr 2000) zu pflanzen, wie z. B. Eschen, Ahorn. Von einer Obstgehölzpflanzung wurde aus Gründen des Fruchtfalls abgeraten.
9. An den östlich des Minigolfheimes gelegenen Stellplätzen sind zwei Linden zu pflanzen (Standort gem. Bebauungsplan, spätestens im Jahr 2000). Die bestehenden Gehölze (Fichten/ Lärche) sind zuvor zu entfernen.

i.A. Sure

