



# STADT AULENDORF

**Öffentliche Sitzung des Gemeinderates**  
**am Montag, 13.05.2019, 19 Uhr**  
**im Ratssaal**

## **TAGESORDNUNG**

- 1** Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 2** Bekanntgaben, Mitteilungen, Bekanntgabe nichtöffentl. gefasster Beschlüsse, Protokoll
- 3** Einwohnerfragestunde
- 4** Bebauungsplan "Bahnbrücke Rugetsweiler"
  1. Aufstellungsbeschluss
  2. Zustimmung zum Planentwurf
  3. Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange
- 5** Sanierung des best. Belüftungsbeckens in der Kläranlage - Ausschreibungsfreigabe
- 6** Bebauungsplan "Laurenbühl II - 3. Änderung"
  1. Abwägung eingegangener Stellungnahmen
  2. Zustimmung zur Planfassung vom 09.04.2019
  3. Satzungsbeschluss
- 7** Ausübung eines Vorkaufsrechts  
- Anwesen Hofgartenstr. 9
- 8** Anbau Grundschule  
Vergabe Architektenleistung
- 9** Quorumsantrag der FWV Vereinigung - Fraktion - Planung eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Schwarzhausstraße/Allewindenstraße
- 10** Festlegung der Verkaufskriterien und -preise für die Grundstücke im Baugebiet "Tafelesch"
- 11** Festlegung der Verkaufskriterien für die Grundstücke im Baugebiet „Laurenbühl II – 3. Änderung“
- 12** Bebauungsplan "Innenstadt- 1. Änderung" -  
Erneute Verlängerung der Veränderungssperre
- 13** Änderung der Hauptsatzung  
- Festlegung der Sitzzahlen für die beschließenden Ausschüsse
- 14** Baukostenabrechnungen - Sanierung Schulzentrum Ebene 1 und 3 und Neubau Flutlichtanlage in Blönried
- 15** Oberschwaben Tourismus GmbH (OTG)  
Beitritt der OTG zur Allgäu GmbH (Gesellschafterstatus)
- 16** Verschiedenes
- 17** Anfragen gem. § 4 Geschäftsordnung



<b>Bürgermeister</b>		<b>Vorlagen-Nr. 10/117/2019</b>	
Sitzung am 13.05.2019	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p><b>TOP: 6      <b>Bebauungsplan "Bahnbrücke Rugetsweiler"</b></b></p> <p><b>1. Aufstellungsbeschluss</b></p> <p><b>2. Zustimmung zum Planentwurf</b></p> <p><b>3. Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange</b></p>			
<p><b>Anlass der Planung:</b></p> <p>Zur Anbindung des Teilortes „Rugetsweiler“ soll die bereits bestehende Brücke über die Südbahn in Tragelast und Fahrbahnbreite ertüchtigt werden. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Elektrifizierung der Südbahn war eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke zur Anbindung des Teilortes „Rugetsweiler“ vorgesehen. Da der Anbindung des vorgenannten Teilortes an die Landesstraße eine wichtige Bedeutung zukommt, soll eine einspurige Straßenbrücke umgesetzt werden, welche auch für die Befahrung durch Kfz- und Rettungsfahrzeuge eignet ist. Es besteht daher das Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen. Nach Abschluss des Planfeststellungsverfahrens müssen Änderungen zum Planfeststellungsverfahren durch den Verursacher bzw. den Träger der Planungshoheit (Städte/Gemeinden) planerisch durchgeführt werden. Die Änderung der im Planfeststellungsverfahren festgesetzten Rad- und Fußwegbrücke zu einer einspurigen Kfz-Brücke muss durch einen aufzustellenden Bebauungsplan erfolgen.</p> <p><b>Lage des Plangebietes</b></p> <p>Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,49 ha und befindet sich südwestlich des Aulendorfer Ortsteils „Rugetsweiler“ zwischen „Mochenwanger Straße“, Baienwiese und Ölbreite.</p>			
			
<p>Abbildung 1: Bild zur Lage des Plangebiets</p>			
<p><b>Geltungsbereich</b></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus dem nachstehenden Lageplan zu entnehmen.</p>			

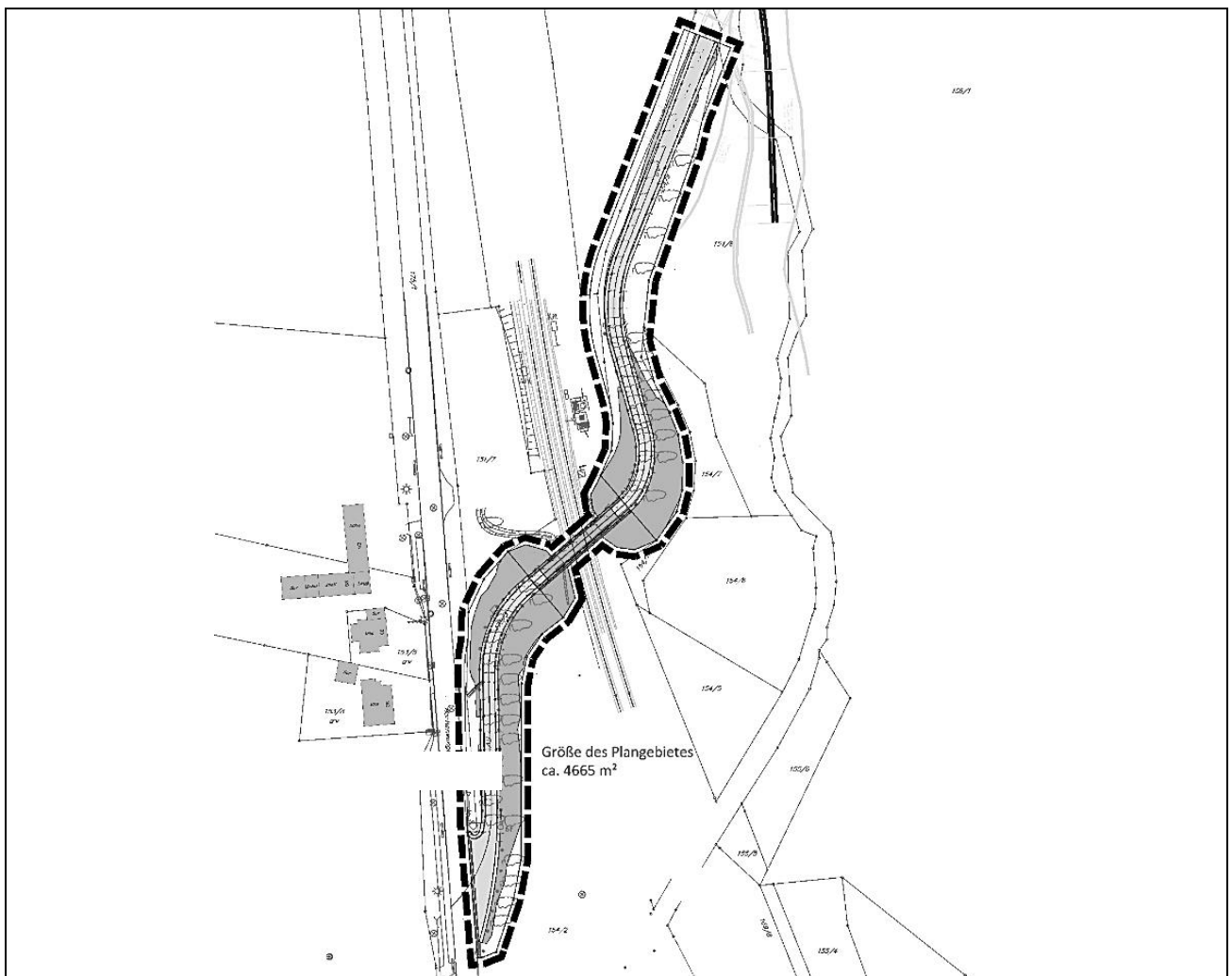


Abbildung 2: Geltungsbereich

### Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf (rechtsgültig seit 19.08.2011) ist die Fläche als „Gemeindestraße“ dargestellt. Die vorgesehene Planung ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

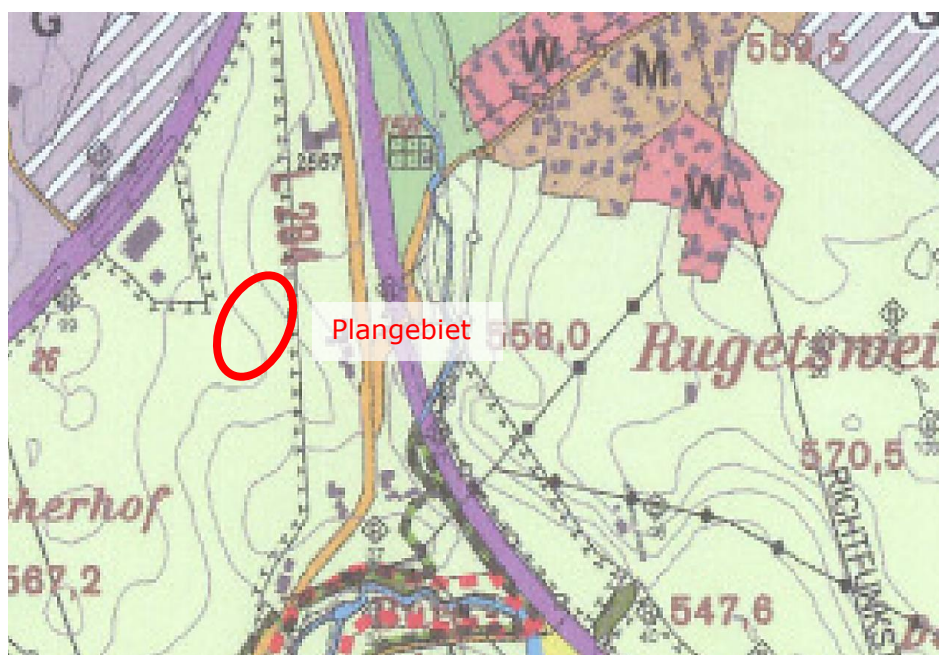


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf, o.M.; Quelle: Stadt Aulendorf

## **Bebauungsplanverfahren**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht, mit Aussagen zu den ermittelten und bewerteten Umweltbelangen nach § 2 (4) BauGB wird der Begründung beigelegt. Da die Fläche erstmalig entwickelt wird, besteht die Pflicht zum Ausgleich des Eingriffs.

## **Schutzgebiete**

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzen geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG an.

Das Biotop „Feuchtgebiet nördlich Zollenreute“ grenzt östlich an den Geltungsbereich an. Das Biotop „naturnaher Abschnitt der Schussen nördlich Zollenreute“ erstreckt sich entlang dem Verlauf der Schussen und befindet sich südlich des Plangebietes.

Das Landschaftsschutzgebiet „Achtobel“ grenzt im Südwesten des Plangebietes an.

Die vorhandenen Grünstrukturen stellen einen Kernraum des landesweiten Biotopverbunds für Offenlandflächen mittlerer Standorte dar. Zudem befindet sich der 1000m-Suchraum für feuchte Standorte in diesem Bereich.

## **Projektbeschreibung**

### Bestand - Brücke

Bei dem bestehenden Bauwerk handelt es sich um eine Einfeld-Rahmenbrücke in Bogenkonstruktion. Die Brücke ist Eigentum der Stadt Aulendorf als Straßenbaulastträger der darüberliegenden Gemeindeverbindungsstraße. Sie wurde im Dez. 2017 vom Ingenieurbüro Zimmermann & Meixner einer Hauptprüfung unterzogen und erhielt die Zustandsnote 3,0. Aufgrund des maroden Zustands und der ersichtlichen Mängel der Bahn- als auch der nachfolgenden Schussenbrücke ist die Strecke derzeit auf 6-Tonnen beschränkt und somit nicht für den Schwerlastverkehr freigegeben.

### Planung - Brücke

Geplant ist eine einspurige Straßenbrücke, die auch für die Befahrung durch Kfz- und Rettungsfahrzeuge geeignet ist.

Die Brücke ist als einfeldrige Rahmenbrücke mit einem Überbauquerschnitt als Stahlbetonverbunds-Konstruktion geplant.

## **Bebauungsplan**

Der Bauleitplan setzt entsprechend des Vorhabens „Straßenverkehrsfläche“ sowie die Böschung als „öffentliche Grünfläche“ fest. Der Bauleitplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der neuen Brücke.

## **Beschlussantrag:**

1. Der Bebauungsplan „Bahnbrücke Rugetsweiler“ wird gemäß § 2 Absatz 1 BauGB aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,49 ha und ist aus dem beigelegtem Lageplan ersichtlich. Das Plangebiet wird im Norden durch den Ortsteil Rugetsweiler und im Süden und Westen durch die Mochenwanger Straße begrenzt. Der Geltungsbereich kann sich im Laufe des Bebauungsplanverfahrens noch ändern.

Der Bebauungsplan „Bahnbrücke Rugetsweiler“ wird im Regelverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) aufgestellt.

Es wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB als Bestandteil der Begründung angefertigt. Ferner findet eine Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB statt.

Die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht im Rahmen des Verfahrens nicht.

Hinweis: Da das Vorhaben den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes

entspricht, ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Bahnbrücke Rugetsweiler“ notwendig.

2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes vom 11.04.2019 mit Begründung und Umweltbericht.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § Abs. 1 BauGB den Planentwurf vom 11.04.2019 mit Begründung und Umweltbericht für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einzuholen.

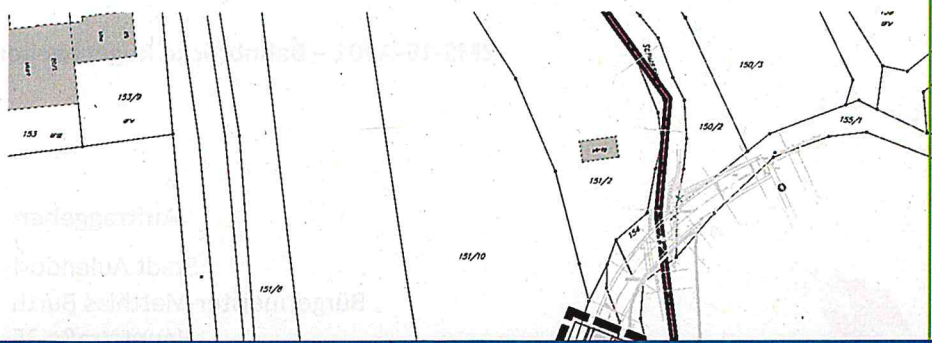
**Anlagen:**

- Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Bahnbrücke Rugetsweiler“ Stand 11.04.2019
- Begründung zum Bebauungsplan „Bahnbrücke Rugetsweiler“ Stand 11.04.2019
- Planzeichnung zum Bebauungsplan „Bahnbrücke Rugetsweiler“ Stand 11.04.2019
- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Bahnbrücke Rugetsweiler“ Stand 11.04.2019
- Umweltbericht Bestandsplan zum Bebauungsplan „Bahnbrücke Rugetsweiler“ Stand 11.04.2019

**Beschlussauszüge für**

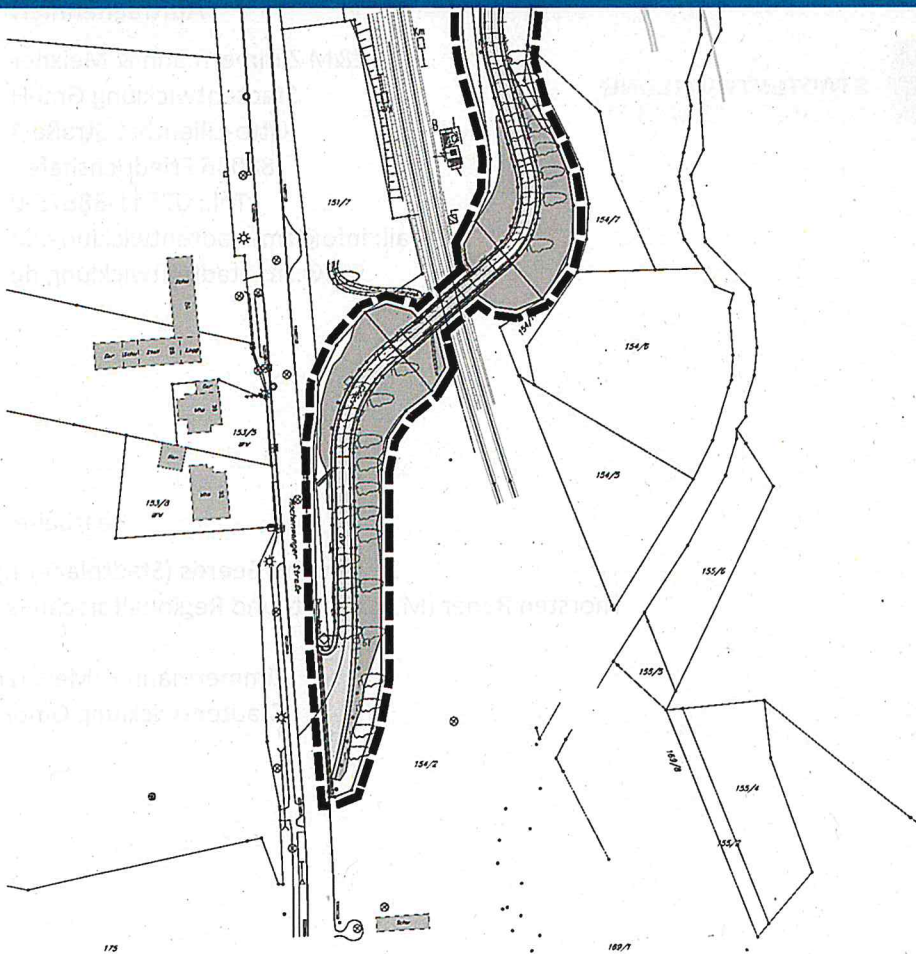
- |   |  |                                    |
|---|--|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt          |                                    |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei                 | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt | <input type="checkbox"/> Ortschaft |

Aulendorf, den 03.05.2019



Stadt Aulendorf

# „Bahnbrücke Rugetsweiler“, Stadt Aulendorf Begründung zum Bebauungsplan



Vorentwurf  
11.04.2019

**ZMS-18-A101 – Bahnbrücke Rugetsweiler**



**Auftraggeber:**

Stadt Aulendorf  
Bürgermeister Matthias Burth  
Hauptstraße 35  
88326 Aulendorf



**Auftragnehmer:**

Z&M Zimmermann & Meixner  
Stadtentwicklung GmbH  
Otto-Lilienthal-Straße 4  
88046 Friedrichshafen  
Tel.: 07541-38875-0  
E-Mail: [info@zm-stadtentwicklung.de](mailto:info@zm-stadtentwicklung.de)  
[www.zm-stadtentwicklung.de](http://www.zm-stadtentwicklung.de)

**Bearbeiter:**

Sabine Geerds (Stadtplanerin)  
Thorsten Reber (M.Sc. Stadt- und Regionalforschung)

Zimmermann & Meixner  
Stadtentwicklung GmbH



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkung .....</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	4
<b>2.</b>	<b>Plangebiet und Untersuchungsraum.....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage des Plangebietes.....	4
2.2	Umgebung.....	5
<b>3.</b>	<b>Einordnung in die Bauleitplanung.....</b>	<b>6</b>
3.1	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg .....	6
3.2	Regionalplan Bodensee-Oberschwaben von 1996 .....	7
3.3	Flächennutzungsplan Stadt Aulendorf.....	7
3.4	Bebauungsplanverfahren.....	8
<b>4.</b>	<b>Übersicht über Schutzgebiete.....</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Bestand.....</b>	<b>10</b>
5.1	Nutzungen.....	10
5.2	Erschließung.....	10
5.3	Topografie.....	10
5.4	Einbindung in das Landschaftsbild.....	10
5.5	Altlasten .....	11
<b>6.</b>	<b>Baugrundgutachten.....</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Planung.....</b>	<b>11</b>
7.1	Projektbeschreibung.....	11
7.1.1	Zustand der bestehenden Brücke.....	11
7.1.2	Planung Brückenbauwerk.....	12
7.2	Ausgleichskonzept .....	12
7.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	13
7.3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	13

## **1. Vorbemerkung**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Aulendorf beabsichtigt den Bau einer Kfz-tauglichen Brücke über die Südbahn zur Anbindung des Teilortes „Rugetsweiler“.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Elektrifizierung der Südbahn war lediglich eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke zur Anbindung des Teilortes „Rugetsweiler“ vorgesehen. Da der Anbindung des vorgenannten Teilortes an die Landesstraße eine wichtige Bedeutung zukommt, soll eine einspurige Straßenbrücke umgesetzt werden, welche auch für die Befahrung durch Kfz- und Rettungsfahrzeuge geeignet ist.

Es besteht daher das Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## **2. Plangebiet und Untersuchungsraum**

### **2.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,49 ha und befindet sich südwestlich des Aulendorfer Ortsteils „Rugetsweiler“ zwischen „Mochenwanger Straße“, Baienwiese und Ölbreite.

Derzeit ist bereits eine Pkw-taugliche Brücke vorhanden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 154/9 und 175 /3 ganz sowie teilweise die Flurstücke 151, 151/7, 151/10, 154/2, 154/8 und 154/10. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dessen zeichnerischen Teil.

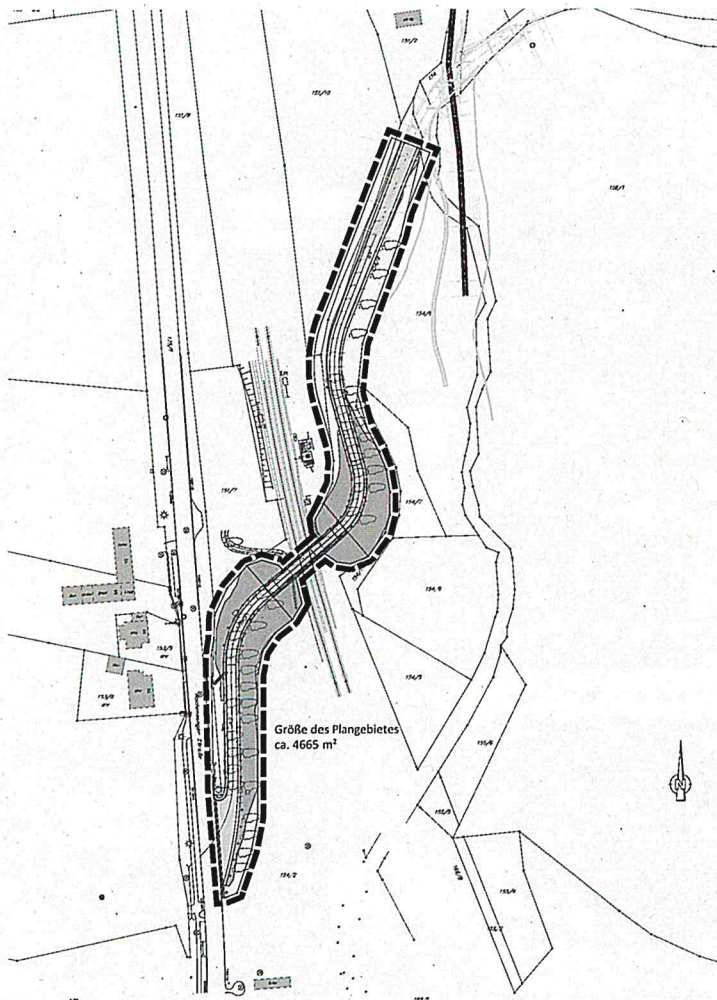


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans, o.M.

## 2.2 Umgebung

Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Ortsteils „Rugetsweiler“. Die Brücke verbindet den Ortsteil „Rugetsweiler“ von der „Bergstraße“ aus mit der „Mochenwanger Straße“, welche Aulendorf im Norden mit Wolpertswende im Süden verbindet. Die Brücke kreuzt die nordsüd verlaufende Südbahnlinie. Entlang des zwischen „Mochenwanger Straße“ und Brücke verlaufenden Teilabschnitts der Straße befindet sich derzeit eine Baumallee.

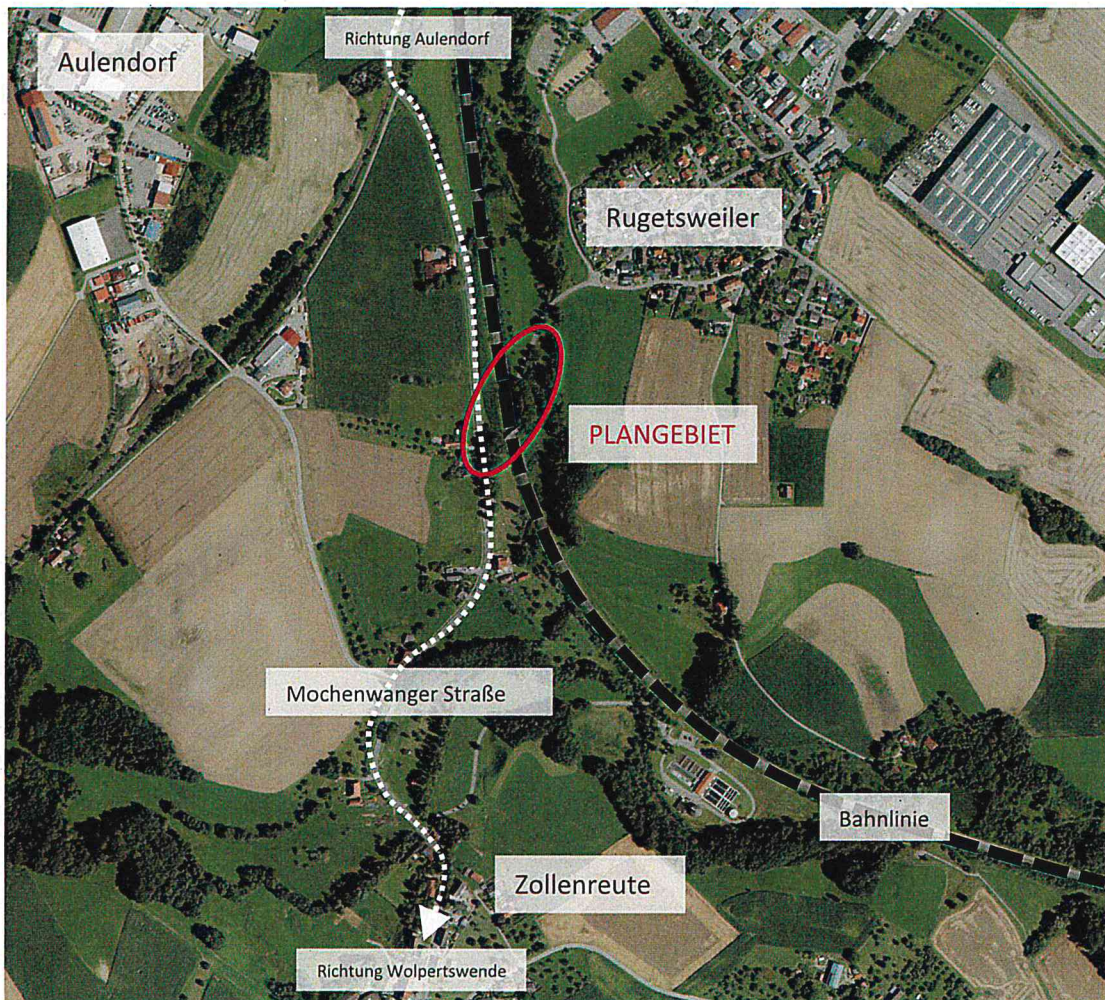


Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes, Quelle: LUBW, mod.

### 3. Einordnung in die Bauleitplanung

#### 3.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Laut Landesentwicklungsplan 2002 von Baden – Württemberg gehört die Stadt Aulendorf zum Ländlichen Raum im engeren Sinne.

Der Landesentwicklungsplan setzt u.a. folgenden Grundsatz fest:

- Grundsatz 4.1.2: Dem Ausbau vorhandener Verkehrswege ist Vorrang vor dem Neubau einzuräumen. Die Flächeninanspruchnahme ist gering zu halten, wertvolle Böden sind zu schonen und die Zerschneidung großer zusammenhängender Freiflächen ist zu vermeiden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird bereits bestehende Verkehrsinfrastruktur genutzt. Die vorliegende Planung entspricht daher den Zielen/Grundsätzen des Landesentwicklungsplans.

### 3.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben von 1996

Im Regionalplan des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben ist die Stadt Aulendorf als Kleinzentrum ausgewiesen. Sie ist Teil der Entwicklungsachse Saulgau – Aulendorf – Bad Waldsee – Bad Wurzach- Leutkirch i.A. – Isny i.A..

Die vorgesehene Planung entspricht dem Regionalplan, da sich das Plangebiet nicht im Darstellungskatalog wiederfindet.

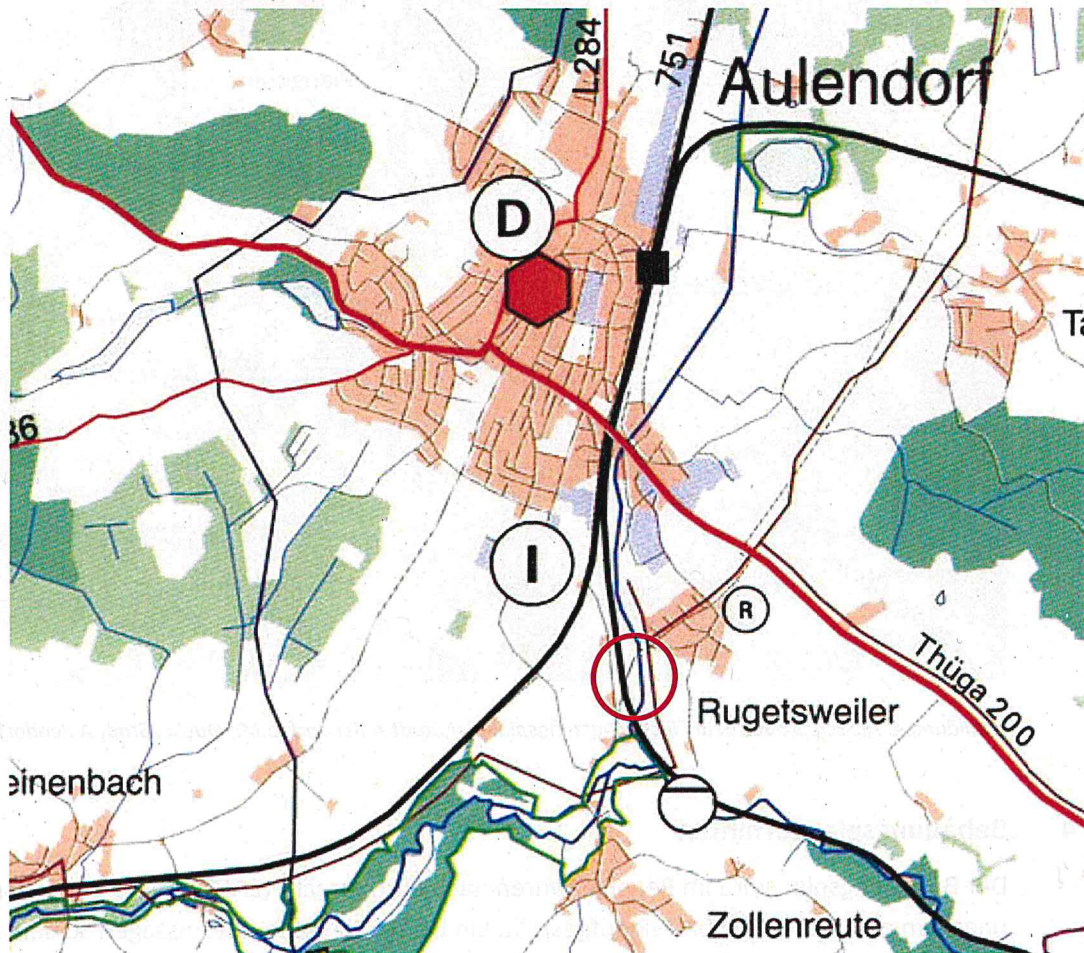


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996, o.M.; Quelle: RVBO

### 3.3 Flächennutzungsplan Stadt Aulendorf

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf (rechtsgültig seit 19.08.2011) ist die Fläche als „Gemeindestraße“ dargestellt. Die vorgesehene Planung ist somit gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

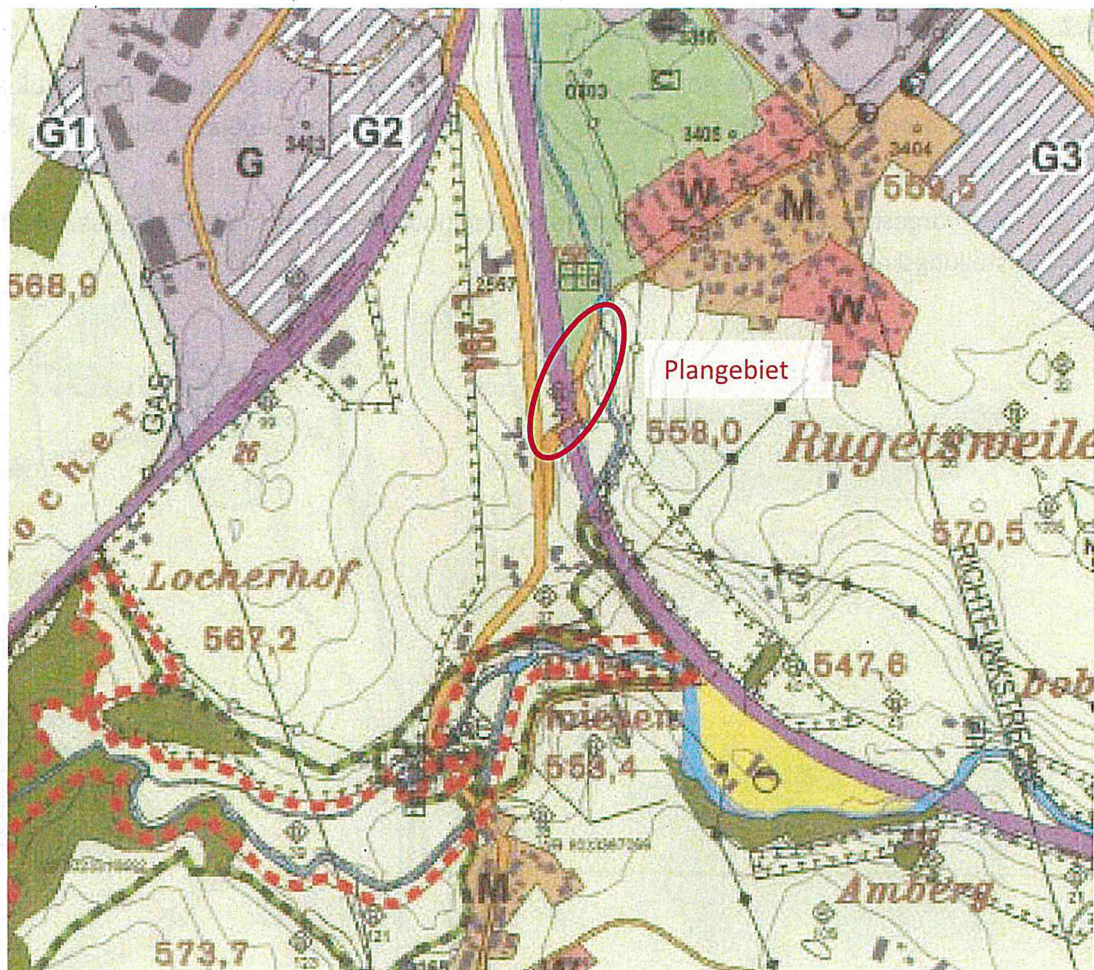


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf, o.M.; Quelle: Stadt Aulendorf

### 3.4 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht, mit Aussagen zu den ermittelten und bewerteten Umweltbelangen nach § 2 (4) BauGB wird der Begründung beigelegt. Da die Fläche erstmalig entwickelt wird, besteht die Pflicht zum Ausgleich des Eingriffs.

## 4. Übersicht über Schutzgebiete

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzen geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG an.

Das Biotop „Feuchtgebiet nördlich Zollenreute“ grenzt nördlich an den Geltungsbereich an. Das Biotop „naturnaher Abschnitt der Schussen nördlich Zollenreute“ erstreckt sich entlang dem Verlauf der Schussen und befindet sich südlich des Plangebietes.

Das Landschaftsschutzgebiet „Achtobel“ grenzt im Südwesten des Plangebietes an.

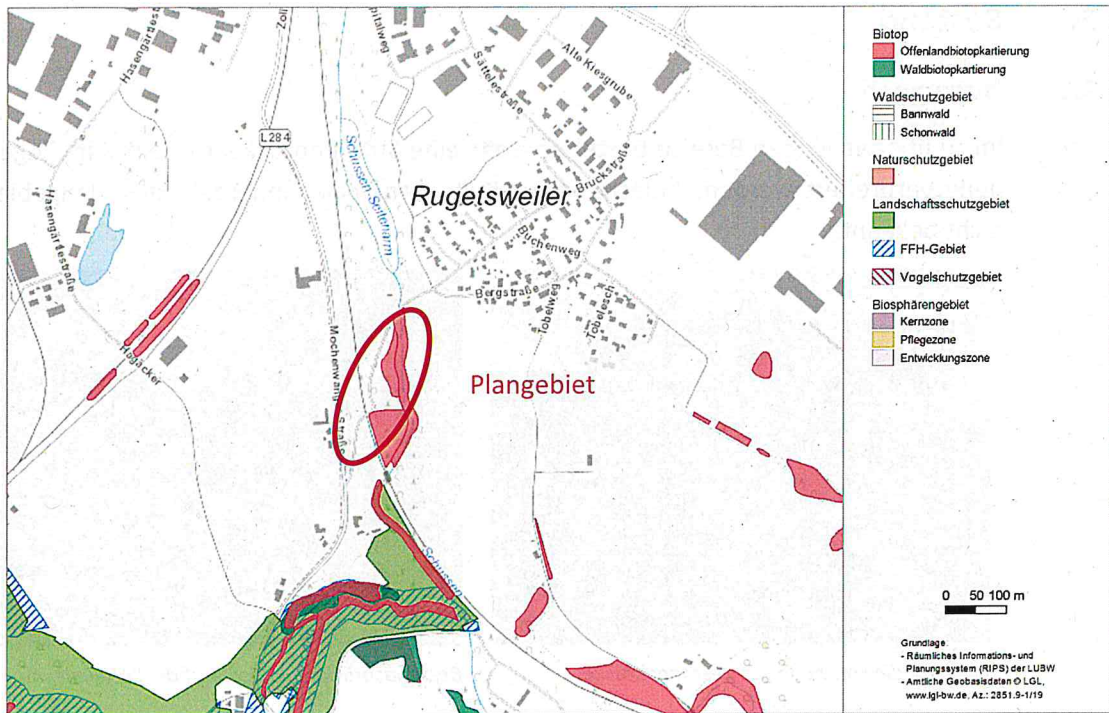


Abbildung 5: Übersicht über die Schutzgebiete, Quelle: LUBW

Die vorhandenen Grünstrukturen stellen einen Kernraum des landesweiten Biotopverbunds für Offenlandflächen mittlerer Standorte dar. Zudem befindet sich der 1000m-Suchraum für feuchte Standorte in diesem Bereich.

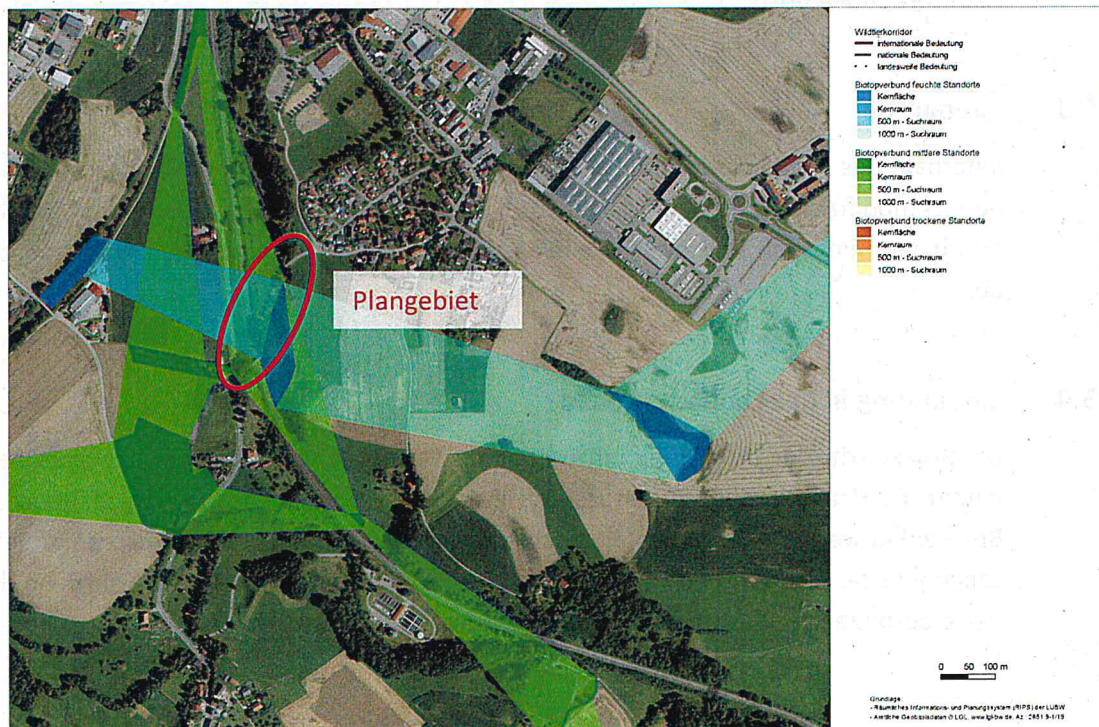


Abbildung 6: Biotopverbund, Quelle: LUBW

## 5. Bestand

### 5.1 Nutzungen

Im zu überplanenden Bereich besteht bereits eine Straßenbrücke. Diese soll im Zuge der Planung verbreitert werden. Altlasten oder Kulturdenkmäler innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.



*Blick auf die Fahrbahn der Bestandsbrücke*



*Bestandsbrücke mit Sicht auf die Bahnlinie*

### 5.2 Erschließung

Die Straßenbrücke wird im Südwesten über die „Mochenwanger Straße“, im Nordosten durch die „Bergstraße“ erschlossen und verbindet somit den Teilort „Rugetsweiler“ mit dem Hauptort „Aulendorf“.

### 5.3 Topografie

Innerhalb des Plangebiets ist aufgrund der bereits vorhandenen Straßenbrücke das Gelände bereits modifiziert worden. Das Längsprofil der neuen Planung steigt von Nord nach Süd leicht an, ab dem südlichen Teil der Brücke fällt es in Richtung „Mochenwanger Straße“ wieder leicht ab.

### 5.4 Einbindung in das Landschaftsbild

Die Brücke tritt der Umgebung hinzu ohne als Fremdkörper zu wirken. Der begrünte Damm bindet die Straße in optisch-textureller Hinsicht in das umgebende Landschaftsbild ein. Das Brückenbauwerk per se ist gestalterisch auf ein Minimum an Größe beschränkt. Es hat eine Länge von ca. 28,00 m und eine Höhe von unter 10,00 m gemessen ab Fahrbahn der Bahn. Veränderungen am bestehenden Damm betragen ca. 0,50 m.



## 5.5 Altlasten

Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastenverdächtigen Flächen. Werden bei den Baumaßnahmen verdächtige Flächen festgestellt (z.B. Müllablagerungen, Verunreinigungen des Bodens, etc.) ist dies unverzüglich dem Landratsamt Ravensburg - Umweltschutzamt anzuzeigen.

## 6. Baugrundgutachten

Zur Gründung der Brücke wurden vom Büro Henke und Partner GmbH, Ummendorf, Baugrunduntersuchungen durchgeführt und ein geotechnisches Gutachten, 03.03.2009, erstellt. Die Kernbohrungen BK 01/08 wurde mit 10 m Bohrtiefe, die Bohrung BK 02/08 mit 16 m Bohrtiefe durchgeführt.

Dabei wurde entsprechend der Untersuchung der nachfolgende Schichtaufbau angetroffen:

- 0,00 bis 2,80 m Auffüllung aus Kies
- 2,80 bis 3,50 m Talkies, 0,70 bis 1,90 mächtig
- 3,50 bis 8,80 m Wechselfolge von beckenton und Beckensand
- 8,80 bis 10,00 m Geschiebemergel, nur in Bohrung BK 01 angetroffen
- 8,80 bis 16,00 m Beckensand, dicht bzw. mitteldicht gelagert

Die genauen Schichtprofile sind im Geotechnischen Gutachten ersichtlich. Die angetroffenen Böden werden der Bodenklasse (DIN 18300) 3, 4, 5 und 6 zugeordnet. Für die Ausführung der Gründung mittels Bohrpfählen werden die angetroffenen Böden entsprechend der DIN 18301 zugeordnet. Die angetroffenen Böden werden den Boden- und Felsklassen B01, BN1, BN2, BS1, BS2, BB2 und BB3 zugeordnet. Das Auftreten von Steinen und Blöcken in dem Talkies und der Auffüllung kann nicht ausgeschlossen werden. Die Gründungssohle kommt unterhalb des Grundwasserspiegels zu liegen, deshalb werden die Lasten incl. Der Horizontallasten mittels Großbohrpfähle  $\varnothing$  70 cm (6 Stück) in die Beckensande geführt. Durch die Gründung mit Bohrpfählen können die Eingriffe in das Ufer und die Sohle der Schussen minimiert werden.

## 7. Planung

### 7.1 Projektbeschreibung

#### 7.1.1 Zustand der bestehenden Brücke

Bei dem bestehenden Bauwerk handelt es sich um eine Einfeld-Rahmenbrücke in Bogenkonstruktion. Die Brücke ist Eigentum der Stadt Aulendorf als Straßenbaulastträger der darüberliegenden Gemeindeverbindungsstraße. Sie wurde im Dez. 2017 vom Ingenieurbüro Zimmermann & Meixner einer Hauptprüfung unterzogen und erhielt die Zustandsnote 3,0. Aufgrund des maroden Zustands und der ersichtlichen Mängel der Bahn- als auch der nachfolgenden Schussenbrücke ist die Strecke derzeit auf 6-Tonnen beschränkt und somit nicht für den Schwerlastverkehr freigegeben.

### 7.1.2 Planung Brückenbauwerk

Die Brücke wird als Brückenbauwerk BW 7 in den Unterlagen des Baulastträgers geführt. Geplant ist eine neue einfeldrige Rahmenbrücke mit einem Überbauquerschnitt als Stahlbetonverbundkonstruktion. Die neue Brücke hat eine Spannweite von 28,80 m mit schrägwinklig (71 gon) zur Brückenachse stehenden Widerlagern. Entsprechend der Verbindungsfunktion der darüberliegenden Straße wird die neue Brücke auf die Nutzlast der Rettungsfahrzeuge ausgelegt. Das Haupttragwerk bilden drei feuerverzinkte Stahlprofile. Um das notwendige Lichtraumprofil zu erreichen, weisen diese eine Bogenform in Längsrichtung auf, wohingegen die darüberliegende Stahlbetonplatte lediglich ein Längsgefälle von 1 % aufweist. Der Böschungsfuß wird mit größeren Steinen, Kantenlänge 60 – 80 cm, gestützt. Der darüberliegende Böschungsbereich soll als Steinwurf mit hauptsächlich ca. 30 cm großen Steinen hergestellt werden. Um eine Verzahnung der Steine zu erreichen, werden zu einem geringen Anteil kleinere und größere Steine verwendet. Parallel zu den Widerlagern wird aus Flussbausteinen jeweils eine Berme mit einer Breite von 50 cm ausgeführt.

### 7.2 Ausgleichskonzept

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## 7.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 7.3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- öffentliche Verkehrsfläche  
Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche dient der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes sowie der Brückenverbreiterung.
- Die festgesetzten Sichtfelder sind für wartepflichtige Kraftfahrer, Fußgänger sowie Radfahrer von ständigen Sichthindernissen i.S.v. baulichen Anlagen, Stellplätzen und sichtbehinderndem Bewuchs frei zu halten. Zulässig sind daher Bepflanzungen und Einfriedungen bis maximal 0,6 m Höhe über der Fahrbahnoberkante. Die Sichtfelder dienen der Wahrung der Verkehrssicherheit des Abbiegeverkehrs von und in die „Mochenwanger Straße“.
- Behandlung von Niederschlagswasser  
Wird nachgereicht.
- öffentliche Grünfläche  
Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche dient der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes der vorhandenen Böschung des Brückendamms. Für den Ausbau der Straße müssen voraussichtlich alle Bäume auf dem Damm gerodet werden.
- Verwendung Insektenfreundlicher Beleuchtungen  
Die Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung dient dem Schutz der Insekten, da sie eine verringerte Lockwirkung ausüben und das Tötungsrisiko minimiert wird.

aufgestellt:  
Friedrichshafen, den



---

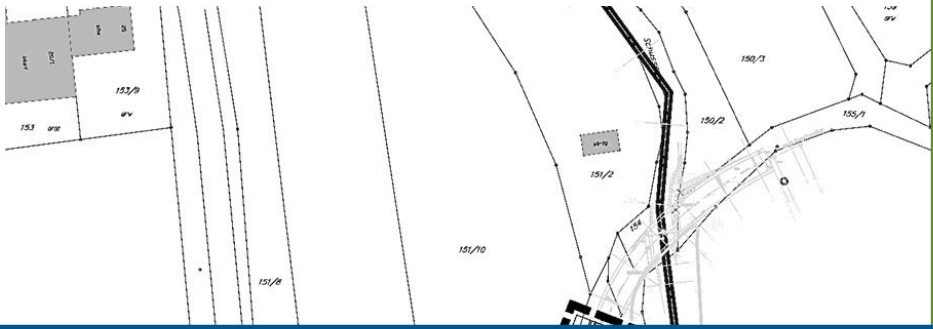
Sabine Geerds, Geschäftsführerin

anerkannt:  
Aulendorf, den



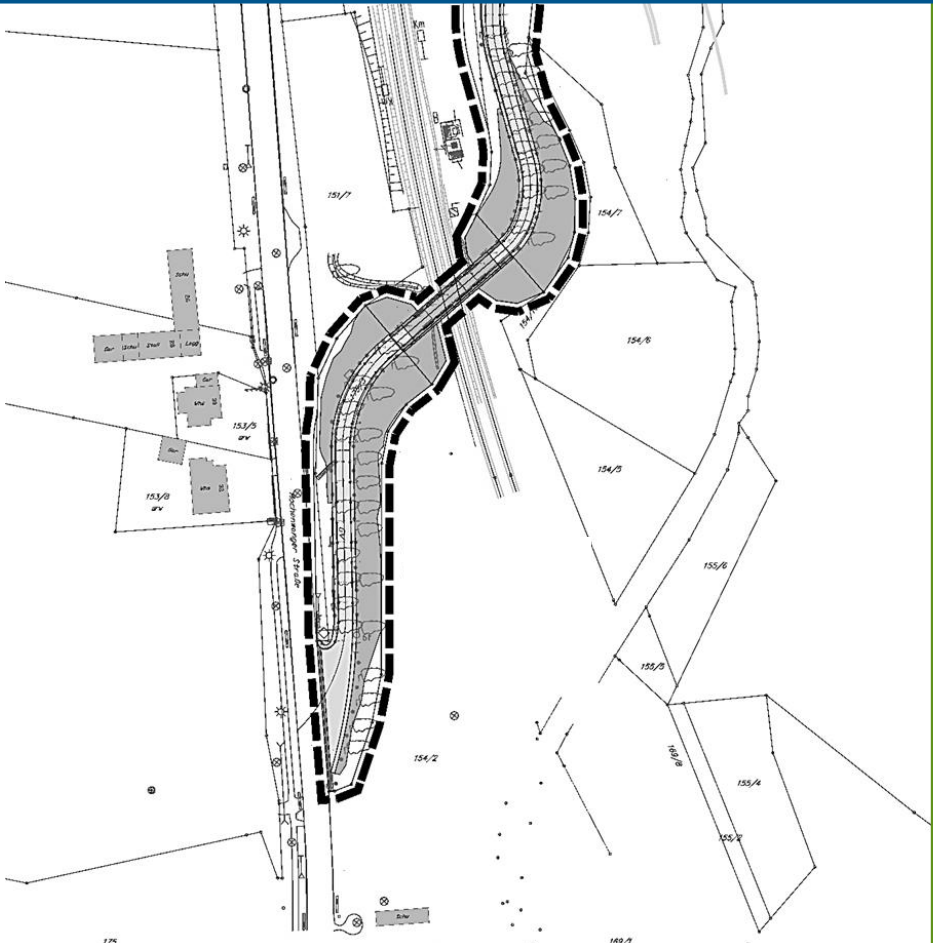
---

Matthias Burth, Bürgermeister



Stadt Aulendorf

Bebauungsplan: „Bahnbrücke Rugetsweiler“, Stadt Aulendorf  
Textlicher Teil mit  
Planungsrechtlichen Festsetzungen



Vorentwurf  
11.04.2019

**ZMS-18-A101 – Bahnbrücke Rugetsweiler**



**Auftraggeber:**

Stadt Aulendorf  
Bürgermeister Matthias Burth  
Hauptstraße 35  
88326 Aulendorf



**Auftragnehmer:**

Z&M Zimmermann & Meixner  
Stadtentwicklung GmbH  
Otto-Lilienthal-Straße 4  
88046 Friedrichshafen  
Tel.: 07541-38875-0  
E-Mail: [info@zm-stadtentwicklung.de](mailto:info@zm-stadtentwicklung.de)  
[www.zm-stadtentwicklung.de](http://www.zm-stadtentwicklung.de)

**Bearbeiter:**

Sabine Geerds (Stadtplanerin)  
Thorsten Reber (M.Sc. Stadt- und Regionalforschung)

Zimmermann & Meixner  
Stadtentwicklung GmbH

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>5</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	6
1.2	Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen .....	6
1.3	Verkehrsflächen.....	6
1.4	Behandlung von Niederschlagswasser .....	6
1.5	Grünflächen .....	6
1.6	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	6
1.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung.....	10
1.6.2	Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs.....	10
1.6.3	Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs .....	7
1.6.4	Zuordnung von Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen .....	7
<b>2.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>9</b>
2.1	Denkmalschutz .....	9
2.2	Bodenschutz .....	9
2.3	Baumschutz .....	11
2.4	Niederschlagswasser .....	11
2.5	§ 39 Bundesnaturschutzgesetz.....	11
2.6	Höhenaufnahmen.....	11
<b>3.</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>13</b>
3.1	Pflanzlisten .....	13
3.1.1	Pflanzliste I.....	13
3.1.2	Pflanzliste II.....	14



## **Satzung**

über den Bebauungsplan

„Bahnbrücke Rugetsweiler“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dessen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. in der Fassung vom ....

### **§ 2**

#### **Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Lageplan mit zeichnerischem Teil vom ....
- 2) Planungsrechtliche Festsetzungen vom ....
- 3) Örtliche Bauvorschriften vom ....

Beigefügt sind:

- 1) Begründung vom ....
- 2) Abarbeitung der Umweltbelange vom ...

### **§ 3**

#### **Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 (3) BauGB).

---

Matthias Burth, Bürgermeister



## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S.58) zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 D. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), gültig ab am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (Gbl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015, geändert durch Gesetz vom 21.11.17 (GBl S. 597, ber. S. 643, 2008 S. 4) m. W. v. 31.11.17

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum Bebauungsplan „Bahnbrücke Rugetsweiler“ ist der zeichnerische Teil vom .... maßgeblich.

## 1.2 Von einer Bebauung freizuhaltenen Flächen § 9 (1) Nr. 10 BauGB

- Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtfelder sind von baulichen Anlagen (auch Stellplätzen) frei zu halten. Zulässig sind Bepflanzungen und Einfriedungen bis maximal 0,6 m Höhe über der Fahrbahn.

## 1.3 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## 1.4 Behandlung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr.14 und 16 BauGB

- wird nachgereicht

## 1.5 Grünflächen § 9 (1) Nr.15, 20 und 25a BauGB

- Öffentliche Grünflächen
  - Auf der öffentlichen Grünfläche ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.
  - Entlang der Straße sind (Anzahl wird im weiteren Verfahren festgelegt) großkronige Bäume zu pflanzen (HmB 20/25, Pflanzliste s. Anhang). Der Standort ist verschiebbar.

## 1.6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25b BauGB § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Erhalt der Biotopflächen innerhalb des Plangebietes

Die Biotopflächen des Feuchtbiotops „Feuchtgebiet nördl. Zollenreute“ (Biotop-Nr. 180234360042) innerhalb des Plangebietes sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen. Es sind alle Handlungen verboten, die zu einer negativen Beeinträchtigung oder Zerstörung des Biotops führen können.
- Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungen

Im Falle einer Beleuchtung der Straße im Geltungsbereich sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden. Die Beleuchtung ist zu konzentrieren. Zur Beleuchtung sind insektenverträgliche Leuchtmittel z. B. LED zu verwenden. Der Leuchtentyp ist geschlossen auszugestalten.
- Versickerung  
wird im weiteren Verfahren ergänzt

**1.6.1 Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs**

wird im weiteren Verfahren ergänzt

**1.6.2 Zuordnung von Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen**

wird im weiteren Verfahren ergänzt

## 2. Nachrichtliche Übernahmen

### 2.1 Biotop

Im Bereich des Plangebietes befindet sich ein Teilbereich des Offenlandbiotops „Feuchtgebiet nördl. Zollenreute“ (Biotop-Nr. 180234360042). Der innerhalb der Biotopfläche liegende Böschungsbereich des Straßendamms ist überwiegend von Gehölzen (Feldgehölz) und Altgräsern (Ruderalflur) bestanden. Die gem. Erhebungsbogen kartierten Biotoptypen Nasswiese (95%), Land-Schilfröhricht (5%) und Sickerquelle (5%) befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

### 3. Hinweise

#### 3.1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unter Umständen archäologische Funde oder Befunde.

Der Beginn von Erdarbeiten ist deshalb mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich bei der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen anzuzeigen.

Erdbaumaßnahmen bedürfen der Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege. Ansprechpartner ist Dr. Beate Schmid; Tel. 07071/757-2449, beate.schmid@rps.bwl.de.

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

#### 3.2 Bodenschutz

Reduzierung von Erdmassenbewegungen und Versiegelung auf das notwendige Maß, Masenausgleich vor Ort ist anzustreben.

Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau. Fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial bei Umlagerungen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenarbeiten“

Bodenverdichtung und die Minderung von Deckschichten ist zu vermeiden.

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase und danach ist sicherzustellen.

Auf einen ordnungsgemäßen Umgang mit dem Mutterboden ist besonders zu achten. Der Mutterboden ist insbesondere während der Bauzeit so zu lagern und zu schützen, dass auch dem Schutzzweck des Bodenschutzgesetzes Rechnung getragen wird. Anfallender Erdaushub hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Böschungen, landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.). Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden zu berücksichtigen.

Reduzierung von Erdmassenbewegungen

- Es sollte möglichst wenig Erdaushub-Überschuss anfallen, der Überschuss soll im Plangebiet wiederverwertet werden.

- Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau
- Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenarbeiten“
- Vermeiden der Minderung von Deckschichten und Bodenverdichtungen
- Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z. B. Öl, Benzin, etc. während der Bauphase und danach ist sicherzustellen.

### 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung

- Schutz der angrenzenden Biotopflächen

Die angrenzenden Biotopflächen sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen, wie z.B. Verdichtungen, mechanische Schädigungen, Schutz vor umweltgefährdenden Stoffen etc. zu schützen. Es ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ in Verbindung mit der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

- Schutz des Grundwassers

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Fette, Diesel, etc.) in den Boden gelangen.

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Ravensburg, Amt für Umwelt, Forst, Landwirtschaft, Veterinärwesen, Sachgebiet Abwasser, Grundwasser und Abbauvorhaben anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG).

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB)

Das Bauvorhaben sollte auf bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge einer späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen. Allgemein sollten Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

- Rodung von Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode

Um erhebliche Beeinträchtigungen von Tierarten zu vermeiden, welche die Gehölze als Lebensraum nutzen (z.B. Vögel und Fledermäuse), ist bei Rodungs- und Abräumarbeiten § 39 BNatSchG zu beachten. Sämtliche Rodungsarbeiten sind außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 01. November bis zum 28./29. Februar durchzuführen (§ 39 BNatSchG). Um den Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Rodungs- und Abräumarbeiten außerhalb der Brutzeiten von Vögeln durchzuführen (01. Oktober bis 28./29. Februar).

### 3.4 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

- Schutz des unbelasteten Bodens

Reduzierung von Erdmassenbewegungen und Versiegelung auf das notwendige Maß.

Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau. Fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial bei Umlagerungen. Die DIN 19731 [6] ist anzuwenden.

Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 [4] „Bodenarbeiten“

Bodenverdichtung und die Minderung von Deckschichten sind zu vermeiden.

- Zufällige Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz

Generell wird auf die § 20 und 27 DSchG verwiesen: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen (Ansprechpartnerin: Dr. Beate Schmid; Tel. 07071/757-2449, beate.schmid@rps.bwl.de). Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### **3.5 Baumschutz**

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18.920 und RAS-LG 4).

### **3.6 Niederschlagswasser**

wird im weiteren Verfahren ergänzt

### **3.7 § 39 Bundesnaturschutzgesetz**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf wildlebende Tiere (z.B. Vögel und Fledermäuse) ist bei der Entfernung des bestehenden Baumbestandes § 39 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September Gehölzbestände zu entfernen.

### **3.8 Höhenaufnahmen**

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen und zu prüfen. Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Grundstücksgrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs, der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraßen sowie der Darstellung der Nachbargebäude beizufügen.

aufgestellt:

Friedrichshafen, den ...



---

Sabine Geerds, Geschäftsführerin

anerkannt:

Aulendorf, den ...



---

Matthias Burth, Bürgermeister



## 4. Anhang

### 4.1 Pflanzlisten

#### 4.1.1 Pflanzliste I

Gebietsheimische Pflanzen I. Ordnung (großkronige Bäume)  
Pflanzqualität HmB 20/25

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme (resistente Sorten)

Gebietsheimische Pflanzen II. Ordnung (mittelkronige Bäume)  
Pflanzqualität HmB 16/18

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

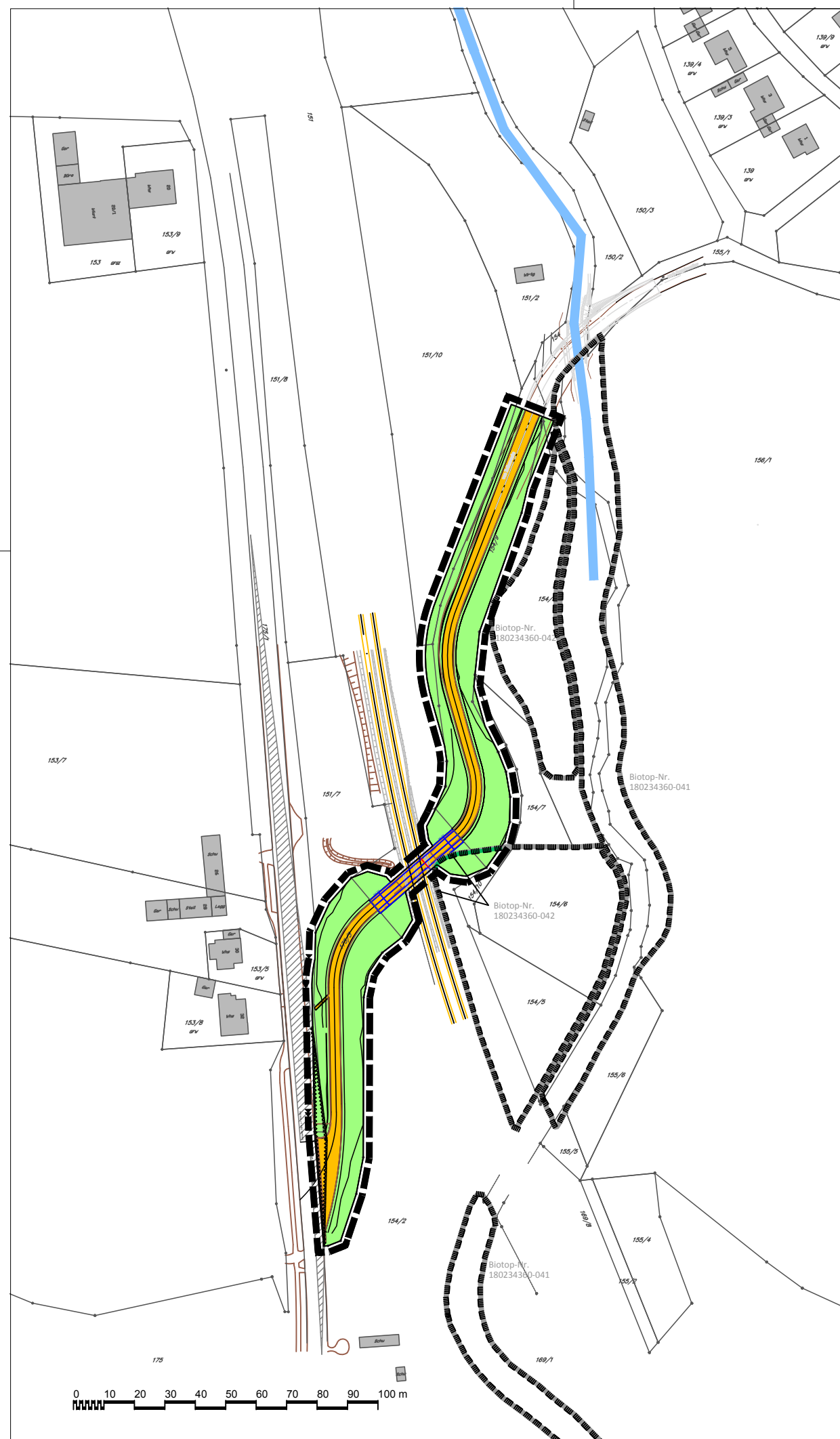
Gebietsheimische Pflanzen III. Ordnung (kleinkronige Bäume)  
Pflanzqualität HmB 14/16

Botanischer Name	Deutscher Name
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus in Sorten	Zierkirsche

#### 4.1.2 Pflanzliste II

Gebietsheimische freiwachsende heckenartige Gehölzstrukturen.  
Pflanzqualität: v. Str. 60-100

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
u.a.	



### Zeichenerklärung

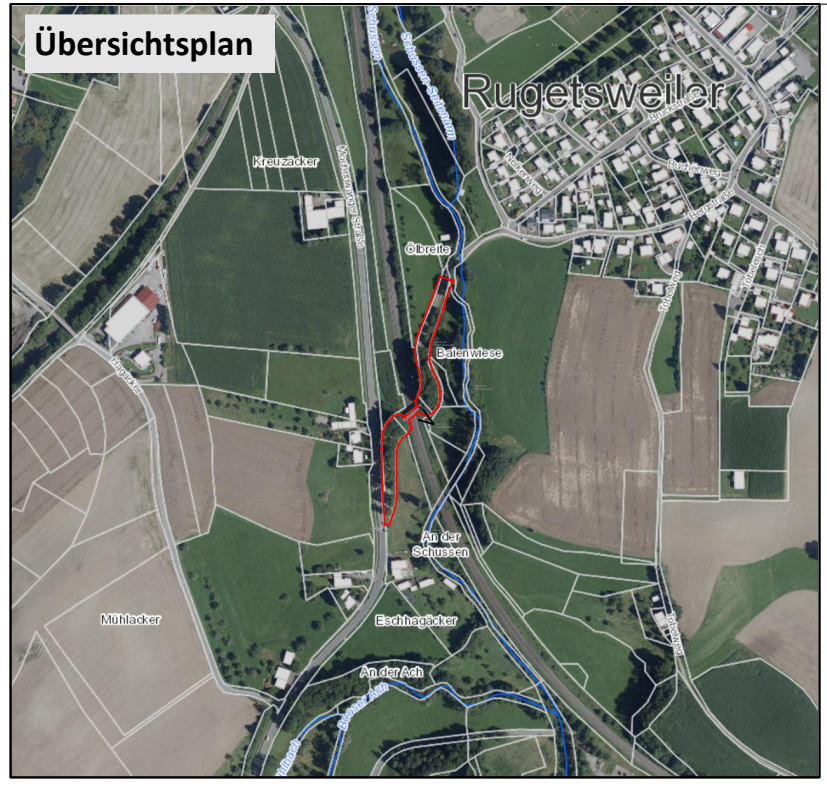
1. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
  - 1.1. Straßenverkehrsflächen
2. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
  - 2.1. Öffentliche Grünflächen
3. Sonstige Planzeichen
  - 3.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
  - 3.2. Von Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)
  - 3.3. geschütztes Offenlandbiotop (180234360042) (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
4. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)
  - bestehende Gebäude
  - bestehende Flurstücksgrenze mit zugehöriger Flurstücksnummer
  - geschützte Offenlandbiotope
  - Wasserlauf
  - Bahnanlage
  - geplante Straße
  - Sichtdreieck

### Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss  
 Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung  
 Frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB  
 Beschluss zur Offenlage  
 Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB  
 Satzungsbeschluss  
 Aulendorf,

### Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom ..... überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.  
 Aulendorf,  
 Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans am .....  
 Aulendorf,



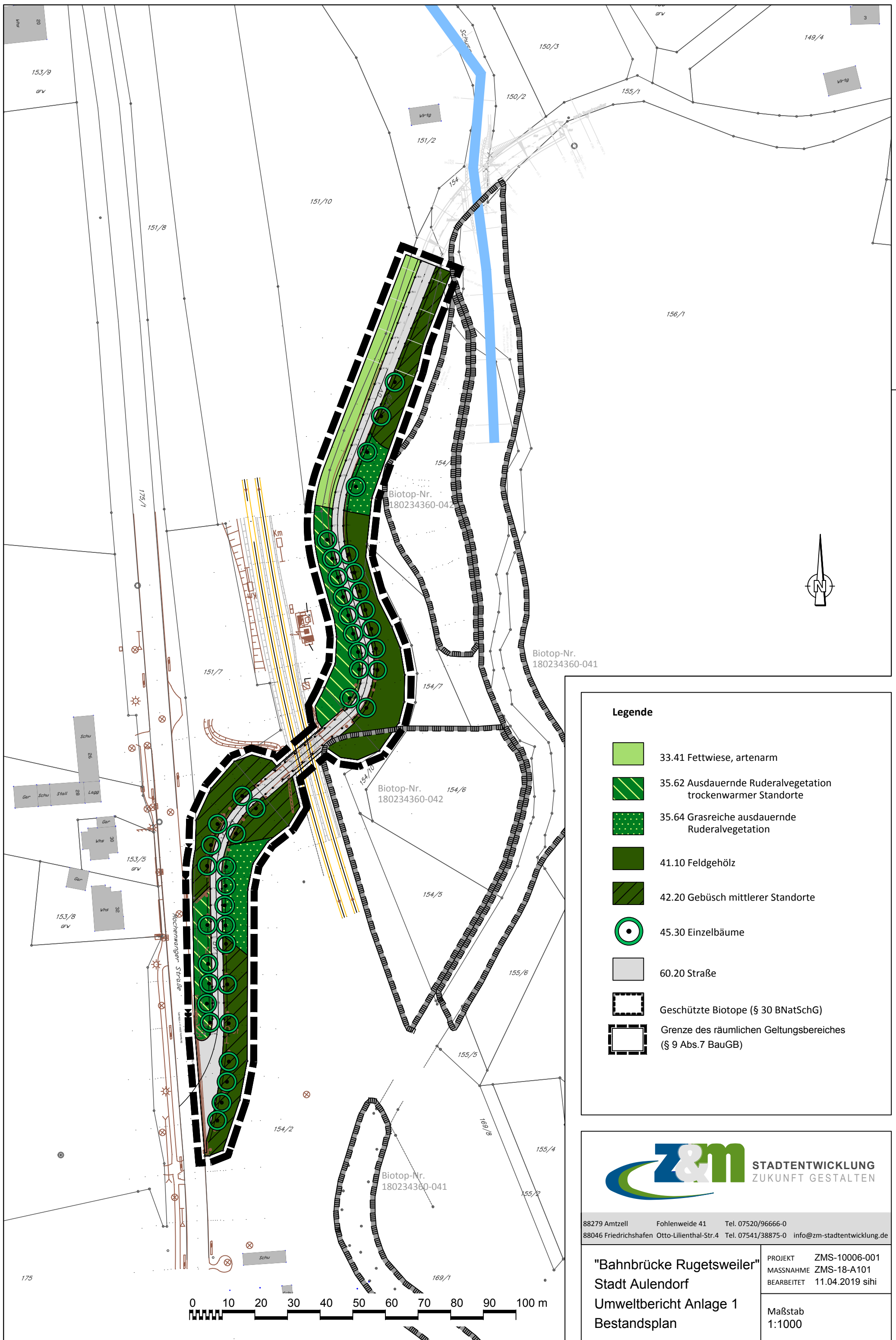
BAULEITPLANUNG  
 RAHMENPLANUNG  
 BÜRGERBETEILIGUNG  
 FREIRAUMPLANUNG  
 LANDSCHAFTSPLANUNG  
 ARTENSCHUTZ  
 IMMISSIONSSCHUTZ

88279 AMTZELL FOLLENWEIDE 41 TEL.:07520/96666-0 FAX:07520/96666-89  
 88046 FRIEDRICHSHAFEN OTTO-LIENHART-STR. 4 TEL.:07541/38875-0 FAX:07541/38875-19 e-MAIL:INFO@ZM-STADTENTWICKLUNG.DE

Landkreis	Ravensburg	PROJEKT	ZMS-10006-001
Gemeinde	Stadt Aulendorf	MASSNAHME	ZMS-18-A101
		BEARBEITET	11.04.2019 sihi

PROJEKTBEZEICHNUNG	Bebauungsplan "Bahnbrücke Rugetsweiler"	AUFTRAGGEBER	Stadt Aulendorf Hauptstr. 35 88326 Aulendorf
PLANBEZEICHNUNG	Zeichnerischer Teil Vorentwurf		
			Maßstab 1:1000





**Legende**

- 33.41 Fettwiese, artenarm
- 35.62 Ausdauernde Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte
- 35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation
- 41.10 Feldgehölz
- 42.20 Gebüsch mittlerer Standorte
- 45.30 Einzelbäume
- 60.20 Straße
- Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)



88279 Amtzell Fohlenweide 41 Tel. 07520/96666-0  
 88046 Friedrichshafen Otto-Lilienthal-Str.4 Tel. 07541/38875-0 info@zm-stadtentwicklung.de

**"Bahnbrücke Rugetsweiler"**  
 Stadt Aulendorf  
 Umweltbericht Anlage 1  
 Bestandsplan

PROJEKT ZMS-10006-001  
 MASSNAHME ZMS-18-A101  
 BEARBEITET 11.04.2019 sihi  
 Maßstab  
 1:1000



Stadt Aulendorf

Bebauungsplan „Bahnbrücke Rugetsweiler“  
Umweltbericht mit integriertem  
Grünordnungsplan

Vorentwurf  
11.04.2019

**ZMS-18-A101 – Bahnbrücke Rugetsweiler**



**Auftraggeber:**

Stadt Aulendorf  
Herr Bürgermeister Matthias Burth  
Hauptstraße 35  
88326 Aulendorf



**Auftragnehmer:**

Z&M Zimmermann & Meixner  
Stadtentwicklung GmbH  
Otto-Lilienthal-Straße 4  
88046 Friedrichshafen  
Tel.: 07541 38875-0  
E-Mail: [info@zm-stadtentwicklung.de](mailto:info@zm-stadtentwicklung.de)  
[www.zm-stadtentwicklung.de](http://www.zm-stadtentwicklung.de)

**Bearbeitung:**

Alexandra Ueber (M.Sc. Landschaftsökologie)  
Nicole Schneider (Landschaftsarchitektin)

Zimmermann & Meixner  
Stadtentwicklung GmbH



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>4</b>
2.1	Anlass und Aufgabenstellung .....	4
2.2	Rechtliche Grundlagen.....	4
2.3	Methodik und Grundlagen .....	4
2.4	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	6
<b>3.</b>	<b>Allgemeine Grundlagen .....</b>	<b>7</b>
3.1	Berücksichtigung der Umweltschutzziele übergeordneter Planungen .....	7
3.2	Lage im Naturraum .....	8
3.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	9
<b>4.</b>	<b>Angaben zum Vorhaben .....</b>	<b>13</b>
4.1	Plangebiet .....	13
4.2	Inhalt und Ziele des Vorhabens .....	14
4.3	Alternative Lösungen .....	14
4.4	Kumulierende Vorhaben.....	14
4.5	Ermittlung der Wirkfaktoren .....	15
4.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung..	16
<b>5.</b>	<b>Bestands- und Wirkungsanalyse .....</b>	<b>17</b>
5.1	Fläche .....	17
5.2	Geologie und Boden .....	17
5.3	Wasser .....	20
5.4	Klima/Luft .....	21
5.5	Arten, Biotope und Biodiversität .....	22
5.6	Landschaft.....	24
5.7	Mensch .....	25
5.8	Kultur- und Sachgüter .....	26
5.9	Wechselwirkung zwischen Schutzgütern.....	26
<b>6.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Prüfung .....</b>	<b>27</b>
<b>7.</b>	<b>Maßnahmenkonzept .....</b>	<b>27</b>
7.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	27
7.2	Minimierungsmaßnahmen .....	28

7.3	Kompensationsmaßnahmen.....	29
7.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt (Monitoring).....	30
<b>8.</b>	<b>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....</b>	<b>30</b>
<b>9.</b>	<b>Literatur und Quellen .....</b>	<b>31</b>
<b>10.</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>33</b>
10.1	Pflanzlisten.....	33
	Anlage 1: Bestandsplan	

## **1. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

## **2. Einleitung**

### **2.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Stadt Aulendorf beabsichtigt den Bau einer Kfz-tauglichen Brücke über die Südbahn zur Anbindung des Teilortes Rugetsweiler.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Elektrifizierung der Südbahn war lediglich eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke zur Anbindung des Teilortes „Rugetsweiler“ vorgesehen. Da der Anbindung des vorgenannten Teilortes an die Landesstraße eine wichtige Bedeutung zukommt, soll eine einspurige Straßenbrücke umgesetzt werden, welche auch für die Befahrung durch Kfz- und Rettungsverkehr geeignet ist

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,49 ha und befindet sich südwestlich des Aulendorfer Ortsteils Rugetsweiler zwischen „Mochenwanger Straße“, Baienwiese und Ölbreite.

Das Planungsbüro Z&M-Stadtentwicklung wurde beauftragt für dieses Vorhaben neben den Leistungen zur Bauleitplanung einen Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie eine artenschutzfachliche Untersuchung zu erstellen.

### **2.2 Rechtliche Grundlagen**

Der Bebauungsplan wird im klassischen zweistufigen Verfahren als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB [1] aufgestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist ein Umweltbericht für die Aufstellung von Bebauungsplänen zu erstellen. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Als Teil der Begründung ist der Umweltbericht zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans öffentlich auszulegen. Weiterhin ist die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG bzw. § 21 NatSchG BW [7] anzuwenden. Nach § 14 BNatSchG vom 01.03.2010 stellt die geplante Baumaßnahme einen Eingriff in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild dar.

### **2.3 Methodik und Grundlagen**

Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt eine Bestands- und Wirkungsanalyse, die den Umweltzustand der Schutzgüter Fläche, Geologie und Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten, Biotope und Biodiversität, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sowie die voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen durch das Vorhaben auf diese beschreibt.

Der Untersuchungsraum umfasst das Plangebiet und geht insofern darüber hinaus, dass Funktionsbeziehungen in ihrem Zusammenhang ersichtlich sind und die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens abgegrenzt sind.

Zur Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation im Planungsraum wurden vorhandene Daten und Informationen ausgewertet und eigene Untersuchungen durchgeführt. Die verwendeten Informationen sind unter Angabe von Datenquelle und Datenstand in Tabelle 1 aufgelistet.

Zur Erfassung der Biotoptypen sowie der relevanten faunistischen Arten werden im Frühjahr 2019 Kartierungen durchgeführt.

Außerdem werden die Vorbelastungen des Raumes ermittelt und die Bedeutung der jeweiligen Landschaftsfunktionen sowie ihre Empfindlichkeit gegenüber dem Eingriff bewertet.

Anschließend werden die umweltrelevanten Wirkfaktoren des Vorhabens aufgezeigt. Die Eingriffswirkungen werden hierbei in bau-, anlage- und betriebsbedingte Belastungen unterteilt. Zusätzlich werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung dieser Wirkungen dargestellt. Verbleibende Beeinträchtigungen müssen durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz bezieht sich auf die Fläche des Geltungsbereichs und erfolgt nach dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen 2012 [2].

Tabelle 1: Daten für die Bestandserfassung und -bewertung

Information	Quelle	Stand
<b>Allgemeines</b>		
Kataster	LUBW [14]/Stadt Aulendorf [21]	03/2019
Orthophotos	LUBW [14]	03/2019
Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete, NSG, LSG, etc.)	LUBW [14]	03/2019
Regionalplan	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben [17]	03/2019
Flächennutzungsplan	Stadt Aulendorf [21]	03/2019
<b>Geologie und Boden</b>		
Geotope	LUBW [14]	03/2019
Geologie, Bodenkunde	LGRB [10]	03/2019
Bodenschätzung	LUBW [12]	03/2019
Altlasten / Altlastenverdachtsfälle	Landratsamt Ravensburg	xx/2019
Bodendenkmale	Stadt Aulendorf [21]	xx/2019
Moorkataster	LUBW [14]	03/2019

<b>Wasser</b>		
Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche	LUBW [14]	03/2019
Hydrogeologie	LGRB [10]	03/2019
Retentionsvermögen	LGRB [10]	03/2019
<b>Klima / Luft</b>		
Klimadaten (Windrose, Temperaturen, etc.)	Klimaatlas [13]	03/2019
Kaltluft-/ Frischluftentstehungsgebiete, Leitbahnen für Kalt- und Frischluft Klimawirksame Barrieren	REKLIBO [20]	03/2019
<b>Arten, Biotope, Biodiversität</b>		
Geschützte und sonstige Biotope	Amtl. Biotopkartierung Eigene Biotoptypenkartierung	03/2019 04/2019
Faunistische Daten	Eigene Erhebungen	03-07/2019
<b>Landschaft</b>		
Landschaftsprägende Strukturelemente (z.B. Waldrand, Ortslagen, Baumreihen, Bildstöcke)	Eigene Geländeerhebung	04/2019
<b>Mensch</b>		
Umgebungslärmkartierung	LUBW [14]	03/2019
Freizeit-, Sport und Erholungs- einrichtungen, Erholungszielpunkte, Rad- und Wanderwege	Geländeerhebung Flächennutzungsplan Freizeitkarten	
Vorbelastungen des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion	Geländeerhebung	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>		
Kulturdenkmale	Stadt Aulendorf [21]	

## 2.4 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Keine

### 3. Allgemeine Grundlagen

Im Folgenden werden die örtlichen und überörtlichen Planungen im Untersuchungsgebiet zur Erfassung der naturräumlichen Ausstattung dargestellt.

#### 3.1 Berücksichtigung der Umweltschutzziele übergeordneter Planungen

##### 3.1.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben von 1996

Das Planungsgebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben. Der Regionalplan für dieses Gebiet ist aus dem Jahr 1996 und trifft für das Plangebiet keine Aussagen (Abbildung 1).

Im Regionalplan ist die Stadt Aulendorf als Kleinzentrum ausgewiesen. Sie ist Teil der Entwicklungsachse Saulgau – Aulendorf – Bad Waldsee – Bad Wurzach- Leutkirch i.A. – Isny i.A.

Die vorgesehene Planung widerspricht nicht dem Regionalplan.

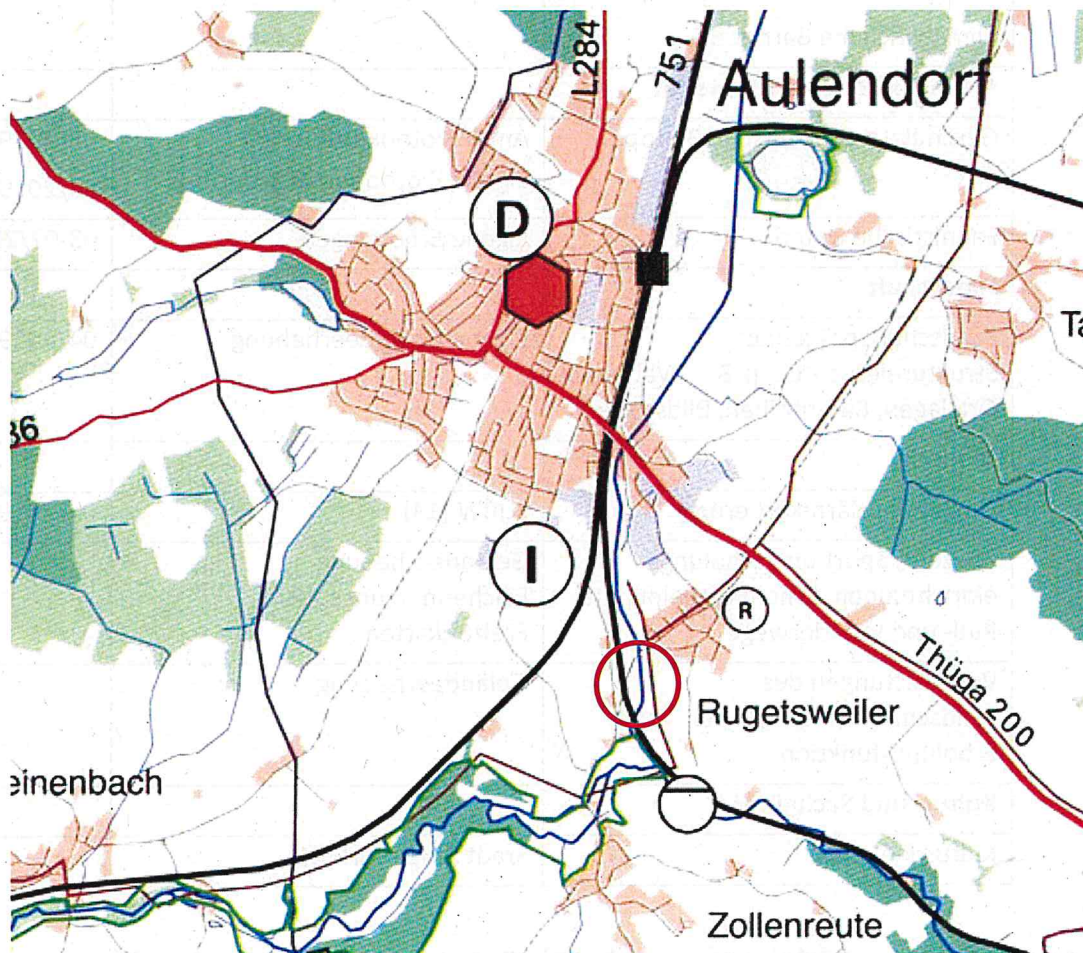


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996, Plangebiet rot umkreist, o.M. [17]

### 3.1.2 Flächennutzungsplan Stadt Aulendorf

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf vom 01.08.2011 weist das Plangebiet als geplante Gemeindestraße aus (Abbildung 2). Die vorgesehene Planung ist somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt

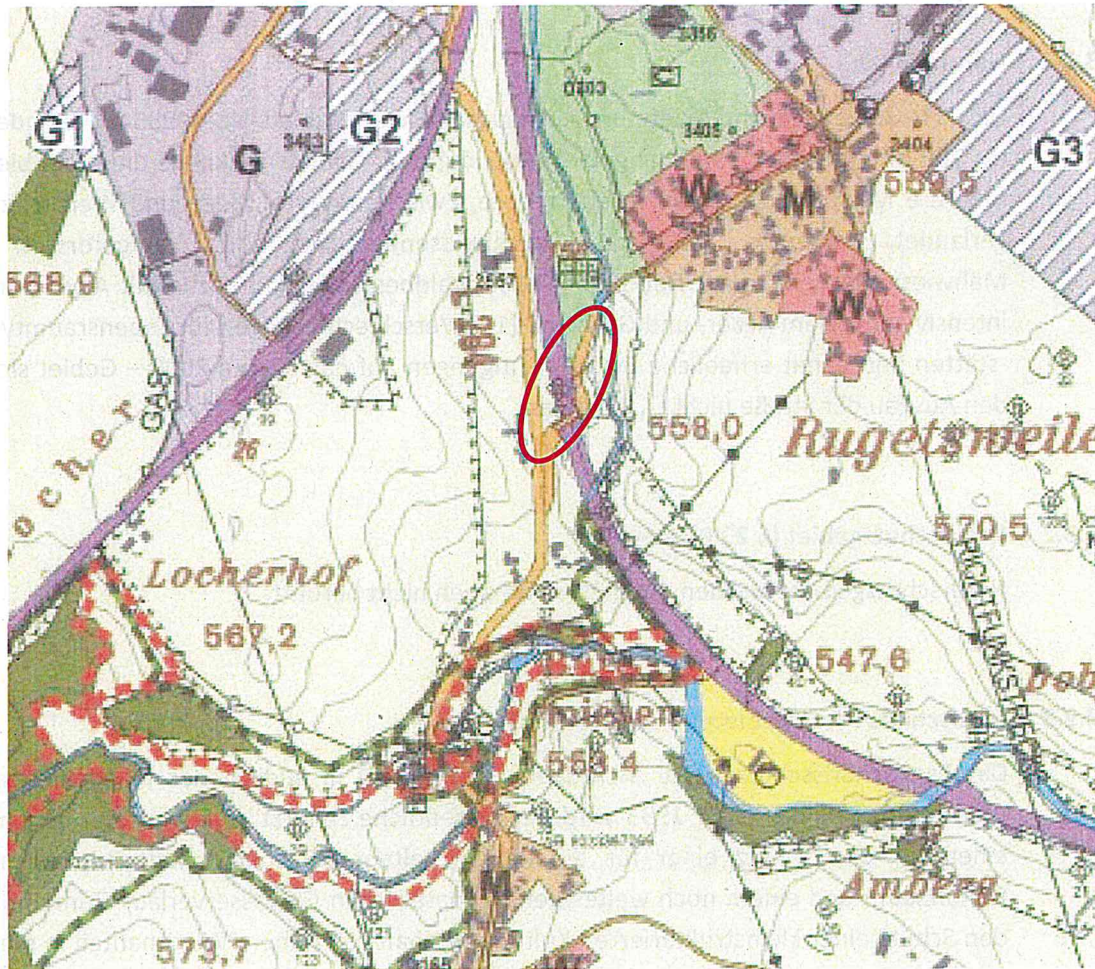


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf, Plangebiet rot umkreist, o.M. [21]

### 3.2 Lage im Naturraum

Aus naturräumlicher Sicht liegt das Plangebiet in der Großlandschaft Nr. 3 „Voralpines Hügel- und Moorland“ im Naturraum Nr. 32 „Oberschwäbisches Hügelland“ [15][22]. Das Oberschwäbische Hügelland gehört zu der von glazialen Becken, Seen und Mooren durchsetzten Jungmoränenlandschaft des Voralpines Hügellandes. Charakteristisch für den Naturraum Oberschwäbisches Hügelland ist die Unterscheidung eines östlichen Teils, in dem ein innerer Moränenkranz ein Großbecken in mehrere vermoorte, mit Restseen gefüllte Kleinbecken gliedert und einen westlichen Teil, der hauptsächlich von den Deckenschottern der Hochflächen gebildet wird, die durch breite, versumpfte Talungen (z. B. Pfrunger Ried) unterbrochen sind. Der Großteil des Naturraumes gehört zum Wassereinzugsgebiet des Bodensees; ein kleiner Teil entwässert in die Donau. Im Bereich der Grundmoränen herrschen Lehme und sandige Lehme vor, in den Schmelzwasserrinnen Kiese und Sande. Die steileren

Hänge werden waldgenutzt. Niederschlagsbedingt dominiert im Ostteil die Grünlandnutzung, der Westteil wird überwiegend ackerbaulich genutzt.

### **3.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

#### **3.3.1 Natura 2000**

Das FFH-Gebiet „Feuchtgebiete um Altshausen“ (Schutzgebiets-Nr. 8023341) befindet sich in ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet (Abbildung 3). Gebietsmerkmale dieses Gebietes sind mehrere Moore (Hochmoore, Niedermoore, Zwischenmoore), Seen und Weiher, z.T. stark verlandet, extensiv genutzte Feuchtwiesenbereiche, z.T. aufgeforstet, kleine Mähwiesenflächen, Laub-, Nadel- und Mischwaldbestände und Bäche mit Auwäldern sowie intensiv genutztem Acker- und Grünland [14]. Verschlechterungen für Lebensraumtypen und -stätten und damit erhebliche Beeinträchtigungen auf das Natura 2000 – Gebiet sind durch den Ausbau der Straße nicht zu erwarten.

#### **3.3.2 Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)**

Naturschutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

#### **3.3.3 Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)**

Das Landschaftsschutzgebiet „Achtobel“ liegt ca. 40 m südlich des Plangebietes. In der Verordnung aus dem Jahr 1993 wird der wesentliche Schutzzweck wie folgt benannt: Zum einen für den Schutz einer für die Region seltenen Bachlandschaft mit artenreichem Gehölzsaum und einem noch weitestgehend natürlichen Gewässerverlauf. Zum anderen für den Schutz einer kleinstrukturierten Kulturlandschaft mit hohem Wiesenanteil in die die Ach eingebettet ist, mit Hangwäldern und vereinzelt Feucht- und Trockenbiotopen, die seltenen Tier- und Pflanzenarten als Lebensraum und Brutgebiet sowie als Rastplatz für durchziehende Vogelarten dient. Negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Landschaftsschutzgebiet sind nicht zu erwarten.

#### **3.3.4 Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG)**

Das flächenhafte Naturdenkmal „See nördlich Dobelhäusle“ befindet sich 650 m östlich des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung des Naturdenkmals durch das Vorhaben ist nicht wahrscheinlich.





Abbildung 3: Schutzgebiete und geschützte Biotope im Umkreis des Plangebietes (schwarz umkreist), o.M. [14]

### 3.3.5 Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)

Das Offenlandbiotop „Feuchtgebiet nördl. Zollenreute“ (Biotop-Nr. 180234360042) grenzt östlich an den Geltungsbereich an und ragt im Bereich des östlichen Brückenaufbauers im Böschungsbereich in das Plangebiet. Das Biotop ist als Gebiet von lokaler Bedeutung definiert. Das Biotop ist in zwei Teilflächen unterteilt und umfasst in der Schussenaue eine artenreiche, gut ausgeprägte Nasswiese. Die Nasswiese wird beschrieben als „seggenreich, im Zentrum eher lückig, randlich (zur Schussen hin) nährstoffreich“. Beide Teilflächen „werden von einem Graben durchzogen. Auf der südlichen Teilfläche geht Richtung Westen im Bereich des Bahndamms die Nasswiese in ein Schilfröhricht über. Auf der nördlichen Teilfläche ist westlich des Grabens eine hochstaudenreiche Nasswiesenbrache auf einem quelligen, leicht hängigem Bereich ausgebildet“.

Der innerhalb der Biotopfläche liegende Böschungsbereich des Straßendamms ist überwiegend von Gehölzen (Feldgehölz) und Altgräsern (Ruderalflur) bestanden. Die gem. Erhebungsbogen kartierten Biotoptypen Nasswiese (95%), Land-Schilfröhricht (5%) und Sickerquelle (5%) befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Die innerhalb des Plangebietes liegende Biotopflächen bleiben unverändert und werden als zu erhalten festgesetzt.

Das Offenlandbiotop „Naturnaher Abschnitt der Schussen nördl. Zollenreute“ (Biotop-Nr. 180234360041) erstreckt sich entlang dem Verlauf der Schussen und befindet sich östlich und südlich des Plangebietes. Das Biotop ist ebenfalls als Gebiet von lokaler Bedeutung definiert

und ist „durch einen naturnahen Bachabschnitt geprägt. Der leicht mäandrierende Bach weist Flach- und Steilufer auf, es treten variierende Sohlesubstrate auf, er ist rasch fließend und beidseitig locker von Eschen-Auwald gesäumt“.

Südlich des Plangebietes in etwa 150 m Entfernung befindet sich das Waldbiotop „Feldgehölze Burgwiesen N Zollenreute“ (Biotop-Nr. 280234363670). Das Biotop wird als strukturreicher Waldbestand mit Geländeeinhängen zum Achtal beschrieben.

Inwiefern eine Inanspruchnahme des Biotops-Nr. 180234360042 durch das Vorhaben und damit ein Ausgleich erforderlich ist, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

### 3.3.6 Landesweiter Biotopverbund / Wildtierkorridor

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 500 m und 1000 m Suchräume des landesweiten Biotopverbundes mittlerer Standorte (Abbildung 4). Im Osten liegt das Plangebiet innerhalb des 500 m Suchraums und Kernräumen des landesweiten Biotopverbundes feuchter Standorte. Das Biotop-Nr. 180234360042, welches in das Plangebiet hineinragt, stellt zudem eine Kernfläche des landesweiten Biotopverbundes dar.

Wildtierkorridore sind vom Vorhaben nicht betroffen.

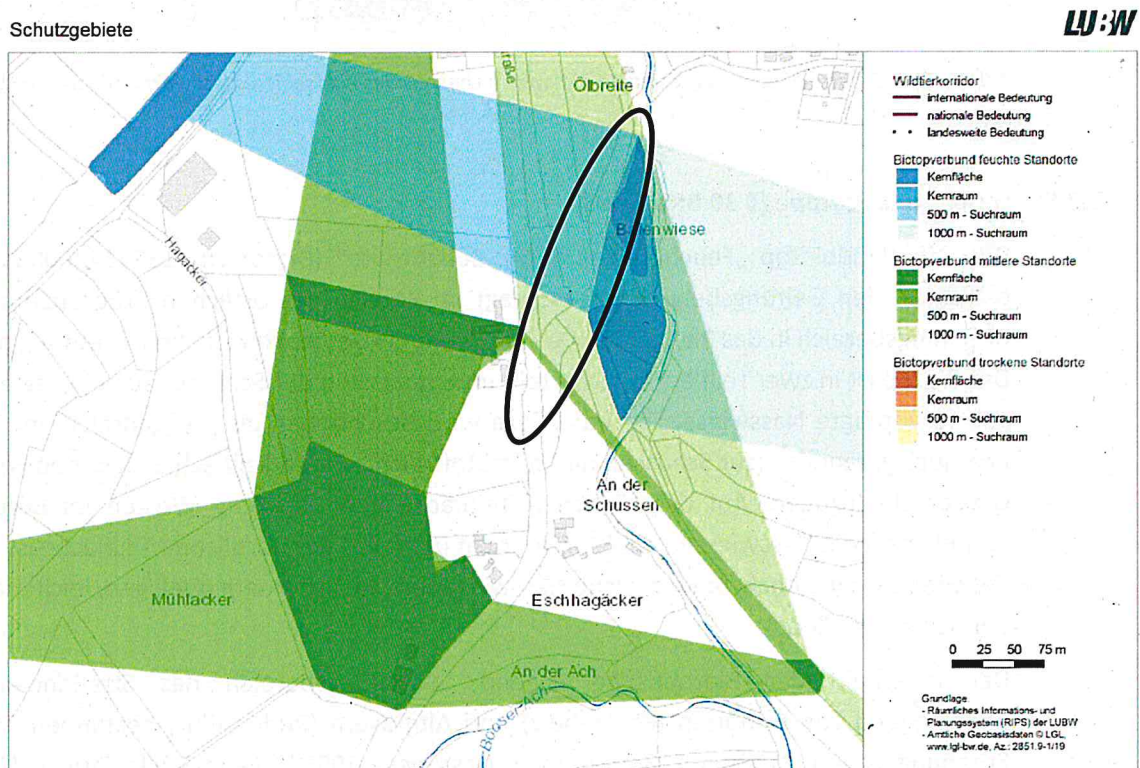


Abbildung 4: Landesweiter Biotopverbund im Umkreis des Plangebietes (schwarz umkreist), o.M. [14]

### 3.3.7 Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete / wassersensible Bereiche

Wasserschutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Östlich des Plangebietes liegen Überflutungsflächen (HQ<sub>10</sub> bis HQ<sub>Extrem</sub>) der Schussen.

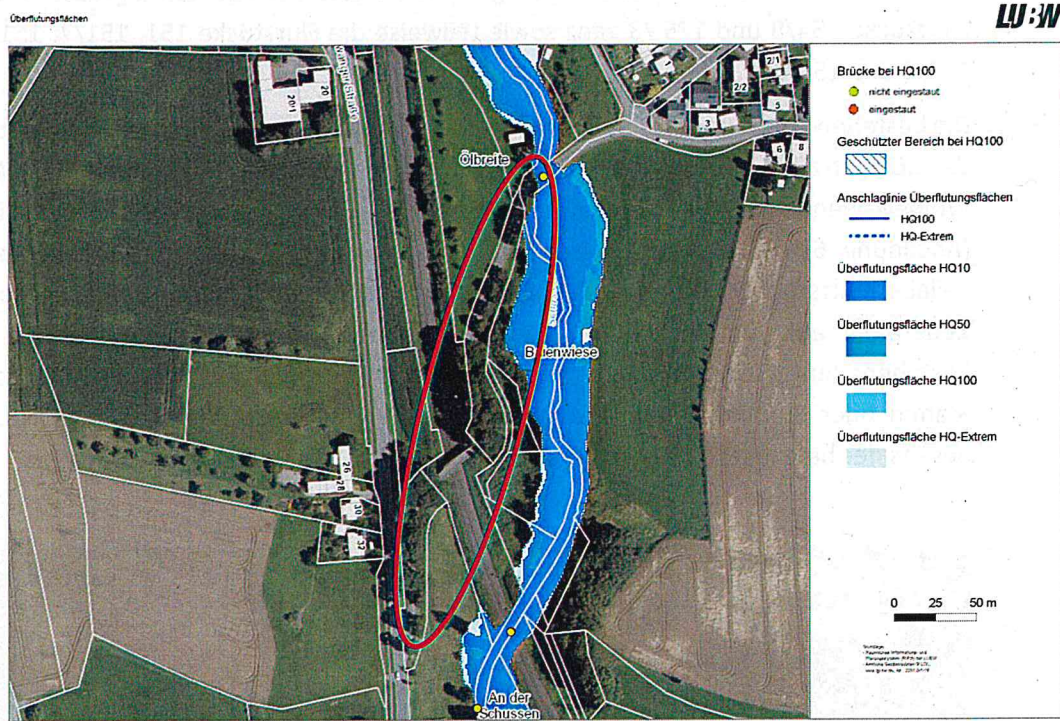


Abbildung 5: Überflutungsflächen im Umfeld des Plangebietes (rot umkreist), o.M. [14]

## 4. Angaben zum Vorhaben

### 4.1 Plangebiet

Der Ortsteil Rugetsweiler liegt im Süden der Stadt Aulendorf auf Gemarkung Zollenreute. Das Plangebiet umfasst eine Größe von insgesamt ca. 0,49 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 154/9 und 175 /3 ganz sowie teilweise die Flurstücke 151, 151/7, 151/10, 154/2, 154/8 und 154/10.

Die bestehende Straße verläuft über einen Damm und verbindet den Ortsteil Rugetsweiler von der „Bergstraße“ aus mit der „Mochenwanger Straße“, welche Aulendorf im Norden mit Wolpertswende im Süden verbindet. Die Brücke kreuzt die nordsüd verlaufende Südbahnlinie (Abbildung 6). Entlang des zwischen „Mochenwanger Straße“ und Brücke verlaufenden Teilabschnitts der Straße sind die Dammböschungen mit Gehölzen bestanden oder weisen Ruderalflur auf. Auf der Dammkrone, sehr nah am Straßenkörper steht eine Baumallee bestehend aus größtenteils Spitz-Ahornen. Viele der Bäume weisen einen Anfahrsschaden am Stamm oder Stammfuß auf. Zudem wird der Wurzelbereich durch die Ausweichmanöver abseits der befestigten Flächen verdichtet sowie Wurzelanläufe überfahren [9].

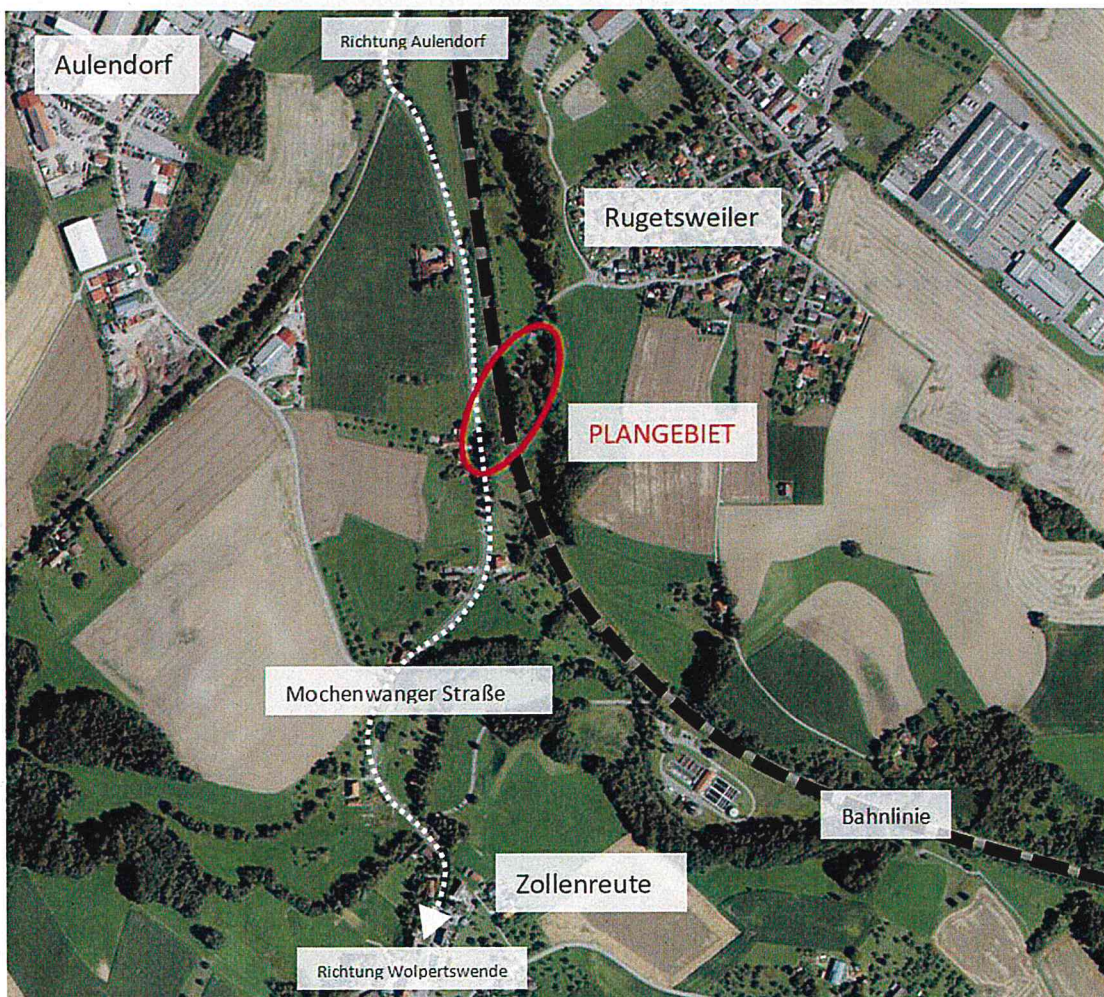


Abbildung 6: Luftbild des Plangebietes (rot umkreist), Karte o.M. [14] modifiziert

## 4.2 Inhalt und Ziele des Vorhabens

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Elektrifizierung der Südbahn war als Ersatz für die bestehende Brücke lediglich eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke zur Anbindung des Teilortes Rugetsweiler vorgesehen. Heute besteht eine Kfz-taugliche Brücke, die im Rahmen der Elektrifizierung zurückgebaut werden wird. Da der Verbindungsstraße von Zollenreute nach Rugetsweiler eine wichtige Bedeutung zukommt, soll diese auch weiterhin für Pkw- sowie Rettungsverkehr befahrbar sein. Die Stadt Aulendorf beabsichtigt daher den Bau einer Kfz-tauglichen Brücke über die Südbahn.

## 4.3 Alternative Lösungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

## 4.4 Kumulierende Vorhaben

### Elektrifizierung Südbahn

Die DB Netz AG plant die Elektrifizierung und Ertüchtigung der Strecke 4500 (Südbahn) zwischen Ulm – Friedrichshafen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Planfeststellungsabschnitts 3. Vorgesehen ist die Errichtung einer Oberleitungsanlage. Hierfür werden beiderseits der Gleise Oberleitungsmasten errichtet.

Für den Ausbau ist der Abbruch der Bahnbrücke zwischen Rugetsweiler und der Mochenwanger Straße notwendig. Als Ersatz ist eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke vorgesehen.

Gem. Landschaftspflegerischem Begleitplan [18] ist im Bereich des Plangebietes durch die Maßnahme eine bauzeitliche Störung diverser Tierarten (Einzelbaumaßnahme) zu erwarten. Als Vermeidungsmaßnahme wurde der Schutz von Vegetationsflächen auf der Dammkrone (Baumallee) festgesetzt.

### Abbruch und Neubau der Brücke über die Schussen

Zur Erneuerung der Brücke über die Schussen nördlich des Plangebietes liegt bereits eine wasserrechtliche Genehmigung vor.

Der allgemeine Zustand der bestehenden Brücke wurde in der letzten Hauptprüfung von 2014 mit der Zustandsnote 3,0 bewertet. Aufgrund des sehr schlechten Bauzustandes der Brücke und des schmalen Fahrbahnquerschnitts ist geplant, die vorhandene Brücke abzurechen. Eine Instandsetzung wäre nicht mehr wirtschaftlich. Danach soll an derselben Stelle ein neues Brückenbauwerk mit größerem Fahrbahnquerschnitt für den Begegnungsfall PKW mit LKW bei der Entwurfsgeschwindigkeit  $V=50$  km/h, erstellt werden. Entsprechend der Verbindungsfunktion der Straße, die über die Brücke führt wird die neue Brücke auf die Nutzlast des Schwerlastverkehrs ausgelegt.

Geplant ist eine einfeldrige Rahmenbrücke mit einem Überbauquerschnitt als schlaff bewehrte Stahlbetonplatte. Die neue Brücke hat eine Spannweite von 9,00 m mit schrägwinklig zur Brückenachse stehenden Widerlagern.

#### 4.5 Ermittlung der Wirkfaktoren

Als Wirkfaktor wird die Eigenschaft eines Vorhabens bezeichnet, die Ursache für eine Auswirkung auf die Umwelt bzw. ihrer Bestandteile ist. Diese Beeinträchtigungen werden nach § 15 Abs. 1 und § 44 BNatschG aufgeteilt in **bau-, anlagen- und betriebsbedingt**. Im Folgenden werden die vom Vorhaben voraussichtlich ausgehenden wesentlichsten Wirkfaktoren aufgeführt.

##### **Baubedingte Wirkfaktoren**

Baubedingte Wirkfaktoren treten nur während der Bauphase auf und sind somit zeitlich beschränkt. Ihre Auswirkungen sind meist reversibel, können unter Umständen aber auch über die Bauzeit hinauswirken.

- Vorübergehende Flächeninanspruchnahme, z.B. durch Baustelleneinrichtung, Zufahrten, etc. (Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Landschaft, Arten; Biotope und Biodiversität).
- Schadstoff- und Lärm-/Schallimmissionen, Licht, Erschütterungen und sonstige Beunruhigung während der Bauzeit (Schutzgüter Landschaft, Arten, Biotope und Biodiversität, Mensch)
- Lagerung von Oberboden (Schutzgut Geologie und Boden)
- Baubedingte Schadstoffimmissionen in Grund- und Oberflächenwasser (Schutzgut Wasser)
- Schädigung von Vegetationsstrukturen, insbesondere Gehölzen (Schutzgut Arten, Biotope und Biodiversität)
- Erschütterungen durch Baumaschinen, LKWs, usw. (Schutzgüter Mensch und Arten, Biotope und Biodiversität)

##### **Anlagebedingte Wirkfaktoren**

Als anlagebedingte Wirkfaktoren werden Beeinträchtigungen bezeichnet, die dauerhaft sind, da sie in der Regel vom Bauwerk selbst ausgehen. Sie wirken mit der Fertigstellung und sind unabhängig von der Nutzung.

- Dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung und damit Verlust von Lebensraum (Schutzgüter Fläche, Geologie und Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Arten, Biotope und Biodiversität, Mensch)
- Bodenverdichtung, -abtrag und -auftrag (Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Arten, Biotope und Biodiversität)
- Verlust von Vegetationsstrukturen und damit mögliche Beeinträchtigung der Brut- und Nahrungshabitate von Vögeln und anderen Tieren durch die Entfernung von Gehölzen (Schutzgut Arten, Biotope und Biodiversität)

- Veränderung des Erscheinungsbildes, visuelle Störungen (Schutzgut Landschaft und Mensch)

#### **Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Die betriebsbedingten Wirkfaktoren entstehen durch den Betrieb der Anlage. Sie beschreiben also sämtliche Auswirkungen der Nutzung und sind unabhängig von der Ausformung.

- Störungen durch zusätzlichen Schwerlastverkehr, z.B. Lärm, Scheuchwirkungen, Lichtimmissionen (Schutzgut Arten, Biotope und Biodiversität, Mensch)

#### **4.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird die Bahn im Zuge ihrer geplanten Maßnahme (s. Kapitel 4.4) die bestehende Brücke lediglich durch eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke ersetzen. Damit würde eine für Aulendorf und insbesondere Rugetsweiler wichtige Verkehrsverbindung in Richtung Westen und Süden wegfallen.

## 5. Bestands- und Wirkungsanalyse

### 5.1 Fläche

#### Bestand

Im Koalitionsvertrag der Bundesregierung wurde im Rahmen der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie die Reduzierung des Flächenverbrauchs auf 30 Hektar pro Tag bis zum Jahr 2020 als Ziel formuliert.

Im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuches (03.11.2017) wurde das Schutzgut Fläche in die zu berücksichtigenden Belange der Umwelt neu aufgenommen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a).

Das Plangebiet umfasst eine Größe von insgesamt ca. 0,49 ha und wird derzeit überwiegend bereits als Straßenfläche und Straßennebenflächen (Damm) genutzt.

#### Vorbelastungen

Vorbelastungen bestehen durch die vorhandene Flächennutzung für Verkehrsfläche der bestehenden Straße und der „Mochenwanger Straße“ sowie der Bahntrasse Aulendorf-Ravensburg.

#### Auswirkungen

Durch das Vorhaben werden derzeit bereits als Verkehrsfläche genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die mögliche Flächenneuersiegelung durch den geplanten Ausbau der Straße beträgt ca. ....m<sup>2</sup>.

#### Erheblichkeit des Eingriffs

Da eine bestehende Straße ausgebaut wird und kein Neubau einer Straße erfolgt, erfolgt nur eine geringe zusätzliche Flächeninanspruchnahme.

### 5.2 Geologie und Boden

#### Bestand

Das Plangebiet befindet sich gem. der Geologischen Karte 1 : 50.000 [10] im Süden im Verbreitungsbereich der Verwitterungs-/Umlagerungsbildung. Diese bestehen aus Ton, Schluff, Sand, Kies und Steingeröll/Steingrus (meist Fließerden und Hangschutt, auch Verschwemmungssedimente).

Weiter nördlich finden sich Hasenweiler-Beckensedimente. Diese bestehen aus glaziolakustrinen Feinsedimenten (waterlain till) und eingelagerten gravitativen Ablagerungen sowie ggf. auflagernde holozänen Seesedimenten der Hasenweiler Formation.

Und im Norden des Plangebietes, im Umfeld der Schussen bestimmt Auenlehm den geologischen Untergrund. Diese bestehen aus Schluffton, sind sandig, humos, lokal anmoorig und zum Teil schwach kalkhaltig, braun bis braungrau.

Der Boden des Plangebietes besteht gemäß der Bodenkarte BK 50 [10] aus Parabraunerde aus würmeiszeitlichen Schmelzwasserschottern. Charakteristisch für diese Bodenart ist eine mäßige bis tiefe Gründigkeit, ein mittlerer Humusgehalt im Oberboden und schwacher humoser



bis humusfreier Unterboden, eine mittlere Luftkapazität und mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit.

Es liegen keine Informationen zur Bodenschätzung gem. Heft 23 [12] vor, daher wird die Bewertung der Bodenfunktionen anhand der BK50 Gesamtbewertung unter landwirtschaftlicher Nutzung [10] durchgeführt. Die Bodenart wird als Gley und Kolluvium-Gley aus holozänen Abschwemmassen über Schwemmsedimenten beschrieben. Der Standort für naturnahe Vegetation wird als mittel bis hoch bewertet (2,5). Die natürliche Bodenfruchtbarkeit, die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe wird als mittel (2,0) eingestuft. Die Gesamtbewertung des Bodens im Plangebiet ist dementsprechend mittel (2,0). Im Norden des Plangebietes liegt Parabraunerde aus schluffig-sandigen Beckensedimenten und Brauner Auenboden-Auengley und Auengley vor, beide sind z. T. kalkhaltig, aus Auenlehm [10].

Die Bewertung der Bodenfunktionen gem. Heft 23 [12] kann der Bodenschätzung (Regierungspräsidium Freiburg, LGRB, Tabelle 2) entnommen werden. Bodenschätzungsdaten liegen für die Grünlandflächen am Böschungsfuß vor. Da die bestehende Straße auf einem aufgeschütteten Damm liegt, ist im Dammbereich kein natürlicher Bodenaufbau zu erwarten. Für diese Flurstücke (154/9 und 175/3) liegen auch keine Bodenschätzungsdaten vor.

Tabelle 2: Bodenschätzung des LGRB mit den Bewertungsklassen und der Funktionserfüllung

<i>Bodenfunktionen:</i>	<i>Bewertung:</i>
NATBOD = Natürliche Bodenfruchtbarkeit	1 gering                      4 sehr hoch
AKIWAS = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	2 mittel                      9 keine Angabe
FIPU = Filter und Puffer für Schadstoffe	3 hoch
NATVEG = Sonderstandort für natürliche Vegetation	8 keine hohen oder sehr hohen Bewertungen
	9 keine Angaben

k.A.= keine Angaben

Flur- stücks- nummer	Klasse- zeichen	Bodenzahl/ Grünland- grundzahl	Acker-/ Grünland- zahl	NATBOD	AKIWAS	FIPU	NATVEG	Gesamt- bewertung
154/9	k.A.			9	9	9	9	9
175/3	k.A.			9	9	9	9	9
151/10	Ls 2 b 2	35-59	41-60	2	3	2	8	2,33
154/2	L 2 b 3	35-59	41-60	2	3	2	8	2,33
154/8	L 2 b 3	35-59	28-40	2	3	2	8	2,33
154/10	k.A.			9	9	9	9	9

Die noch anthropogen unbeeinflussten Böden im Plangebiet besitzen eine überwiegend hohe Funktionserfüllung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Die Funktionserfüllung als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie die natürliche Bodenfruchtbarkeit sind dagegen als mittel einzustufen. Die vorliegenden Boden- und Grünlandgrundzahlen von 35-59 lassen auf eine für die Landwirtschaft mittlere Eignung der Böden schließen. Insgesamt ergibt sich eine mittlere Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (2,33).

Böden mit besonderer Funktionserfüllung z. B. Moorböden, Böden mit sehr hoher Bedeutung für die natürliche Vegetation oder Geotope sind vom Vorhaben nicht betroffen.

#### Vorbelastungen

Vorbelastungen für den Boden bestehen durch die vorhandene Versiegelung der bestehenden Straße und der „Mochenwanger Straße“ sowie der Bahntrasse Aulendorf-Ravensburg und die Bodenaufschüttungen durch den Straßendamm. Außerdem treten durch den Verkehr auf den o.g. Straßen Schadstoffbelastungen auf. Altlasten sind keine bekannt.

#### Auswirkungen

Die mögliche Flächenneuversiegelung durch die geplante Verkehrsfläche beträgt m<sup>2</sup>.

Der Ausbau der Straße sowie der Brückenneubau ist mit der zusätzlichen Vollversiegelung von Boden verbunden. Durch die Vollversiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft vollständig verloren. Im Plangebiet sind von der zusätzlichen Versiegelung keine unbeeinträchtigte Böden betroffen. Durch die Veränderungen des Straßendamms kann es jedoch zu zusätzlichem Bodenauftrag am bisherigen Böschungsfuß kommen.

Während der Bauphase besteht die Gefahr von baubedingten Bodenverdichtungen durch Baustelleneinrichtung und Baumaschinen sowie von Schadstoffeinträgen in den Boden.

#### Erheblichkeit des Eingriffs

Trotz der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (s. Kapitel 7) verbleiben auf Grund der zusätzlichen Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

Zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind folgende Maßnahmen geplant:

- V1 Erhalt der Biotopflächen innerhalb des Plangebietes
  - V2 Schutz der angrenzenden Biotopflächen
  - V4 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB)
- 
- M1 Schutz des unbelasteten Bodens
  - M2 Öffentliche Grünflächen

## 5.3 Wasser

### Bestand

#### **Grundwasser**

Das Plangebiet liegt innerhalb der hydrogeologischen Einheit der „Quartären Becken- und Moränensedimente“. Hier weist der Grundwasserleiter im Lockergestein eine geringe Ergiebigkeit auf [10].

#### **Oberflächenwasser**

Das Plangebiet liegt südlich der Schussen, einem Fließgewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung, Gewässertyp 3.1 „Bäche der Jungmoräne des Alpenvorlandes“ [14].

Wasserschutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt. Östlich des Plangebietes liegen HQ<sub>10</sub> bis HQ<sub>Extrem</sub> Überflutungsflächen der Schussen.

### Vorbelastungen

Vorbelastungen für das Grund- und Oberflächenwasser bestehen durch die vorhandene Versiegelung der bestehenden Straße und der „Mochenwanger Straße“ sowie der Bahntrasse Aulendorf-Ravensburg.

### Auswirkungen

Durch die Neuversiegelung wird die Grundwasserneubildung reduziert und der Oberflächenabfluss verstärkt. Durch den bereits bestehenden künstlich aufgeschütteten Damm ist das Retentionsvermögen der Flächen bereits eingeschränkt, daher ist durch das geplante Vorhaben keine wesentliche Verschlechterung zu erwarten. Durch geeignete Maßnahmen können Schadstoffeinträge in das Grundwasser weitestgehend vermieden werden. Die baubedingte Flächeninanspruchnahme ist zeitlich begrenzt.

### Erheblichkeit des Eingriffs

Zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind folgende Maßnahmen geplant:

- V1 Erhalt der Biotopflächen innerhalb des Plangebietes
- V2 Schutz der angrenzenden Biotopflächen
- V3 Schutz des Grundwassers
- V4 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB)
  
- M1 Schutz des unbelasteten Bodens
- M2 Öffentliche Grünflächen

## 5.4 Klima/Luft

### Bestand

Dem Klimaatlas Baden-Württemberg [13] ist für das Plangebiet eine mittlere Jahrestemperatur von 9,1 - 9,5 °C und ein mittlerer Jahresniederschlag von 1.001 – 1.100 mm zu entnehmen.

Entlang der Bahnlinie verlaufen Kaltluftströme von Norden nach Süden über das Plangebiet (Abbildung 7). Als klimarelevant mit bioklimatischer Ausgleichs- und Luftregenerationsfunktion können die östlich angrenzenden Gehölzflächen sowie die westlich des Plangebietes gelegenen Offenlandflächen bezeichnet werden. Die Gehölzflächen wirken dabei als Luft- und Staubfilter und die Offenlandflächen als Kaltluftentstehungs- und Kaltabflussflächen.

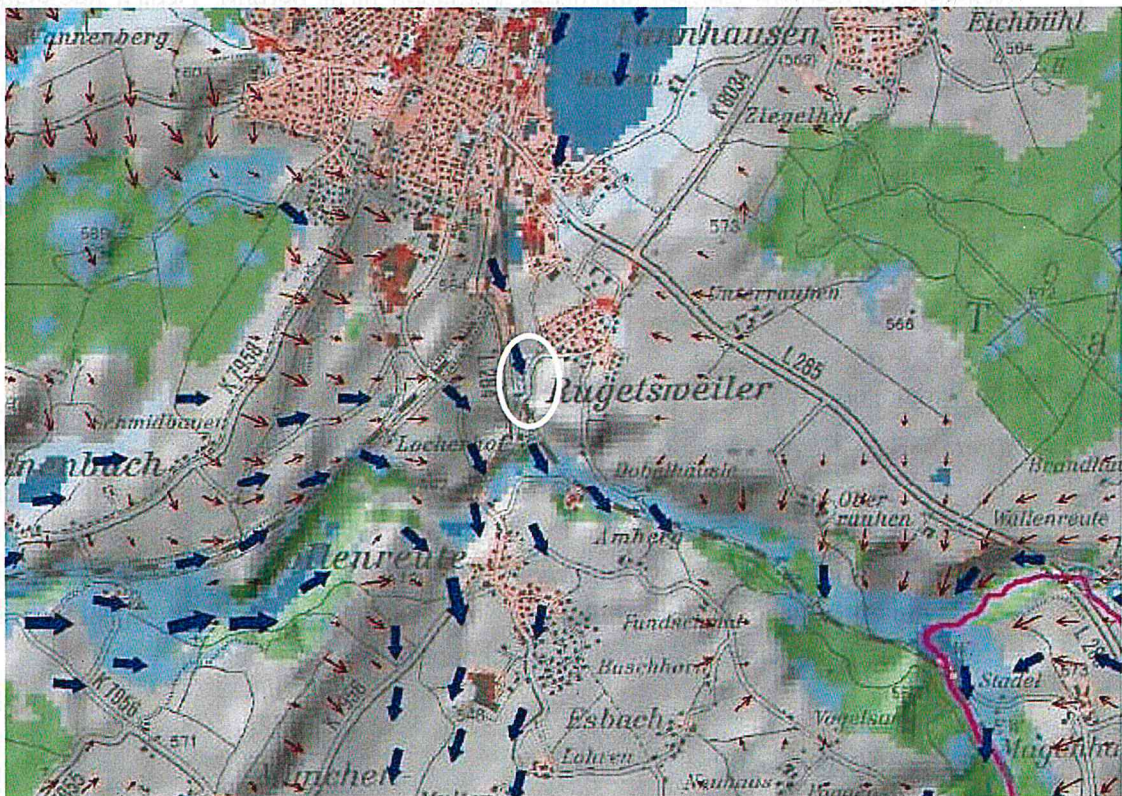


Abbildung 7: Kaltluftaustausch in der regionalen Umgebung des Plangebietes (weiß umkreist), o.M., [20]

### Vorbelastungen

Vorbelastungen für das Schutzgut Klima / Luft sind mit lokalen Klimaerwärmungen durch die versiegelten Flächen der bestehenden Straße und der „Mochenwanger Straße“ sowie der Bahntrasse Aulendorf-Ravensburg gegeben. Nördlich des Straßendamms können Kaltluftstaus entstehen. Außerdem treten durch den Verkehr auf den bestehenden Straßen Schadstoffbelastungen auf.

### Auswirkungen

Durch den Verlust von Gehölzen wird die Frischluftherzeugung reduziert. Durch die Versiegelung des Bodens ist mit einer geringen Erhöhung der lokalen Temperaturen zu rechnen.

### Erheblichkeit des Eingriffs

Baubedingte Schadstoffimmissionen können durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden. Die angrenzenden Offenlandflächen bleiben als großflächige klimatische Ausgleichsflächen erhalten. Da im Plangebiet bereits ein Dammbauwerk sowie eine Brücke vorhanden sind und diese mit dem Neubau nur ausgebaut bzw. ersetzt werden, ist mit keiner zusätzlichen Störung der klimarelevanten Kaltluft-Leitbahnen zu rechnen.

Zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind folgende Maßnahmen geplant:

- V1 Erhalt der Biotopflächen innerhalb des Plangebietes
  - V2 Schutz der angrenzenden Biotopflächen
  - V4 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB)
- 
- M2 Öffentliche Grünflächen

## 5.5 Arten, Biotope und Biodiversität

Die potentielle natürliche Vegetation beschreibt einen gedachten Endzustand der Vegetation, der ohne die menschlichen Einflüsse aufgrund der aktuellen klimatischen, edaphischen und floristischen Bedingungen vorherrschen würde.

Die potentiell natürliche Vegetation entspricht einem Waldmeister-Buchenwald; örtlich Hainsimsen-Buchenwald, Eichen-Eschen-Hainbuchen-Feuchtwald, Bergahorn-Eschen-Feuchtwald oder Eschen-Erlen-Sumpfwald [1].

Die Bestandserfassung wurde am 16.04.2019 durchgeführt. Die Böschungflächen sind überwiegend mit aufkommendem Gebüsch (Weide, Hasel, Hartriegel, Spitzahorn) bestanden. Nordöstlich der Bahnlinie ist ein Feldgehölz ausgebildet. Die offenen Flächen am östlichen Damm sind mit grasreicher Ruderalvegetation bestanden, während an den westlichen Dammböschungen Zeigerpflanzen trockener Standorte wie Große Fetthenne (*Sedum telephium*) oder Zypressenwolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*) auf eine ausdauernde Ruderalflur trockenwarmer Standorte hinweisen. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine artenarme Fettwiese mit einer Dominanz an Löwenzahn (*Taraxacum sectio Ruderalia*), Wiesenstorchschnabel (*Geranium pratense*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*) und Rotklee (*Trifolium pratense*). Am Böschungsfuß sind teilweise wechselfeuchte Bereiche mit Herbstzeitlose (*Colchicum autumnale*) vorhanden.

Auf der Dammkrone steht zudem eine Baumallee mit 43 Bäumen, zum größten Teil Spitzahorne (*Acer platanoides*). Diese weisen einen Stammdurchmesser von 20 bis 75 cm auf.

## Fauna

Die Untersuchungen zur Fauna dauern noch an. Sie umfassen die Artengruppen Vögel und Fledermäuse.

Folgender Kartierumfang ist vorgesehen:

- 4 Begehungen zur Erfassung der Avifauna (Ende März – Mitte Juni 2019)
- 4 Detektorbegehungen zur Erfassung der Fledermäuse mit Kontrolle potentieller Quartierstrukturen im Plangebiet (Bäume) und Feststellung potentieller Flugrouten, Sichtung Brückenbauwerk nach Quartiervorkommen (Mai – September 2019)

## Vorbelastungen

Vorbelastungen stellen im Plangebiet die Versiegelung, Lärm- und Schadstoffbelastung durch die bestehende Straße und die „Mochenwanger Straße“ sowie die Bahntrasse Aulendorf-Ravensburg dar.

## Bewertung

Folgende Biotoptypen konnten im Plangebiet erfasst werden (s. Bestandsplan Anlage 1). Die Bewertung erfolgt gem. des Bewertungsmodells der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen [2].

Biotoptyp		Ökopunkte / m <sup>2</sup> (cm STU)	Fläche
33.41	Fettwiese, artenarm <sup>1</sup>	10	430 m <sup>2</sup>
35.62	Ausdauernde Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte	15	697 m <sup>2</sup>
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11	453 m <sup>2</sup>
41.10	Feldgehölz	17	678 m <sup>2</sup>
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	11	1.385 m <sup>2</sup>
45.30	Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen	6	
60.20	Straßenflächen	1	1.210 m <sup>2</sup>
			<b>4.853 m<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> Abwertung auf Grund der unterdurchschnittlichen Artenausstattung, Störzeiger

### Auswirkungen

Durch die Planung findet eine zusätzliche Versiegelung statt.

Für den Ausbau der Straße müssen voraussichtlich alle Bäume auf dem Damm gerodet werden.

### Erheblichkeit des Eingriffs

Der Verlust der Bäume sowie der Gehölze und trockenen Ruderalflächen auf den Dammböschungen stellt eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Biotop, Arten und Biodiversität dar.

Zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotop sind folgende Maßnahmen geplant:

- V1 Erhalt der Biotopflächen innerhalb des Plangebietes
  - V2 Schutz der angrenzenden Biotopflächen
  - V4 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB)
  - V5 Rodung von Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode
- 
- M1 Schutz des unbelasteten Bodens
  - M2 Öffentliche Grünflächen
  - M4 Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung

## **5.6 Landschaft**

### Bestand

Die übergeordneten Raumeinheiten sind in Kapitel 3.2 genauer beschrieben.

Landschaftsbildprägende Strukturelemente innerhalb des Plangebietes sind der Auwald an der Schussen im Osten sowie die Baumallee und das Feldgehölz entlang der bestehenden Straße.

Das Plangebiet liegt auf einem Damm und wird bereits als Straßenverlauf bzw. Brücke genutzt, angrenzende Flurstücke weisen landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland, Ackerfläche) im Westen und Osten sowie Verkehrsflächen im Norden und Süden auf.

### Vorbelastungen

Vorbelastungen für das Schutzgut Landschaftsbild bestehen durch die bestehende Straße und „Mochenwanger Straße“ sowie die Bahntrasse Aulendorf-Ravensburg.

### Auswirkungen

Baubedingt wird es Veränderungen der Landschaft durch Baustelleneinrichtung sowie Bodenauf- und -abtrag geben. Die baubedingte Flächeninanspruchnahme ist zeitlich begrenzt. Für den Ausbau der Straße müssen voraussichtlich alle Bäume auf dem Damm gerodet werden.

### Erheblichkeit des Eingriffs

Der Verlust der Bäume und Gehölze am Straßendamm stellt eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaft dar.

Der Ausbau der Straße sowie der Neubau der Brücke selbst bringt nur geringfügige Veränderungen der Landschaft mit sich.

Zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind folgende Maßnahmen geplant:

- V1 Erhalt der Biotopflächen innerhalb des Plangebietes
  - V2 Schutz der angrenzenden Biotopflächen
  - V4 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB)
- 
- M2 Öffentliche Grünflächen

## **5.7 Mensch**

### Bestand

Die bestehende Straße stellt die derzeit günstigste Verkehrsverbindung der Bewohner des Aulendorfer Stadtteils Rugetsweiler nach Aulendorf sowie nach Süden Richtung Ravensburg und Weingarten oder nach Westen Richtung Altshausen dar.

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung der Bewohner von Aulendorf oder dem Stadtteil Rugetsweiler.

### Vorbelastungen

Durch den Verkehr auf der bestehenden Straße und der „Mochenwanger Straße“ sowie der Bahntrasse Aulendorf-Ravensburg sind Vorbelastungen an Lärm- und Schadstoffimmission vorhanden.

### Auswirkungen

Die heute bestehende Kfz-taugliche Brücke wird im Rahmen der Elektrifizierung der Südbahn zurückgebaut werden. Da der Verbindungsstraße von Zollenreute nach Rugetsweiler eine wichtige Bedeutung zukommt, soll diese durch eine weiterhin für den Pkw- und Rettungsverkehr befahrbare Brücke ersetzt werden. Durch die zukünftige direkte Verbindung



der „Mochenwanger Straße“ an die L285 wird sich das Verkehrsaufkommen in Aulendorf vermutlich nur gering reduzieren.

#### Erheblichkeit des Eingriffs

Zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind folgende Maßnahmen geplant:

- V1 Erhalt der Biotopflächen innerhalb des Plangebietes
- V2 Schutz der angrenzenden Biotopflächen
- V4 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB)
  
- M2 Öffentliche Grünflächen

### **5.8 Kultur- und Sachgüter**

#### Bestand

Für das Plangebiet und seine Umgebung sind keine Kulturdenkmale, archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmale bekannt.

#### Vorbelastungen

-

#### Auswirkungen

Aufgrund des Fehlens von Kulturdenkmälern, archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmalen wirkt sich das Vorhaben auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter nicht erheblich aus.

Falls beim Umsetzen des Vorhabens archäologische Gegenstände gefunden werden, greift folgende Maßnahme:

- M3 Zufällige Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz [8]

### **5.9 Wechselwirkung zwischen Schutzgütern**

Zwischen verschiedenen Schutzgütern können Wechselwirkungen auftreten, sodass Wirkungen auf ein Schutzgut indirekt auch Auswirkungen auf ein anderes Schutzgut hervorrufen können. Durch diese Wechselwirkungen kann es auch zu Wirkungsverstärkungen oder -abschwächungen kommen.

## 6. Artenschutzrechtliche Prüfung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## 7. Maßnahmenkonzept

Damit ein Eingriff zulässig ist, muss er mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sein, erhebliche Beeinträchtigungen müssen unterlassen werden und unvermeidbare erhebliche Auswirkungen ausgeglichen werden. Im Folgenden werden alle zumutbaren Maßnahmen aufgezeigt, die das Eintreten erheblicher Beeinträchtigungen ganz oder teilweise verhindern.

### 7.1 Vermeidungsmaßnahmen

#### V1 Erhalt der Biotopflächen innerhalb des Plangebietes

Die Biotopflächen innerhalb des Plangebietes sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen, wie z.B. Verdichtungen, mechanische Schädigungen, Schutz vor umweltgefährdenden Stoffen etc. zu schützen. Es sind alle Handlungen verboten, die zu einer negativen Beeinträchtigung oder Zerstörung des Biotops führen können. Die Biotopflächen bleiben unverändert und werden als zu erhalten festgesetzt.

*(Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 25b)*

*Schutzgüter Fläche, Geologie und Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten, Biotope und Biodiversität, Landschaft, Mensch*

#### V2 Schutz der angrenzenden Biotopflächen

Die angrenzenden Biotopflächen sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen, wie z.B. Verdichtungen, mechanische Schädigungen, Schutz vor umweltgefährdenden Stoffen etc. zu schützen. Es ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ in Verbindung mit der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

*(Hinweis)*

*Schutzgüter Fläche, Geologie und Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten, Biotope und Biodiversität, Landschaft, Mensch*

#### V3 Schutz des Grundwassers

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Fette, Diesel, etc.) in den Boden gelangen.

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Ravensburg, Amt für Amt für Umwelt,

Forst, Landwirtschaft, Veterinärwesen, Sachgebiet Abwasser, Grundwasser und Abbauvorhaben anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG).

*(Hinweis)*

*Schutzgüter Wasser*

#### **V4 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB)**

Das Bauvorhaben sollte auf bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge einer späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen. Allgemein sollten Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

*(Hinweis)*

*Schutzgüter Fläche, Geologie und Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten, Biotope und Biodiversität, Landschaft, Mensch*

#### **V5 Rodung von Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode**

Um erhebliche Beeinträchtigungen von Tierarten zu vermeiden, welche die Gehölze als Lebensraum nutzen (z.B. Vögel und Fledermäuse), ist bei Rodungs- und Abräumarbeiten § 39 BNatSchG zu beachten. Sämtliche Rodungsarbeiten sind außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 01. November bis zum 28./29. Februar durchzuführen (§ 39 BNatSchG). Um den Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Rodungs- und Abräumarbeiten außerhalb der Brutzeiten von Vögeln durchzuführen (01. Oktober bis 28./29. Februar).

*(Hinweis)*

*Schutzgut Arten, Biotope und Biodiversität*

## **7.2 Minimierungsmaßnahmen**

### **M1 Schutz des unbelasteten Bodens**

Reduzierung von Erdmassenbewegungen und Versiegelung auf das notwendige Maß.

Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau. Fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial bei Umlagerungen. Die DIN 19731 [6] ist anzuwenden.

Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 [4] „Bodenarbeiten“

Bodenverdichtung und die Minderung von Deckschichten sind zu vermeiden.

*(Hinweis)*

*Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser*

**M2 Öffentliche Grünflächen****Straßenbegleitende Grünflächen (Verkehrsgrün)**

Entlang der Straße sind (Anzahl wird im weiteren Verfahren festgelegt) großkronige Bäume zu pflanzen (HmB 20/25, Pflanzliste s. Anhang). Der Standort ist verschiebbar.

*(Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr.15, 20 und 25a BauGB)*

*Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten, Biotope und Biodiversität, Landschaft, Mensch*

**M3 Zufällige Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz**

Generell wird auf die § 20 und 27 DSchG verwiesen: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen (Ansprechpartnerin: Dr. Beate Schmid; Tel. 07071/757-2449, beate.schmid@rps.bwl.de). Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

*(Hinweise)*

*Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

**M4 Verwendung Insektenfreundlicher Beleuchtungen**

Im Falle einer Beleuchtung der Straße im Geltungsbereich sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden. Die Beleuchtung soll konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen. Zur Beleuchtung sind insektenverträgliche Leuchtmittel z. B. LED zu verwenden. Der Leuchtentyp ist geschlossen auszugestalten.

*(Festsetzung § 9 (1) Nr. 20 BauGB)*

*Schutzgut Arten, Biotope und Biodiversität*

**7.3 Kompensationsmaßnahmen**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

#### **7.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt (Monitoring)**

Durch eine Überwachung der Umsetzung und des Erfolgs der festgesetzten Maßnahmen können Defizite frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen oder Anpassungen rechtzeitig geplant und umgesetzt werden.

Folgende Maßnahmen zur Überwachung sind durchzuführen:

- Kontrolle und Begleitung der fachgerechten Durchführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen durch die Gemeinde oder ein beauftragtes Fachbüro
- Regelmäßige Kontrolle des Erreichens des Entwicklungsziels der festgesetzten Maßnahmen durch die Gemeinde oder ein beauftragtes Fachbüro, ggf. Anpassung der Pflegemaßnahmen

Der Erfolg der Funktionalität der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hängt wesentlich von deren konsequenter Umsetzung ab. Eine dauerhafte, regelmäßige Kontrolle ihrer Entwicklungsstände ist während und nach dem Bauvorhaben erforderlich. Gegebenenfalls müssen zusätzliche, den Defiziten entgegensteuernde Maßnahmen eingeleitet werden.

### **8. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Juli 2012, [2]). Die Grundlage für die Bilanzierung ist die Flächenbilanz.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## 9. Literatur und Quellen

- [1] BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- [2] BEWERTUNGSMODELL BODENSEEKREIS / RAVENSBURG / SIGMARINGEN ÖKVO – ÖKOKONTOVERORDNUNG (2010): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO).
- [3] BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- [4] DIN 18915 - DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V. (2002): Vegetationstechnik im Landschaftsbau. Bodenarbeiten. – Ausgabedatum: 2002-08; Berlin (Beuth)
- [5] DIN 18920 - DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V. (2014): Vegetationstechnik im Landschaftsbau. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. – Ausgabedatum: 2014-07; Berlin (Beuth)
- [6] DIN 19731 - DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V. (1998): Bodenbeschaffenheit. Verwertung von Bodenmaterial. – Ausgabedatum: 1998-05; Berlin (Beuth)
- [7] GESETZ DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER NATUR UND ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 23. Juni 2015.
- [8] GESETZ DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER KULTURDENKMALE (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 6. Dezember 1983.
- [9] GRABLER, A. BAUMGUTACHTEN STADT AULENDORF, Mai 2015
- [10] LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LGRB): Geodatendienste. <http://maps.lgrb-bw.de>
- [11] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2016). *Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg*. [https://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/66052/kartieranleitung\\_offenland-biotopkartierung.pdf?command=downloadContent&filename=kartieranleitung\\_offenland-biotopkartierung.pdf](https://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/66052/kartieranleitung_offenland-biotopkartierung.pdf?command=downloadContent&filename=kartieranleitung_offenland-biotopkartierung.pdf)
- [12] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2010). Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Heft 23, Karlsruhe.
- [13] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2007). Klimaatlas Baden-Württemberg. – DVD Karlsruhe.
- [14] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW): Daten- und Kartendienst der LUBW (UDO). <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>
- [15] MEYNEN, E. et al. (1953-1962): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands – 2 Bd. 1339 S. Bad Godesberg.
- [16] MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT IN BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2011): Innere Werte im Siedlungsbestand, Beschleunigte Planung mit § 13a BauGB – Handlungsleitfaden für Stadtplaner und kommunale Entscheidungsträger, Stuttgart
- [17] Regionalverband Bodensee Oberschwaben, 1996

- [18]PÖYRY DEUTSCHLAND GMBH (2013): Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Elektrifizierung der Strecke Ulm – Friedrichshafen - Lindau
- [19]SCHNITZER, P., EICHEN, C., ELLWANGER, G., NEUKIRCHEN, M. & SCHRÖDER, E. (2006): Empfehlungen für die Erfassung und Bewertung von Arten als Basis für das Monitoring nach Artikel 11 und 17 der FFH-Richtlinie in Deutschland. 370 S., Halle (Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt Sonderheft 2).
- [20]SCHWAB, A. & ZACHENBACHER, D. (2009): Wissenschaftlicher Abschlussbericht der Regionalen Klimaanalyse Bodensee-Oberschwaben (REKLIBO), Klimaatlas für die Region Bodensee-Oberschwaben, Hrsg.: Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen, Online-Version ([www.rvbo.de](http://www.rvbo.de) Rubrik Projekte).
- [21]Stadt Aulendorf
- [22]SSYMANK, A (1994): neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU, Natur und Landschaft 69 (Heft 9), S. 395-406

## 10. Anlagen

### 10.1 Pflanzlisten

#### 10.1.1 Pflanzliste I

Gebietsheimische Pflanzen I. Ordnung (großkronige Bäume)

Pflanzqualität HmB 20/25

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme (resistente Sorten)

Gebietsheimische Pflanzen II. Ordnung (mittelkronige Bäume)

Pflanzqualität HmB 16/18

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

Gebietsheimische Pflanzen III. Ordnung (kleinkronige Bäume)

Pflanzqualität HmB 14/16

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus in Sorten	Zierkirsche



### 10.1.2 Pflanzliste II

Gebietsheimische freiwachsende heckenartige Gehölzstrukturen.

Pflanzqualität: v. Str. 60-100

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
u.a.	

aufgestellt:  
Friedrichshafen, den



---

Sabine Geerds, Geschäftsführerin

anerkannt:  
Aulendorf, den



---

Matthias Burth, Bürgermeister



# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/399/2019</b>	
Sitzung am 13.05.2019	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 7 Sanierung des best. Belüftungsbeckens in der Kläranlage - Ausschreibungsfreigabe</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die 1979 erbaute Kläranlage wird seit 2011 auf der Basis eines im selben Jahr erstellten Strukturgutachtens der iat Ingenieurberatung GmbH aus Stuttgart grundlegend saniert und umgebaut.</p> <p>Im Jahr 2019 ist die Sanierung der Belüftungsbecken incl. der technischen Ausrüstung vorgesehen.</p> <p>Die Planungsleistungen für technische Ausrüstung sind mit den Leistungsphasen 3 – 9 an die Wasser-Müller Ingenieurbüro GmbH beauftragt. Im Vorfeld wurden die Grundlagen (Leistungsphase 1 und 2) vom Büro iat - Ingenieurberatung GmbH aus Stuttgart erarbeitet. Für die Betonsanierung sind sämtliche Leistungsphasen an die Wasser-Müller Ingenieurbüro GmbH beauftragt.</p> <p><b>Anlagenbeschreibung</b> Insgesamt sind drei Belebungsbecken vorhanden. Die Stickstoffelemination erfolgt mit einer vorgeschalteten Denitrifikation. Somit ist das erste Becken unbelüftet. Hier erfolgt die Vermischung des Kläranlagenzulaufs mit dem Rücklaufschlamm und ggfs. mit der Kreislaufwasserführung.</p> <p>Die beiden Nitrifikationsbecken werden parallel betrieben, die Zuläufe werden mit „Einlaufungen“ augenscheinlich auf die beiden Becken aufgeteilt. Im Untergeschoss vom Betriebsgebäude sind zwei Gebläse installiert. Die Versorgung der beiden Nitrifikationsbecken erfolgt über eine gemeinsame Luftleitung. Vor jedem Becken ist ein Elektroschieber angeordnet. Über einen Drucksensor wird die Luftmenge geregelt.</p> <p>Nach örtlichen Erhebungen liegt der Wasserspiegel im ersten Becken ca. 85 cm unter der Mauerkrone, in den nachfolgenden Becken liegt der Wasserspiegel weitere 30 cm tiefer. Die technische Ausrüstung (Belüfter, Rührwerke und Gebläse) ist seit rd. 17 Jahren in Betrieb.</p> <p><b>Betonsanierung</b> An den Mauerkronen (Becken und Gerinne) sind deutliche Schadensbilder in Form von Rissen vorhanden. Um den Zustand der Unterwasserbauteile feststellen zu können, wurden zwei Becken entleert und entsprechende Betonuntersuchungen durch die Muhsau Kindl Ingenieurgesellschaft mbH vorgenommen und ein Gutachten ausgearbeitet.</p> <p>Wie aus dem Untersuchungsbericht hervorgeht, konnte eine Carbonatisierungstiefe von bis zu 8 mm festgestellt werden, was bei einer Betriebszeit von rd. 40 Jahren einem ordentlichen Wert entspricht.</p> <p>An den Wänden und den Beckensohlen konnte eine ausreichende Betondeckung festgestellt werden, die Mittelwerte liegen zwischen 32 und 60 mm. Dagegen wurde an der Mauerkrone ein Mittelwert von nur 24 mm festgestellt. Laut Norm beträgt die Mindestdeckung 30 mm. Über die Becken führen Bedienstege, hier wurden punktuelle Schadstellen festgestellt.</p> <p>An sämtlichen Untersuchungsstellen konnte eine ausreichende Oberflächenzugfestigkeit (<math>&gt; 1,5 \text{ N/mm}^2</math>) festgestellt werden, sodass der Untergrund für das Aufbringen einer Beschichtung geeignet wäre.</p> <p>Aufgrund des Alters sind die verarbeiteten Gummiprofile in den Dehnfugen spröde. Hier sollte das vorhandene Fugenmaterial entfernt und durch Kompressionsdichtprofile ersetzt werden.</p> <p>An den Wand- und Bodenflächen sind nur punktuelle Schadstellen (Ausbruchstellen, Bewehrungskorrosion) zu bearbeiten.</p> <p>Die gravierenden Schadensbilder an der Mauerkrone sind vermutlich auf die früher</p>			

installierten Oberflächenbelüfter zurückzuführen. Sauerstoff wurde in den Anfangszeiten durch sogenannte Kreiselbelüfter mechanisch eingetragen. Somit waren die Mauerkronen ständig dem Spritzwasser ausgesetzt.

Mit einer Abwasseranalyse konnte festgestellt werden, dass das Abwasser im „nicht beton-aggressiven Bereich“ liegt.

Vom Gutachter wurden zwei Sanierungsvarianten aufgezeigt.

### **Variante 1**

berücksichtigt die Kompletterneuerung der Mauerkrone in einer Höhe von 40 cm. Dabei wird die Mauerkrone abgeschnitten und mit Verbundanker kraftschlüssig neu aufgebaut. Bedingt durch die gewählte Betongüte und dem einheitlichen Aufbau kann auf eine Beschichtung verzichtet werden. Für diese Variante wurden Sanierungskosten in Höhe von 260.000 € (brutto incl. Nebenkosten) ermittelt.

### **Variante 2**

berücksichtigt eine Teilerneuerung. Dabei wird die Annahme getroffen, dass 1/3 der Mauerkronen belassen werden kann. Je ein Drittel wird wie bei Variante 1 komplett erneuert bzw. Betoninstandsetzungsmaßnahmen (Bewehrung freigelegt, Korrosionsschutz, Reprofilierung) durchgeführt. Um dann ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen, werden die Betonflächen bis 10 cm über den Wasserspiegel beschichtet, hierfür ist im Vorfeld die vorhandene Beschichtung zu entfernen. Bei dieser Variante betragen die Sanierungskosten 250.000 € (brutto incl. Nebenkosten).

### **Variantenvergleich**

Vorteile:	Nachteile:
<b>Variante Komplettsanierung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kalkulierbarere Kosten</li> <li>• Dauerhaftigkeit der Mauerkronen</li> <li>• Einheitliches Erscheinungsbild</li> <li>• Kraftschlüssige Verankerung von Installationen / Geländer / Winkelrahmen Gitterroste möglich</li> <li>• Betonarbeiten sind weitgehend</li> <li>• witterungsunabhängig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstützungsmaßnahmen der Stege</li> <li>• Höhere Baukosten</li> <li>• Bauzeit</li> </ul>
<b>Variante Teilsanierung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baukosten</li> <li>• Bauzeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kostenunsicherheit</li> <li>• Dauerhaftigkeit der Mauerkronen</li> <li>• Schäden an nicht instand gesetzten Bereichen treten weiterhin auf, ggf. Folgeschäden an den Gitterrosten</li> <li>• Beschichtungsarbeiten sind witterungsabhängig, ggfs. zusätzliche Schutzmaßnahmen erforderlich</li> </ul>

Aufgrund der geringen Kostendifferenz wird die Ausführung von Variante 1 vorgeschlagen. Mit der Kompletterneuerung der Kronen wird eine nachhaltige Sanierung erreicht.

### Technische Ausführung

Nachdem derzeit gültigen Arbeitsblatt A 131 der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) wurde der Sauerstoffbedarf ermittelt. Für die Ausbaugröße von 19.000 Einwohnerwerten wird mit den örtlichen Gegebenheiten im Spitzenlastfall ein Ansaugvolumenstrom von  $60,5 \text{ m}^3/\text{min}$  benötigt.

Die Sauerstoffversorgung erfolgt bisher über zwei frequenzgesteuerte Gebläse, die in eine gemeinsame Druckleitung fördern. Dabei wird die Zuführung zu den einzelnen Becken über Schieber geregelt. Die Gebläseleistung wird dabei nach dem Luftdruck gesteuert. Mit dem Öffnen der Schieber fällt der Druck in der Leitung ab und die Gebläse erhöhen die Fördermenge. Bei sinkendem Sauerstoffbedarf regelt der Schieber zu und führt damit zum Druckanstieg in der Leitung und somit zur Reduzierung der Förderleistung der Gebläse. Aufgrund der vorliegenden Betriebserfahrungen sollen künftig die belüfteten Becken mit getrennten Luftleitungen versorgt werden, die Drucksteuerung entfällt. Die Gebläsesteuerung erfolgt künftig direkt über die Sauerstoffkonzentration in den Belüftungsbecken.

Im Untergeschoss sind die Gebläse installiert. Das neue Konzept sieht je Becken ein zugeordnetes Gebläse vor. Die Aufstellung erfolgt auf der gegenüberliegenden Seite, sodass die Luftleitungen künftig die Kranbahn nicht mehr queren und so die Kranbahn ungehindert genutzt werden kann. Für die Redundanz wird ein bestehendes Gebläse berücksichtigt, das gelegentlich in Betrieb gesetzt wird, um so die Funktion beim Ausfall eines zugeordneten Gebläses sicherzustellen.

Die Regelung der neuen Gebläse erfolgt dann ausschließlich über den Sauerstoffgehalt, der über die bestehenden Messsonden in den beiden belüfteten Becken erfasst wird.

Für das Becken 2 kann die vorhandene Luftleitung DN 300 weiter genutzt werden. Das näher gelegene Becken 1 wird über eine neue Luftleitung DN 200 versorgt. Diese Leitung wird innerhalb vom Becken neu verlegt.

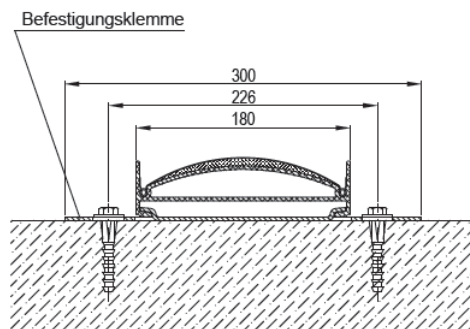
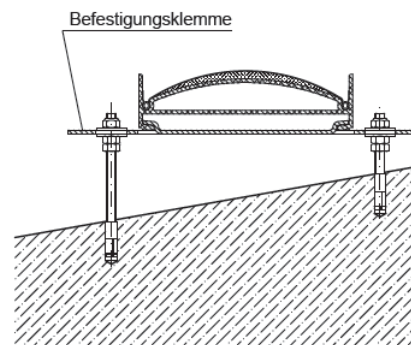
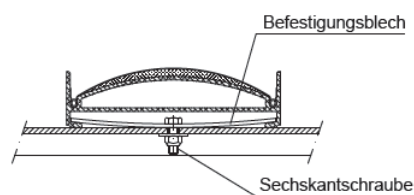
Aktuell wird die Luft über Rohrbelüfter in die Becken eingetragen. Je Becken sind 10 Belüftungsgitter mit je 14 Rohrbelüfter (0,75 m) installiert, insgesamt sind 420 m eingebaut.



Abbildung: bestehende Belüftung

Wie aus der Abbildung ersichtlich ist, sind die bestehenden Belüfter rd. 30 cm über der Beckensohle installiert. Im Bestand gibt sich dann eine Einblastiefe von 3,70 m.

Seit einigen Jahren sind Plattenbelüfter am Markt verfügbar, die aus thermoplastischem Polyurethan hergestellt werden. Durch die Perforation entstehen sehr feine Luftblasen, die sich beim Aufsteigen kaum verbinden und somit eine entsprechend größere Luftoberfläche bieten, was zu einer gesteigerten Effizienz führt. Die Anordnung der Belüfter kann unmittelbar auf dem Boden erfolgen, was zu einer weiteren Erhöhung der Einblastiefe führt. Die Standzeit dieser Streifenbelüfter liegt mit 10 – 15 Jahren deutlich über der Standzeit der aktuell installierten Rohrbelüfter mit rd. drei Jahren.

**Variante A direkt am Beckenboden****Variante B mit Höhenverstellung****Variante C auf Unterkonstruktion**

In Schwachlastzeiten (Nachtstunden) kann es zur Abschaltung der Belüftung kommen. Um das Absetzen des Schlammes zu verhindern, wird Umwälzenergie durch ein Rührwerk eingetragen. Auf den Bedienstegen sind vertikale Rührwerke installiert, die Abwärtsströmung erzeugen und somit Ablagerungen unter dem Rührwerk zu vermeiden. Im Denitrifikationsbecken wurde das Rührwerk bereits gegen ein energieeffizienteres Horizontalrührwerk ersetzt. In den beiden belüfteten Becken ist der Austausch der Rührwerke ebenfalls vorgesehen.

Im Bereich des Arbeitsschutzes sind Nachbesserungen erforderlich. So befinden sich in den Becken keine Rettungshaltestangen. Diese Haltestangen werden umlaufend in den Becken angeordnet. Aufgrund der Beckentiefe von 5,15 m ist eine Fallschutzeinrichtung an den Einstiegsleitern erforderlich. Wie beim Vorklärbecken werden auch an den Belüftungsbecken die Geländer erneuert. Derzeit liegt der umlaufende Fußweg ca. 30 cm unter der Mauerkrone. Das Geländeniveau soll bis zur Mauerkrone angehoben werden, sodass gegenüber dem Bestand ein höheres Geländer incl. Fußleiste erforderlich wird.

Der Schaltschrank für die Ausrüstung der Belüftungsbecken wurde im Zuge der Schaltschranksanierung bereits erneuert. Entsprechend können die installierten Komponenten auch weiterhin genutzt werden. Ggfs. sind geringfügige Anpassungsarbeiten (Schalt- und Steuergeräte für drittes Gebläse, Software) erforderlich.

**Wirtschaftlichkeitsbetrachtung**

Wie bereits oben aufgeführt, wird mit der größeren Einblastiefe sowie der geänderten Art der Belüfter (Platten- anstatt Rohrbelüfter) eine effizientere Belüftung erreicht. In die weiteren Überlegungen ist der Betrieb der Gebläse eingeflossen.

Standardmäßig werden dreiflügelige Drehkolbengebläse mit integriertem Pulsationsabbau verwendet. Mittlerweile gibt es am Markt Drehkolbenverdichter. Durch die verminderten Rückstromverluste kann eine Effizienzsteigerung erreicht werden. Bei den örtlichen Gegebenheiten kann eine Effizienzsteigerung von rd. 13 % erreicht werden, was eine Einsparung von rd. 18.600 kWh pro entspricht. Bei einem Strompreis von 0,20 €/kWh errechnet sich ein jährliches Einsparpotential von 3.700 €. Die höheren Investitionskosten von 22.000 € amortisieren sich somit in 5 bis 6 Jahren.

**Baublauf**

Unabhängig vom Betrieb können vorab die neuen Gebläse im Untergeschoss einschließlich Verrohrung installiert werden. Im ersten Schritt der Sanierungsarbeiten wird das Becken 3 entleert und die Betonsanierungsarbeiten und die technische Ausrüstung durchgeführt.

Becken 2 und Becken 1 können unverändert mit der bestehenden Technik belüftet werden.

Dann erfolgt die Entleerung von Becken 1, die demontierte Belüftungstechnik wird provisorisch

in Becken 3 installiert. Mit „fliegenden“ Leitungen kann damit eine provisorische Belüftung erfolgen. Die Inbetriebnahme von Becken 1 erfolgt dann bereits über die getrennte Zuleitung und dem neuen Gebläse.

Anschließend kann die Sanierung von Becken 2 erfolgen. Wenn die beiden belüfteten Becken in Betrieb genommen wurden, kann die provisorische Belüftung im Becken 3 rückgebaut werden.

Während der Umbauphasen ist das Abwasser bzw. die Rücklaufschlammführung mit Provisorien (Pumpbetrieb) sicherzustellen.

### Bauzeit

Mit dem erfolgten Ausschreibungsbeschluss könnte im Mai 2019 noch die Ausschreibung erfolgen, sodass eine Vergabe im Juni möglich wäre. Unter Berücksichtigung einer Bauzeit von sechs bis sieben Wochen je Becken kann die Bauzeit mit rd. 20 Wochen abgeschätzt werden, sodass die Maßnahme voraussichtlich bis zum Jahresende abgeschlossen werden könnte.

### Abstimmung Wasserwirtschaftsamt

Während der Umbauzeit können nur zwei Becken zur Nitrifikation genutzt werden. Eine Denitrifikation wird kaum stattfinden, sodass erhöhte Ablaufwerte im Auslauf zu erwarten sind. Entsprechend sind im Vorfeld die Maßnahmen mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen und eine Erlaubnis für die geänderte Betriebsführung einzuholen.

### Kosten

Im Wirtschaftsplan 2019 ist ein Betrag von 650.000,00 € veranschlagt.

	<b>Brutto – Summe</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>Gesamtsumme</b>
Betonsanierung	216.606,04 €	43.393,96 €	260.000,00 €
Technische Ausrüstung	366.520,00 €	73.480,00 €	440.000,00 €
<b>Gesamtsumme</b>	<b>583.126,04 €</b>	<b>116.873,96 €</b>	<b>700.000,00 €</b>

### Förderung

Für die oben genannte Maßnahme könnte die Stadt Aulendorf eine geschätzte Förderung von ca. 19.000 € erhalten. Der Antrag kann aber erst ab dem 01.07.2019 bei der Förderstelle des Bundesförderprogrammes eingereicht werden. Die Bearbeitung des Antrages würde ca. 5 Monate in Anspruch nehmen und somit wäre eine Ausführung der Maßnahme in diesem Jahr nicht mehr realisierbar. Vor Eintritt der Bestands Kraft des Bewilligungsbescheides darf nicht mit der beantragten Maßnahme begonnen werden.

### Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat gibt die Maßnahme zur Ausschreibung frei ohne Bewilligungsbescheid.
2. Beratung, da die geplante Maßnahme in das Jahr 2020 verschoben wird.
3. Die Finanzierung wird über einen Nachtrag zum Wirtschaftsplan beschlossen.

### Anlagen:

### Beschlussauszüge für

- Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 03.05.2019







# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/404/2019</b>	
Sitzung am 13.05.2019	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p><b>TOP: 8      <b>Bebauungsplan "Laurenbühl II - 3. Änderung"</b></b></p> <p><b>1. Abwägung eingegangener Stellungnahmen</b></p> <p><b>2. Zustimmung zur Planfassung vom 09.04.2019</b></p> <p><b>3. Satzungsbeschluss</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b></p> <p>Der Gemeinderat hat beschlossen, dass der größere Spielplatz zwischen Heinestraße und Park aufgehoben und die Fläche als Wohnbaufläche dem Baugebiet „Laurenbühl II“ zugeschlagen wird.</p> <p>In der öffentlichen Sitzung am 26.11.2018 wurde dem vorgestellten Planentwurf des Architekturbüros Kasten zugestimmt und vom Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplanes „Laurenbühl II“ für den Bereich des Flurstücks mit der Nummer 817/51 sowie der Teilfläche 817/9 zu ändern und einen Bebauungsplan „Laurenbühl II – 3. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften hierzu aufzustellen.</p> <p>Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB liegen vor.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes „Laurenbühl II“ dient der Nachverdichtung in einem bebauten Gebiet. Die zulässigen Grundflächen betragen weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Es werden keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Spielplatzes und der geringen Flächengröße bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 6 und 7b BauGB.</p> <p>Von einer Umweltprüfung und dem Umweltbericht, sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange konnte daher abgesehen werden.</p> <p>In der Sitzung des Gemeinderates am 26.11.2018 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes „Laurenbühl II – 3. Änderung“ sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.</p> <p>Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 17.12.2018 – 18.01.2019 statt.</p> <p>Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Tabelle aufgelistet, jeweils mit Erläuterung und Abwägungsvorschlag. Die Abwägungsvorschläge werden vom beauftragten Planungsbüro Kasten vorgetragen und erläutert.</p> <p>Die eingegangenen Stellungnahmen wurden entsprechend dem Abwägungsvorschlag in die Planfassung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften hierzu vom 09.04.2019, mit Planteil, Textteil und Begründung eingearbeitet.</p> <p><b>Abwägung:</b></p> <p>Der Gemeinderat macht sich die in der Zusammenstellung der Bedenken und Anregungen aufgeführten Beschlussvorschläge zu Eigen.</p>			

**Satzungsbeschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Laurenbühl II – 3. Änderung“ sowie die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.04.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO als Satzung.

**Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage vom 29.03.2019 zu Eigen.
2. Die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage wurden bereits vor der Sitzung in eine Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen eingearbeitet. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 29.03.2019.
3. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Laurenbühl II – 3. Änderung“ sowie die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.04.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO als Satzung.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und danach dem Landratsamt Ravensburg gem. § 4 Abs. 3 GemO anzuzeigen.

**Anlagen:**

1. Abwägungs- und Beschlussvorlage vom 29.03.2019
2. Übersichtsplan vom 09.04.2019
3. Bebauungsplan „Laurenbühl II – 3. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 09.04.2019 mit Planteil, Textteil und Begründung
4. Satzungstext vom 13.05.2019

**Beschlussauszüge für**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt          |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei      | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt |
|  | <input type="checkbox"/> Ortschaft         |

Aulendorf, den 03.05.2019

## **Satzung**

über den Bebauungsplan „Laurenbühl II – 3. Änderung“ der Stadt Aulendorf  
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu:

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),  
§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung von 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221),  
§ 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613),  
der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf die Satzung über den Bebauungsplan „Laurenbühl II – 3. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 13.05.2019 beschlossen.

### §1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Laurenbühl II – 3. Änderung“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 09.04.2019

### §2

#### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Laurenbühl II – 3. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom 09.04.2019 und dem textlichen Teil vom 09.04.2019

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 09.04.2019 zugeordnet, ohne deren Bestandteil zu sein.

### §3

#### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Laurenbühl II – 3. Änderung“ zuwiderhandelt.

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,00 € belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu

- Dachform
- Dachneigung
- Dachaufbauten
- Material und Farbton der Dacheindeckung
- Geländeänderungen
- Einfriedungen
- Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit

nicht einhält, oder über- bzw. unterschreitet.

§4  
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Laurenbühl II – 3. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Aulendorf, den 13.05.2019

.....  
Matthias Burth, Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Stadt Aulendorf  
Bebauungsplan  
und  
Örtliche Bauvorschriften

„Laurenbühl II – 3. Änderung“

**Textteil**

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 09.04.2019

Textteil und Verfahrenshinweise  
zum  
Bebauungsplan  
und zu den  
Örtlichen Bauvorschriften  
„Laurenbühl II – 3. Änderung“  
Stadt Aulendorf

---

1. Rechtsgrundlagen

---

1.1 Baugesetzbuch  
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017  
(BGBl. I S. 3634)

---

1.2 Baunutzungsverordnung  
(BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017  
(BGBl. I S. 3786)

---


1.3 Planzeichenverordnung  
(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz  
vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

---

1.4 Landesbauordnung  
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010  
(GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017  
(GBl. S. 612, 613).

---

1.5 Gemeindeordnung  
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2000  
(GBl. S 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018  
(GBl. S. 221).

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB und BauNVO
2.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB § 1(6) BauNVO § 4 BauNVO
	<b>WR</b>	Reines Wohngebiet nach § 3(1), (2) BauNVO.  Die Ausnahmen nach § 3(3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 - 19 BauNVO
2.2.1	Grundflächenzahl	Größe der maximal zulässigen Grundflächenzahl  <b>GRZ 0,32</b> (siehe zeichnerischer Teil)
2.2.2	Vollgeschosse	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  <b>II</b> (siehe zeichnerischer Teil)
2.2.3	Gebäudehöhen	
	TH max. 3,80 m	maximal zulässige Traufhöhe  (siehe zeichnerischer Teil)  Die max. zulässige Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung.
	FH max. 8,00 m	maximal zulässige Firsthöhe  (siehe zeichnerischer Teil)  Die max. zulässige Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Dacheindeckung am First.
2.3	Bauweise überbaubare Grundstücksfläche Stellplätze Nebenanlagen	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB §§ 12 und 14 (1) und (2) und §§ 22 - 23 BauNVO
2.3.1		Offene Bauweise Nur Einzelhäuser zulässig  (siehe zeichnerischer Teil)

2.3.2	Baugrenze	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt  (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.3	Stellung der baulichen Anlagen	Zulässige Firstrichtung der Hauptgebäude  (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.4	Garagen und Stellplätze  Flächen für Garagen und überdeckte Stellplätze	Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind nur im Untergeschoss der Gebäude oder als Anbau an das Untergeschoss zulässig. Überdeckte Stellplätze sind auch freistehend zulässig.  Offene Stellplätze sind nur entlang der Erschließungsstraße in einer Tiefe von max. 6,00 m, gemessen ab der Grundstücksgrenze zur Straße zugelassen.
2.3.5	Nebenanlagen	Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig, außerhalb davon nur soweit sie keine Gebäude sind.  Die Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind generell zugelassen.
<hr/>		
2.4	<b>2 Wo</b>	§ 9(1)6 BauGB  Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
<hr/>		
2.5	Verkehrsflächen	§ 9(1)11 BauGB
2.5.1		Öffentliche Verkehrsfläche  (siehe zeichnerischer Teil)
2.5.2	<div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px 5px;">F</div>	Fußweg  (siehe zeichnerischer Teil)
2.5.3	Ein- und Ausfahrt	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  (siehe zeichnerischer Teil)
<hr/>		
2.6	Grünflächen	§ 9(1)15 BauGB  Öffentliche Grünfläche Wegebegleitgrün  (siehe zeichnerischer Teil)



2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 1a (3) BauGB § 9 (1) 20 und 25 a und b BauGB
2.7.1	Erhaltungsgebot  <b>ErG</b>	Für Bäume  (siehe zeichnerischer Teil)  Die mit Planzeichen festgesetzten, bestehenden Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust jeweils mit einem heimischen Laubbaum gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.  Bei Ersatzpflanzung darf der Standort um bis zu 5 m abweichen.
2.7.2	Pflanzgebot  <b>PfG</b>	Für Bäume  (siehe zeichnerischer Teil)  Als Ersatz für die abgehenden Bäume sind drei heimische Laubbäume gem. Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust jeweils mit einem Laubbaum gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.
2.7.3	Regenwasser-Bewirtschaftung	Das nicht behandlungsbedürftige Oberflächen- und Dachwasser muss auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, soweit als möglich über grasbewachsene Mulden versickert werden. Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, muss das anfallende Niederschlagswasser in Retentionsräumen (begrünte Mulde oder Zisterne) zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.  Aus Gründen des Gewässerschutzes darf unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei für die Dacheindeckung nicht verwendet werden.
2.7.4	Bodenschutz	Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare Maß (z.B. Zufahrten, Zuwege) zu begrenzen.  Für Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu verwenden.
2.7.5	Insektenschutz  Beleuchtung	Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten  sind für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen nur Leuchten mit insektendicht geschlossenem Gehäuse, nach unten gerichtetem Lichtstrahl und insektenfreundlichem Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden.

	Photovoltaikanlagen	sind für Photovoltaikanlagen nur Module zu verwenden, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.
2.8	Höhenlage der baulichen Anlagen  z.B. EFH 609,30	§ 9 (3) 1 BauGB  Festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH in Metern ÜNN (Rohfußboden)  (siehe zeichnerischer Teil)  Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Hauptgebäude darf max. 20 cm über, oder 30 cm unter der festgesetzten Höhe liegen.  Die Fußbodenhöhe von Garagen und überdeckten Stellplätzen darf max. 50 cm über oder unter der Höhe des angrenzenden Abschnitts der Erschließungsstraße liegen.
2.9	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	PlanZV 15.14  (siehe zeichnerischer Teil)
2.10	Planbereich	§ 9 (7) BauGB  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Laurenbühl II - 3. Änderung“  (siehe zeichnerischer Teil)

3.	Örtliche Bauvorschriften	§ 74 LBO und § 75 (3)2 LBO
3.1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	§ 74 (1) 1 LBO
3.1.1	Dachform	(siehe zeichnerischer Teil)
	SD	Für die Hauptgebäude wird als Dachform Satteldach festgesetzt.  Für untergeordnete Anbauten, sowie für Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zugelassen.
3.1.2	Dachneigung	(siehe zeichnerischer Teil)
	DN 18°-36°	Für Satteldächer wird die zulässige Dachneigung auf 18° - 36° festgesetzt.  Beide Dachseiten müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.
3.1.3	Dachaufbauten	Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 32° als stehende Gauben zugelassen.  Die Länge der Dachaufbauten darf in der Summe nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Gebäudlänge betragen.
3.1.4	Dacheindeckung	Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel bzw. Dachsteine in den Farbtönen rot bis braun, oder hell- bis dunkelgrau zu verwenden.  Flachdächer von Garagen und überdeckten Stellplätzen sind zu begrünen.
3.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	§ 74 (1) 3 und (3) 1 LBO
3.2.1	Gelände- veränderungen	Entlang der Nachbargrenzen zu Flst.Nr. 817/49, 817/52 und 817/3 sind Geländeänderungen bis zu einer Breite von 3 m ab der jeweiligen Grundstücksgrenze nicht zulässig.  Auf den übrigen Flächen sind Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude und die Verkehrsflächen, sowie zur Belichtung der Untergeschosse als Anböschung, Abgrabung und mit Stützmauern zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Erschließungsstraße sind Stützmauern nur bis max. 0,80 m Höhe, bezogen auf die Höhe des jeweils angrenzenden Abschnitts der Straße, zugelassen.

3.2.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind zulässig:  
Geschnittene oder freiwachsende Hecken und in die Bepflanzung integrierte Maschen- oder Spanndrahtzäune. Die Höhe der Zäune darf dabei max. 1,20 m betragen.

Massive Einfriedungen, wie Wände, Mauern, Sockelmauern, Gabionen, u.ä. sind nicht zulässig.“

---

3.3 Garagen und Stellplätze § 74 (2) 2 LBO

Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit

Je Wohneinheit mit einer Wohnfläche bis 50 m<sup>2</sup> ist 1 Stellplatz,  
je Wohneinheit mit einer Wohnfläche über 50 m<sup>2</sup> sind 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück herzustellen.

4.	Hinweise	
4.1	Denkmalschutz	<p>Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten, o.ä.) angeschnitten oder Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) gemacht werden, ist das Regierungspräsidium Tübingen Ref. 26 Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen.</p> <p>Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.</p> <p>Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.</p>
4.2	Baugrund	<p>Für das Plangebiet wurde am 18.12.2018 durch das Ingenieurbüro für Geotechnik Henke und Partner GmbH, Biberach, eine Baugrunderkundung durchgeführt.</p> <p>Im Geotechnischen Bericht vom 19.01.2019 sind Vorgaben zu Baugruben, Böschungen, Bauwerksgründungen und zur Abdichtung von erdberührten Bauteilen enthalten.</p> <p>Aufgrund der heterogenen Baugrundsichtung und der teilweise geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden, wird empfohlen, die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf den Baugrundstücken durch Versickerungsversuche zu überprüfen.</p>
4.3	Niederschlagswasser	<p>Für die Ausführung und Bemessung der Versickerungs- bzw. Retentionsanlagen wird auf folgende Vorgaben verwiesen:</p>
	Versickerung	<p>Versickerungsanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bemessung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138</li> <li>- Größe der Versickerungsmulde 10% - 15% der angeschlossenen Fläche</li> <li>- Erdbecken max. 30 cm tief, mit mind. 30 cm starker grasbewachsener Oberbodenschicht</li> <li>- Zufluss möglichst oberflächlich über bewachsenen Boden oder über Pflasterrinnen</li> </ul> <p>Es ist ein Notüberlauf an den gemeindlichen Mischwasserkanal in der Heinstraße herzustellen.</p>
	Retention	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bemessung gemäß DWA - A 117</li> <li>- Retentionsvolumen mind. 3 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche</li> <li>- Erdmulden max. 30 cm tief, mit mind. 30 cm starker, grasbewachsener Oberbodenschicht, Muldensohlen nicht verdichtet und nicht abgedichtet, gedrosselter Ablauf max. 0,5 l/s an den Mischwasserkanal</li> </ul>

- Regenwasserzisternen mit selbständiger Entleerung und gedrosseltem Abfluss max. 0,5 l/s in den Mischwasserkanal.

Auf Flächen, die in eine Versickerungs- oder Retentionsmulde entwässert werden, dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden, bei denen Schmutzwasser anfällt.

4.4	Drainagen	Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainagen in ein öffentliches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Sickerschächte sind nicht zulässig.
4.5	Dachinstallationen	Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes vermieden werden. Es wird empfohlen, alternative Materialien wie beschichtetes Zink, Aluminium, oder Aluminium und Kunststoffteile zu verwenden.
4.6	Artenschutz	Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen notwendige Gehölzfällungen (Bäume und Sträucher), sowie Baufeldfreimachungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.
4.7	Bodenschutz	<p>§ 1a (2) und (3) BauGB, ergänzend § 202 BauGB und §§ 1, 2, und 7 BBodSchG fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden, sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.</p> <p>Um den Oberboden vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen, ist, zur Vermeidung von Verdichtungen und Vermischungen mit anderen Bodenarten oder Bauschutt, bei Abtrag, Lagerung und Transport auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten.</p> <p>(Siehe auch Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“:  <a href="http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf">http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf</a>)</p>

---

5 Anhang

Pflanzliste

---

Für Bäume

Mittelkronige Bäume  
Hochstamm H 3 x v. mDb STU 12/14  
Astansatz mind. 2,5 m Höhe, Sicherung mit  
Dreibock

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea	Rote Kastanie
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium 'Plena'	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Stadt Aulendorf

Bebauungsplan  
und

Örtliche Bauvorschriften

„Laurenbühl II –  
3. Änderung“

Bucher + Kasten  
Architekten  
Stadtplaner  
Tannhauser Straße 30  
88326 Aulendorf

zeichnerischer und  
textlicher Teil

gefertigt  
Aulendorf, den 09.04.2019

---

6.	Verfahrenshinweise  Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB
6.1	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. §2(1)1 BauGB und § 74(7) LBO  am 26.11.2018
6.2	Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.11.2018 und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat  am 26.11.2018
6.3	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1)2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB  am 07.12.2018
6.4	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB  des Bebauungsplanentwurfs vom 12.11.2018 der Örtlichen Bauvorschriften vom 12.11.2018 jeweils mit Begründung  vom 17.12.2018 bis 18.01.2019
6.5	Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gem. § 4(2) BauGB  vom 17.12.2018 bis 18.01.2019



---

6.6 Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen  
gem. § 3 (2) 4 BauGB und Satzungsbeschluss durch den  
Gemeinderat gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 74 (7) LBO

am 13.05.2019

Aulendorf, den 14.05.2019

Matthias Burth, Bürgermeister

---

6.7 Ausfertigung  
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungs-  
planes und der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem  
Satzungsbeschluss vom 13.05.2019 überein.

Aulendorf, den 14.05.2019

Matthias Burth, Bürgermeister

---

6.8 Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und  
Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes  
und der Örtlichen Bauvorschriften gem. §10(3) BauGB

am

Aulendorf, den

Matthias Burth, Bürgermeister





Legende und Erklärung der Festsetzungselemente Planzeichenverordnung (PlanzV) §2(4) vom 18.12.1990/04.05.2017

Symbol	Art der Nutzung	PlanzV	Text
<b>WR</b>	Reines Wohngebiet	1.1.2	siehe Text 2.1
<b>2 Wo</b>	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude	1.5	siehe Text 2.4
<b>z.B. 0,32</b>	Mass der Nutzung	2.5	siehe Text 2.2.1
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	2.7	siehe Text 2.2.2
<b>z.B. TH max. 3,80 m</b>	max. zulässige Traufhöhe	2.8	siehe Text 2.2.3
<b>z.B. FH max. 8,00 m</b>	max. zulässige Firsthöhe	2.8	siehe Text 2.2.3
<b>E</b>	Bauweise offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig	3.1.1	siehe Text 2.3.1
<b>B</b>	Baugrenze	3.5	siehe Text 2.3.2
<b>□</b>	nicht überbaubare Grundstücksfläche	§2(2)	siehe Text 2.3.2
<b>→</b>	Stellung der baulichen Anlagen	§2(2)	siehe Text 2.3.3
<b>□</b>	Verkehrsflächen öffentliche Verkehrsfläche	6.1	siehe Text 2.5.1
<b>F</b>	Fußweg	6.3	siehe Text 2.5.2
<b>---</b>	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	6.4	siehe Text 2.5.3

Symbol	Grünflächen	PlanzV	Text
<b>■</b>	öffentliche Grünfläche Wegebegleitgrün	9	siehe Text 2.6
<b>○</b>	Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft Pflanzgebot für Bäume	13.2	siehe Text 2.7.2
<b>○</b>	Erhaltungsgebots für Bäume	13.2	siehe Text 2.7.1
<b>EH 609.30</b>	sonstige Planzeichen festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe in Metern (Beispiel)	15.10	siehe Text 2.8
<b>→</b>	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	15.14	siehe Text 2.9
<b>□</b>	Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften "Laurenbühl II - 3. Änderung"	15.13	siehe Text 2.10

Beispiel Nutzungsschablone PlanzV § 2(2)

WR	2 Wo	Nutzungsart	max. Anzahl der Wohneinheiten
<b>0,32</b>	<b>II</b>	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
<b>E</b>		Bauweise	
TH max. 3,80 m	FH max. 8,00 m	max. zulässige Traufhöhe	max. zulässige Firsthöhe
Ortl. Bauvorschriften		zulässige Dachform	zulässige Dachneigung
SD DN 18°-36°			

Symbol	Hinweise
<b>□</b>	bestehende Gebäude Hausnummer Nutzungsangabe
<b>---</b>	Grundstücksgrenzen vorhanden
<b>---</b>	geplant
<b>817/51</b>	Flurstücksnummer
<b>608.94</b>	Höhenpunkte in m üNN
<b>~</b>	bestehende Geländekante
<b>○</b>	Bäume bestehend
<b>1 2 3 4 5 6</b>	Maßzahl in Metern
<b>1</b>	Grundstückplanungsnummer
<b>650 m²</b>	ungefähre Grundstücksgröße
<b>□</b>	Vorgeschlagene Gebäude und Garagen
<b>□</b>	Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Laurenbühl II" vom 12.06.1974

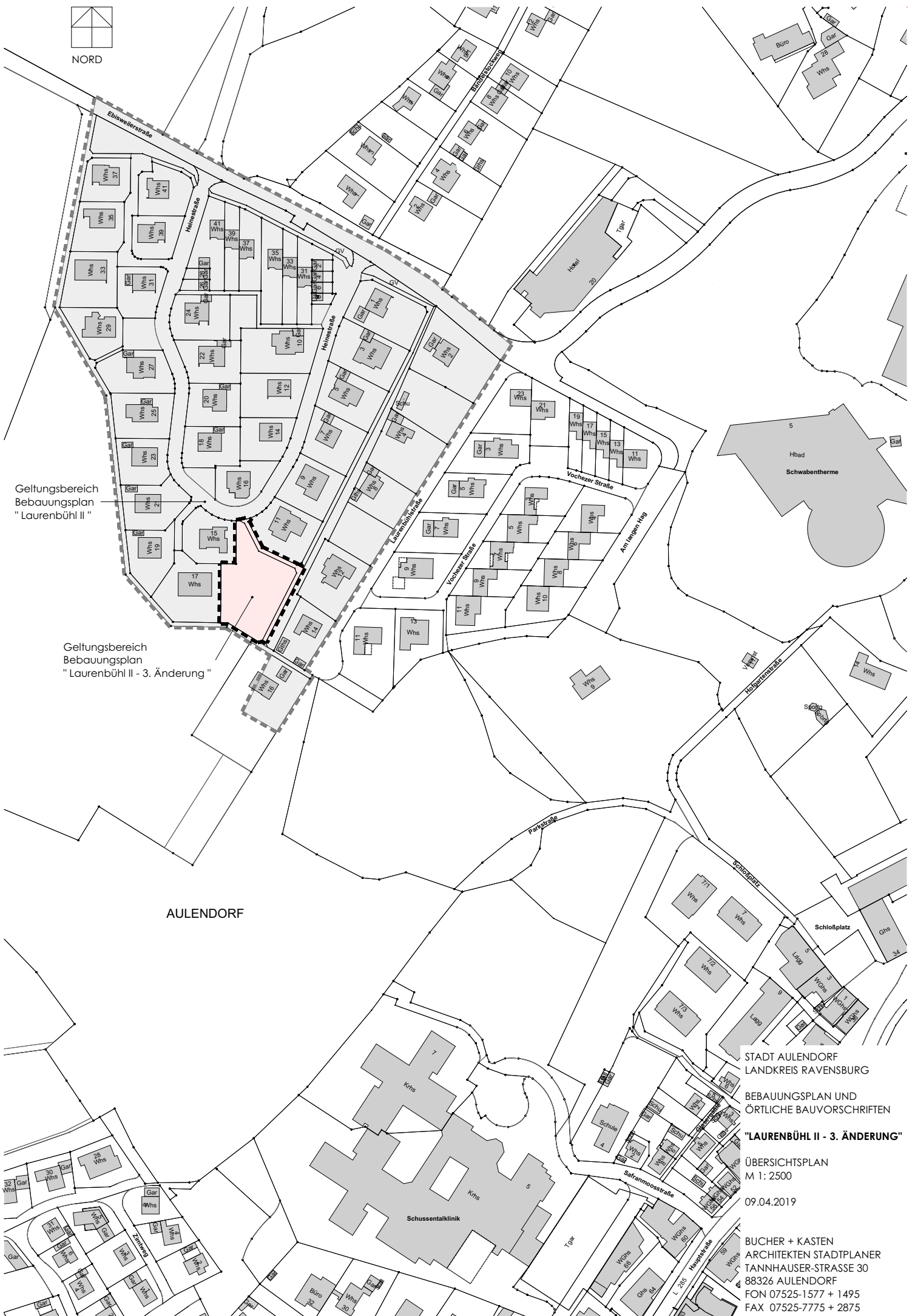


STADT AULENDORF  
 LANDKREIS RAVENSBURG  
 BEBAUUNGSPLAN UND  
 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
**"LAURENBÜHL II - 3. ÄNDERUNG"**  
 ZEICHNERISCHER TEIL  
 M 1: 500  
 GEFERTIGT 09.04.2019  
 ZUGEHÖRIG 09.04.2019  
 ZUM TEXTTEIL VOM  
 BUCHER + KASTEN  
 ARCHITECTEN STADTPLANER  
 TANNHAUSER STRASSE 30  
 88326 AULENDORF  
 FON 07525-1577 + 1495  
 FAX 07525-7775 + 2875





NORD



Geltungsbereich  
Bebauungsplan  
"Laurenbühl II"

Geltungsbereich  
Bebauungsplan  
"Laurenbühl II - 3. Änderung"

AULENDORF

STADT AULENDORF  
LANDKREIS RAVENSBURG

BEBAUUNGSPLAN UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**"LAURENBÜHL II - 3. ÄNDERUNG"**

ÜBERSICHTSPLAN  
M 1: 2500

09.04.2019

BUCHER + KASTEN  
ARCHitekten STADTPLANER  
TANNHAUSER-STRASSE 30  
88326 AULENDORF  
FON 07525-1577 + 1495  
FAX 07525-7775 + 2875



Stadt Aulendorf  
Bebauungsplan  
und  
Örtliche Bauvorschriften

„Laurenbühl II - 3. Änderung“

Begründungen

Gemeinde                      Stadt Aulendorf  
Landkreis                      Ravensburg

### **Bebauungsplan „Laurenbühl II – 3. Änderung“ Begründung**

---

1	Lage	<p>Die Stadt Aulendorf liegt am nordwestlichen Rand des Landkreises Ravensburg. Sie wird im Landesentwicklungsplan von Baden-Württemberg als Kleinzentrum dargestellt. Im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben ist Aulendorf als Kleinzentrum und Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.</p> <p>Das Wohngebiet „Laurenbühl II“ liegt am nordwestlichen Stadtrand von Aulendorf, südlich der Straße nach Ebisweiler. Das von der Änderung betroffene Plangebiet umfasst die Flächen des ehemaligen Spielplatzes auf dem Grundstück Flst.Nr. 817/51, sowie eine Teilfläche des öffentlichen Fußweges Flst.Nr. 817/9.</p> <p>Das Plangebiet schließt im Westen und im Norden an die bestehende Wohnbebauung an der Heinestraße an. Von der Wohnbebauung an der Laurenbühlstraße im Osten ist das Plangebiet durch eine ca. 5,5 m breite, mit Laubbäumen bepflanzte öffentliche Grünfläche abgegrenzt. Im Süden, jenseits des Fußweges zwischen Park und Ebisweiler Straße, grenzen landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen an.</p>
2	Bestand	<p>Die im Norden, Osten und Westen an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke des Baugebietes Laurenbühl II sind vollständig, mit großzügigen Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern bebaut.</p> <p>Das Grundstück Flst.Nr. 817/51 liegt an einem Fußweg der die Heinestraße im Nordwesten mit der Laurenbühlstraße im Osten und dem Park im Südosten verbindet.</p> <p>Das Grundstück weist eine deutliche Hanglage nach Südosten auf. Zum nördlich angrenzenden Fußweg schließt das Gelände mit einer steilen Böschung an. Der Höhenunterschied von der Grundstücksgrenze im Nordwesten bis zum Fußweg im Südosten beträgt ca. 3,50 m.</p> <p>Das Grundstück wurde bisher als Kinderspielplatz genutzt und war entsprechend mit Spielgeräten eingerichtet. Nach Fertigstellung des neuen Kinderspielplatzes im Baugebiet Safranmoos wurde die Spielplatznutzung aufgegeben. Derzeit ist nur noch der große durch inzwischen schadhafte Palisaden abgegrenzte Sandspielbereich erkennbar. Das Grundstück ist mit Gebrauchsrasen begrünt, zu den Nachbargrundstücken hin im Nordwesten mit Sträuchern, zu den Fußwegen hin im Norden, Osten und Süden mit Laubbäumen bepflanzt. Die Bepflanzung wurde fortlaufend gepflegt.</p>





Abb. 1 Plangebiet Blick nach Südwesten



Abb. 2 Plangebiet Blick nach Nordwesten

### 3 Anlass der Planung

#### Spielplatzkonzept

Die Stadt Aulendorf hat im Frühjahr 2013 alle Kinderspielplätze in der Kernstadt und in den Ortsteilen nach Lage, Einzugsbereich, Frequentierung, Ausstattung und Zustand untersucht und eine Spielplatzkonzeption ausgearbeitet. Das Spielplatzkonzept wurde vom Gemeinderat am 22.04.2013 beschlossen.

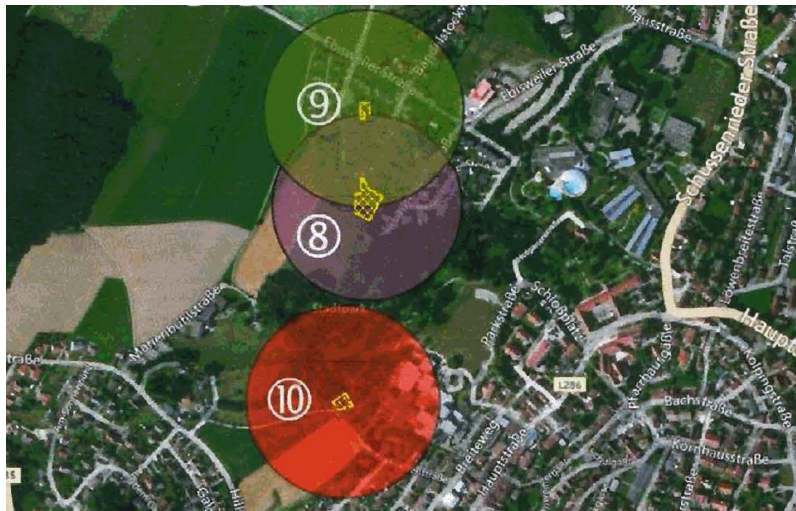


Abb. 3.: Spielplatzkonzept nordwestliche Kernstadt Aulendorf  
Einzugsgebiete der bestehenden Spielplätze  $r = 150$  m  
(8) Heinestraße groß – (9) Heinestraße klein – (10) Safranmoos

Im Spielplatzkonzept wurde festgestellt, dass der Einzugsbereich der beiden Kinderspielplätze an der Heinestraße fast identisch ist und dass auf beiden Plätzen Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen notwendig sind. Über die weitere Nutzung sollte jedoch erst entschieden werden, wenn der geplante neue Spielplatz im Baugebiet Safranmoos fertiggestellt ist.

Nach Fertigstellung des neuen Spielplatzes im Baugebiet Safranmoos hat der Gemeinderat nach intensiven Beratungen im Jahr 2017 beschlossen, den kleineren Spielplatz an der Heinestraße neu zu gestalten und als Kleinkinderspielplatz einzurichten. Größere Kinder könnten, aufgrund der fußläufigen Anbindung durch den Park, den neuen Spielplatz im Baugebiet Safranmoos nutzen.

Der größere Spielplatz zwischen Heinestraße und Park wird aufgehoben, die Fläche soll als Wohnbaufläche dem Baugbiet Laurenbühl II zugeschlagen werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung des Grundstücks Flst.Nr. 817/51 als Wohnbaugrundstück zu schaffen, wird der Bebauungsplan „Laurenbühl II“ für den Bereich des bisherigen Kinderspielplatzes Flst.Nr 817/51 und für den nördlich und östlich angrenzenden Teilbereich des Fußweges Flst.Nr. 817/9 geändert.

Der Bebauungsplan wird unter der Bezeichnung „Laurenbühl II - 3. Änderung“ geführt.

---

4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf als Grünfläche dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird mit dem Inkrafttreten der des Bebauungsplanes „Laurenbühl II – 3. Änderung“ berichtigt.

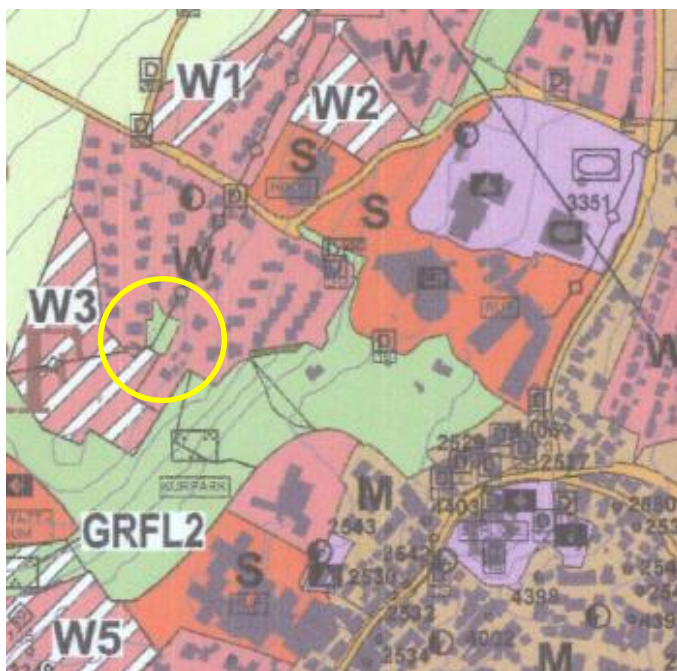


Abb. 4 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan Laurenbühl II vom 12.06.1974 als Öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz und Fußweg festgesetzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Laurenbühl II“ dient der Nachverdichtung in einem bebauten Gebiet.

Der Bebauungsplan „Laurenbühl II – 3. Änderung“ wird im Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) aufgestellt.

Die zulässigen Grundflächen betragen weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Es werden keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Von einer Umweltprüfung und von dem Umweltbericht wird abgesehen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7b BauGB (siehe auch Artenschutzrechtliche Einschätzung vom 08.11.2018 im Anhang).

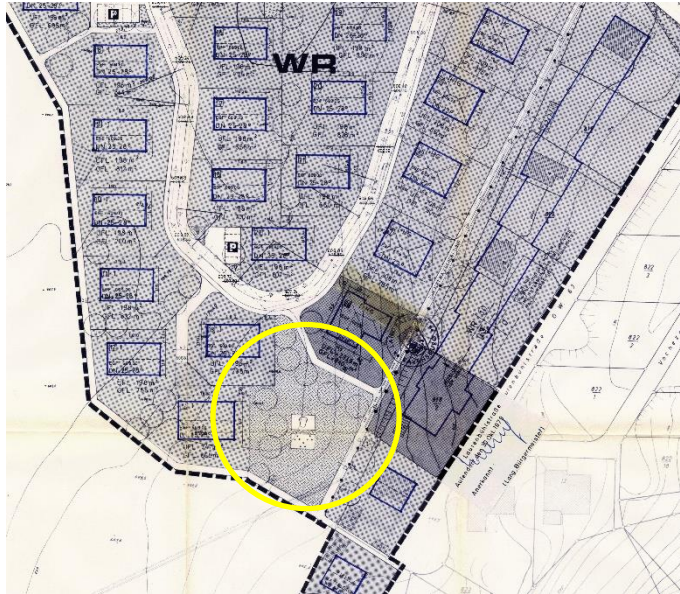


Abb. 5 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Laurenbühl II“

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ<sub>100</sub>, oder eines Risikogebietes bei extremem Hochwasser HQ<sub>extrem</sub>.

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Laurenbühl II – 3. Änderung“ umfasst das Grundstück Flst.Nr. 817/51, sowie eine Teilfläche des öffentlichen Fußweges Flst.Nr. 817/9 mit einer Grundstücksfläche von insgesamt ca. 1.722 m<sup>2</sup>.

#### 5 Umweltbelange Artenschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete, keine Europäischen Vogelschutzgebiete oder Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), ebenso keine Biotopie gem. § 32 BNatSchG. Die Entfernung zu einem Ausläufer des FFH-Gebietes Nr. 8023-341 „Feuchtgebiete um Altshausen“ beträgt ca. 1.130 m in südlicher Richtung.

Die bisher Öffentliche Grünfläche ist an den Rändern zu den Fußwegen hin mit insgesamt 11 Laubbäumen eingegrünt. Aufgrund der Verbreiterung des Fußweges zu einem befahrbaren Wohnweg und der geplanten Bebauung mit zwei Wohngebäuden können nicht alle bestehenden Bäume erhalten werden.

Deshalb wurde, auch aufgrund der Nähe zum Park, am 09.04.2018 durch das Fachbüro Umweltkonzept, Dipl. Biologin Tanja Irg, Schwendi, eine Begehung zur artenschutzrechtlichen Einschätzung des Bestandes durchgeführt. Die bestehenden Gehölze wurden auf eine Nutzung durch Vögel und Fledermäuse untersucht.

Die artenschutzrechtliche Einschätzung ist im Bericht vom 08.11.2018 (siehe Anhang) dargestellt.



Abb. 6 Baumbestand



Abb. 7 Baumbestand und Weg im Süden

Die Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen eine Fällung von Bäumen im Plangebiet bestehen, wenn die Baufeldfreimachung ausschließlich in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgt.

Zur Eingrünung des Plangebietes nach Süden hin sollen mindestens 4 Einzelgehölze erhalten werden. Als Ersatz für gefällte Bäume sollen im nördlichen Teilbereich an der Zufahrt zum Plangebiet mindestens 2 heimische Laubbäume gepflanzt werden.

Diese Vorgaben werden im Bebauungsplan jeweils durch Pflanz- und Erhaltungsgebote umgesetzt.

6 Planentwurf und Festsetzungen

Für das Plangebiet wurden im Juni 2018 5 alternative städtebauliche Entwürfe erarbeitet, die nachfolgend dargestellt sind.





Abb. 8 Bebauungsvorschlag Varianten A-C-D-E

Der Gemeinderat hat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren mit dem Bebauungsvorschlag Variante B weiterzuführen, da hier eine mäßige städtebauliche Verdichtung erreicht werden kann, zwei gleichwertige Grundstücke mit gut nutzbarem Grundstückszuschnitt entstehen und sich die geplanten Gebäude in die bestehende städtebauliche Situation einfügen.



Abb. 9 Bebauungsvorschlag Variante B

## 6.1 Art und Maß der Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Laurenbühl II“ ist für die Art der Nutzung Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Mit Rücksicht auf die bestehende Bebauung wird diese Festsetzung beibehalten.

Das Wohngebiet Laurenbühl ist in den an das Plangebiet anschließenden Bereichen ausschließlich mit Ein- oder Zweifamilien-Wohnhäusern bebaut. Um Störungen der langjährig bestehenden Nachbarschaft zu vermeiden, werden die Ausnahmen nach § 3(3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Wohngebiet Laurenbühl ist locker mit großzügigen Wohnhäusern auf großen Gartengrundstücken bebaut. Die zulässigen Grundflächen ergeben in der Umgebungsbebauung eine Dichte von 0,25 bis 0,30 GRZ, die Grundflächen des Bestandes sind meist deutlich geringer. Um den großzügigen, durchgrüneten Charakter des Wohngebietes zu erhalten und dennoch eine zeitgemäße Verdichtung zu ermöglichen, wird das Maß der Nutzung für den Planbereich mit 0,32 GRZ festgesetzt.

Aufgrund der Hanglage ergeben sich auf beiden Plangrundstücken natürlich belichtbare Untergeschosse. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird daher auf II als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über eine max. zulässige Traufhöhe von 3,80 m und eine max. zulässige Firsthöhe von 8,00 m so geregelt, dass sich die neuen Wohngebäude in die Höhenentwicklung der bestehenden Gebäude im Baugebiet Laurenbühl II einfügen, für die Dachgeschosse aber dennoch eine zeitgemäße Wohnnutzung möglich ist.

Bezugspunkt für die zulässigen Höhen ist der Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung, gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Rohfußboden).

## 6.2 Bebauung

Angepasst an die bestehende städtebauliche Struktur im Baugebiet Laurenbühl II wird für das Plangebiet offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden dabei durch großzügige Baugrenzen festgelegt, um den Bauherren ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten zu gewähren.

Für die südwestliche Baugrenze wurde ein Abstand von 6,00 m von der Grundstücksgrenze zum Fußweg Flst.Nr. 817/3 vorgegeben um den Erhalt der bestehenden Bäume zu ermöglichen.

Das Wohngebiet ist, wie im Bebauungsplan „Laurenbühl II“ vom 12.06.1974 festgesetzt, mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaut. Die Festsetzung, dass nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind, wird daher für den Bebauungsplan „Laurenbühl II - 3. Änderung“ beibehalten.

Um die Einfügung der geplanten Gebäude in die bestehende städtebauliche Struktur im Baugebiet Laurenbühl zu gewährleisten, wird die Stellung der Gebäude auf die Ausrichtung der nordöstlich anschließenden Gebäudezeile, sowie auf die Richtung der Erschließungsstraße und des weiterführenden Fußweges abgestimmt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude wird so festgesetzt, dass sich die Gebäude an das bestehende Gelände im westlichen, höher gelegenen Teilbereich der Grundstücke und an die Höhenlage der bestehenden Nachbargebäude Flst.Nr. 817/49 und 817/52 anpassen.

Mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung sind Abweichungen von der festgesetzten Höhe nach oben nur bis max. 20 cm nach unten bis max. 30 cm zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Aufgrund der bestehenden Geländeneigung liegt die Höhe der Erschließungsstraße im Norden und Osten ca. 2,50 m bis 3,00 m unterhalb der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude.

Um steile Auffahrten mit entsprechend hohen Aufschüttungen oder Stützmauern zu vermeiden, sind Garagen nur im Untergeschoss der Gebäude oder als Anbau an das Unterschoss zulässig. Überdeckte Stellplätze sind auch freistehend zulässig.

Die Fußbodenhöhe von Garagen und überdeckten Stellplätzen ist dabei auf die Höhe des angrenzenden Abschnitts der Erschließungsstraße abzustimmen.

Aufgrund der Geländeneigung und der Höhenlage der Erschließungsstraße sind auch Offene Stellplätze nur entlang der Erschließungsstraße bis zu einer Tiefe von 6 m ab der Grundstücksgrenze zur Straße zulässig.

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen generell zugelassen, außerhalb davon nur, sofern sie keine Gebäude sind.

### 6.3 Verkehrsflächen

Das Grundstück Flst.Nr. 817/51 ist bisher nur fußläufig, über den ca. 2,00 m breiten Weg zwischen Heinestraße und Park erschlossen. Um die verkehrliche Erschließung und die Zufahrt zu den beiden geplanten Grundstücken herzustellen, wird der Fußweg auf eine Breite von 4,50 m als befahrbarer Wohnweg ausgebaut. Die Zufahrt erfolgt ausschließlich von Norden über die Heinestraße.



Abb. 8 Fußweg von Nordwesten



Abb. 9 Fußweg von Südosten

Das Teilstück südlich der Einfahrt zum Grundstück Plan-Nr. 2 bleibt als Fußweg erhalten. Hier sind Grundstückszufahrten nicht zulässig.

- 6.4 Grünflächen  
Der bestehende steile Böschungsbereich an der Zufahrt von der Heinestraße wird als öffentliche Grünfläche, Wegebegleitgrün festgesetzt. Die Bepflanzung auf der Fläche soll mit niedrigen Sträuchern, blühenden, schattenverträglichen Stauden oder Bodendeckern erfolgen.
- 6.5 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft  
In die planungsrechtlichen Festsetzungen werden Vorgaben für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen.
- Entsprechend den Empfehlungen im Bericht zur artenschutzrechtlichen Einschätzung vom 08.11.2018 wird ein Erhaltungsgebot für 4 bestehende Laubbäume am südlichen Rand des Plangebietes festgesetzt.  
Die bestehenden Bäume entlang der Erschließungsstraße können nicht erhalten werden. Als Ersatz wird ein Pflanzgebot für 2 hochstämmige, heimische Laubbäume im Bereich der öffentlichen Grünfläche und für einen Laubbaum auf dem Grundstück Plan-Nr. 1 festgesetzt.
- Zum Insektenschutz werden Festsetzungen zur Außenbeleuchtung der Gebäude und der Freiflächen, sowie zur zulässigen Lichtreflexion bei Photovoltaikanlagen getroffen.
- Zum Boden- und Gewässerschutz werden Festsetzungen zu Bodenversiegelung und Bodenbefestigung aufgenommen. Um den Niederschlagswasserabfluss zu verringern, dürfen Stellplätze auf privaten Grundstücken nur mit wasserdurchlässigen Oberflächen ausgeführt werden. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung aufgenommen (siehe Nr. 7.2).

---

7 Erschließung  
Ver- und Entsorgung

- 7.1 Verkehrliche Erschließung  
Die verkehrliche Erschließung mit Zufahrt zu den beiden geplanten Grundstücken erfolgt über einen von der Heinestraße abzweigenden befahrbaren Wohnweg. Der bestehende Fußweg Flst.Nr. 817/9 wird in diesem Bereich auf eine Breite von 4,5 m ausgebaut.
- 7.2 Entsorgung Abwasser  
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden gemeindlichen Mischwasserkanal in der Heinestraße.



Niederschlagswasser	<p>Das nicht behandlungsbedürftige Oberflächen- und Dachwasser muss auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, soweit als möglich über grasbewachsenen Mulden versickert werden.</p> <p>Die Vorgaben gem. Arbeitsblatt DWA-A 138 für die Ausführung und Bemessung der Versickerungsanlagen sind unter den Hinweisen Textteil Ziff. 4.3 aufgeführt.</p> <p>Für das Plangebiet wurde am 18.12.2018 durch das Ingenieurbüro für Geotechnik Henke und Partner GmbH, Biberach, eine Baugrunderkundung durchgeführt. Im Geotechnischen Bericht vom 19.01.2019 sind Vorgaben zu Baugruben, Böschungen, Bauwerksgründungen und zur Abdichtung von erdberührten Bauteilen enthalten. Aufgrund der heterogenen Baugrundsichtung und der teilweise geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden, wird empfohlen, die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf den Baugrundstücken durch Versickerungsversuche im Bereich von geplanten Versickerungsanlagen zu überprüfen.</p> <p>Sofern eine vollständige Versickerung nicht möglich ist, muss das anfallende Niederschlagswasser in begrünten Mulden oder in Zisternen zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den gemeindlichen Mischwasserkanal in der Heinestraße eingeleitet werden.</p> <p>Die Vorgaben gem. Arbeitsblatt DWA-A 117 für die Ausführung und Bemessung der Retentionsanlagen sind unter den Hinweisen Textteil Ziff. 4.3 aufgeführt.</p> <p>Der Notüberlauf der Versickerungsmulden bzw. der Ablauf der Retentionsanlagen muss an den gemeindlichen Mischwasserkanal in der Heinestraße angeschlossen werden.</p>
Abfallbeseitigung	<p>Die festen Abfallstoffe werden durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Ravensburg beseitigt.</p>
7.3 Versorgung Wasser	<p>Das Plangebiet wird über das bestehende Leitungsnetz des Eigenbetriebes Stadtwerke Aulendorf -Wasserversorgung- an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.</p> <p>Die Löschwasserversorgung ist gesichert.</p>
Strom	<p>Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Netze BW GmbH.</p>
Gas	<p>Eine Versorgung mit Erdgas ist über das Leitungsnetz der Thüga Energienetze GmbH möglich.</p>
Telekommunikation	<p>Das Plangebiet wird über das Telekommunikationsliniennetz der Deutschen Telekom versorgt.</p>

8	Flächenbilanz	<p><b>Gesamtfläche</b> innerhalb des Geltungsbereiches</p> <p><b>Verkehrsflächen</b> Befahrbarer Wohnweg</p> <p>Bestehender Fußweg</p> <p><b>Öffentliche Grünflächen</b> Wegebegleitgrün</p> <p><b>Bauflächen</b></p> <p>Grundstücksflächen Plan-Nr. 1 Plan-Nr. 2</p> <p><b>Zulässige Grundfläche</b> GRZ 0,32</p>	<p>1.722 m<sup>2</sup></p> <p>351 m<sup>2</sup></p> <p>20 m<sup>2</sup></p> <p>76 m<sup>2</sup></p> <p>1.275 m<sup>2</sup></p> <p>650 m<sup>2</sup></p> <p>625 m<sup>2</sup></p> <p>408 m<sup>2</sup></p>	<p>100 %</p> <p>21,6 %</p> <p>4,4 %</p> <p>74,0 %</p>
---	---------------	--	---	---

Stadt Aulendorf  
Bebauungsplan  
„Laurenbühl II – 3. Änderung“  
Begründung

Aulendorf, den 09.04.2019

Gefertigt:

Bucher + Kasten  
Freie Architekten  
und Stadtplaner  
Tannhauser Straße 30  
88326 Aulendorf

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

**„Laurenbühl II – 3. Änderung“**

1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen werden Örtliche Bauvorschriften für die bauliche Gestaltung der Baukörper erlassen. Sie sollen vor allem gewährleisten, dass sich die neuen Wohngebäude in die bestehende Haus- und Dachlandschaft des Wohngebietes „Laurenbühl II“ einfügen.
	Dachform	Die nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Gebäude im Baugebiet Laurenbühl II sind mit Satteldach ausgebildet. Südöstlich der Heinstraße schließt eine Reihe von großen erdgeschossigen Wohnhäusern mit Walmdächern an. Von der räumlichen Nähe und von der Höhenlage sind die geplanten Gebäude der nordwestlichen Nachbarbebauung zugeordnet. Deshalb wird für die Hauptbaukörper als Dachform Satteldach festgesetzt. Für untergeordnete Anbauten, Garagen und überdeckte Stellplätze, sowie Nebenanlagen sind, um den Bauherren Gestaltungsfreiheit zu gewähren, auch Flachdächer zugelassen.
	Dachneigung	Abgestimmt auf die benachbarten Wohngebäude wird die zulässige Dachneigung für Satteldächer auf 18° bis 36° festgesetzt.
	Dachaufbauten	Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 32° als stehende Gauben zugelassen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf dabei max. die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge betragen. Dies ermöglicht dem Bauherrn eine großzügige Belichtung von Wohnräumen im Dachgeschoss und gewährleistet die Einfügung in die bestehende Dachlandschaft der nordwestlich anschließenden Bebauung.
	Dacheindeckung	Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind, in Anlehnung an die bestehende Bebauung und an die Festsetzungen im Bebauungsplan „Laurenbühl II“, nur herkömmliche Materialien, wie Dachziegel und Dachsteine, sowie herkömmliche Farbtöne, rot bis braun und hell- bis dunkelgrau zugelassen.

---

2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Gelände-  
veränderungen

Das natürliche Gelände wurde für die bisherige Nutzung als Spielplatz durch den Einbau von Palisaden bereits erheblich verändert. Für die Nutzung als Wohnbaugrundstücke sind deshalb Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude und an die Erschließungsstraße erforderlich und zulässig. Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Erschließungsstraße sind Stützmauern jedoch nur bis max. 0,80 m Höhe zugelassen, um optische Einengungen an dem geplanten befahrbaren Wohnweg zu vermeiden und die Übersichtlichkeit zu gewährleisten. Entlang der Nachbargrenzen zu den Grundstücken Flst.Nr. 817/49, 817/52 und 817/3 sind Geländeänderungen zum Schutz der bestehenden Bepflanzung bis zu einer Breite von 3,0 m ab der jeweiligen Grundstücksgrenze nicht zulässig.

Einfriedungen

Im Bebauungsplan „Laurenbühl II“ sind Einfriedungen nur in Verbindung mit Bepflanzungen zulässig. Diese Vorgabe wurde im bestehenden Baugebiet weitgehend umgesetzt. Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Freianlagen zu erhalten, werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen für das Plangebiet ähnliche Regelungen getroffen. Als Einfriedungen sind geschnittene und freiwachsende Hecken und in die Bepflanzung integrierte Maschen- oder Spanndrahtzäune zulässig. Die Höhe der Zäune darf dabei max. 1,20 m betragen. Massive Gartenmauern, Wände, Sockelmauern oder Gabionen sind nicht zugelassen.

---

3 Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen auf eine Breite von 4,50 m ausgebauten befahrbaren Wohnweg, der auch weiterhin als Fußwegeverbindung zwischen Heinestraße und Park dient. Ein dauerhaftes Abstellen von Fahrzeugen auf dem Wohnweg führt zu erheblichen Behinderungen für Anwohner, Anlieferfahrzeuge und Fußgänger und ist aufgrund der geringen Ausbaubreite nicht möglich und nicht erwünscht. Um entsprechenden Problemen vorzubeugen, wird festgesetzt, dass je Wohneinheit bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche mind. 1 Stellplatz, für Wohnungen mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche mind. 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück herzustellen sind.

---

Stadt Aulendorf  
Örtliche Bauvorschriften  
„Laurenbühl II – 3. Änderung“  
Begründung

Aulendorf, den 09.04.2019

---

Gefertigt:  
Bucher + Kasten  
Freie Architekten  
und Stadtplaner  
Tannhauser Straße 30  
88326 Aulendorf

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Laurenbühl II -3. Änderung" der Stadt Aulendorf	Öffentliche Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3(2) BauGB und Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 13a i.V.m. § 4(2) BauGB 17.12.2018 – 18.01.2019  Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen		Aufgestellt: 29.03.2019  Bucher + Kasten Freie Architekten 88326 Aulendorf
Behörde	Stellungnahme	Abwägung - Erläuterung	Vorschlag für den Beschluss
<b>Landratsamt Ravensburg</b> <b>A</b> <b>Bauleitplanung</b> Rechtliche Vorgaben	Bitte senden Sie uns im Rahmen der Anzeige des BPlans das Deckblatt zur Berichtigung des FNP zu, sowie das Deckblatt des Änderungsbereichs zum Einkleben in den BPlan Laurenbühl II.	Die Deckblätter zur Berichtigung des FNP und zur Änderung des BPlan Laurenbühl II werden mit den Verfahrensunterlagen übersandt.	--
Bedenken und Anregungen	<u>Erschließung</u> Die Gemeinde sieht eine Stichstraße ohne Wendemöglichkeit vor. Wendeanlagen sind aber am Ende von Stichstraßen erforderlich, wenn Gehwegüberfahrten oder Garagenflächen für Wendevorgänge nicht mitbenutzt werden können (VGH BW 13.4.2000 5 S 2778/98). Wegen der Gefährdung der übrigen, insb. der nicht motorisierten Straßenraumnutzer dürfen Kraftfahrer durch den Verzicht auf Wendemöglichkeiten nicht gezwungen sein, eine Stichstraße regelmäßig rückwärts zu befahren.  <u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u> 2.3.4 – die Vorschrift, dass offene Stellplätze nur entlang der Erschließungsstraße zulässig sind, kann für das 2. Grundstück nicht nachvollzogen werden. Wir empfehlen daher, für die Abwägung zur Umsetzung der Festsetzung,	Im städtebaulichen Entwurf wurden mehrere Bebauungsmöglichkeiten für das Grundstück Flst.Nr. 817/51 geprüft, z.B. Bebauung mit nur einem Einzel- oder Doppelhaus, oder Bebauung mit zwei Einzelhäusern und Grundstücksteilung in Nord-Süd-Richtung. Der gewählte Bebauungsvorschlag mit Grundstücksteilung in Ost-West-Richtung ermöglicht die Schaffung von zwei gleichwertigen, günstig geschnittenen Grundstücken für Einzelhausbebauung. Bedingt durch den Höhenunterschied von ca. 2,50 m zwischen der auf der Trasse des bestehenden Fußweges geplanten Erschließungsstraße und den südwestlichen Grundstücksflächen ist eine Erschließung des südlichen Grundstücks von Norden nicht möglich. Die Erschließung erfolgt deshalb über eine Stichstraße. Die Straße erschließt zwei Grundstücke mit insgesamt max. 4 Wohnungen.	Die Stichstraße wird nach Süden hin um ca. 4,5 m verlängert. Das Zufahrtsverbot wird auf den südlich anschließenden Bereich des Fußweges begrenzt. Die Müllbehälter müssen zur Abholung an die Heinstraße transportiert werden. Eine Wendeanlage wird nicht vorgesehen.

	<p>die erforderlichen 4 Stellplätze (2 WE zulässig) im Plan unverbindlich zu skizzieren.</p> <p>Die Formulierung „Garagen sind im Untergeschoss zulässig“ schließt oberirdische Garagen nicht eindeutig aus. Falls dies geplant ist, müsste das Wort „nur“ ergänzt werden „sind nur im Untergeschoss zulässig“.</p> <p><u>Örtliche Bauvorschriften</u>  <i>Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO sind Rechtsnormen, durch die Inhalt und Schranken des Eigentums i.S. von Art. 14 (1) S. 2 GG bestimmt werden. Aus dieser verfassungsrechtlichen Bindung ergibt sich auch das Gebot sachlicher Rechtfertigung, d.h. der Erforderlichkeit für örtliche Bauvorschriften. Die Regelungsbefugnis der Gemeinde findet ihre Grenze insbesondere an dem mit Verfassungsrang ausgestatteten Übermaßverbot.</i>  <i>Im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange kommt, insb. bei den Gestaltungsanforderungen, der Schutzwürdigkeit des fraglichen Gebiets eine entscheidende Bedeutung zu. Je wichtiger die konkrete Gestaltungsaufgabe und je schutzwürdiger und gestaltungsprägender das vorhandene oder beabsichtigte Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild ist, um so eingehender dürfen die gestalterischen Anforderungen sein.</i>  <i>Örtliche Bauvorschriften dürfen deshalb nur solche Anforderungen stellen, denen eine angemessene Abwägung zwischen dem öffentlichen Anliegen der Gestaltung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes bzw. den sonstigen Zielsetzungen des § 74 LBO und den privaten</i></p>	<p>Für Bewohner, Besucher und Lieferfahrzeuge ist das Wenden durch Überfahren der jeweiligen Garagenzufahrten möglich. Müllfahrzeuge werden die Stichstraße nicht befahren. Die Bewohner müssen die Müllbehälter zur Abholung an die Heinestraße bringen. Da inzwischen alle Müllbehälter mit Rädern ausgestattet sind, ist dies auch zumutbar.</p> <p>Um ein leichteres Ausfahren durch zurücksetzen aus dem südlichen Grundstück zu ermöglichen, wird vorgeschlagen, die Stichstraße nach Süden um ca. 4,5 m zu verlängern und das Zufahrtsverbot auf den Bereich des anschließenden Fußweges zu begrenzen.</p> <p>zu 2.3.4 Garagen und Stellplätze  Der südwestliche Bereich des Grundstückes Plan Nr. 2, sowie die hier festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes liegen ca. 2.5 m höher als die Erschließungsstraße. Um steile Auffahrten, geneigte Stellplätze, oder Stellplätze auf Höhe des Erdgeschosses (also ein Geschoss über dem Niveau der Erschließungsstraße) zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass offene Stellplätze nur entlang der Erschließungsstraße zulässig sind. Dies sollte beibehalten werden.</p> <p>Aus demselben Grund sind auch Garagen nur in den Untergeschossen der Gebäude, oder als Anbau an das Untergeschoss zulässig. Das Wort „nur“ wird im Textteil ergänzt. Unter Nr. 2.8 ist zudem geregelt, dass die Fußbodenhöhe der Garagen und überdeckten Stellplätze max. 50 cm über oder unter der Höhe des jeweils angrenzenden Abschnitts der Erschließungsstraße liegen darf.</p>	<p>Die Festsetzung Nr. 2.3.4 Satz 2 wird ergänzt: „Garagen sind <b>nur</b> im Untergeschoss der Gebäude, oder als Anbau an das Untergeschoss zulässig.“</p> <p>Die Festsetzung, dass Stellplätze nur entlang der Erschließungsstraße zulässig sind, wird aus den genannten Gründen beibehalten.</p>
--	--	--	---

	<p><i>Eigentümergebungen unter Beachtung der örtlichen Besonderheiten und der Schutzwürdigkeit des Gebiets zugrunde liegt.</i></p> <p><i>Daraus ergibt sich, dass die Anforderungen in der Regel nicht zu restriktiv gefasst sein dürfen. Die Gemeinden sollten ihren Bauherren eine gewisse Gestaltungsfreiheit lassen, zumal die Baurechtsbehörde für die Zulassung einer Befreiung gem. § 56 LBO kaum Spielräume hat.</i></p> <p>3.2.2 Einfriedung: Bei Verboten sind die Interessen der Grundstückseigentümer in die Abwägung einzustellen. Es sollten nur Vorschriften getroffen werden, die auch durchgesetzt werden sollen. Wir weisen daher vorsorglich darauf hin, dass Befreiungen für Einfriedungen, z.B. für Steinstele oder Lattenzäune später nicht möglich sind.</p> <p>3.2.1 Hier sollte noch eine Flächentiefe angegeben werden, die unangetastet bleiben soll, z.B. „...in 1m Breite entlang dieser Grundstücksgrenzen...“.</p> <p>Des Weiteren sollte klargestellt werden, dass Stützmauern generell zulässig sind (z.B. auch zur Belichtung der Untergeschosse), oder ob sich die Zulässigkeit, insb. zur Höhe von 80 cm nur auf Stützmauern entlang der Erschließungsstraße bezieht.</p>	<p>Zu 3.2.2 In der Begründung ist ausgeführt, dass im Bebauungsplan „Laurenbühl II“ Einfriedungen nur in Verbindung mit Bepflanzungen zulässig sind und dass diese Vorschrift dort weitgehend umgesetzt wurde. Die nun geplante Bebauung stellt eine sehr kleinräumige Ergänzung des bestehenden Baugebietes dar. Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Freianlagen zu bewahren, wurden hier für die Zulässigkeit von Einfriedungen ähnliche Regelungen getroffen. Dies sollte aus gestalterischen Gründen beibehalten werden.</p> <p>Zu 3.2.1 Entlang der Grenzen zu Flst.Nr. 817/49, 817/52 und zum Fußweg 817/3 sind Geländeänderungen zum Schutz der bestehenden Bepflanzung nicht zulässig. Es wird ergänzt „... bis zu einer Breite von 3 m ab der Grundstücksgrenze...“</p> <p>Satz 2 der örtlichen Bauvorschrift bezieht sich nur auf Geländeänderungen und Stützmauern entlang der Erschließungsstraße. Die Höhe von Stützmauern entlang der Straße wird auf max. 80 cm begrenzt, um optische Einengungen zu vermeiden und die Übersichtlichkeit zu gewährleisten.</p>	<p>Zu 3.2.2 Die örtliche Bauvorschrift zu den Einfriedungen wird beibehalten.</p> <p>Zu 3.2.1 Die örtliche Bauvorschrift Nr. 3.2.1 Satz 1 wird ergänzt: „Entlang der Nachbargrenzen zu Flst.Nr. 817/49, 817/52 und 817/3 sind Geländeänderungen bis zu einer Breite von 3 m ab der Grundstücksgrenze nicht zulässig.“</p> <p>Satz 2 wird angepasst: „Auf den übrigen Flächen sind Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude und die Verkehrsflächen, sowie zur Belichtung der Untergeschosse als Anböschung, Abgrabung und mit Stützmauern zulässig.“</p>
--	---	---	---

		<p>Die Vorschrift wird angepasst:          „Auf den übrigen Flächen sind Gelände-          veränderungen zur Anpassung des Geländes          an die Gebäude und die Verkehrsflächen,          sowie zur Belichtung der Untergeschosse als          Anböschung, Abgrabung und mit Stütz-          mauern zulässig.          Auf den nicht überbaubaren Flächen          entlang der Erschließungsstraße sind          Stützmauern nur bis max. 0,80 m Höhe,          bezogen auf die Höhe des jeweils          angrenzenden Abschnitts der Straße,          zugelassen.“</p> <p>Für die übrigen Grundstücksbereiche          werden keine Vorschriften zu Gelände-          veränderungen getroffen, da das beste-          hende Gelände durch die Spielplatz-          gestaltung (Palisaden) bereits erheblich          verändert wurde. Den Bauherren sollen          damit erforderliche Anpassungen an die          Gebäude und die Gestaltung der          Freianlagen ermöglicht werden.</p>	<p>Auf den nicht überbaubaren Flächen          entlang der Erschließungsstraße sind          Stützmauern nur bis max. 0,80 m Höhe,          bezogen auf die Höhe des jeweils          angrenzenden Abschnitts der Straße,          zugelassen.“</p>
<b>B</b> <b>Bodenschutz</b> <b>Abwasser</b>	Keine Anregungen	Im Textteil Nr. 4.2 und in der Begründung Nr. 7.2 wird jeweils ein Hinweis auf die durchgeführte Bodenerkundung und den vorliegenden Geotechnischen Bericht ergänzt.	--
<b>C</b> <b>Naturschutz</b> Anregungen und Bedenken	Es wird angeregt und Punkt 3.2.2 „Einfriedungen“ darauf hinzuweisen, dass ein Bodenabstand von 15 cm eingehalten werden sollte.	Zu 3.2.2 Da als Einfriedungen nur Hecken und in die Bepflanzung integrierte Maschen- und Spanndrahtzäune zulässig sind, sind die Einfriedungen für Kleintiere und Amphibien durchlässig. Eine Erweiterung der Vorschrift scheint deshalb, auch in Hinblick auf die Ausführungen des Sachgebietes Bauleitplanung zur Angemessenheit von örtlichen Bauvorschriften (siehe oben), nicht erforderlich.	Die örtliche Bauvorschrift wird nicht ergänzt.



	Die öffentliche Grünfläche sollte als artenreiche Wiese mit Magerboden angelegt werden.	Örtliche Bauvorschriften dürfen zudem nur aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen erlassen werden.  Die öffentliche Grünfläche im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet ist derzeit eine steile, nach Norden abfallende Böschung, die mit niedrigen Gehölzen und Bodendeckern bepflanzt ist. Aufgrund der Verbreiterung der Erschließungsstraße auf 4,5 m wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zusätzlich eine Stützmauer erforderlich sein. Eine Wiesenfläche ist hier kaum umsetzbar, da die Fläche nicht gemäht werden kann und fast ganztags verschattet ist. Die Bepflanzung kann mit niedrigen Laubgehölzen, blühenden Schattenstauden und Bodendeckern ausgeführt werden.	Die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche wird mit an die Schattenlage angepassten Laubgehölzen und Stauden ausgeführt.
<b>D Altlasten</b>	Im Geltungsbereich kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster.	--	--
<b>Regierungspräsidium Tübingen Raumordnung</b>	Keine Anregungen oder Bedenken	--	--
<b>Regionalverband Bodensee- Oberschwaben Ravensburg</b>	Es sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung i.S. von § 1(4) BauGB, §§ 3(1)2 und 4(1) ROG, sowie § 4(1) und (4) LplG betroffen. Keine Anregungen und Bedenken.	--	--
<b>Thüga Energienetze GmbH Singen</b>	Keine Rückmeldung	--	--
<b>Unitymedia BW GmbH Kassel</b>	Keine Einwände Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH.	Kabelpläne werden im Rahmen der Erschließungsplanung eingeholt. Neuverlegungen werden durch das beauftragte Ingenieurbüro koordiniert.	--

	Bitte die beigefügte Kabelschutzanweisung beachten. Sollten Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia BW GmbH notwendig werden, bitten wir um Kontaktaufnahme. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.		
<b>Netze-BW GmbH Biberach</b>	Keine Einwände Bitte um Beteiligung am weiteren Verfahren	--	--
<b>Deutsche Telekom Technik GmbH Donauveschingen</b>	Keine Rückmeldung	--	--
<b>Nachbargemeinden</b>			
Gemeinde Ebersbach-Musbach	Keine Einwände	--	--
Stadt Bad Waldsee	Keine Anregungen. Weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.	--	--
Gemeinde Wolpertswende	Keine Rückmeldung	--	--
Gemeinde Altshausen	Keine Einwände	--	--
Beteiligung der Öffentlichkeit	Von der Möglichkeit der Einsichtnahme wurde kein Gebrauch gemacht. Während der Offenlage vom 17.12.2018 bis 18.01.2018 wurden keine Stellungnahmen zum Bebauungsplan abgegeben.	--	--



# STADT AULENDORF

<b>Bürgermeister</b> Matthias Burth		<b>Vorlagen-Nr. 10/118/2019</b>	
Sitzung am 13.05.2019	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p><b>TOP: 10      Ausübung eines Vorkaufsrechts - Anwesen Hofgartenstr. 9</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> § 24 BauGB regelt das allgemeine Vorkaufsrecht. Gemäß § 24 Abs. 1 BauGB steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3, festgesetzt ist,</li> <li>2. in einem Umlegungsgebiet,</li> <li>3. in einem förmlich, festgesetzten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,</li> <li>4. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,</li> <li>5. im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,</li> <li>6. in Gebieten, die nach § 30, 33 oder 34 Abs. 2 vorliegen mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, sowie</li> <li>7. in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten.</li> </ol> <p>Nach § 24 Absatz 3 BauGB darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.</p> <p>Für den Fall, dass ein Grundstück in einem Geltungsbereich nach § 24 Abs. 1 Nr. 1-7 BauGB liegt, ist über die Ausübung des Vorkaufsrechts zu entscheiden, wobei zu berücksichtigen ist, dass das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden darf, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.</p> <p>Ein die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigendes Wohl der Allgemeinheit ist ein qualifiziertes, sachlich objektives Interesse als Ergebnis einer Abwägung der im Einzelfall miteinander im Widerstreit stehenden privaten und öffentlichen Interessen. Erforderlich ist, dass im Hinblick auf eine bestimmte Aufgabe überwiegend Vorteile für die Öffentlichkeit angestrebt werden. Dies ergibt sich für die Flächen für den Gemeinbedarf, Verkehrs- und Versorgungsflächen regelmäßig aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes. In allen anderen Fällen ist eine zusätzliche konkrete Begründung erforderlich.</p> <p>Das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt die Ausübung des Vorkaufsrechts aus Gewinnstreben oder zur Vorratshaltung von Grundstücken nicht. Eine Ausübung des Vorkaufsrechts aus fiskalischem Interesse ist nach der ständigen Rechtsprechung nicht zulässig.</p>			

In der Sitzung des Gemeinderates am 14.05.2018 wurden die Wertgrenzen für die Zuständigkeit für die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts geändert. Nach der Hauptsatzung der Stadt Aulendorf ist der Bürgermeister über die Ausübung von Vorkaufsrechten im Wert bis zu 80.000 € im Einzelfall zuständig. Bei Vorkaufsrechten im Wert zwischen 80.000 € aber nicht mehr als 300.000 € ist der Ausschuss für Umwelt und Technik zuständig, darüber hinaus der Gemeinderat.

Die Grundstücke Flst. Nr. 824/3, Hofgartenstr. 9 und Flst. Nr. 822/19 wurden veräußert. Das Anwesen Hofgartenstr. 9 hat eine Fläche von 8.793 m<sup>2</sup> und das Grundstück Flst. Nr. 822/19 einen Flächeninhalt von 435 m<sup>2</sup>.

Die beiden Grundstücke liegen nicht in einem Geltungsbereich nach § 24 Abs. 1 BauGB und somit kann ein Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB nicht ausgeübt werden.

In der Sitzung des Gemeinderates am 08.04.2019 hat der Gemeinderat eine Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung fasst unter anderem die o. g. Grundstücke.

Die Stadt Aulendorf beabsichtigt mit der Vorkaufsrechtssatzung die vorhandenen Parkanlagen Stadtpark, Hofgarten und Schlossgarten zu sichern, entwickeln und zu stärken. Ziel ist es, die vorhandenen Parkanlagen in eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung der Innenstadt einzubinden. Für eine Entwicklung zugunsten einer hohen park- und landschaftsplanerischen sowie stadträumlichen Qualität und der Sicherung der Parkflächen für den Stadtraum zieht die Stadt Aulendorf den Ankauf notwendiger Grundstücke im Einzugsbereich der Parkanlagen in Betracht.

Gemäß den Regelungen der Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB steht der Stadt für eine innerstädtische Entwicklung zugunsten einer hohen park- und landschaftsplanerischen sowie stadträumlichen Qualität und zur Sicherung der Parkflächen für den Stadtraum ein besonderes Vorkaufsrecht an den bebauten und unbebauten Grundstücksflächen zu. Nach § 25 Abs. 2 BauGB ist § 24 Abs. 2 u. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden.

Gemäß § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Auf die v. g. Ausführungen zu § 24 BauGB wird verwiesen.

Um ein Vorkaufsrecht ausüben zu können müssen für die Flächen städtebauliche Maßnahmen zumindest in Betracht gezogen werden. Diese Formulierung ist weit zu verstehen. Es sind alle Maßnahmen, die der Gemeinde dazu dienen, ihre Planungsvorstellungen zu verwirklichen, vorausgesetzt, sie weisen einen städtebaulichen Bezug auf. Das Vorkaufsrecht kann daher bereits zu einem sehr frühen Stadium kommunaler Planungsüberlegungen eingesetzt werden. Die Absicht städtebauliche Maßnahmen durchzuführen, kann sich bereits aus informellen Planungsüberlegungen ergeben.

Mit dem Erwerb der o. g. Grundstücke kann die vorhandene Parkanlage Stadtpark, Hofgarten und Schlossgarten gesichert, entwickelt und auch gestärkt werden. Die Flächen können langfristig im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eingebunden werden. Ziel ist die Entwicklung einer hohen park- und landschaftsplanerischen sowie stadträumlichen Qualität und Sicherung der Parkflächen für den Stadtraum.

In der Gemeinderatssitzung am 05.11.2018 hat sich der Gemeinderat bereits mit einem Erwerb des Anwesens Hofgarten 9 beschäftigt und beschlossen auf den Erwerb zu verzichten.

Nach dem Erlass der Vorkaufsrechtssatzung ist über die Ausübung des Vorkaufsrechts zu entscheiden.

**Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf entscheidet über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

**Anlagen:**

Lageplan

**Beschlussauszüge für**

Aulendorf, den 03.05.2019

- |   |  |                                    |
|---|--|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt          |                                    |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei                 | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt | <input type="checkbox"/> Ortschaft |





# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/405/2019</b>	
Sitzung am 13.05.2019	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 11      Anbau Grundschule Vergabe Architektenleistung</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> In der Gemeinderatsitzung vom 15.10.2018 wurden Raumbedarf und weiteres Vorgehen zum geforderten Anbau der Grundschule erläutert und beraten. Der Gemeinderat hat in dieser Sitzung folgenden Beschluss gefasst:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dem vorgelegten Raumprogramm als Grundlage des Anbaus der Grundschule wird zugestimmt.</li> <li>2. Die Verwaltung wird beauftragt, im weiteren Planungsverfahren Optimierungsmöglichkeiten zu prüfen.</li> <li>3. Der Gemeinderat stimmt einem Vergabeverfahren ohne Planung und mit Begleitung durch den Architekten Hirte zu.</li> </ol> <p>Aus dem Bewerbungsverfahren gingen sieben Bewerber, davon sechs mit gleicher Punktzahl hervor. Aus diesen Bewerbern gleicher Punktzahl wurden 2 Bewerber ausgelost. Von der Stadt Aulendorf wurde Kasten Architekten in Arbeitsgemeinschaft mit Dettmar Innenarchitektur zum Verhandlungsverfahren eingeladen.</p> <p>Am 26.04.2019 haben sich dann diese 3 Architekturbüros im Verhandlungsverfahren präsentiert. Die Bewerber mussten sich einem Gremium aus Gemeinderäten aller Fraktionen, Schulleitung und Verwaltung vorstellen.</p> <p>Folgende Kriterien wurden mit den drei Bewerbern im Verhandlungsverfahren erörtert und bewertet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Methoden der Terminverfolgung, Kostenverfolgung und Projektabwicklung</li> <li>- Organisation der Projektbeteiligten</li> <li>- Möglicher Leistungszeitpunkt</li> <li>- Honorar</li> <li>- Bewertungen des Auftretens der Projektleiter, der Präsentation</li> </ul> <p>Folgende Punktzahl wurde von den teilnehmenden Büros erreicht: Das Planungsbüro Fritz Planung GmbH aus Bad Urach erhielt in der Bewertung eine Gesamtpunktzahl von 375 Punkten. Das Architekturbüro Hrycyk aus München erhielt in der erhielt in der Bewertung eine Gesamtpunktzahl von 445 Punkten. Die Arbeitsgemeinschaft Kasten Architekten aus Aulendorf mit Dettmar Innenarchitektur erhielt in der Bewertung eine Gesamtpunktzahl von 470 Punkten.</p> <p>Die beiden Bewerber Kasten Architekten sowie Hrycyk Architekten konnten mit ihrer Präsentation überzeugen.</p> <p>Ausgehend vom Ergebnis der Diskussion und der Beschlussfassung des Gremiums des Verhandlungsverfahren empfiehlt die Verwaltung dem Gemeinderat die Beauftragung der Architektenleistung an Kasten Architekten mit Dettmar Innenarchitektur.</p>			

Von der Arbeitsgemeinschaft Kasten Architekten mit Dettmar Innenarchitektur liegt ein Honorarangebot gemäß HOAI, Honorarzone III, Honorarsatz 50%, mit 3% Nebenkosten vor.

Eine stufenweise Beauftragung der Architekten wird erwogen.

Bereits im Vorfeld des VGV-Verfahrens wurde beim Landkreis angefragt, ob eine räumliche Erweiterung der Kreisberufsschule angedacht ist.

In nun wiederaufgenommenen Gesprächen mit dem Landkreis ist eine Anforderung von weiteren Räumen für die Kreisberufsschule denkbar. Der Landkreis würde in diesem Falle aber die Erstellung der Räume aus personalkapazitätsgründen bei der Kommune ansiedeln.

Es sind abschließende Aussagen des Landkreises zum Raumprogramm von Nöten um in die weitere Planung der Grundschule einsteigen zu können. Daher werden mit einer absehbaren Frist weitere Gespräche mit dem Landkreis geführt.

Sollten sich die Raumanforderungen der Kreisberufsschule konkretisieren, ist eine Auftragsenerweiterung des Architektenauftrags um die benötigten Räume denkbar.

Hierzu soll in der Sitzung das weitere Vorgehen beraten und ggfls. ein Beschluss gefasst werden.

### **Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf folgt der Entscheidung der Gremienmitglieder des Verhandlungsverfahren vom 26.04.2019.
2. Die Architektenleistung wird an die Arbeitsgemeinschaft Kasten Architekten / Dettmar Innenarchitektur entsprechend des vorliegenden Honorarangebotes, Leistungsphasen 1-9 stufenweise beauftragt, vergeben.

### **Anlagen:**

Wertung Verhandlungsverfahren 26.04.2018; Honorarangebote

### **Beschlussauszüge für**

Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 03.05.2019





# STADT AULENDORF

<b>Bürgermeister</b> Matthias Burth		<b>Vorlagen-Nr. 10/116/2019</b>	
Sitzung am 13.05.2019	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Vorberatung
<p><b>TOP: 12      Quorumsantrag der FWV Vereinigung-Fraktion - Planung eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Schwarzhausstraße/Allewindenstraße</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Fraktion der Freien Wähler Vereinigung Aulendorf (FWV) hat mit Schreiben vom 08.04.2019 den Antrag gestellt, das Thema „Planung eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Schwarzhausstraße/Allewindenstraße“ auf die Tagesordnung des Gemeinderates zu setzen. Der Antrag liegt der Beratungsvorlage bei. Die FWV-Fraktion beantragt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die möglichst schnelle Planung und Umsetzung eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Schwarzhausstraße/Allewindenstraße.</li> <li>• Bei der Planung sollte verstärkt auf die Belange von Fahrradfahrern und Fußgängern geachtet werden. Auch für diese Verkehrsteilnehmer sollte durch den Kreisverkehr keine Verschlechterung bei der Querung der Kreuzung entstehen.</li> <li>• Prüfung einer Kostenbeteiligung durch das Land.</li> </ul> <p>Zuletzt hat sich der Gemeinderat der Stadt Aulendorf in seiner Sitzung am 14.05.2018 mit dem Thema „Kreisverkehr Schwarzhausstraße/Allewindenstraße“ beschäftigt und folgenden Beschluss gefasst:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die verkehrstechnische Untersuchung für die Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Allewindenstraße/Schwarzhausstraße/Hasengärtlestraße wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>2. Die Verwaltung wird beauftragt die Optimierungsmaßnahmen aus der verkehrstechnischen Untersuchung des Büros Brennerplan mit dem Regierungspräsidium abzustimmen und die entsprechenden Kosten zu ermitteln.</li> <li>3. Die Entscheidung über den Bau eines möglichen Kreisverkehrs wird zurückgestellt. Die Planungen werden bis einschließlich des Sicherheitsaudits weitergeführt.</li> <li>4. Die Verwaltung wird beauftragt, mögliche Optimierungsmaßnahmen weiter zu untersuchen, insbesondere die Einmündung der Radwegführung vor der Lichtsignalanlage und die Rechtsabbiegespur auf der Brücke.</li> </ol> <p>Die Niederschrift zu diesem Tagesordnungspunkt liegt bei.</p> <p>Vom Planungsbüro Kapitel wurden zwischenzeitlich folgende Optimierungsmaßnahmen untersucht:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Verbreiterung der Einmündung Schwarzhausstraße in die Allewindenstraße.</li> <li>b. Änderung Radwegeführung von Osten in die L285 Allewindenstraße</li> </ol> <p>a) <u>Verbreiterung der Einmündung Schwarzhausstraße in die Allewindenstraße</u> Die Zufahrt in den Knotenpunkt der Schwarzhausstraße in die Allewindenstraße und Hasengärtlestraße ist mit einer Breite von 5,20 m für eine zweispurige Fahrbahn zu schmal. Sobald ein LKW oder Lieferwagen vor der Ampel steht, ist kein Platz mehr für die parallele Aufstellung von PKWs. Auch bei der Aufstellung von zwei PKWs nebeneinander ist der Platz sehr eng. In diesem Fall kann bei einem Linksabbieger der Verkehr in der Grünphase nach geradeaus oder rechts nicht richtig abfließen und es kommt zu Rückstau in die Schwarzhausstraße.</p>			

Zur Verbesserung der Situation wird eine Verbreiterung der Zufahrt von 6,50 – 7,00 m mit Verlängerung der Abbiegespur vorgeschlagen. Dies ist durch eine Verschiebung des bestehenden Gehweges um ca. 0,60 m nach außen und eine Verlegung und Verschmälerung des Fahrbahnteilers auf ca. 2,65 m möglich. Hierzu muss auch die Lichtsignalanlage und Beleuchtung in der Mittelinsel verlegt werden.

b) Änderung Radwegeinführung von Osten in die L285 Allewindenstraße

Der Richtungsradweg über der Eisenbahnbrücke von Osten endet vor dem Gehweg in die Einmündung Hasengärtlestraße ohne Einführung in die L285 Allewindenstraße. Ein Radwegende ist erforderlich, wenn sich die Benutzungspflicht im Verlauf baulich angelegter Radwege ändert und in einen reinen Gehweg übergeht. Aus diesem Grund sollte der Radweg ca. 20 m der Ampelanlage über eine Rampe mit Randsteinabsenkung in einen Schutzstreifen gemäß Regelzeichnung Radnetzmusterblatt einführt werden. Hier ist ein baulich geschützter Übergang gegenüber nur einer Markierung zu bevorzugen. Der Schutzstreifen auf der Fahrbahn sollte eine Breite von 1,50 m (bei beengten Verhältnissen 1,25 m) aufweisen. Vor der Ampelanlage ist eine vorgezogene Haltelinie zur Sicherung des Radverkehrs als Standardlösung vorzusehen. Durch die Anlage des Schutzstreifens auf der Fahrbahn müssen die markierten Fahrstreifen auf ein Mindestmaß von 2,80 – 3,00 m verschmälert werden. Ansonsten müsste der vorhandene Gehweg ab der Einmündung des Radweges zu Gunsten der Straßenbreite nach außen verschoben oder verschmälert werden.

Bei der Fahrkurvensimulation mit einem Sattelzug zeigt sich, dass wie bisher für einen Rechtsabbieger von der Schwarzhausstraße in die Allewindenstraße eine Überschneidung im Aufstellbereich mit einem Linksabbieger von der Allewindenstraße in die Hasengärtlestraße vorhanden ist. Ebenso ist die vorhandene Linksabbiegespur in die L285 von Osten in die Hasengärtlestraße für einen Sattelzug zu kurz, so dass hier eine Behinderung und Rückstau für den Verkehr geradeaus möglich ist. Eine Verbesserung ist nur bei einer Verlegung des Gehweges nach außen und Verbreiterung der Fahrbahn möglich.

Die Kosten für die oben genannten Maßnahmen belaufen sich gemäß der Kostensetzung von Oktober 2018 auf ca. 81.000 € brutto.

Die Lagepläne zu den genannten Maßnahmen liegen der Beratungsvorlage bei.

Die Unterlagen zur Optimierung der Lichtsignalanlage und für die Verbreiterung der Einmündung Schwarzhausstraße in die Allewindenstraße/ Änderung Radwegeinführung von Osten in die L285 Allewindenstraße wurden dem Regierungspräsidium Tübingen zugesandt. In Kürze wird hierzu ein gemeinsamer Besprechungstermin mit den betroffenen Behörden vor Ort stattfinden. Über das Ergebnis der Besprechung wird der Gemeinderat unterrichtet werden.

Die ingenieurtechnischen Leistungen zur Erstellung des Sicherheitsaudits sind beauftragt und werden dem Gemeinderat ebenfalls nach Vorliegen des Sicherheitsaudits vorgestellt.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, die Abstimmungsergebnisse mit den betroffenen Behörden und das Ergebnis des Sicherheitsaudits abzuwarten und dann erneut über die Planung eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Schwarzhausstraße/Allewindenstraße zu beraten.

**Beschlussantrag:**

Beratung über die weitere Vorgehensweise

**Anlagen:**

Antrag der FWV Fraktion vom 08.04.2019

Niederschrift zur Gemeinderatssitzung vom 14.05.2018

Lagepläne des Planungsbüros Kapitel zum Umbau der Abbiegespur/ Radwegeinführung

**Beschlussauszüge für**

Bürgermeister  
 Kämmerei

Hauptamt  
 Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 03.05.2019



**Fraktion:** FWV, Ralf Michalski  
FWV, Oliver Jöchle

An  
Herrn Bürgermeister Matthias Burth  
Gemeinderat der Stadt Aulendorf  
88326 Aulendorf

Aulendorf, 08.04.2019

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Burth,

hiermit beantragt die Fraktion FWV nach §34 Gemeindeordnung das Thema  
**„Planung eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Schwarzhausstraße/Allewindenstraße“**  
auf die Tagesordnung der Gemeinderatssitzung zu setzen.

**Begründung:**

- Wir haben schon jetzt an der „Kreuzung Schwarzhausstraße“ ein sehr hohes Verkehrsaufkommen, das zu Stoßzeiten zu erheblicher Staubbildung führt. Da Aulendorf momentan stetig wächst, wird das Verkehrsaufkommen die nächsten Jahre weiter zunehmen.
- Aufgrund der Sanierung der Poststraße und des damit einhergehenden höheren Verkehrsaufkommens an dieser Kreuzung ist aus unserer Sicht eine Optimierung durch kleine Anpassungen in der Ampelschaltung bzw. Abbiegespur nicht zielführend.
- Mit einem Kreisverkehr wollen wir die Abgasemissionen und den Verkehrslärm, der durch Abbremsen, Warten und Anfahren an der bestehenden Ampelanlage entsteht, für die Anwohner reduzieren.
- Ein Kreisverkehr würde außerdem die Hauptstraße vom Durchgangsverkehr entlasten.
- Durch einen Kreisverkehr wären der Einzelhandel & die Gewerbegebiete, sowie die Teilorte Tannhausen & „Rugetsweiler“ besser an die Kernstadt angebunden.

**Die Fraktion der FWV beantragt:**

- Die möglichst schnelle Planung und Umsetzung eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Schwarzhausstraße/Allewindenstraße
- Bei der Planung sollte verstärkt auf die Belange von Fahrradfahrern und Fußgängern geachtet werden. Auch für diese Verkehrsteilnehmer sollte durch den Kreisverkehr keine Verschlechterung bei der Querung der Kreuzung entstehen.
- Prüfung einer Kostenbeteiligung durch das Land

**Abstimmung** über den Quorumsantrag



# Stadt Aulendorf

## Beschlussauszug

### Öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 14.05.2018

#### Anwesend:

#### Vorsitzender

Herr Bürgermeister Matthias Burth

#### Gemeinderäte

Herr Bernhard Allgayer	ab 17:12 Uhr
Frau Stefanie Dölle	
Herr Pascal Friedrich	ab 17:05 Uhr
Herr Pierre Groll	
Frau Karin Halder	
Herr Ralf Michalski	
Herr Dr. Hans-Peter Reck	ab 17:02 Uhr
Herr Günter Spähn	
Herr Franz Thurn	
Herr Konrad Zimmermann	

#### Verwaltung

Frau Margit Zinser-Auer	Urlaub
Herr Dirk Gundel	
Frau Tanja Nolte	
Frau Karin Schellhorn-Renz	
Frau Brigitte Thoma	ab 17:15 Uhr, TOP 3

#### Schriftführer/in

Frau Silke Johler

#### Entschuldigt:

#### Gemeinderäte

Herr Kurt Harsch	tel. entschuldigt
Herr Oliver Jöchle	Urlaub
Herr Rainer Traub	
Frau Christine Vogt	krank

#### Verwaltung

Herr Hartmut Holder

---

**TOP 11 Kreisverkehr Schwarzhausstraße / Allewindenstraße  
Vorstellung Entwurf mit Kostenschätzung  
Beratung weiteres Vorgehen  
Vorlage: 40/248/2018**

BM Burth begrüßt Herrn Kapitel vom Planungsbüro Kapitel.

- Die Leistungsfähigkeitsberechnung der bestehenden Lichtsignalanlage nach neuester Berechnung des Signalplaners ergibt eine QSV von A+B.
- Bei der Kreuzung handelt es sich um keinen Unfallschwerpunkt bzw. keine Unfallhäufung, so dass die Kreuzung als sicher eingestuft wird.
- Vor der Realisierung eines Kreisverkehrs müssen die Optimierungspotentiale untersucht werden. Die Linksabbieger von der Schwarzhausstraße könnten z.B. mit einem grünen Pfeil versehen werden bzw. es könnte dort eine separate Fahrspur für Linksabbieger angelegt werden. Das Signalprogramm könnte nochmals optimiert werden, wobei die Leistungsstufe A dort wohl nicht erreicht wird, so dass es bei A+B bleibt.
- Für einen Kreisverkehr wird ein Mindestradius von 35 m gefordert.
- Die Querungshilfen sind zu klein, es sind mind. 3,00 - 3,50 m in der Mittelinsel erforderlich.
- Die Mittelinsel bietet für radfahrende Kinder nicht ausreichend Platz.
- Zebrastreifen verringern die Leistungsfähigkeit eines Kreisverkehrs, entweder müssen alle Äste mit einem Zebrastreifen ausgestattet werden oder keiner.
- Die Leistungsfähigkeit eines Kreisverkehrs wird mit Stufe B eingeschätzt.
- Bei einer Leistungsfähigkeit der Lichtsignalanlage von A-D erfolgt keine Kostenbeteiligung des Straßenbaulastträgers für einen Kreisverkehr. Da die Lichtsignalanlage mit A+B eingestuft ist, ergibt sich kein Handlungsbedarf.
- Es bleibt der Stadt überlassen, ob sie einen Kreisverkehr auf eigene Kosten beantragt und realisieren will. Das Regierungspräsidium wird sich nicht grundsätzlich einem Kreisverkehr verweigern.
- Zur Abstimmung der Ursachen für die unterschiedlichen Ergebnisse zur den Qualitätsstufen wird angeregt, die Berechnungsmodelle abzustimmen.

#### **a) Vorstellung verkehrstechnische Untersuchung der Lichtsignalanlage**

Das Büro Brennerplan wurde über das Besprechungsergebnis informiert und um Überprüfung der Berechnung und der Gründe für die unterschiedlichen Ergebnisse zur Qualitätsstufe gebeten. Zusammengefasst hat das Büro Brennerplan die unterschiedlichen Ergebnisse wie folgt begründet:

„Den beiden Untersuchungen liegen unterschiedliche Signalprogramme zugrunde. Aufgrund der zeitlichen Differenz zwischen den Jahren 2014 (Berechnung Brennerplan) und 2016 (Berechnung Wolfram) wurden abhängig vom aktuellen Stand unterschiedliche Unterlagen für die Berechnung herangezogen. Die Firma Swarco/Dambach bestätigte uns, dass nach ihrem Kenntnisstand das Signalprogramm, welches uns vorlag, zu dieser Zeit (2014) geschaltet war.

In der Zwischenzeit wurde aufgrund einer Baustelle auf der Brücke ein angepasstes Signalprogramm geschaltet.

Die Firma Wolfram hat bei ihren Berechnungen ebenso wie Brennerplan ein Festzeitenprogramm nachgebildet und dieses zusätzlich optimiert. Aufgrund des Ergebnisses unserer Berechnung (QSV F) haben wir im September 2014 bereits darauf hingewiesen, dass durch die Anpassung des Signalprogramms voraussichtlich eine Verbesserung erzielt werden kann, dies jedoch detaillierter überprüft werden muss und nicht Teil des Verkehrskonzeptes ist.



Die Untersuchung der zwei Optimierungsmöglichkeiten zugunsten des Verkehrs auf der Brücke hat gezeigt, dass hier Optimierungspotential besteht, jedoch immer zu Lasten eines anderen Verkehrsstromes. Die Variante 2 mit einem separaten Linksabbiegerstreifen hat Potential zur Verbesserung der Situation für den Verkehr auf der Brücke, da durch den separaten Linksabbiegerstreifen die maximale Grünzeit für den Verkehr aus der Schwarzhausstraße deutlich reduziert und somit den beiden Hauptrichtungen zur Verfügung gestellt werden kann. Wir gehen davon aus, dass sich die Situation auf der Brücke in der Realität auch ohne die Streichung der Kapitel 5 erwähnten gestrichenen Phase verbessert werden kann, da sich die Verkehrsteilnehmer auf der Brücke etwas anders verhalten, als es sich in der Simulation nachbilden lässt."

Die verkehrstechnische Untersuchung des Büros Brennerplan liegt der Beratungsvorlage bei.

### **Leistungsfähigkeit Kreisverkehr**

Bei einer angestellten Vergleichsberechnung eines Kreisverkehrs an gleicher Stelle ergab sich für den Kreisverkehr die Qualitätsstufe B (guter Verkehrsfluss).

### **b) Vorstellung Planentwurf Kreisverkehr**

Die Entwurfsplanung für einen Kreisverkehr am Knotenpunkt Allewindenstraße/Schwarzhausstraße/Hasengärtlestraße wurde mit dem Regierungspräsidium Tübingen am 27.10.2017 abgestimmt. Folgende Eckpunkte sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

- Für das Regierungspräsidium Tübingen kommt nur die Variante mit mindestens 35 m Durchmesser in Frage, da größere Kreisverkehrsdurchmesser bessere Eigenschaften für die Leistungsfähigkeit besitzen und zusätzlich eine geringere Abnutzung der Kreisfahrbahn durch kleinere Scherkräfte bewirken.
- Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Kreuzung mit Lichtsignalanlage wurde durch eine verkehrstechnische Untersuchung des Büros Brennerplan Anfang 2017 im Auftrag der Stadt Aulendorf überprüft. Das Ergebnis war noch ein stabiler Verkehrszustand der Qualitätsstufe D gemäß HBS 2015. Da die Kreuzung zudem unfalltechnisch unauffällig ist, besteht für den Baulastträger Land derzeit keine Notwendigkeit, den bestehenden Kreuzungsbereich baulich zu ändern.
- Das Land Baden-Württemberg beteiligt sich deshalb, wie in solchen Fällen üblich, nicht direkt an den Baukosten für einen Umbau, stellt jedoch eine Beteiligung in Höhe der Kosten für eine Belagserneuerung, die durch den Bau des Kreisverkehrs hinfällig wird, in Aussicht.
- Die Führung des Radverkehrs erfolgt auf der Kreisfahrbahn. Radfahrer auf dem gemeinsamen Geh- und Radweg auf der Brücke aus Richtung Reute werden ca. 20 m vor dem Kreisverkehr vom Radweg auf die Straße geführt. Die Breite der Fahrbahnteiler an den Übergängen für Fußgänger muss mindestens 2,00 m, besser 2,50 m betragen (Aufstellfläche für Fahrrad mit Anhänger). Die Anlage von Zebrastreifen muss mit der Verkehrsbehörde beim LRA RV abgestimmt werden.
- Die Mindestbreite für die Gehwege beträgt 2,00 m. An den Rändern der Zu- und Abfahrten im Kreisverkehr ist zusätzlich ein mindestens 1,00 m breiter baulich getrennter Schutzstreifen zwischen Fahrbahnrand und Gehweg erforderlich. Die Breite der Zu- und Abfahrten kann dafür noch etwas reduziert werden.
- Für die Mittelinsel ist eine flache, leicht erhöhte Ausführung geplant, so dass eine Sichtbeziehung der Verkehrsteilnehmer gewährleistet ist. Die Kreisinsel ist mit Flach-/Schrägbordsteinen einzufassen. Zur Vermeidung von Schäden empfiehlt es sich hinter den Bordsteinen ein- oder mehrzeilige Pflasterstreifen zu verlegen.
- Eine Ausführung in Betonbauweise wird nicht gefordert.

Tübingen eine Vereinbarung über Ablösung, Kostentragung und Straßenunterhaltung abzuschließen. Das Regierungspräsidium ist im weiteren Verfahren zu beteiligen.

In der Gemeinderatssitzung ist darüber zu beraten und entscheiden, ob am Knotenpunkt Allewindenstraße/Hasengärtlestraße/Schwarzhausstraße ein Kreisverkehr eingerichtet werden soll.

SR Zimmermann hält die Situation für Fußgänger schwierig, weil es keinen Zebrastreifen geben wird. Es stellt einen Gefahrenpunkt dar, dass die Fußgänger grundsätzlich Vorrang haben, wenn sie queren und der Verkehr aus dem Kreisverkehr heraus halten muss. Es könnte daher auch sein, dass der Verkehrsfluss sich nicht so verstetigt wie es gewünscht ist.

BM Burth erläutert, dass Zebrastreifen nur eingerichtet werden können, wenn sie an allen vier Ausfahrten möglich sind. Die notwendigen Verkehrszahlen werden nicht erreicht. Deshalb hat Herr Kapitel an allen vier Ausfahrten eine Mittelinsel geplant.

Herr Kapitel weist darauf hin, dass die Kostenschätzung von rund 618.000 Euro ihn auch überrascht hat, er ging von der Hälfte aus.

Für BM Burth stellt sich deshalb auch die Frage, wie man weiter vorgeht. Bei rund 300.000 Euro hätte man die Maßnahme sicherlich umgesetzt. Die derzeitige Ampel ist für Fußgänger und Radfahrer die sicherere Lösung. Dies muss sicher in die Abwägung mit einfließen. Die Baustelle ist nicht gleichzeitig mit der Elektrifizierung der Südbahn umsetzbar, weil dann auch der Schienenpersonenersatzverkehr hier fließen wird.

Laut SR Groll muss die Entscheidung aufgrund der Sicherheitsproblematik gut überdacht werden. Ein Kreisverkehr ist nur vorstellbar mit Zebrastreifen. Sollte dies nicht möglich sein, sollte dann eher die Ampelschaltung verbessert werden und die Rechtsabbiegerspur auf der Brücke überprüft werden.

SRin Dölle möchte wissen, ob es bereits Gespräche wegen des notwendigen Grunderwerbs gab.

Dies verneint BM Burth.

SR Michalski verweist auf die eindeutige gesetzliche Regelung, dass der Verkehr aus dem Kreisverkehr heraus halten muss und Fußgänger an den Querungen Vorrang haben, auch wenn kein Zebrastreifen vorhanden ist. Der Verkehr wird nicht weniger, auch durch die Zuzüge. Es gibt aus seiner Sicht keine Alternative zum Kreisverkehr. Man hat bereits die Erfahrung gemacht, dass die Ampelschaltung auf Dauer nicht funktionieren wird.

SR Dr. Reck kann die unterschiedlichen Einschätzungen nicht nachvollziehen. Es waren jedem bewusst, dass die Fußgänger über die Äste des Kreisverkehrs queren müssen. Ihn interessiert das Lärmthema mehr, sein bisheriger Gedanke war, dass der Verkehrsfluss mit dem Kreisverkehr verstetigt wird und dadurch die Anwohner entlastet werden. Dies ist durch die Querungen nun offensichtlich nicht der Fall. Er fragt Herrn Kapitel nach einer Einschätzung, ob der Anfahrvorgang bezogen auf Lärm geringer werden wird.

Dies kann Herr Kapitel nicht einschätzen. Er schätzt dies tendenziell jedoch geringer ein.

SR Dr. Reck teilt mit, dass man sich von der Vorstellung, dass die Situation durch den Kreisverkehr viel besser wird, sicher verabschieden muss. Zudem muss über die Rugetsweiler Brücke diskutiert und Prioritäten gesetzt werden.

Für BM Burth hat die Brücke eine höhere Priorität als der Bau des Kreisverkehrs. Die Entscheidung über die weitere Vorgehensweise bezüglich der Brücke muss bis Februar 2019 getroffen werden, er hofft, dass ihm bis Juni alle Daten vorliegen. Die Kosten liegen vermutlich über einer Million Euro.

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig:**

- 1. Die verkehrstechnische Untersuchung für die Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Allewindenstraße/Schwarzhausstraße/Hasengärtlestraße wird zur Kenntnis genommen.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Optimierungsmaßnahmen aus der verkehrstechnischen Untersuchung des Büros Brennerplan mit dem Regierungspräsidium abzustimmen und die entsprechenden Kosten zu ermitteln.**
- 3. Die Entscheidung über den Bau eines möglichen Kreisverkehrs wird zurückgestellt. Die Planungen werden bis einschließlich des Sicherheitsaudits weitergeführt.**
- 4. Die Verwaltung wird beauftragt, mögliche Optimierungsmaßnahmen weiter zu untersuchen, insbesondere die Einmündung der Radwegführung vor der Lichtsignalanlage und die Rechtsabbiegerspur auf der Brücke.**

---

**Beschlussauszüge für**

Bürgermeister  
 Kämmerei

Hauptamt  
 Bauamt

Ortschaft

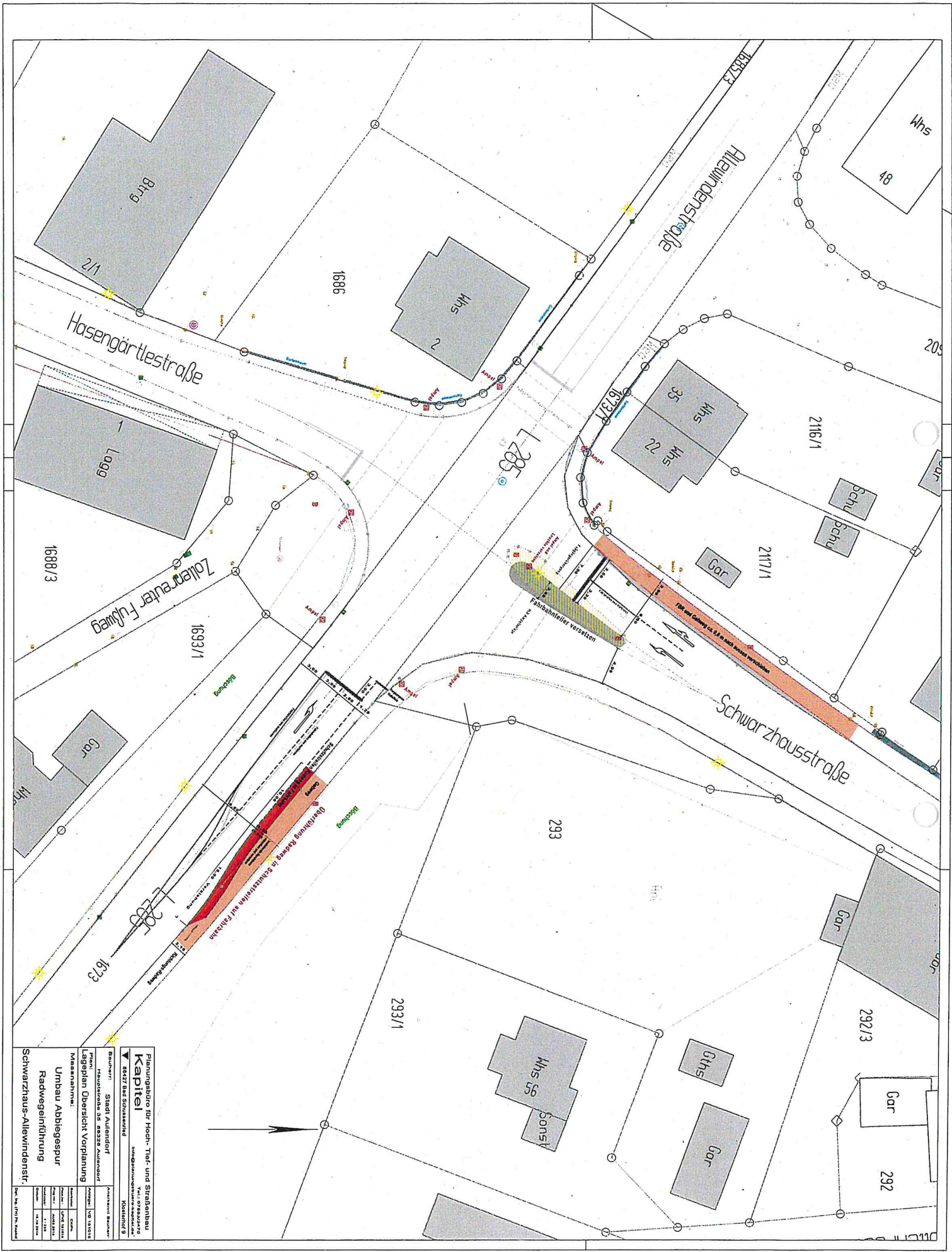
Aulendorf, den 09.08.2018

---

Die Übereinstimmung des vorstehenden Auszuges mit dem Original wird bestätigt.  
Aulendorf, den 09.08.2018

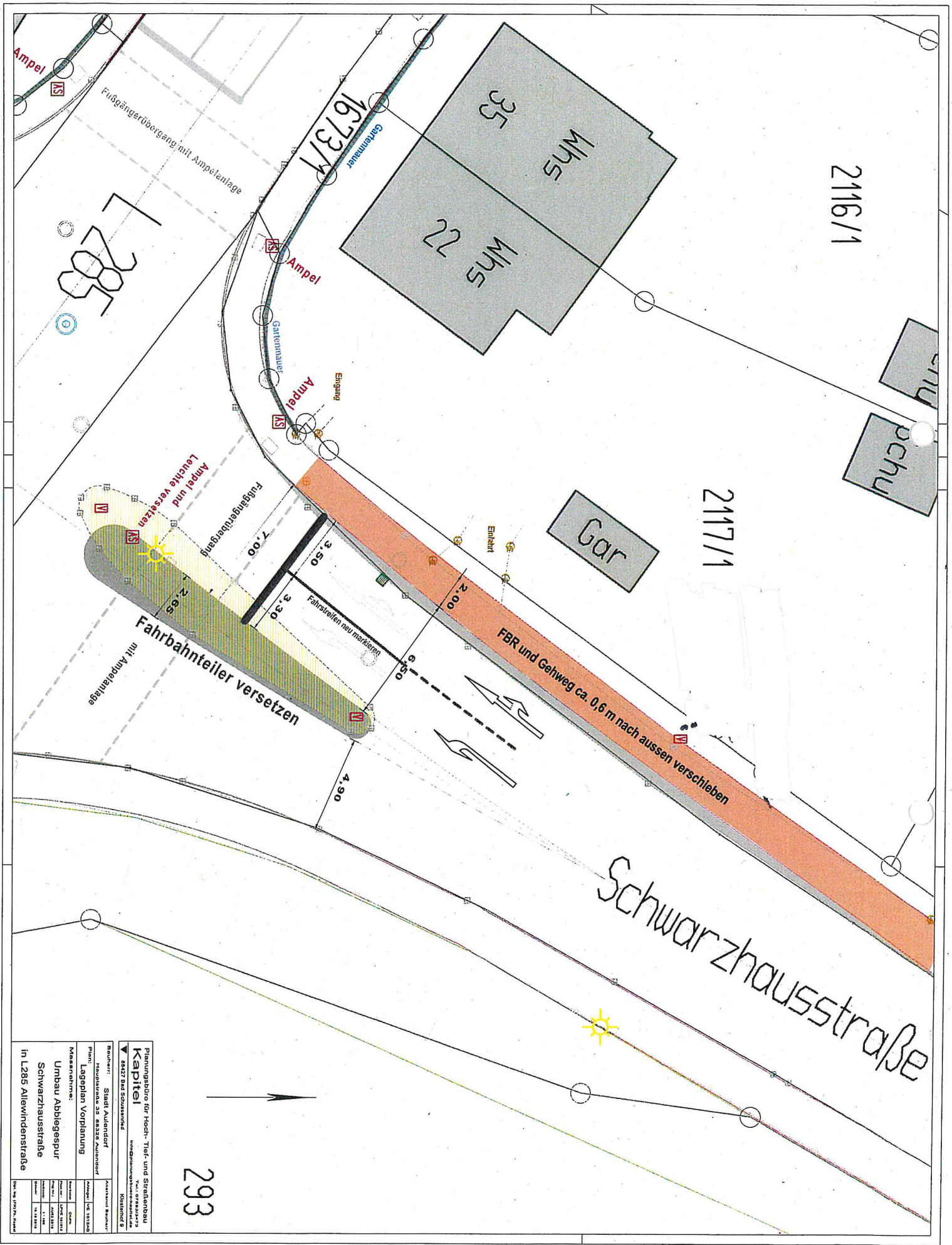
*M. Schür*





**Planungsabteilung für Hoch-, Tief- und Straßenbau**  
**Kapitel**  
 6827 Bei Schwarzhau  
**Projekt:** Stadt Aulendorf  
**Zweck:** Hauptverkehrs- als auch Anlieger  
**Lageplan:** Übersicht Vorplanung  
**Vorbemerkungen:**  
 Umbau Abbiegespur  
 Radwegneueinführung  
 Schwarzhau-Alleewindenstr.

Art	Code	Bezeichnung	Standort
1	1000	1000	1000
2	2000	2000	2000
3	3000	3000	3000
4	4000	4000	4000
5	5000	5000	5000
6	6000	6000	6000
7	7000	7000	7000
8	8000	8000	8000
9	9000	9000	9000
10	10000	10000	10000



2116/1

2117/1

Gar

Schwarzhausstraße

1673/1

Mhs 35

Mhs 22

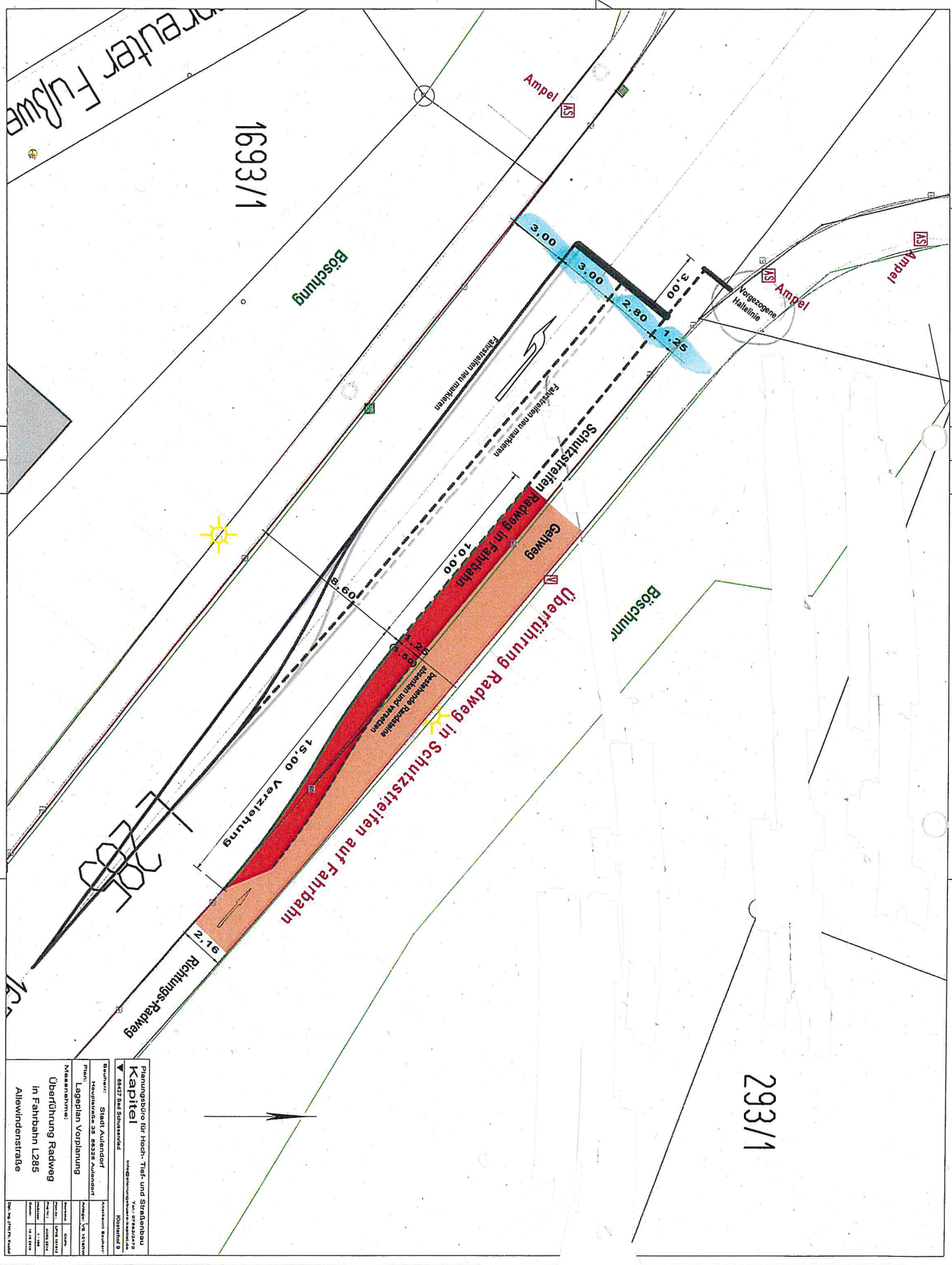
Fahrbahnteiler versetzen

FBR und Gehweg ca. 0,6 m nach aussen verschieben

Ampel und Leuchte versetzen

293

<b>Planungsstelle für Hoch-, Tief- und Straßenbau</b> <b>Kapitel</b>	
Projekt: Hauptstraße 25, 88227 Aulendorf Maßstab: 1:1000 Datum: 15.08.2011	Auftraggeber: Stadt Aulendorf Auftrag: 06.03.2010
Projekt: Lagenplan Vorplanung Maßstab: 1:1000 Datum: 15.08.2011	Auftraggeber: Stadt Aulendorf Auftrag: 06.03.2010
Projekt: Lagenplan Vorplanung Maßstab: 1:1000 Datum: 15.08.2011	Auftraggeber: Stadt Aulendorf Auftrag: 06.03.2010



reuter Fußwe

1693/1

293/1

Planungsstufe für Hoch-, Tief- und Straßenbau <b>Kapitel</b> <small>▼ 0827 Das Schwerkraft</small>		Val. 09.03.2023 HINGEBUNGSMANAGEMENT (02/2023) 2
Geodät: Stadt Aulendorf Hauptplan: 23 8228 Aulendorf	Projekt: 1693/1 Auftrag: V.a. 10.10.2022	Projekt: 293/1 Auftrag: V.a. 10.10.2022
Plan: Lageplan Vorplanung Maßstab: 1:1000	Projekt: 1693/1 Auftrag: V.a. 10.10.2022	Projekt: 293/1 Auftrag: V.a. 10.10.2022
Maßstab: 1:1000 Datum: 10.10.2022	Projekt: 1693/1 Auftrag: V.a. 10.10.2022	Projekt: 293/1 Auftrag: V.a. 10.10.2022

Planungsstufe für Hoch-, Tief- und Straßenbau  
 Kapitel  
 ▼ 0827 Das Schwerkraft

Geodät: Stadt Aulendorf  
 Hauptplan: 23 8228 Aulendorf  
 Plan: Lageplan Vorplanung  
 Maßstab: 1:1000

Überführung Radweg  
 in Fahrbahn L285  
 Altemindenstraße







# STADT AULENDORF

<b>Bürgermeister</b>		<b>Vorlagen-Nr. 10/106/2019/1</b>	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
20.03.2019	Ausschuss für Umwelt und Technik	N	Vorberatung
10.04.2019	Ausschuss für Umwelt und Technik	N	Vorberatung
13.05.2019	Gemeinderat	N	Entscheidung

## **TOP: 13 Festlegung der Verkaufskriterien und -preise für die Grundstücke im Baugebiet "Tafelesch"**

### **Ausgangssituation:**

Für die Veräußerung der Bauplätze im Baugebiet Safranmoos hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf in seiner Sitzung am 07.07.2014 folgende Vergabekriterien festgelegt:

<b>Kriterien für die Baulandvergabe zur Ermittlung eines Rankings</b>		
<b>Nr.</b>	<b>Kriterien (kumulativ)</b>	<b>Punkte</b>
<b>1</b>	<b>Familiäre Situation</b>	
	Alleinstehend	<b>5</b>
	Verheiratet; mit Partner in Hausgemeinschaft oder in Gründung	<b>10</b>
	Junge Familie (mind. 1 Partner unter 40 Jahre)	<b>10</b>
	Alleinerziehend (mind. 1 Kind bis 18 Jahre)	<b>10</b>
	Kinder im Haushalt je Kind im Alter bis 18 Jahre	<b>10</b>
	Erwartung eines Kindes (ab 3. Monat, ärztl. Attest)	<b>10</b>
	Pflegebedürftiger Angehöriger im Haushalt	<b>5</b>
	Schwerbehinderung je 10% Grad	<b>5</b>
	Sonstige im Haushalt lebende Person	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Beziehung zu Aulendorf</b>	
	Erstwohnsitz in Aulendorf	<b>15</b>
	Zweitwohnsitz in Aulendorf	<b>10</b>
	Ehemalige Aulendorfer (Gebürtige, früherer Wohnsitz, ..)	<b>15</b>
	Arbeitsplatz in Aulendorf	<b>15</b>
	Vereinsmitglied (mind. 6 Monate)	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Wohneigentum</b>	
	kein Wohneigentum	<b>15</b>
	Eigentumswohnung, Reihenhaus, Doppelhaushälfte	<b>-5</b>
	Wohnhaus, Bauplatz	<b>-15</b>
<b>4</b>	<b>Besondere Gründe</b>	
	Besondere Verdienste, Härtefälle	<b>bis 20</b>

Um den in der Stadt Aulendorf und in den Teilorten bestehenden Bedarf an Wohnbauplätzen decken zu können, war die Stadt Aulendorf bestrebt, vorrangig die Nachfrage von Interessenten aus Aulendorf zu bedienen. Zur Sicherstellung einer gerechten Vergabepaxis wurden die o. g. Vergabekriterien festgelegt, die jedoch im Außenverhältnis keinen Rechtsanspruch auf die Zuteilung und die Vergabe eines Bauplatzes begründeten.

Das Punktesystem wurde nur in der ersten Vergaberunde angewandt. Bei gleicher Punktzahl entschied die Anzahl der minderjährigen Kinder über die Reihenfolge. Bei Punktgleichheit und gleicher Anzahl minderjähriger Kinder wurde die Reihenfolge per Losentscheid festgelegt.

In den Kaufverträgen wurden folgende Regelungen mit aufgenommen:

#### Bauverpflichtung

Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von drei Jahren ab der Beurkundung des Kaufvertrages mit dem Bau eines Wohngebäudes im Rahmen der bestehenden Bebauungsvorschriften zu beginnen. Nach Ablauf von weiteren zwei Jahren ab Baubeginn muss das Wohngebäude bezugs- bzw. gebrauchsfertig errichtet sein.

#### Weiterveräußerung

Das Vertragsgrundstück darf innerhalb von fünf Jahren nach Erwerb nicht weiterveräußert werden.

#### Eigennutzung

Die Eigennutzung des Gebäudes bzw. des Baugrundstücks war als Ausschlusskriterium vorangestellt. Der Käufer verpflichtete sich das Gebäude mindestens drei Jahre ab Bezugsfertigstellung selbst zu bewohnen.

#### Rückkaufsrecht

Erfüllt der Käufer die Bauverpflichtungen innerhalb der genannten Fristen nicht, steht der Gemeinde ein Rückkaufsrecht zu dem im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis ohne Verzinsung zu. Die Kosten und Gebühren der Abwicklung des Rückkaufs gehen zu Lasten des der Bauverpflichtung nicht nachgekommenen Käufers.

Sofern die Stadt auf die Ausübung des Wiederkaufsrechts trotz Vorliegen der im Kaufvertrag genannten Voraussetzungen verzichtet, kann die Stadt die Differenz zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem Verkehrswert des Grundstücks (ohne Bebauung) im Zeitpunkt des Verzichts auf die Ausübung des Wiederkaufsrechts vom Käufer zusätzlich zum Kaufpreis verlangen. Der Verkehrswert ist für beide Seiten verbindlich durch den Gutachterausschuss der Stadt Aulendorf festzusetzen.

#### Ökorabatt

Ein Ökorabatt wird nicht gewährt, da nach der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV2014) bereits gesetzliche Vorschriften zum energiesparenden Bauen vorliegen.

#### Familienrabatt

Pro Kind (bis 18 Jahre und im Haushalt wohnend) werden 3,00 €/m<sup>2</sup> gewährt. Berücksichtigungsfähig sind eigene Kinder (auch Adoptivkinder), die beim Abschluss des Kaufvertrages in der Haushaltsgemeinschaft leben. Es werden auch ungeborene Kinder berücksichtigt, wenn eine ärztliche Bescheinigung vorliegt, dass die Geburt des Kindes innerhalb der nächsten 6 Monate erwartet wird.

#### **Urteil des Europäischen Gerichtshofs über das Einheimischenmodell**

Am 08.05.2013 urteilte der Europäische Gerichtshof über ein Einheimischenmodell, wie es in Belgien zur Anwendung kam. Das Gericht erklärte Einheimischenmodelle nicht grundsätzlich als EU-rechtswidrig, solange es nicht zu einem faktischen Erwerbsverbot für bestimmte Personengruppen kommt.

Auch gegen die Bundesrepublik Deutschland strengte die EU-Kommission ein Vertragsverletzungsverfahren an, da die Anwendung von Einheimischenmodellen unter anderem in Bayern als ein Verstoß gegen geltendes EU-Recht gewertet wurde. Die EU-Kommission sah eine einseitige Bevorzugung ortsansässiger Familien und eine Diskriminierung anderer EU-Bürger. Die praktizierten Einheimischenmodelle verstießen gegen das Recht der Freizügigkeit der Arbeitnehmer und die Niederlassungsfreiheit.

Im Februar 2017 wurden „Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodell“ erstellt. Die Leitlinien wurden zwischen der Europäischen Kommission, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayerischen Staatsregierung ausgearbeitet. Die Leitlinien liegen der Beratungsvorlage bei.

Gemäß der Leitlinie zum Einheimischenmodell dienen Einheimischenmodelle dazu,

einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen.

### **1. Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen (Stufe 1)**

Für die vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen eines Einheimischenmodells kommen nur Bewerber in Betracht, deren Vermögen und Einkommen (kumulativ) die jeweils von der Gemeinde vorab öffentlich bekannt gemachten Obergrenzen nicht überschreiten. Hierbei gelten folgende Maßgaben:

#### **1.1 Vermögensobergrenze**

- Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen.
- Der Bewerber darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der betreffenden Gemeinde sein. Immobilieneigentum außerhalb der betreffenden Gemeinde wird als Vermögen angerechnet.

#### **1.2 Einkommensobergrenze**

- Der Bewerber darf maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde erzielen. Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen.
- Wenn in der Gemeinde das durchschnittliche Jahreseinkommen von 51.000 € überschritten wird, gilt für einen Bewerbers eine Einkommensobergrenze von 51.000 €. Bei einem Paar als Bewerber dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze nicht übersteigen.
- Das Durchschnittliche Jahreseinkommen eines Steuerpflichtigen in der Stadt Aulendorf beträgt für das Jahr 2014, nach den Angaben des Statistischen Landesamtes, 36.515,62 €.
- Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 7.000 € je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.

### **2. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung (Stufe 2)**

Für die Auswahl aus mehreren berechtigten Bewerbern sind die nachfolgend genannten Auswahlkriterien anzuwenden und zu gewichten.

#### **2.1 Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen**

Je mehr die Vermögens- und Einkommensobergrenzen nach Nummer 1 unterschritten werden, desto mehr Punkte gibt es.

#### **2.2 Bedürftigkeit nach sozialen Kriterien**

Die Punktevergabe erfolgt aufgrund individueller Merkmale und Belastungen, wie z. B. Zahl der Kinder, pflegebedürftige Angehörige, Behinderung.

#### **2.3 Zeitdauer und gegebenenfalls Ehrenamt**

Die Punktevergabe erfolgt in Abhängigkeit von der verstrichenen Zeitdauer

- seit Begründung des Erstwohnsitzes und/oder
- seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit

in der Gemeinde.

Im Rahmen der Zeitdauer kann die Ausübung eines Ehrenamtes berücksichtigt werden.

Die Zeitdauer und das Ehrenamt dürfen höchstens zu 50 % in die Gesamtbewertung einfließen. Die höchste erreichte Punktzahl ist bei einer Zeitdauer von maximal fünf Jahren erreicht.

### **Handreichung zur Bauplatzvergabe durch den Gemeindetag Baden-Württemberg**

Zwischenzeitlich hat der Gemeindetag Baden-Württemberg eine „Handreichung zur Bauplatzvergabe“ veröffentlicht. Die Handreichung liegt der Beratungsvorlage bei.

In der Handreichung werden folgende mögliche Vergabeverfahren genannt:

- Vergabe nach Höchstgebot:

Ist möglich, wenn Vergabe oder Beihilferecht nicht entgegenstehen.

- Vergünstigte Vergabe:  
Ist an Private nach dem zweistufigen Einheimischenmodell möglich. An Gewerbetreibende grundsätzlich nicht bzw. es ist eine detaillierte Prüfung nach Beihilferecht erforderlich.
- Vergabe zum vollen Wert:  
Ist möglich und im kommunalen Wirtschaftsrecht als Grundsatz vorgeschrieben. Es gilt ein weiteres Vergabevermessen (Auswahl nach Kriterien).

Nach Auffassung des Gemeindetages ergeben sich für die Praxis der Bauplatzvergabe folgende Möglichkeiten:

#### **a) Überlassung von vergünstigten (subventionierten) Bauplätzen an Private**

Durch die Anwendung der Kriterien gemäß den Leitlinien ist die rechtssichere Ausgestaltung von Einheimischenmodellen möglich.

Die Gemeinde handelt hier hoheitlich durch die mittelbare Gewährung von Fördergeldern für den Erwerber des Grundstücks aufgrund einer Kaufpreisvergünstigung.

Grundsätzlich darf die Gemeinde nach § 92 Abs. 1 GemO Grundstücke, die sie zur Aufgabenerfüllung nicht braucht, nur zum vollen Wert verkaufen.

Die mittelbare Subventionierung von Bauplätzen zur Förderung des Erwerbs von Wohneigentum durch einkommensschwächere oder weniger begüterte ortsansässige Familien kann eine öffentliche Zielsetzung erfüllen. Damit ist eine Abweichung von § 92 Abs. 1 GemO gerechtfertigt.

Durch Gewährung einer Subvention ist ein transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren, das die Chancengleichheit der Bewerber gewährleistet, mit Bauplatzvergaberichtlinien erforderlich.

Der Gemeinderat beschließt das Verfahren und die Förderziele in öffentlicher Sitzung.

Die Auswahl der Bewerber erfolgt in zwei Schritten.

- Einhaltung von Vermögens- und Einkommensgrenzen (Stufe 1)  
Es gelten die Regelung der Leitlinien wie oben dargestellt.
- Festlegung von Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung (Stufe 2)  
Es gelten die o. g. Regelungen der Leitlinie.

#### **b) Überlassung von Bauplätzen zum vollen Wert**

Die Anwendung von gemeindespezifischen Bauplatzvergaberichtlinien in Anlehnung an die Kriterien des Einheimischenmodells ist grundsätzlich freiwillig und dient der Transparenz.

Je nach Marktlage kann ein transparentes Verfahren aufgrund der Vorschriften des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkung zur Rechtssicherheit beitragen.

Bei der Überlassung von Bauplätzen zum vollen Wert handelt die Gemeinde privatrechtlich.

Um die Vergabe von Bauplätzen auch beim Verkauf zum vollen Wert transparent und nachvollziehbar diskriminierungsfrei sowie juristisch möglichst wenig angreifbar zu gestalten, empfiehlt sich die Anwendung von gemeindespezifischen Bauplatzvergaberichtlinien in Anlehnung an die vorgenannten Kriterien der Stufe 2 (Berücksichtigung von Sozial- und Ortsbezugsriterien).

#### **Mögliche Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung**

##### **Soziale Kriterien**

- Hier werden Punkte nach individuellen Kriterien und Merkmalen vergeben.

- Möglich sind zum Beispiel:
  - Anzahl der im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder
  - Behinderung oder Pflegegrad eines Antragstellers oder einer im Haushalt lebenden Person,
  - Vermögen und Einkommen

### **Ortsbezugs Kriterien**

- Hier können die Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes im Ort oder die Aufnahme der Erwerbstätigkeit im Ort berücksichtigt werden.  
Achtung: die Höchste zu vergebende Punktzahl ist bei einer Aufenthaltsdauer von max. fünf Jahren erreicht. Eine über fünf Jahre hinausgehende Ortsbindung kann somit nicht zu einer höheren Punktzahl führen.
- Die Ausübung eines Ehrenamtes im Ort kann hier ebenfalls berücksichtigt werden.

**Die Punkte, die nach Ortsbezug, Zeitdauer und Ehrenamt vergeben werden, dürfen höchstens 50 % der Gesamtpunktzahl ergeben! Eine stärkere Gewichtung der sozialen Kriterien (über 50 % der Gesamtpunktzahl) ist problemlos möglich.**

### **Auswahl bei Punktgleichheit**

- Die Anwendung von „Härtefallklauseln“, bei denen sich der Gemeinderat vorbehält, eine abschließende Entscheidung nach im Vorhinein nicht benannten Kriterien zu treffen, ist mit der Rechtsprechung des EuGHs nicht vereinbar.
- Das Vorgehen bei Punktgleichheit ist im Vorhinein festzulegen. Zur Sicherung des Förderzwecks können hier Kriterien wie Anzahl der im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder oder niedrigeres Einkommen im direkten Vergleich den Ausschlag zu Gunsten eines Bewerbers geben.
- Eine Entscheidung im Losverfahren ist ebenfalls möglich.

### **Veräußerung zum vollen Wert**

Bei einer Veräußerung der Bauplätze zum vollen Wert stellt sich die Frage, wie der volle Wert eines Grundstücks ermittelt wird.

Unter dem vollen Wert von Grundstücken ist der Verkehrswert im Sinne von § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) zu verstehen. Nach dieser Vorschrift wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert eines Grundstücks wird durch

- ein Verkehrswertgutachten, vorzugsweise durch den Gutachterausschuss
- dass auf eine Ausschreibung eingegangene Höchstgebot oder
- bei unbebauten Grundstücken auf Grundlage des Bodenrichtwertes nach § 196 BauGB

ermittelt.

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen beträgt gemäß der Bodenrichtwertkarte Aulendorf, Stand 31.12.2018 für den Ortsteil Zollenreute 125,00 €/m<sup>2</sup>.

### **Kalkulation der Gestehungskosten**

Aus der beiliegenden Tabelle sind die Gestehungskosten für das Baugebiet „Tafelesch“ ersichtlich.

Gemäß dem Ausschreibungsergebnis belaufen sich die Erschließungskosten auf 1.109.185 €.

In die Kalkulation eingerechnet wurden die Planungs- und Ingenieurkosten, die Kosten für die Eingrünung und die Herstellung des Erdwalls, die Herstellungskosten für den Spielplatz, Vermessungskosten, die Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträge sowie ein kalkulatorischer Einkaufspreis von 5,00 €/m<sup>2</sup>.

Insgesamt ergeben sich somit voraussichtliche Gesamtkosten in Höhe von 1.567.702,59 €. Ein kostendeckender Grundstückspreis gemäß der derzeitigen Kostenkalkulation liegt somit bei 126,42 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Bei einem Verkaufspreis von 160,00 €/m<sup>2</sup> voll erschlossen sind sämtliche Gestehungskosten finanziert und es ist ein Aufschlag enthalten, der der derzeitigen Marktlage und der Nachfrage nach Bauplätzen Rechnung trägt. Es ist daher festzustellen, dass ein Bauplatzpreis von 160 €/m<sup>2</sup> für das Baugebiet „Tafelesch“ als Verkehrswert und als voller Wert festgesetzt werden kann.

### **Weitere Kaufvertragsregelungen:**

#### Eigentums- und Veräußerungsbeschränkung

Die Antragsteller müssen das Grundstück zum Zweck der wohnrechtlichen Eigennutzung (Hauptwohnung) mit zu begründetem Erstwohnsitz in der Stadt Aulendorf erwerben. Die Antragsteller bzw. Erwerber verpflichten sich, für sich und ihre Rechtsnachfolger das Wohngebäude für die Dauer von mindestens zehn Jahren, gerechnet ab dem Tag des Eigenbezugs, mindestens der Hauptwohnung nach, selbst zu bewohnen.

Die Antragsteller bzw. Erwerber verpflichten sich, für sich und ihre Rechtsnachfolger zudem das Grundstück innerhalb von zehn Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages nicht weiter zu veräußern. Darunter fallen auch Verpflichtungsgeschäfte wie Tausch und Schenkung.

Bei Verstoß gegen die Eigennutzung und Veräußerungsbeschränkung hat die Stadt Aulendorf die Möglichkeit, entweder ein Wiederkaufsrecht oder eine Auf-/Nachzahlungspflicht geltend zu machen.

Über die Höhe einer Auf-/Nachzahlungspflicht ist zu beraten. Von Seiten der Verwaltung wäre ein Betrag von 20.000 € vorstellbar. Würde die Eigennutzung nach dem ersten Jahr aufgegeben werden, müsste eine Nachzahlung von 18.000 € erfolgen.

#### Bebauung, Bauverpflichtung und Frist

Eine Bebauung der Grundstücke ist ausschließlich nach den Vorgaben des Bebauungsplanes „Tafelesch“ möglich.

Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von drei Jahren ab der Beurkundung des Kaufvertrages oder der Fertigstellung der Erschließung mit dem Bau eines Wohngebäudes im Rahmen der bestehenden Bebauungsvorschriften zu beginnen. Nach Ablauf von weiteren drei Jahren muss das Wohngebäude bezugsfertig errichtet sein. Pro Jahr wäre eine Nachzahlung von 500 € vorstellbar.

Erfüllt der Käufer die Bauverpflichtung innerhalb der genannten Fristen nicht, steht der Gemeinde ein Rückkaufsrecht zu dem im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis ohne Verzinsung zu. Die Kosten und Gebühren der Abwicklung des Rückkaufs gehen zu Lasten des der Bauverpflichtung nicht nachgekommenen Käufers.

Sofern der Bewerber das Baugrundstück innerhalb von drei Jahren weiter veräußert, steht der Stadt ein Vorkaufsrecht zu. Die Kosten und Gebühren der Abwicklung des Vorkaufsrechts gehen zu Lasten des Bewerbers.

#### Ökorabatt

Die Stadt Aulendorf verzichtet auf die Gewährung eines Ökorabatts, da nach der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV2014) bereits gesetzliche Vorschriften zum energiesparenden Bauen vorliegen.

### Familienrabatt

Pro Kind (bis 18 Jahre und im Haushalt wohnend) werden 3,00 €/m<sup>2</sup> gewährt. Berücksichtigungsfähig sind eigene Kinder (auch Adoptivkinder), die beim Abschluss des Kaufvertrages in der Haushaltsgemeinschaft leben. Es werden auch ungeborene Kinder berücksichtigt, wenn eine ärztliche Bescheinigung vorliegt, dass die Geburt des Kindes innerhalb der nächsten sechs Monate erwartet wird.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat sich in seiner Sitzung mit den Verkaufskriterien für das Baugebiet Tafesch und der Festlegung des Verkaufspreises beschäftigt und dabei folgenden Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat beschlossen:

1. Die Bauplätze im Wohngebiet „Tafesch“ werden gemäß der Handreichung des Gemeindetages Baden-Württemberg zum vollen Wert und unter Berücksichtigung von sozialen Kriterien (Anzahl der im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder, Behinderung oder Pflegegrad eines Antragstellers oder im Haushalt lebenden Person) und Ortsbezugs-kriterien (Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes am Ort oder die Aufnahme der Erwerbstätigkeit) und unter Berücksichtigung eines Ehrenamtes im Ort vergeben. (einstimmig)
2. Als Veräußerungspreis werden 160 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche voll erschlossen festgelegt. Gemäß der vorliegenden Kalkulation stellt dies der volle Wert des Grundstücks dar. (einstimmig)
3. Die Käufer verpflichten sich, innerhalb von fünf Jahren ab der Beurkundung des Kaufvertrages mit dem Bau eines Wohnhauses zu beginnen. Nach dem Ablauf von zwei weiteren Jahren muss das Wohnhaus bezugsfertig sein. (einstimmig)
4. Erfüllt der Käufer diese Verpflichtungen nicht, steht der Stadt Aulendorf ein Vorkaufsrecht zum ursprünglichen Preis zu. Die Kosten und Gebühren der Abwicklung des Vorkaufsrechts gehen zu Lasten des Bewerbers. (einstimmig)
5. Eine Veräußerung der Baugrundstücke erfolgt nur zum Zwecke der Eigennutzung durch den Erwerber. Alternativ ist eine Vermietung der Hauptwohnung für nachweislich unter 6,75 €/m<sup>2</sup> möglich für einen Zeitraum von fünf Jahren. (4 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung, 3 Nein-Stimmen)
6. Bei einem Verstoß gegen die Eigennutzung und gegen die genannte Vermietung, insbesondere gegen den Mietzins, erhält die Stadt eine Nachzahlung in Höhe von 5.000 € pro Jahr. (einstimmig)
7. Kriterien, unter denen keine Nachzahlung anfällt, sind Todesfall, Scheidung und Eintritt der Arbeitslosigkeit während einer Dauer von fünf Jahren. (einstimmig)
8. Pro Kind (bis 18 Jahre und im Haushalt wohnend) werden 3,00 €/m<sup>2</sup> Rabatt gewährt. Berücksichtigungsfähig sind eigene Kinder (auch Adoptivkinder), die beim Abschluss des Kaufvertrages in der Haushaltsgemeinschaft leben. Es werden auch ungeborene Kinder berücksichtigt, wenn eine ärztliche Bescheinigung vorliegt, dass die Geburt des Kindes innerhalb der nächsten sechs Monate erwartet wird. (einstimmig)
9. Die Vergabe im Baugebiet „Tafesch“ erfolgt in der ersten Vergaberunde durch die Ermittlung einer Bewerberreihenfolge anhand der beschlossenen Kriterien. Die Bewerber können in der Reihenfolge der erreichten Punktzahl nacheinander jeweils aus den dann noch freien Plätzen einen Platz auswählen. (einstimmig)

Im Nachgang zur Beratung im Ausschuss für Umwelt und Technik hat die Verwaltung das Vergabeverfahren weiter konkretisiert.

### **Voraussetzungen und Bedingungen des Vergabeverfahrens**

## **1. Allgemeines zum Vergabeverfahren**

Die Vergabe der Bauplätze im Baugebiet „Tafelesch“ erfolgt nach den vom Gemeinderat der Stadt Aulendorf beschlossenen Vergabekriterien und Punktesystem.

Beim Vergabeverfahren werden alle Anträge von Personen, die antragsberechtigt sind berücksichtigt.

Die berücksichtigungsfähigen Anträge werden nach den Vergabekriterien und dem Punktesystem ausgewertet. Nach der Prüfung und Bewertung der Anträge wird eine Rangliste erstellt. Maßgebend ist die Höhe der erreichten Punktzahl. Je höher die Punktzahl ist, desto höher ist der Platz in der Rangliste. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los. Pro Antrag ist eine maximale Punktzahl von 200 Punkten zu erreichen.

Die im Antrag angegebenen Prioritäten der Platzwünsche werden – nur soweit als möglich – berücksichtigt. Liegen für einen Platz mehrere Bewerbungen vor, erhält grundsätzlich der Bewerber den Platz, der die meisten Punkte erreicht hat. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los. Kann den Bewerbern keiner der von ihnen priorisierten Plätze angeboten werden, wird mit dem Bewerber auf Wunsch (bei entsprechender Angabe im Fragebogen) vorab Kontakt aufgenommen und abgestimmt, ob auch ein anderer verfügbarer Platz in Frage kommt.

Die Entscheidung, welcher Bauplatz an welchen Antragsteller vergeben wird, fällt der Gemeinderat.

Nachdem der Gemeinderat die Vergabe der Plätze beschlossen hat, werden die Antragsteller informiert. Die Antragsteller müssen innerhalb einer Frist von zwei Wochen der Stadt Aulendorf eine definitive Entscheidung mitteilen, ob der angebotenen Platz gekauft wird. Sofern die Antragsteller die Entscheidung nicht innerhalb der Frist mitteilen, geht die Stadt davon aus, dass kein Kaufinteresse mehr besteht. In diesem Fall kann die Stadt ihr Angebot nicht aufrechterhalten und vergibt die Bauplätze an andere Bewerber.

## **2. Antragsberechtigte Personen**

- Antragsteller können Einzelpersonen oder auch Paare, d. h. zwei Personen sein.
- Der/die Antragsteller dürfen ausschließlich Personen sein, die in das geplante Bauvorhaben einziehen werden (Eigenbezug). Soll ein Gebäude aus mehreren Wohneinheiten bestehen, beispielsweise ein Wohngebäude mit Einliegerwohnung, muss mind. die Hauptwohnung mit Erstwohnsitz von den Erwerbern bewohnt werden.

Alternativ ist eine Vermietung der Hauptwohnung für nachweislich unter 6,75 €/m<sup>2</sup> für einen Zeitraum von fünf Jahren möglich.

- Der/die Antragsteller müssen bei Zuteilung eines Bauplatzes die Vertragspartner bzw. die Erwerber im Kaufvertrag sein.
- Der/die Antragsteller müssen zum Zeitpunkt der Antragstellung volljährig und geschäftsfähig sein.
- Eine Person darf maximal ein Antrag stellen. Jeder Antragsteller kann max. einen Bauplatz erwerben.

### Hinweise zu den Antragstellern:

- Ist eine Person Antragsteller, muss diese Person die Voraussetzungen erfüllen und bei der Bewertung der Vergabekriterien und des Punktesystems werden ausschließlich die Daten dieser Person berücksichtigt.
- Sind zwei Personen Antragsteller, müssen beide Personen die Voraussetzungen erfüllen und bei der Bewertung der Vergabekriterien und des Punktesystems werden die Daten beider Personen bewertet.

## **3. Weitere Bedingungen und Regelungen**



Auch die folgend aufgeführten Bedingungen müssen vom Bieter bzw. der Bietergemeinschaft beim Erwerb des Bauplatzes erfüllt werden. Die Sicherung der Bedingungen erfolgt über die vertragliche Vereinbarung des Bauplatzes zwischen der Stadt Aulendorf und dem Bieter bzw. der Bietergemeinschaft.

- Bebauung, Bauverpflichtung und Frist

Eine Bebauung der Grundstücke hat entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes „Tafelesch“ zu erfolgen.

Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von fünf Jahren ab der Beurkundung des Kaufvertrages mit dem Bau eines Wohngebäudes im Rahmen der bestehenden Bebauungsvorschriften zu beginnen. Nach Ablauf von weiteren zwei Jahren ab Baubeginn muss das Wohngebäude bezugs- bzw. gebrauchsfertig errichtet sein.

Erfüllt der Käufer die Bauverpflichtungen innerhalb der genannten Fristen nicht, steht der Gemeinde ein Rückkaufsrecht zu dem im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis ohne Verzinsung zu. Die Kosten und Gebühren der Abwicklung des Rückkaufs gehen zu Lasten des der Bauverpflichtung nicht nachgekommenen Käufers.

- Weiterveräußerung

Das Vertragsgrundstück darf innerhalb von 5 Jahren nach Erwerb nicht weiterveräußert werden. Darunter fallen auch Verpflichtungsgeschäfte wie Tausch und Schenkung.

Bei einem Verstoß gegen die Veräußerungsbeschränkung hat die Stadt Aulendorf ein Vorkaufsrecht zu dem im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis ohne Verzinsung zu. Die Kosten und Gebühren der Abwicklung des Vorkaufsrechts gehen zu Lasten des der Veräußerungsbeschränkung nicht nachgekommenen Käufers.

- Eigennutzung

Die Antragsteller müssen das Grundstück zum Zweck der wohnungsrechtlichen Eigennutzung (Hauptwohnung) mit zu begründetem Erstwohnsitz in der Stadt Aulendorf erwerben. Die Erwerber verpflichten sich, für sich und ihre Rechtsnachfolger das Wohngebäude für die Dauer von mindestens 5 Jahren, gerechnet ab dem Tag des Eigenbezugs, mindestens der Hauptwohnung nach, selbst zu bewohnen.

Alternativ ist eine Vermietung der Hauptwohnung für nachweislich unter 6,75 €/m<sup>2</sup> möglich für einen Zeitraum von 5 Jahren.

Bei einem Verstoß gegen die Eigennutzung und gegen die Ausnahmeregelung der Vermietung, insbesondere gegen den festgelegten Mietzins von 6,75 €/m<sup>2</sup> erhält die Stadt eine Nachzahlung von 5.000 € pro Jahr.

Kriterien, unter denen keine Nachzahlung anfällt, sind Todesfall, Scheidung und Eintritt der Arbeitslosigkeit während einer Dauer von fünf Jahren.

- Richtigkeit der Angaben

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle vom Bieter bzw. der Bietergemeinschaft gemachten Angaben richtig und vollständig sein müssen. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Bieterverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zur Rückabwicklung führen. Die Kosten sind vom Bieter bzw. der Bietergemeinschaft zu tragen.

- Kaufpreis, Ablösesumme, Beiträge und Kosten

Die Grundstücke werden voll erschlossen veräußert. Im Kaufpreis enthalten sind die Erschließungsbeiträge, Kanal- und Klärbeiträge (mechanisch und biologisch) und der Wasserversorgungsbeitrag.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Kosten für Strom, Gas und Telekommunikationsanlagen, die vom jeweiligen Versorgungsträger direkt abgerechnet werden.

Sämtliche Kosten, Gebühren und Steuern werden vom Käufer zusätzlich zum Kaufpreis getragen, einschließlich Grunderwerbssteuer.

- Ausschluss eines Rechtsanspruchs und rechtliche Hinweise

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zuteilung der angebotenen Bauplätze. Sämtliche Aufwendungen der Bieter bzw. der Bietergemeinschaft im Zusammenhang mit dem Bieterverfahren sind selbst zu tragen.

Es wird kein Maklerauftrag erteilt. Die Stadt Aulendorf übernimmt keine Maklerentgelte.

Für die Bewertung sind folgende Vergabekriterien sind vorgesehen:

- Antragsteller und soziale Kriterien
- Anzahl der im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder
- Behinderung oder Pflegegrad eines Antragstellers oder einer im Haushalt lebenden Person
- Begründung des Erstwohnsitzes in der Stadt Aulendorf
- Arbeitsverhältnis oder Selbständigkeit in der Aulendorf
- Ehrenamtliches Engagement in Aulendorf

Das konkrete Bewertungsschema und das Punktesystem sind als Anlage beigefügt. Auf die Anlage wird verwiesen.

### **Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat:**

1. Die Bauplätze im Wohngebiet „Tafelesch“ werden gemäß der Handreichung des Gemeindetages Baden-Württemberg zum vollen Wert und unter Berücksichtigung von sozialen Kriterien (Antragsteller, Anzahl der im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder, Behinderung oder Pflegegrad eines Antragstellers oder im Haushalt lebenden Person) und Ortsbezugsriterien (Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes am Ort oder die Aufnahme der Erwerbstätigkeit) und unter Berücksichtigung eines Ehrenamtes im Ort vergeben.
2. Als Veräußerungspreis werden 160 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche voll erschlossen festgelegt. Gemäß der vorliegenden Kalkulation stellt dies der volle Wert des Grundstücks dar.
3. Den unter 1. bis 3. genannten Vergabekriterien, Bedingungen und Regelungen wird zugestimmt.
4. Pro Kind (bis 18 Jahre und im Haushalt wohnend) werden 3,00 €/m<sup>2</sup> Rabatt gewährt. Berücksichtigungsfähig sind eigene Kinder (auch Adoptivkinder), die beim Abschluss des Kaufvertrages in der Haushaltsgemeinschaft leben. Es werden auch ungeborene Kinder berücksichtigt, wenn eine ärztliche Bescheinigung vorliegt, dass die Geburt des Kindes innerhalb der nächsten sechs Monate erwartet wird. (einstimmig)
- 5.

### **Anlagen:**

1. Leitlinien der Vergünstigen Überlassung von Baugrundstücken
2. Handreichung zur Bauplatzvergabe durch den Gemeindetag Baden-Württemberg
3. Berechnung Bauflächen und Verkaufspreise
4. Vergabekriterien und Punkteschema

### **Beschlussauszüge für**

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt             |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei                 | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt    |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Ortschaft |

Aulendorf, den 03.05.2019

**Zwischen der Europäischen Kommission, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayerischen Staatsregierung im Verhandlungswege erzielte Einigung über Kautelen, bei deren Anwendung die Europäische Kommission in Aussicht stellt, keine Einwände mehr gegen die in Bayern praktizierten Einheimischenmodelle zu erheben.**

## **Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des so genannten Einheimischenmodells**

Die Leitlinien dienen der europarechtskonformen Ausgestaltung städtebaulicher und sonstiger Verträge (vgl. § 11 Absatz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs - BauGB), soweit die Gemeinde Einheimischenmodelle nutzt. Unter Berücksichtigung des Grundrechts auf Freizügigkeit dienen Einheimischenmodelle dazu, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen.

### **1. Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen**

Für die vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen eines Einheimischenmodells kommen nur Bewerber in Betracht, deren Vermögen und Einkommen (kumulativ) die jeweils von der Gemeinde vorab öffentlich bekannt gemachten Obergrenzen nicht überschreiten. Hierbei gelten folgende Maßgaben:

#### **1.1 Vermögensobergrenze**

- Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen.
- Der Bewerber darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der betreffenden Gemeinde sein. Immobilieneigentum außerhalb der betreffenden Gemeinde wird als Vermögen angerechnet.

#### **1.2 Einkommensobergrenze**

- Der Bewerber darf maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde<sup>1</sup> erzielen. Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen.
- Wenn in der Gemeinde das durchschnittliche Jahreseinkommen von 51.000 EUR überschritten wird, gilt für einen Bewerbers eine Einkommensobergrenze von 51.000 EUR<sup>2</sup>. Bei einem Paar als Bewerber dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze nicht übersteigen.
- Zur Obergrenze ist ein Freibetrag in Höhe von 7.000 EUR<sup>3</sup> je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.

---

<sup>1</sup> Grundlage sind die jeweils aktuellen Daten des Statistischen Bundesamtes bzw. des Statistischen Landesamtes für Statistik.

<sup>2</sup> Der Betrag wird jährlich entsprechend der Entwicklung des bundesweiten Durchschnittseinkommens angepasst.

<sup>3</sup> Der Betrag orientiert sich an der steuerrechtlichen Größe des Kinderfreibetrages in Deutschland. Dieser gilt bundesweit und wird regelmäßig angepasst.

## **2. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung**

Für die Auswahl aus mehreren im Sinne der Nummer 1 berechtigten Bewerbern sind die in Nummer 2.1 bis 2.3 genannten Auswahlkriterien nach Maßgabe der Nummer 2.4 anzuwenden und zu gewichten.

### **2.1 Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen**

Je mehr die Vermögens- und Einkommensobergrenzen nach Nummer 1 unterschritten werden, desto mehr Punkte gibt es.

### **2.2 Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien**

Die Punktevergabe erfolgt aufgrund individueller Merkmale und Belastungen, wie z. B. Zahl der Kinder, pflegebedürftige Angehörige, Behinderung.

### **2.3 Zeitdauer und gegebenenfalls Ehrenamt**

Die Punktevergabe erfolgt in Abhängigkeit von der verstrichenen Zeitdauer

- seit Begründung des Erstwohnsitzes und/oder
- seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit

in der Gemeinde.

Im Rahmen der Zeitdauer kann die Ausübung eines Ehrenamts berücksichtigt werden.

### **2.4 Maßgaben**

- Die Auswahl erfolgt in einem offenen und transparenten Verfahren.
- Grundlage ist eine punktebasierte Bewertung der bei den Bewerbern vorliegenden Merkmale zu den Auswahlkriterien nach Nummer 2.1 bis 2.3.
- Die Auswahlkriterien nach Nummer 2.1 bis 2.3 und der jeweilige Bewertungsmaßstab sind von der Gemeinde vorab zu konkretisieren und bekannt zu machen.
- Für das Auswahlkriterium nach Nummer 2.3 gelten ergänzend folgende Maßgaben:
  - Das Auswahlkriterium nach Nummer 2.3 darf zu höchstens 50% in die Gesamtbewertung einfließen. (Beispiel: Wenn insgesamt 100 Punkte zu vergeben sind, darf es für das Kriterium der Zeitdauer und gegebenenfalls Ehrenamt höchstens 50 Punkte geben.). Umgekehrt steht es den Gemeinden frei, die Kriterien nach 2.1 und 2.2 höher zu gewichten als den Aspekt der Zeitdauer, z. B. im Verhältnis 60 : 40.
  - Die höchste zu erreichende Punktzahl ist bei einer Zeitdauer von maximal 5 Jahren erreicht.
  - Die Gemeinde kann die Ausübung eines Ehrenamts im Rahmen der Zeitdauer berücksichtigen (Nummer 2.3). Die Punkte für die verstrichene Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes und/oder seit der Ausübung einer Erwerbstätigkeit sind entsprechend zu mindern.

## **3. Sicherung des Förderzwecks**

Wenn der Begünstigte nach dem geförderten Erwerb des Grundstücks seinen Erstwohnsitz für weniger als zehn Jahre auf diesem Grundstück hat, soll der Begünstigte einen angemessenen Teil der Vergünstigung zurückerstatten. Dieser prozentuale Anteil errechnet sich in der Regel aus dem Zeitraum, der bis zu einer Nutzung von zehn Jahren fehlt (bei einem Verkauf nach acht Jahren zum Beispiel 20 %).

# „Handreichung zur Bauplatzvergabe“

## Berücksichtigung der EU-Kautelen zum Einheimischenmodell



### Hintergrund

Am 8. Mai 2013 urteilte der Europäische Gerichtshof (EuGH) über ein Einheimischenmodell, wie es in Belgien zur Anwendung kam. Das Gericht erklärte Einheimischenmodelle nicht grundsätzlich als EU-rechtswidrig, solange es nicht zu einem faktischen Erwerbsverbot für bestimmte Personengruppen kommt. Bei dieser Art von Vergabeverfahren sollen Ziele von allgemeinem Interesse durch Maßnahmen verfolgt werden, die erforderlich und angemessen, also verhältnismäßig sind.

Auch gegen die Bundesrepublik Deutschland strengte die EU-Kommission ein Vertragsverletzungsverfahren an, da die Anwendung von Einheimischenmodellen u. a. in Bayern als Verstoß gegen geltendes EU-Recht gewertet wurde. Um dieses Vertragsverletzungsverfahren beizulegen, wurden im Februar 2017 zwischen der EU-Kommission, dem Bundesumweltministerium und der Bayerischen Staatsregierung „Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells“ (im Folgenden: Kautelen) festgelegt.

### Grundsätzlich beim Grundstücksverkauf zu beachtende Vorschriften

- Vergabe- und Kartellrecht - Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkung (GWB)

Ist anzuwenden, wenn mit dem Grundstücksverkauf eine Bauleistung in Gestalt eines öffentlichen Bauauftrages (§ 103 GWB) oder einer Baukonzession (§ 105 GWB) verbunden ist und der Kommune unmittelbar wirtschaftlich zugutekommt oder die Kommune möglicherweise eine Monopolstellung einnimmt (§§ 1 und 18 GWB).

- Beihilferecht

Der vergünstigte Verkauf an **Private** im Rahmen des Einheimischenmodells ist unter Beachtung der Kautelen zulässig. Bei Veräußerung an **Gewerbetreibende** ist die gezielte Begünstigung einzelner Unternehmen grundsätzlich untersagt. Grundstückskaufverträge mit Beihilfeelementen können ganz oder teilweise unwirksam sein.

- Kommunalwirtschaftsrecht

Ein Verkauf zum vollen Wert ist vorgeschrieben. Davon kann abgewichen werden, wenn übergeordnete Ziele, wie beispielsweise im Einheimischenmodell beschrieben, verfolgt werden.

### Mögliche Vergabeverfahren

- Vergabe nach **Höchstgebot**: Ist möglich, wenn Vergabe oder Beihilferecht nicht entgegenstehen.
- **Vergünstigte** Vergabe: Ist an Private nach dem zweistufigen Einheimischenmodell (Kautelen) - siehe A. - möglich. An Gewerbetreibende grundsätzlich nicht – bzw. es ist eine detaillierte Prüfung nach Beihilferecht erforderlich.
- Vergabe **zum vollen Wert**: Ist möglich und im kommunalen Wirtschaftsrecht als Grundsatz vorgeschrieben. Es gilt ein weites Vergabeermessen. Hinweise hierzu unter B.

## Für die Praxis der Bauplatzvergabe ergeben sich folgende Möglichkeiten:

### A. Überlassung von vergünstigten (subventionierten) Bauplätzen an Private

Durch die Anwendung der Kautelen ist die rechtssichere Ausgestaltung von Einheimischenmodellen möglich.

Die Gemeinde handelt hier hoheitlich durch die mittelbare Gewährung von Fördergeldern für den Erwerber des Grundstücks aufgrund einer Kaufpreisvergünstigung.

Grundsätzlich darf die Gemeinde nach § 92 Abs. 1 Gemeindeordnung (GemO) Grundstücke, die sie zur Aufgabenerfüllung nicht braucht, nur zum vollen Wert verkaufen.

Die mittelbare Subventionierung von Bauplätzen zur Förderung des Erwerbs von Wohneigentum durch einkommensschwächere oder weniger begüterte ortsansässige Familien kann eine öffentliche Zielsetzung erfüllen. Damit ist eine Abweichung von § 92 Abs. 1 GemO gerechtfertigt. Die in § 92 Abs. 3 GemO geregelte Vorlagepflicht bei der Rechtsaufsichtsbehörde entfällt, wenn ein Grundstück zur Förderung des Wohnungsbaus unter dem vollen Wert verkauft wird (VwV-Freigrenzen, Ziffer B, 2.3).

Durch Gewährung einer Subvention ist ein transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren, das die Chancengleichheit der Bewerber gewährleistet, mit Bauplatzvergaberichtlinien (Anwendung der Kautelen) erforderlich.

Der Gemeinderat beschließt das Verfahren und die Förderziele in **öffentlicher Sitzung**.

**Die Bauplatzvergaberichtlinien mit Kriterien, der Bewertungsmaßstab und der gesamte Ablauf (Fristen und Form) müssen vorab konkretisiert, beschlossen und öffentlich bekannt gemacht werden.**

#### Auswahl der Bewerber:

Die Auswahl der Bewerber erfolgt nach den EU-Kautelen in zwei Schritten:

#### 1. Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen (Stufe 1)

##### 1.1. Vermögen

- Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswerts verfügen.
- Der Besitz eines weiteren bebaubaren Grundstücks im Gemeindegebiet führt zum Ausschluss des Bewerbers.
- Der Besitz eines weiteren Grundstücks außerhalb des Gemeindegebiets wird in Höhe des Marktwerts als Vermögen angerechnet.

##### 1.2. Einkommen

- Der **einzelne Bewerber** darf höchstens ein zu versteuerndes Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen **in der Gemeinde** erzielen. Die exakte Höhe des Betrages wird auf Grundlage der Daten des Statistischen Landesamtes für jede Kommune festgelegt. Das gemeindebezogene durchschnittliche Jahreseinkommen kann beim Auskunftsdienst des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erfragt werden ([auskunftsdienst@stala.bwl.de](mailto:auskunftsdienst@stala.bwl.de), 0711 641-2833), Stichwort: Einheimischenmodell. Ein Überschreiten dieses Wertes führt zum Ausschluss des Bewerbers. Sollte Abgeltungssteuer abgeführt werden, sind die Erträge, auf die Abgeltungssteuer gezahlt wird, dem Gesamtbetrag der Einkünfte hinzuzurechnen.

- Für **Paare** wird der Wert des durchschnittlichen Jahreseinkommens verdoppelt und die Gehälter werden kumulativ betrachtet. Wenn nur ein Partner die Obergrenze überschreitet, bedeutet das nicht sofort den Ausschluss aus dem Bewerbungsverfahren, solange der andere Partner entsprechend weniger Einkommen zum Haushalt beiträgt.
- Sollte das durchschnittliche Jahreseinkommen in der Gemeinde 51.000 EUR<sup>1</sup> überschreiten, gilt für einen Bewerber die Obergrenze von 51.000 EUR. Dieser Wert wird jährlich vom Statistischen Bundesamt an die Entwicklung des bundesdeutschen Durchschnittseinkommens angepasst.
- Für jedes **unterhaltspflichtige Kind** wird ein Betrag von 7.000 EUR hinzugerechnet. Der Betrag orientiert sich an der Höhe des steuerlichen Kinderfreibetrags und wird steuerrechtlich regelmäßig angepasst.
- Als Nachweis dieser Angaben dient der Steuerbescheid des Bewerbers. Alternativ kann auch die Gewinn- und Verlustrechnung als Nachweis der Einkommenslage dienen.

## 2. Mögliche Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung (Stufe 2)

### 2.1. Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen

- Je niedriger das Vermögen und Einkommen, desto gerechtfertigter die Teilnahme am Einheimischenmodell und desto höher die zu erreichende Punktzahl.  
Achtung: Die Baufinanzierung sollte trotzdem möglich sein (siehe oben)!

### 2.2. Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien

- Hier werden Punkte nach **individuellen Kriterien und Merkmalen** vergeben. Möglich sind zum Beispiel:
  - Zahl der **im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder**,
  - **Behinderung oder Pflegegrad** eines Antragstellers oder einer im Haushalt lebenden Person. Gleiches sollte gelten, wenn in der Gemeinde oder in einer Nachbargemeinde ein Angehöriger in einem anderen Haushalt lebt, der aber dennoch auf zeitintensive Betreuung angewiesen ist.

### 2.3. Ortsbezugskriterien

- Hier können die **Zeitdauer** seit **Begründung des Erstwohnsitzes** am Ort oder **Aufnahme der Erwerbstätigkeit** im Ort berücksichtigt werden.  
Achtung: Die höchste zu vergebende Punktzahl ist bei einer Aufenthaltsdauer von maximal 5 Jahren erreicht. Eine über 5 Jahre hinausgehende Ortsbindung kann also nicht zu einer höheren Punktzahl führen.
- Die Ausübung eines **Ehrenamts** im Ort kann hier ebenfalls berücksichtigt werden.

**Die Punkte, die nach Ortsbezug, Zeitdauer und Ehrenamt vergeben werden, dürfen höchstens 50 % der Gesamtpunktzahl ergeben! Eine stärkere Gewichtung der Kriterien „finanzielle Bedürftigkeit“ und „soziale Kriterien“ ist problemlos möglich.**

## 3. Auswahl bei Punktgleichheit

- 3.1. Die Anwendung von „Härtefallklauseln“, bei denen sich der Gemeinderat vorbehält, eine abschließende Entscheidung nach im Vorhinein nicht benannten Kriterien zu treffen, ist mit der Rechtsprechung des EuGHs nicht vereinbar.

---

<sup>1</sup> Wert aus 2017

- 3.2. Das Vorgehen bei Punktgleichheit ist im Vorhinein festzulegen. Zur Sicherung des Förderzwecks können hier Kriterien wie Anzahl der im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder oder niedrigeres Einkommen im direkten Vergleich den Ausschlag zu Gunsten eines Bewerbers geben.
- 3.3. Eine Entscheidung im Losverfahren ist ebenfalls möglich.

#### 4. Sicherung des Förderzwecks

Die Erfüllung des Förderzwecks soll von den Gemeinden für einen gewissen Zeitraum gefordert und überwacht werden. Die Leitlinie sieht hier die Nutzung des Grundstücks als Erstwohnsitz über den Zeitrahmen von 10 Jahren vor. Bei einem vorzeitigen Umzug ist dann beispielsweise eine prozentuale Rückzahlungsverpflichtung vorzusehen. Möglich wäre auch die Vereinbarung einer Bauverpflichtung.

## B. Überlassung von Bauplätzen zum vollen Wert

Die Anwendung von gemeindespezifischen Bauplatzvergaberichtlinien in Anlehnung an die Kautelen ist grundsätzlich freiwillig und dient der Transparenz.

Je nach Marktlage kann ein transparentes Verfahren aufgrund der Vorschriften des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkung (GWB) zur Rechtssicherheit beitragen.

Bei der Überlassung von Bauplätzen zum vollen Wert handelt die Gemeinde privatrechtlich.<sup>2</sup> Der Abschluss eines Grundstückkaufvertrages stellt ein fiskalisches Rechtsgeschäft dar.

Wie oben bereits angeführt, handelt die Gemeinde bei der Veräußerung von Bauplätzen bzw. Grundstücken ohne Subventionierung (zum vollen Wert, § 92 GemO) im Privatrecht. Hier herrscht der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Es ist jedoch zu beachten, dass die Vorschriften des GWB in verschiedenen Fallkonstellationen (§ 18 Abs. 1 GWB, Marktbeherrschung) bei willkürlicher und diskriminierender Vergabe einschlägig sein können. Ein transparentes Verfahren erhöht dabei die Rechtssicherheit.

Um die Vergabe von Bauplätzen beispielsweise in einer angespannten Marktlage **transparent** und nachvollziehbar **diskriminierungsfrei** sowie juristisch möglichst wenig angreifbar zu gestalten, empfiehlt sich die Anwendung von gemeindespezifischen Bauplatzvergaberichtlinien in Anlehnung an die Kautelen (Stufe 2).

### Mögliche Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

#### Soziale Kriterien

- Hier werden Punkte nach **individuellen Kriterien und Merkmalen** vergeben.
- Möglich sind **zum Beispiel**:
  - Anzahl der **im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder**,
  - **Behinderung oder Pflegegrad** eines Antragstellers oder einer im Haushalt lebenden Person,
  - **Vermögen und Einkommen**

---

<sup>2</sup> vgl. „Ein von einer Gemeinde abgeschlossener Grundstückskaufvertrag ist grundsätzlich privatrechtlicher Natur. Dies gilt in der Regel sogar dann, wenn die Gemeinde mit dem Grundstücksverkauf einen öffentlichen Zweck verfolgt.“ (Beschluss des OVG NRW vom 09.04.2018, AZ 15 E 219/18, Rn. 7)



## Ortsbezugskriterien

- Hier können die **Zeitdauer** seit **Begründung des Erstwohnsitzes** am Ort oder die **Aufnahme der Erwerbstätigkeit** im Ort berücksichtigt werden.  
Achtung: Die höchste zu vergebende Punktzahl ist bei einer Aufenthaltsdauer von maximal 5 Jahren erreicht. Eine über 5 Jahre hinausgehende Ortsbindung kann somit nicht zu einer höheren Punktzahl führen.
- Die Ausübung eines **Ehrenamts** im Ort kann hier ebenfalls berücksichtigt werden.

**Die Punkte, die nach Ortsbezug, Zeitdauer und Ehrenamt vergeben werden, dürfen höchstens 50 % der Gesamtpunktzahl ergeben! Eine stärkere Gewichtung der sozialen Kriterien (über 50 % der Gesamtpunktzahl) ist problemlos möglich.**

## Auswahl bei Punktgleichheit

- Die Anwendung von „Härtefallklauseln“, bei denen sich der Gemeinderat vorbehält, eine abschließende Entscheidung nach im Vorhinein nicht benannten Kriterien zu treffen, ist mit der Rechtsprechung des EuGHs nicht vereinbar.
- Das Vorgehen bei Punktgleichheit ist im Vorhinein festzulegen. Zur Sicherung des Förderzwecks können hier Kriterien wie Anzahl der im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder oder niedrigeres Einkommen im direkten Vergleich den Ausschlag zu Gunsten eines Bewerbers geben.
- Eine Entscheidung im Losverfahren ist ebenfalls möglich.

## **Hinweise:**

- Die gemeindespezifischen Bauplatzvergaberichtlinien entfalten Außenwirkung und bewirken eine Selbstbindung der Verwaltung. Es gibt zwar grundsätzlich keinen Rechtsanspruch auf den Erwerb gemeindlicher Grundstücke. Allerdings besteht ein Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung, wenn die Gemeinde sich zur Vergabe von Grundstücken entschließt.
- Die Bauplatzvergaberichtlinien sind im Voraus in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat zu beschließen.
- Vereinbarungen über die Eigennutzung, Wiederkaufsrechte usw. können einzelvertraglich geregelt werden.
- Die Anwendung anderer Verfahren stehen der Gemeinde in diesem Bereich auch offen. Regelmäßig durchgeführt werden beispielsweise Bieterverfahren, nach denen der Höchstbietende den Zuschlag für das Grundstück erhält.
- Die Bauplatzvergaben an sich sind nach den Vorschriften der Gemeindeordnung über die Öffentlichkeit von Sitzungen zu handhaben.

## **Vertiefende Informationen zum Thema:**

<http://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/einheimischenmodell/index.php>

Zwischen der Europäischen Kommission, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayerischen Staatsregierung im Verhandlungswege erzielte Einigung über Kautelen, bei deren Anwendung die Europäische Kommission in Aussicht stellt, keine Einwände mehr gegen die in Bayern praktizierten Einheimischenmodelle zu erheben.

## Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells

Die Leitlinien dienen der europarechtskonformen Ausgestaltung städtebaulicher und sonstiger Verträge (vgl. § 11 Absatz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB), soweit die Gemeinde Einheimischenmodelle nutzt. Unter Berücksichtigung des Grundrechts auf Freizügigkeit dienen Einheimischenmodelle dazu, einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums zu ermöglichen.

### 1. Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen

Für die vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen eines Einheimischenmodells kommen nur Bewerber in Betracht, deren Vermögen und Einkommen (kumulativ) die jeweils von der Gemeinde vorab öffentlich bekannt gemachten Obergrenzen nicht überschreiten. Hierbei gelten folgende Maßgaben:

#### 1.1 Vermögensobergrenze

- Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen.
- Der Bewerber darf nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der betreffenden Gemeinde sein. Immobilieneigentum außerhalb der betreffenden Gemeinde wird als Vermögen angerechnet.

#### 1.2 Einkommensobergrenze

- Der Bewerber darf maximal ein Einkommen (Gesamttrag der Einkünfte) in Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde<sup>3</sup> erzielen. Erfolgt der Erwerb durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis der addierten Einkommen und in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen.
- Wenn in der Gemeinde das durchschnittliche Jahreseinkommen von 51.000 EUR überschritten wird, gilt für einen Bewerber eine Einkommensobergrenze von 51.000 EUR<sup>4</sup>. Bei einem Paar als Bewerber dürfen die addierten Einkommen die doppelte Obergrenze nicht übersteigen.
- Zur Obergrenze ist ein Freibetrag i. H. von 7.000 EUR<sup>5</sup> je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.

### 2. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Für die Auswahl aus mehreren im Sinne der Nr. 1 berechtigten Bewerbern sind die in Nr. 2.1 bis 2.3 genannten Auswahlkriterien nach Maßgabe der Nr. 2.4 anzuwenden und zu gewichten.

#### 2.1 Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen

Je mehr die Vermögens- und Einkommensobergrenzen nach Nr. 1 unterschritten werden, desto mehr Punkte gibt es.

#### 2.2 Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien

Die Punktevergabe erfolgt aufgrund individueller Merkmale und Belastungen, wie z. B. Zahl der Kinder, pflegebedürftige Angehörige, Behinderung.

#### 2.3 Zeitdauer und gegebenenfalls Ehrenamt

Die Punktevergabe erfolgt in Abhängigkeit von der verstrichenen Zeitdauer

- seit Begründung des Erstwohnsitzes und/oder
- seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde.

Im Rahmen der Zeitdauer kann die Ausübung eines Ehrenamts berücksichtigt werden.

#### 2.4 Maßgaben

- Die Auswahl erfolgt in einem offenen und transparenten Verfahren.
- Grundlage ist eine punktebasierte Bewertung der bei den Bewerbern vorliegenden Merkmale zu den Auswahlkriterien nach Nr. 2.1 bis 2.3.
- Die Auswahlkriterien nach Nr. 2.1 bis 2.3 und der jeweilige Bewertungsmaßstab sind von der Gemeinde vorab zu konkretisieren und bekannt zu machen.
- Für das Auswahlkriterium nach Nr. 2.3 gelten ergänzend folgende Maßgaben:
  - Das Auswahlkriterium nach Nr. 2.3 darf zu höchstens 50 % in die Gesamtbewertung einfließen (Beispiel: Wenn insgesamt 100 Punkte zu vergeben sind, darf es für das Kriterium der Zeitdauer und gegebenenfalls Ehrenamt höchstens 50 Punkte geben.). Umgekehrt steht es den Gemeinden frei, die Kriterien nach 2.1 und 2.2 höher zu gewichten als den Aspekt der Zeitdauer, z. B. im Verhältnis 60 : 40.
  - Die höchste zu erreichende Punktzahl ist bei einer Zeitdauer von maximal 5 Jahren erreicht.
  - Die Gemeinde kann die Ausübung eines Ehrenamts im Rahmen der Zeitdauer berücksichtigen (Nr. 2.3). Die Punkte für die verstrichene Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes und/oder seit der Ausübung einer Erwerbstätigkeit sind entsprechend zu mindern.

### 3. Sicherung des Förderzwecks

Wenn der Begünstigte nach dem geförderten Erwerb des Grundstücks seinen Erstwohnsitz für weniger als zehn Jahre auf diesem Grundstück hat, soll der Begünstigte einen angemessenen Teil der Vergünstigung zurückerstatten. Dieser prozentuale Anteil errechnet sich in der Regel aus dem Zeitraum, der bis zu einer Nutzung von zehn Jahren fehlt (bei einem Verkauf nach acht Jahren zum Beispiel 20 %).

<sup>3</sup> Grundlage sind die jeweils aktuellen Daten des Statistischen Bundesamtes bzw. des Statistischen Landesamtes für Statistik.

<sup>4</sup> Der Betrag wird jährlich entsprechend der Entwicklung des bundesweiten Durchschnittseinkommens angepasst.

<sup>5</sup> Der Betrag orientiert sich an der steuerrechtlichen Größe des Kinderfreibetrages in Deutschland. Dieser gilt bundesweit und wird regelmäßig angepasst.

**Berechnung Baugebiet "Tafelesch" Bauplatzflächen und Verkaufspreis 160 €/m²**

Flurstück Nr.:	Baupl.fläche m²	priv. Grün- flächen m²	Gesamtfl. m²	Geschosse Faktor		Fläche m² KuK	Beitrags- satz KuK	Summe KuK	Wasser OSG 2,07 €
Bauplatz 1	542	0	542	1	A	542	5,06 €	2.742,52 €	1.121,94 €
Bauplatz 2	616	0	616	1	A	616	5,06 €	3.116,96 €	1.275,12 €
Bauplatz 3	526	0	526	1	A	526	5,06 €	2.661,56 €	1.088,82 €
Bauplatz 4	537	0	537	1	A	537	5,06 €	2.717,22 €	1.111,59 €
Bauplatz 5	538	0	538	1,25	B	672,5	5,06 €	3.402,85 €	1.392,08 €
Bauplatz 6	537	0	537	1,25	B	671,25	5,06 €	3.396,53 €	1.389,49 €
Bauplatz 7	316	0	316	1,25	C	395	5,06 €	1.998,70 €	817,65 €
Bauplatz 8	315	0	315	1,25	C	393,75	5,06 €	1.992,38 €	815,06 €
Bauplatz 9	540	0	540	1,25	B	675	5,06 €	3.415,50 €	1.397,25 €
Bauplatz 10	531	105	636	1,25	B	795	5,06 €	4.022,70 €	1.645,65 €
Bauplatz 11	500	115	615	1,25	B	768,75	5,06 €	3.889,88 €	1.591,31 €
Bauplatz 12	537	126	663	1,25	B	828,75	5,06 €	4.193,48 €	1.715,51 €
Bauplatz 13	511	132	643	1,25	B	803,75	5,06 €	4.066,98 €	1.663,76 €
Bauplatz 14	516	0	516	1,25	B	645	5,06 €	3.263,70 €	1.335,15 €
Bauplatz 15	480	118	598	1,25	B	747,5	5,06 €	3.782,35 €	1.547,33 €
Bauplatz 16	546	104	650	1,25	B	812,5	5,06 €	4.111,25 €	1.681,88 €
Bauplatz 17	322	0	322	1,25	C	402,5	5,06 €	2.036,65 €	833,18 €
Bauplatz 18	306	0	306	1,25	C	382,5	5,06 €	1.935,45 €	791,78 €
Bauplatz 19	313	0	313	1,25	C	391,25	5,06 €	1.979,73 €	809,89 €
Bauplatz 20	345	0	345	1,25	C	431,25	5,06 €	2.182,13 €	892,69 €
Bauplatz 21	600	75	675	1,25	B	843,75	5,06 €	4.269,38 €	1.746,56 €
Bauplatz 22	581	26	607	1,25	B	758,75	5,06 €	3.839,28 €	1.570,61 €
Bauplatz 23	511	0	511	1,25	B	638,75	5,06 €	3.232,08 €	1.322,21 €
Bauplatz 24	534	0	534	1,25	B	667,5	5,06 €	3.377,55 €	1.381,73 €
<b>Bauplatzflächen</b>	<b>11.600</b>	<b>801</b>	<b>12.401</b>			14.946,0		75.626,76 €	30.938,22 €
Erlös Grundstück € 160,--	12.401	<b>1.984.160,00 €</b>							
abzgl. Erschließung lt. Ergebnis Ausschreibung		-1.109.185,00 €				12401	135,08 €	1.675.127,08 €	
Planungs- und Ingenieurkosten		-135.000,00 €					Aufwand	-1.567.702,59 €	
Eingrünung und Erdwall		-34.500,00 €					Gewinn	107.424,49 €	
Spielplatz mit Begrünung ca. geschätzt		-75.000,00 €			analog Kosten Safranmoos				
Vermessung		-31.557,61 €			<b>Mindestverkaufspreis Bauplatzflächen um Kostendeckung zu erreichen:</b>			<b>135,08 €</b>	
Kanal- und Klärbeitrag		-75.626,76 €							
Wasserversorgungsbeitrag (Obere Schussentalgruppe)		-30.938,22 €			Eventuell eine Ablösungsvereinbarung mit OSG treffen.				
Kalkulatorischer Einkaufspreis Grundstück 5,00 €	15.179	-75.895,00 €							
Alle Erschließungskosten		<b>-1.567.702,59 €</b>							
<b>Nettoerlös</b>		<b>416.457,41 €</b>							

Berechnung Baugebiet "Tafelesch" Bauplatzflächen und Verkaufspreis 150 €/m<sup>2</sup>

Flurstück Nr.:	Baupl.fläche m <sup>2</sup>	priv. Grün- flächen m <sup>2</sup>	Gesamtfl. m <sup>2</sup>	Geschosse Faktor		Fläche m <sup>2</sup> KuK	Beitrags- satz KuK	Summe KuK	Wasser OSG 2,07 €
Bauplatz 1	542	0	542	1	A	542	5,06 €	2.742,52 €	1.121,94 €
Bauplatz 2	616	0	616	1	A	616	5,06 €	3.116,96 €	1.275,12 €
Bauplatz 3	526	0	526	1	A	526	5,06 €	2.661,56 €	1.088,82 €
Bauplatz 4	537	0	537	1	A	537	5,06 €	2.717,22 €	1.111,59 €
Bauplatz 5	538	0	538	1,25	B	672,5	5,06 €	3.402,85 €	1.392,08 €
Bauplatz 6	537	0	537	1,25	B	671,25	5,06 €	3.396,53 €	1.389,49 €
Bauplatz 7	316	0	316	1,25	C	395	5,06 €	1.998,70 €	817,65 €
Bauplatz 8	315	0	315	1,25	C	393,75	5,06 €	1.992,38 €	815,06 €
Bauplatz 9	540	0	540	1,25	B	675	5,06 €	3.415,50 €	1.397,25 €
Bauplatz 10	531	105	636	1,25	B	795	5,06 €	4.022,70 €	1.645,65 €
Bauplatz 11	500	115	615	1,25	B	768,75	5,06 €	3.889,88 €	1.591,31 €
Bauplatz 12	537	126	663	1,25	B	828,75	5,06 €	4.193,48 €	1.715,51 €
Bauplatz 13	511	132	643	1,25	B	803,75	5,06 €	4.066,98 €	1.663,76 €
Bauplatz 14	516	0	516	1,25	B	645	5,06 €	3.263,70 €	1.335,15 €
Bauplatz 15	480	118	598	1,25	B	747,5	5,06 €	3.782,35 €	1.547,33 €
Bauplatz 16	546	104	650	1,25	B	812,5	5,06 €	4.111,25 €	1.681,88 €
Bauplatz 17	322	0	322	1,25	C	402,5	5,06 €	2.036,65 €	833,18 €
Bauplatz 18	306	0	306	1,25	C	382,5	5,06 €	1.935,45 €	791,78 €
Bauplatz 19	313	0	313	1,25	C	391,25	5,06 €	1.979,73 €	809,89 €
Bauplatz 20	345	0	345	1,25	C	431,25	5,06 €	2.182,13 €	892,69 €
Bauplatz 21	600	75	675	1,25	B	843,75	5,06 €	4.269,38 €	1.746,56 €
Bauplatz 22	581	26	607	1,25	B	758,75	5,06 €	3.839,28 €	1.570,61 €
Bauplatz 23	511	0	511	1,25	B	638,75	5,06 €	3.232,08 €	1.322,21 €
Bauplatz 24	534	0	534	1,25	B	667,5	5,06 €	3.377,55 €	1.381,73 €
<b>Bauplatzflächen</b>	<b>11.600</b>	<b>801</b>	<b>12.401</b>			14.946,0		75.626,76 €	30.938,22 €
Erlös Grundstück € 150,--	12.401	<b>1.860.150,00 €</b>							
abzgl. Erschließung lt. Ergebnis Ausschreibung		-1.109.185,00 €				12401	135,08 €	1.675.127,08 €	
Planungs- und Ingenieurkosten		-135.000,00 €					Aufwand	-1.567.702,59 €	
Eingrünung und Erdwall		-34.500,00 €					Gewinn	107.424,49 €	
Spielplatz mit Begrünung ca. geschätzt		-75.000,00 €							
Vermessung		-31.557,61 €							
Kanal- und Klärbeitrag		-75.626,76 €							
Wasserversorgungsbeitrag (Obere Schussentalgruppe)		-30.938,22 €							
Kalkulatorischer Einkaufspreis Grundstück 5,00 €	15.179	-75.895,00 €							
Alle Erschließungskosten		<b>-1.567.702,59 €</b>							
<b>Nettoerlös</b>		<b>292.447,41 €</b>							

analog Kosten Safranmoos

**Mindestverkaufspreis Bauplatzflächen um Kostendeckung zu erreichen: 135,08 €**

Eventuell eine Ablösungsvereinbarung mit OSG treffen.

Verkaufspreise differenziert Bauplatz- 160,- € und Grünflächen 80,- €

Flurstück Nr.:	Baupl.fläche m²	priv. Grün- flächen m²	Gesamtfl. m²		Verk.preis 160 € gesamt	Verkaufspr. geteilt 160 €/80 €	Differenz
Bauplatz 1	542	0	542	A	86.720,00 €	86.720,00 €	0,00 €
Bauplatz 2	616	0	616	A	98.560,00 €	98.560,00 €	0,00 €
Bauplatz 3	526	0	526	A	84.160,00 €	84.160,00 €	0,00 €
Bauplatz 4	537	0	537	A	85.920,00 €	85.920,00 €	0,00 €
Bauplatz 5	538	0	538	B	86.080,00 €	86.080,00 €	0,00 €
Bauplatz 6	537	0	537	B	85.920,00 €	85.920,00 €	0,00 €
Bauplatz 7	316	0	316	C	50.560,00 €	50.560,00 €	0,00 €
Bauplatz 8	315	0	315	C	50.400,00 €	50.400,00 €	0,00 €
Bauplatz 9	540	0	540	B	86.400,00 €	86.400,00 €	0,00 €
Bauplatz 10	531	105	636	B	101.760,00 €	93.360,00 €	-8.400,00 €
Bauplatz 11	500	115	615	B	98.400,00 €	89.200,00 €	-9.200,00 €
Bauplatz 12	537	126	663	B	106.080,00 €	96.000,00 €	-10.080,00 €
Bauplatz 13	511	132	643	B	102.880,00 €	92.320,00 €	-10.560,00 €
Bauplatz 14	516	0	516	B	82.560,00 €	82.560,00 €	0,00 €
Bauplatz 15	480	118	598	B	95.680,00 €	86.240,00 €	-9.440,00 €
Bauplatz 16	546	104	650	B	104.000,00 €	95.680,00 €	-8.320,00 €
Bauplatz 17	322	0	322	C	51.520,00 €	51.520,00 €	0,00 €
Bauplatz 18	306	0	306	C	48.960,00 €	48.960,00 €	0,00 €
Bauplatz 19	313	0	313	C	50.080,00 €	50.080,00 €	0,00 €
Bauplatz 20	345	0	345	C	55.200,00 €	55.200,00 €	0,00 €
Bauplatz 21	600	75	675	B	108.000,00 €	102.000,00 €	-6.000,00 €
Bauplatz 22	581	26	607	B	97.120,00 €	95.040,00 €	-2.080,00 €
Bauplatz 23	511	0	511	B	81.760,00 €	81.760,00 €	0,00 €
Bauplatz 24	534	0	534	B	85.440,00 €	85.440,00 €	0,00 €
<b>Bauplatzflächen</b>	<b>11.600</b>	<b>801</b>	<b>12.401</b>		#####	1.920.080,00 €	<b>-64.080,00 €</b>
<b>Erlös Grundstück € 160,-</b>	<b>11.600</b>	<b>1.856.000,00 €</b>	<b>Mindestverkaufspreis Bauplatzfläche, um Kostendeckung zu erreichen:</b>				<b>138,88 €</b>
<b>Erlös priv. Grünflächen € 80,-</b>	<b>801</b>	<b>64.080,00 €</b>	<b>Mindestverkaufspreis Grünfläche, um Kostendeckung zu erreichen:</b>				<b>80,00 €</b>
<b>Gesamterlös</b>		<b>1.920.080,00 €</b>					
<b>abzgl. Erschließung lt. Ergebnis Ausschreibung</b>		<b>-1.109.185,00 €</b>					
<b>Planungs- und Ingenieurkosten</b>		<b>-135.000,00 €</b>			11600	138,88 €	1.611.008,00 €
<b>Eingrünung und Erdwall</b>		<b>-34.500,00 €</b>			801	80,00 €	64.080,00 €
<b>Spielplatz mit Begrünung ca. geschätzt</b>		<b>-75.000,00 €</b>				Erlös	1.675.088,00 €
<b>Vermessung</b>		<b>-31.557,61 €</b>				Aufwand	-1.567.702,59 €
<b>Kanal- und Klärbeitrag</b>		<b>-75.626,76 €</b>				Gewinn	107.385,41 €
<b>Wasserversorgungsbeitrag (Obere Schussentalgruppe)</b>		<b>-30.938,22 €</b>					
<b>Kalkulatorischer Einkaufspreis Grundstück 5,00 €</b>	15.179	<b>-75.895,00 €</b>					
<b>Kosten gesamt</b>		<b>-1.567.702,59 €</b>					
<b>Nettoerlös</b>		<b>352.377,41 €</b>					



## Anlage zu Vorlage Nr. 10/106/2019/1

### 1. Antragsteller und soziale Kriterien

Bewertungskriterien	Punkte	Max. Bewertung
<p>Eine Person ist alleiniger Antragsteller<sup>4</sup> und es zieht kein Partner mit in den geplanten Neubau ein.</p> <p>Ist eine Person alleiniger Antragsteller, erfolgt die gesamte Punktevergabe ausschließlich nach den Voraussetzungen dieser Person (=Antragsteller).</p>	0	<p>Maximal kann bis zu 1 Partner bei der Bewertung berücksichtigt werden.</p> <p>Maximal erreichbare Punktzahl bei diesem Kriterium: 19</p>
<p>Eine Person ist alleiniger Antragsteller<sup>4</sup> und es zieht ein Partner mit in den geplanten Neubau ein.</p> <p>Zur Förderung von Familien wird für den Einzug des Partners eine Punktzahl vergeben.</p> <p>Ist eine Person alleiniger Antragsteller, erfolgt die weitere Punktevergabe ausschließlich nach den Voraussetzungen dieser Person (=Antragsteller).</p>	19	
<p>Zwei Personen (Paar) sind gemeinsame Antragsteller<sup>4</sup> und ziehen beide in den geplanten Neubau ein.</p> <p>Zur Förderung von Familien wird für den Einzug des Partners eine Punktzahl vergeben.</p> <p>Sind zwei Personen Antragsteller, erfolgt die gesamte Punktevergabe nach den Voraussetzungen beider antragstellenden Personen.</p>	19	

<sup>4</sup> siehe Seite 7 – Antragsteller können u. a nur Personen sein, die in den geplanten Neubau einziehen (=Eigennutzung).

## 2. Kindergeldberechtigte Kinder

Bewertungskriterien	Punkte	Max. Bewertung
Kindergeldberechtigte Kinder der/des Antragsteller(s), die dauerhaft im Haushalt leben <sup>6</sup> und im geplanten Neubau wohnen werden.	19 pro Kind	Maximal können bis zu 3 Kinder bei der Bewertung berücksichtigt werden.
Kindergeldberechtigte Kinder der/des Antragsteller(s), die <u>nicht</u> dauerhaft im Haushalt leben <sup>6</sup> und nur zeitweise im geplanten Neubau wohnen werden.	19	Maximal erreichbare Punktzahl bei diesem Kriterium: 57
Die Anzahl der Punkte ist vom Umfang regelmäßigen Aufenthalts abhängig:		
bis einschl. 25 %	4 pro Kind	
26 bis einschl. 50 %	8 pro Kind	
51 bis einschl. 75 %	12 pro Kind	
76 bis unter 100 %	16 pro Kind	

<sup>6</sup> Nicht dauerhaft im Haushalt leben bedeutet beispielsweise ein regelmäßiger Aufenthalt bei einem getrenntlebenden Elternteil aufgrund geteilten Sorgerechts erfolgt.

## 3. Sonstige Angehörige

Bewertungskriterien	Punkte	Max. Bewertung
Angehörige der/des Antragsteller(s), die ohne eine besondere Begründung, die berücksichtigungsfähig ist, in den geplanten Neubau mit einziehen werden.	4 pro Angehöriger	Maximal können bis zu 2 Angehörige bei der Bewertung berücksichtigt werden.
Angehörige der/des Antragsteller(s), die aufgrund einer besonderen Begründung, die berücksichtigungsfähig ist, in den geplanten Neubau mit einziehen werden. Berücksichtigungsfähige Begründungen sind das Bestehen deiner Pflegebedürftigkeit oder einer Schwerbehinderung. Die Anzahl der Punkte ist vom Umfang der Pflegebedürftigkeit und dem Grad der Schwerbehinderung abhängig:		Maximal erreichbare Punktzahl bei diesem Kriterium: 24
Pflegegrad 1-2 oder Schwerbehinderungsgrad zwischen 50 und 75	8 pro Angehöriger	
Pflegegrad 3-5 oder Schwerbehinderungsgrad über 75	12 pro Angehöriger	



#### 4. Bezug zur Stadt Aulendorf

Bewertungskriterien	Punkte	Max. Bewertung
<p>Die Dauer, die der/die Antragsteller mit überwiegendem Aufenthalt in der Stadt Aulendorf leben oder lebten.</p> <p>Berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausschließlich die Zeiten, zu denen der Erstwohnsitz in Aulendorf war (entsprechend den Daten des Einwohnermeldewesens).</li> <li>- Eine Dauer, die pro Antragsteller mind. 3 Monate beträgt.</li> </ul> <p>Unterbrechungen werden bei der Berechnung der Dauer nicht berücksichtigt.</p> <p>Für die Berechnung der Dauer wird als Enddatum der festgelegte Stichtag (15.03.2019) zugrunde gelegt.</p> <p>Die Anzahl der Punkte ist von der Dauer abhängig, die der/die Antragsteller mit überwiegendem Aufenthalt in Aulendorf leben oder lebten:</p>		Maximal erreichbare Punktzahl bei diesem Kriterium: 75
Mind. 3 Monate bis 1 Jahr	15	
2 Jahre	30	
3 Jahre	45	
4 Jahre	60	
5 Jahre	75	

#### 5. Arbeitsverhältnis oder Selbständigkeit in Aulendorf

Bewertungskriterien	Punkte	Max. Bewertung
<p>Bestehende und ununterbrochene hauptberufliche Arbeitsverhältnisse oder Selbständigkeiten in Aulendorf unter Berücksichtigung der Dauer.</p> <p>Zum festgelegten Stichtag (15.03.2019) muss das Arbeitsverhältnis in ungekündigter Stellung /die Selbständigkeit noch bzw. bereits bestehen. Für die Berechnung der Dauer wird als Enddatum der o. g Stichtag zugrunde gelegt.</p> <p>Die Anzahl der Punkte ist von der Dauer des Arbeitsverhältnisses bzw. der Selbständigkeit der/des Antragsteller(s) abhängig:</p>		Maximal erreichbare Punktzahl bei diesem Kriterium: 15
Mind. 3 Monate bis 1 Jahr	3	
2 Jahre	6	
3 Jahre	9	
4 Jahre	12	
5 Jahre	15	

## 6. Ehrenamtliches Engagement in Aulendorf

<b>Bewertungskriterien</b>	<b>Punkte</b>	<b>Max. Bewertung</b>
Ausübung eines bestehenden und ununterbrochenen ehrenamtlichen Engagements (mit Sonderaufgaben?) in Aulendorf unter Berücksichtigung der Dauer. Zum Stichtag (15.03.2019) muss das ehrenamtliche Engagement noch bestehen für die Berechnung der Dauer wird als Enddatum der o. g. Stichtag zugrunde gelegt. Die Anzahl der Punkte ist von der Dauer des ehrenamtlichen Engagements der/des Antragsteller(s) abhängig:		Maximal können bis zu 2 Angehörige bei der Bewertung berücksichtigt werden.  Maximal erreichbare Punktzahl bei diesem Kriterium: 10
Mind. 3 Monate (?) bis 1 Jahr	2	
2 Jahre	4	
3 Jahre	6	
4 Jahre	8	
5 Jahre	10	



# STADT AULENDORF

<b>Bürgermeister</b> Matthias Burth		<b>Vorlagen-Nr. 10/120/2019</b>	
Sitzung am 13.05.2019	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 14 Festlegung der Verkaufskriterien für die Grundstücke im Baugebiet „Laurenbühl II – 3. Änderung,,</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Stadt Aulendorf hat im Jahr 2013 für alle Kinderspielplätze in der Kernstadt und in den Ortsteilen eine Spielplatzkonzeption beschlossen. In der Sitzung des Gemeinderates am 24.07.2017 hat der Gemeinderat beschlossen, dass der Spielplatz „Heinestraße groß“ stillgelegt wird. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Änderung des Bebauungsplanes herbei zu führen mit dem Ziel, zwei Bauplätze zu erschließen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Gemeinderatssitzung am 26.11.2109 gefasst. In der Gemeinderatssitzung am 13.05.2019 sollen die Änderungen als Satzung beschlossen werden.</p> <p>Die zwei Bauplätze im Baugebiet „Laurenbühl II – 3. Änderung“ können nun vermarktet werden. Zur Vermarktung der Bauplätze sind die Verkaufskriterien und der Kaufpreis festzulegen.</p> <p>Die Bauplätze umfassen eine Fläche von 650 m<sup>2</sup> bzw. 635 m<sup>2</sup>. Die veräußerbare Fläche beträgt somit 1.285 m<sup>2</sup>. Die Plätze können mit einem Einfamilienhaus bebaut werden. Es können jeweils bis zu zwei Wohneinheiten errichtet werden. Die voraussichtlichen Erschließungskosten belaufen sich nach einer Kostenschätzung des Ingenieurbüros Kapitel auf rd. 95.000 €.</p> <p><b>Festlegung der Verkaufskriterien:</b> Die Vergabe der Baugrundstücke im Wohngebiet „Safranmoos“ erfolgte anhand von Vergabekriterien. Die Vergabekriterien umfassten die Punkte Familiäre Situation, Beziehung zu Aulendorf, Wohneigentum und besondere Gründe. Der Kaufpreis wurde mit 180 €/m<sup>2</sup> festgelegt.</p> <p>Die Festlegung der Vergabekriterien für die Veräußerung der Bauplätze im Baugebiet „Tafelesch“ in Zollenreute erfolgt ebenfalls in der Sitzung des Gemeinderates am 13.05.2019. Für die Vergabe der Bauplätze im Gebiet „Tafelesch“ wird die Vergabe anhand von Vergabekriterien (Soziale Kriterien und Ortsbezugskriterien“ vorgeschlagen.</p> <p>Aufgrund der zu erwartenden großen Nachfrage nach den Bauplätzen im Baugebiet „Laurenbühl II – 3. Änderung“ wird vorgeschlagen, die beiden Bauplätze im Höchstgebotsverfahren zu veräußern.</p> <p><b>1. Vergabe gegen Höchstgebot (Bieterverfahren)</b> Bei der Vergabe werde alle Angebote von natürlichen Personen berücksichtigt, die zur Teilnahme am Bieterverfahren berechtigt sind und die unter Nummer 2 aufgeführten Voraussetzungen erfüllen. Zudem können ausschließlich die Angebote berücksichtigt werden, die innerhalb der festgesetzten Frist bei der Gemeinde eingehen.</p> <p>Für die Abgabe eines Angebotes hat schriftlich zu erfolgen. Pro Bieter bzw. Bietergemeinschaft darf maximal ein Angebot im Bieterverfahren abgegeben werden.</p> <p>Das Mindestgebot liegt bei 200 €/m<sup>2</sup>. Das Gebot muss in Euro pro Quadratmeter angegeben</p>			

werden und der Betrag ist auf volle Euro zu runden.

Die berücksichtigungsfähigen Gebote werden zum festgesetzten Zeitpunkt geöffnet und anschließend ausgewertet. Es wird eine Rangliste erstellt – je höher das Gebot, desto höher ist der Platz in der Rangliste. Den Zuschlag für die Bauplätze erhalten grundsätzlich die Bieter bzw. die Bietergemeinschaft, die das höchste Gebot abgegeben haben.

Die endgültige Entscheidung über die Vergabe der beiden Bauplätze fällt der Gemeinderat.

Bei gleichem Gebot entscheidet grundsätzlich das Los.

Nachdem der Gemeinderat die Vergabe des Platzes gegen Höchstgebot beschlossen hat, werden die Bieter bzw. die Bietergemeinschaft informiert. Der Bieter bzw. die Bietergemeinschaft muss innerhalb einer Frist von 2 Wochen der Stadt Aulendorf eine definitive Entscheidung mitteilen, ob der angebotene Platz gekauft wird. Sofern der Bieter bzw. die Bietergemeinschaft die Entscheidung nicht innerhalb der Frist mitteilt, geht die Stadt davon aus, dass kein Kaufinteresse besteht.

In diesem Fall kann die Stadt ihr Angebot nicht aufrechterhalten und bietet den Bauplatz dem Bieter bzw. der Bietergemeinschaft mit dem nächst niedrigerem Gebot bzw. mit dem Gebot in gleicher Höhe an.

- Abgabe eines Angebotes

Die Abgabe des Angebotes muss schriftlich in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Bieterverfahren Baugebiet Laurenbühl II – 3. Änderung,“ erfolgen. Das Angebot muss handschriftlich unterschrieben werden.

- Frist zur Abgabe eines Angebotes und Angebotsöffnung

Die Frist für die Abgabe eines Angebotes endet am ..... um ..... Uhr. Die Festlegung der Frist und der genauen Uhrzeit erfolgt durch die Verwaltung im Vorfeld der Ausschreibung.

Es handelt sich um eine Ausschlussfrist, d.h. Gebote, die nach der Frist eingehen (maßgebend ist die das Datum und die Uhrzeit des Eingangs bei der Stadtverwaltung Aulendorf), können nicht berücksichtigt werden.

Die öffentliche Angebotsöffnung/Bekanntgabe der Angebote findet unmittelbar nach Ablauf der festgelegten Frist im kleinen Sitzungssaal des Schlosses Aulendorf, Hauptstraße 35, 88326 Aulendorf statt.

Bei der Angebotseröffnung werden die eingegangenen Angebote gezählt, geöffnet und die Endbeträge der abgegebenen Gebote mitgeteilt.

Es werden keine Namen der Bieter oder Bietergemeinschaften genannt und es wird nicht bekanntgegeben, welches das Höchstgebot ist. Die Bekanntgabe des Höchstgebotes erfolgt nach Auswertung der Angebote und Entscheidung im Gemeinderat. Der Name des Bieters bzw. der Bietergemeinschaft wird auch nach der Entscheidung nicht öffentlich bekannt gegeben. Der Bieter bzw. die Bietergemeinschaft erhält von der Stadtverwaltung Aulendorf eine direkte Benachrichtigung.

- Bebauungsplan „Laurenbühl II – 3. Änderung“

Für die Bebauung der beiden Bauplätze gelten die Regelungen des Bebauungsplanes „Laurenbühl II – 3. Änderung“. Gemäß Bebauungsplan können jeweils ein Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten errichtet werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten.

## **2. Voraussetzungen und Bedingungen**

### **2.1 Teilnahme am Bieterverfahren**

Beim Bieterverfahren können ausschließlich die Gebote von natürlichen Personen oder als Zusammenschluss von natürlichen Personen als Bietergemeinschaft berücksichtigt werden, die folgende Voraussetzung erfüllen:

- Der Bieter bzw. die Personen der Bietergemeinschaft müssen zum Zeitpunkt der

Angebotsabgabe volljährig und geschäftsfähig sein.

- Eine Bietergemeinschaft muss gesamtschuldnerisch haften und einen für die Vertretung der Bietergemeinschaft in dem Bieterverfahren bevollmächtigten Vertreter schriftlich bestimmen.
- Der Bieter bzw. die Bietergemeinschaft müssen bei Zuteilung der Bauplätze die Vertragspartner bzw. die Erwerber im Kaufvertrag sein.
- Pro Bieter bzw. Bietergemeinschaft darf max. 1 Angebot angegeben werden.

## 2.2 Weitere Bedingungen und Regelungen

Auch die folgend aufgeführten Bedingungen müssen vom Bieter bzw. der Bietergemeinschaft beim Erwerb des Bauplatzes erfüllt werden. Die Sicherung der Bedingungen erfolgt über die vertragliche Vereinbarung des Bauplatzes zwischen der Stadt und dem Bieter bzw. der Bietergemeinschaft.

- Bebauung, Bauverpflichtung und Frist

Eine Bebauung der Grundstücke hat entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes „Laurenbühl II – 3. Änderung“ zu erfolgen.

Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von fünf Jahren ab der Beurkundung des Kaufvertrages mit dem Bau eines Wohngebäudes im Rahmen der bestehenden Bebauungsvorschriften zu beginnen. Nach Ablauf von weiteren zwei Jahren ab Baubeginn muss das Wohngebäude bezugs- bzw. gebrauchsfertig errichtet sein.

Erfüllt der Käufer die Bauverpflichtungen innerhalb der genannten Fristen nicht, steht der Gemeinde ein Rückkaufsrecht zu dem im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis ohne Verzinsung zu. Die Kosten und Gebühren der Abwicklung des Rückkaufs gehen zu Lasten des der Bauverpflichtung nicht nachgekommenen Käufers.

- Weiterveräußerung

Das Vertragsgrundstück darf innerhalb von 5 Jahren nach Erwerb nicht weiterveräußert werden. Darunter fallen auch Verpflichtungsgeschäfte wie Tausch und Schenkung.

Bei einem Verstoß gegen die Veräußerungsbeschränkung hat die Stadt Aulendorf ein Vorkaufsrecht zu dem im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis ohne Verzinsung zu. Die Kosten und Gebühren der Abwicklung des Vorkaufsrechts gehen zu Lasten des der Veräußerungsbeschränkung nicht nachgekommenen Käufers.

- Eigennutzung

Die Antragsteller müssen das Grundstück zum Zweck der wohnungsrechtlichen Eigennutzung (Hauptwohnung) mit zu begründetem Erstwohnsitz in der Stadt Aulendorf erwerben. Die Erwerber verpflichten sich, für sich und ihre Rechtsnachfolger das Wohngebäude für die Dauer von mindestens 5 Jahren, gerechnet ab dem Tag des Eigenbezugs, mindestens der Hauptwohnung nach, selbst zu bewohnen.

Alternativ ist eine Vermietung der Hauptwohnung für nachweislich unter 6,75 €/m<sup>2</sup> möglich für einen Zeitraum von 5 Jahren.

Bei einem Verstoß gegen die Eigennutzung und gegen die Ausnahmeregelung der Vermietung, insbesondere gegen den festgelegten Mietzins von 6,75 €/m<sup>2</sup> erhält die Stadt eine Nachzahlung von 5.000 € pro Jahr.

Kriterien, unter denen keine Nachzahlung anfällt, sind Todesfall, Scheidung und Eintritt der Arbeitslosigkeit während einer Dauer von fünf Jahren.

- Richtigkeit der Angaben

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle vom Bieter bzw. der Bietergemeinschaft gemachten Angaben richtig und vollständig sein müssen. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Bieterverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zur Rückabwicklung führen. Die Kosten sind vom Bieter bzw. der Bietergemeinschaft zu tragen.

- Kaufpreis, Ablösesumme, Beiträge und Kosten

Die Grundstücke werden voll erschlossen veräußert. Im Kaufpreis enthalten sind die Erschließungsbeiträge, Kanal- und Klärbeiträge (mechanisch und biologisch) und der Wasserversorgungsbeitrag.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Kosten für Strom, Gas und Telekommunikationsanlagen, die vom jeweiligen Versorgungsträger direkt abgerechnet werden.

Sämtliche Kosten, Gebühren und Steuern werden vom Käufer zusätzlich zum Kaufpreis getragen, einschließlich Grunderwerbssteuer.

- Ausschluss eines Rechtsanspruchs und rechtliche Hinweise

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zuteilung der angebotenen Bauplätze. Sämtliche Aufwendungen der Bieter bzw. der Bietergemeinschaft im Zusammenhang mit dem Bieterverfahren sind selbst zu tragen.

Es wird kein Maklerauftrag erteilt. Die Stadt Aulendorf übernimmt keine Maklerentgelte.

**Beschlussantrag:**

1. Die Bauplätze im Baugebiet „Laurenbühl II – 3. Änderung“ werden im Bieterverfahren (Höchstgebotsverfahren) veräußert.
2. Das Mindestgebot wird auf 200 €/m<sup>2</sup> festgesetzt. Bei gleichem Gebot entscheidet das Los.
3. Den unter 1. (Vergabe gegen Höchstgebot, Bieterverfahren) und 2. (Voraussetzung und Bedingungen) genannten Vergabekriterien wird zugestimmt.

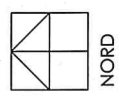
**Anlagen:**

Lageplan

**Beschlussauszüge für**

- Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 03.05.2019



STADT AULENDORF  
 LANDKREIS RAVENSBURG  
 BEBAUUNGSPLAN UND  
 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
 "LAURENBÜHL II - 3. ÄNDERUNG"  
 ZEICHNERISCHER TEIL  
 M 1: 500

GEFERTIGT 12.11.2018  
 ZUGEHÖRIG 12.11.2018  
 ZUM TEXTTEIL VOM 12.11.2018  
 BUCHER + KASTEN  
 ARCHitekten STADTPLANER  
 TANNHAUSER STRASSE 30  
 88326 AULENDORF  
 FON 07525-1577 + 1495  
 FAX 07525-7775 + 2875

WR	2 Wo	II
0,32		
E		
TH max.	8,00 m	
CHL. Bauvorschriften		
SD	DN 18°-36°	







# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/403/2019</b>	
Sitzung am 13.05.2019	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung

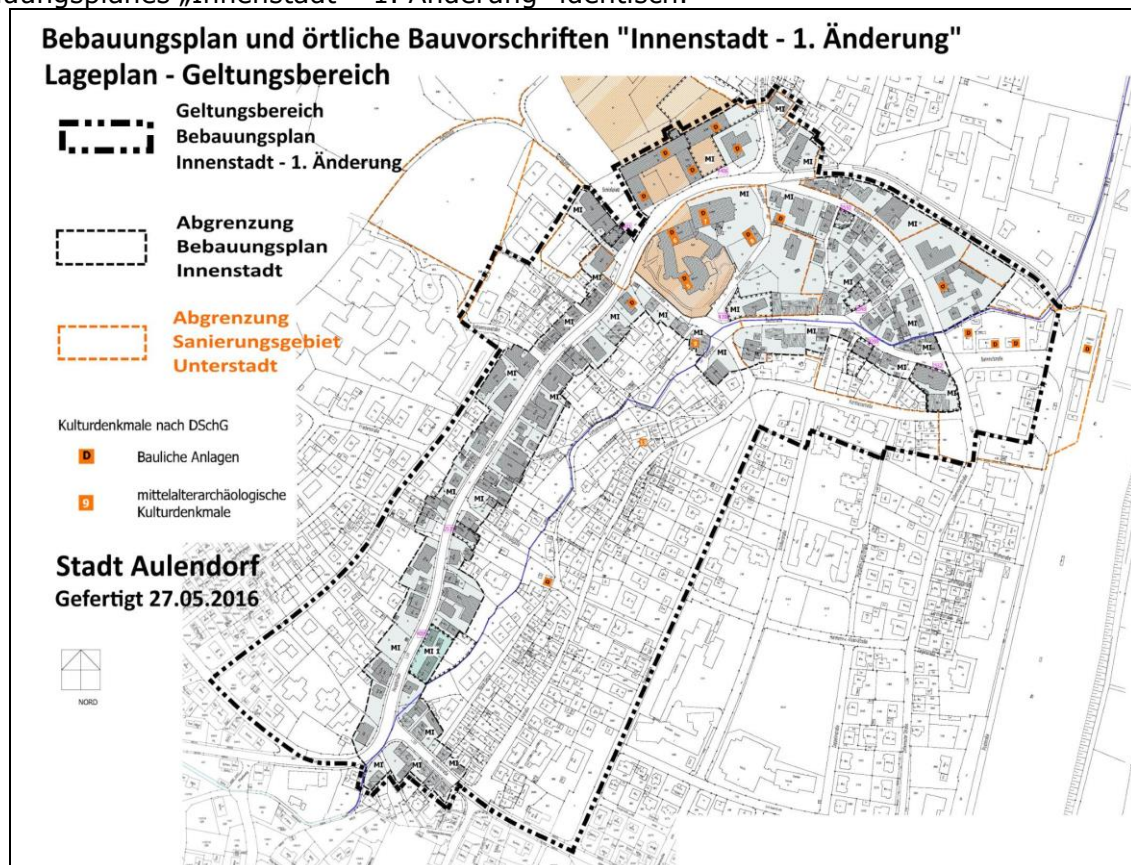
## TOP: 15      **Bebauungsplan "Innenstadt- 1. Änderung" - Erneute Verlängerung der Veränderungssperre**

### Ausgangssituation:

Ausgehend von der Absicht der Sicherung der städtebaulichen Qualität und Entwicklung im Bereich der Innenstadt hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 06.06.2016 eine Veränderungssperre für den Bereich der Innenstadt Aulendorf erlassen.

Mit der Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt ist die Veränderungssperre am 17.06.2016 in Kraft getreten.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist mit dem Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes „Innenstadt – 1. Änderung“ identisch.



Unter § 5 der Satzung der Veränderungssperre wird die Geltungsdauer wie folgt definiert: Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft (§ 17 BauGB). Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr verlängern (§ 17 Abs. 2). Die Veränderungssperre tritt mit Ablauf des 16.06.2018 außer Kraft.

Das Büro FPZ Zeese wurde in der GR-Sitzung am 24.07.2017 mit einer Stadtbildanalyse beauftragt. Die Stadtbildanalyse liegt zwischenzeitlich vor und wurde in der Einwohnerversammlung am 12.06.2018 und in der GR-Sitzung vom 23.07.2018 dem Gemeinderat vorgestellt.

In der Sitzung vom 23.07.2018 wurde das Büro FPZ vom Gemeinderat mit der Ausarbeitung einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie eines Rahmenplans beauftragt.

Die Abstimmung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung mit dem Landratsamt wird derzeit geführt.

Die Grundlagen der Rahmenplanung wurden vom Büro FPZ erarbeitet. Aufgrund der Kommunalwahl ist es derzeit nicht zielführend Beteiligungs- und Abstimmungstermine mit dem aktuellen Gemeinderat herbeizuführen. Für die weitere Beschlussfassung des Rahmenplanes sind die notwendigen Klausursitzungen mit dem neuen Gemeinderat Anfang Juli anzustreben. Im Rahmenplan werden bedeutende städtebauliche Absichten festgeschrieben. Diese weitreichenden und langfristigen Entwicklungen der Kernstadt Aulendorf sollen vom neuen Gemeinderat getragen und die Entscheidung darüber ihm überlassen werden.

Bis zum Erlass der Rahmenplanung und der daraus resultierenden Aufstellung weiterer Bebauungspläne muss die Veränderungssperre im Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes „Innenstadt – 1. Änderung“ weiterhin in Kraft bleiben.

Daher schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat vor, der Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs.2 BauGB zuzustimmen.

**Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat stimmt einer Verlängerung der Veränderungssperre um 1 Jahr zu.

**Anlagen:**

Satzung und Anlage Geltungsbereich

**Beschlussauszüge für**

Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 03.05.2019

**Landkreis Ravensburg  
Stadt Aulendorf**

**S a t z u n g**

**über die Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet**

**Bebauungsplan „Innenstadt – 1. Änderung“ in Aulendorf**

Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf hat am 13.05.2019 aufgrund von § 16 und § 17 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I Nr. 72; 10.11.2017 S. 3634) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) die nach § 17 Abs.2 BauGB weitere Verlängerung der am 17.06.2016 in Kraft getretenen und durch Satzungsbeschluss am 25.05.2018 um ein Jahr verlängerte Veränderungssperre für das Gebiet Bebauungsplan „Innenstadt – 1. Änderung“ in Aulendorf als folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Gegenstand der Satzung**

Die am 17.06.2016 in Kraft getretene Veränderungssperre für das Gebiet Bebauungsplan „Innenstadt – 1. Änderung“ in Aulendorf wird um ein weiteres Jahr verlängert.

**§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Innenstadt – 1. Änderung“ ist der Lageplan vom 27.05.2016 maßgebend. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist gestrichelt umrandet und mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenstadt – 1. Änderung“ deckungsgleich. Der als Anlage beigefügte Lageplan vom 27.05.2016 ist Bestandteil dieser Satzung und umfasst den räumlichen Geltungsbereich.

**§ 3 Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre**

1. Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:
  - a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden
  - b) keine erheblichen oder wesentlichen wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, vorgenommen werden.
2. Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
3. In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

#### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

**Aulendorf, den 16.05.2019**

**Matthias Burth, Bürgermeister**

---

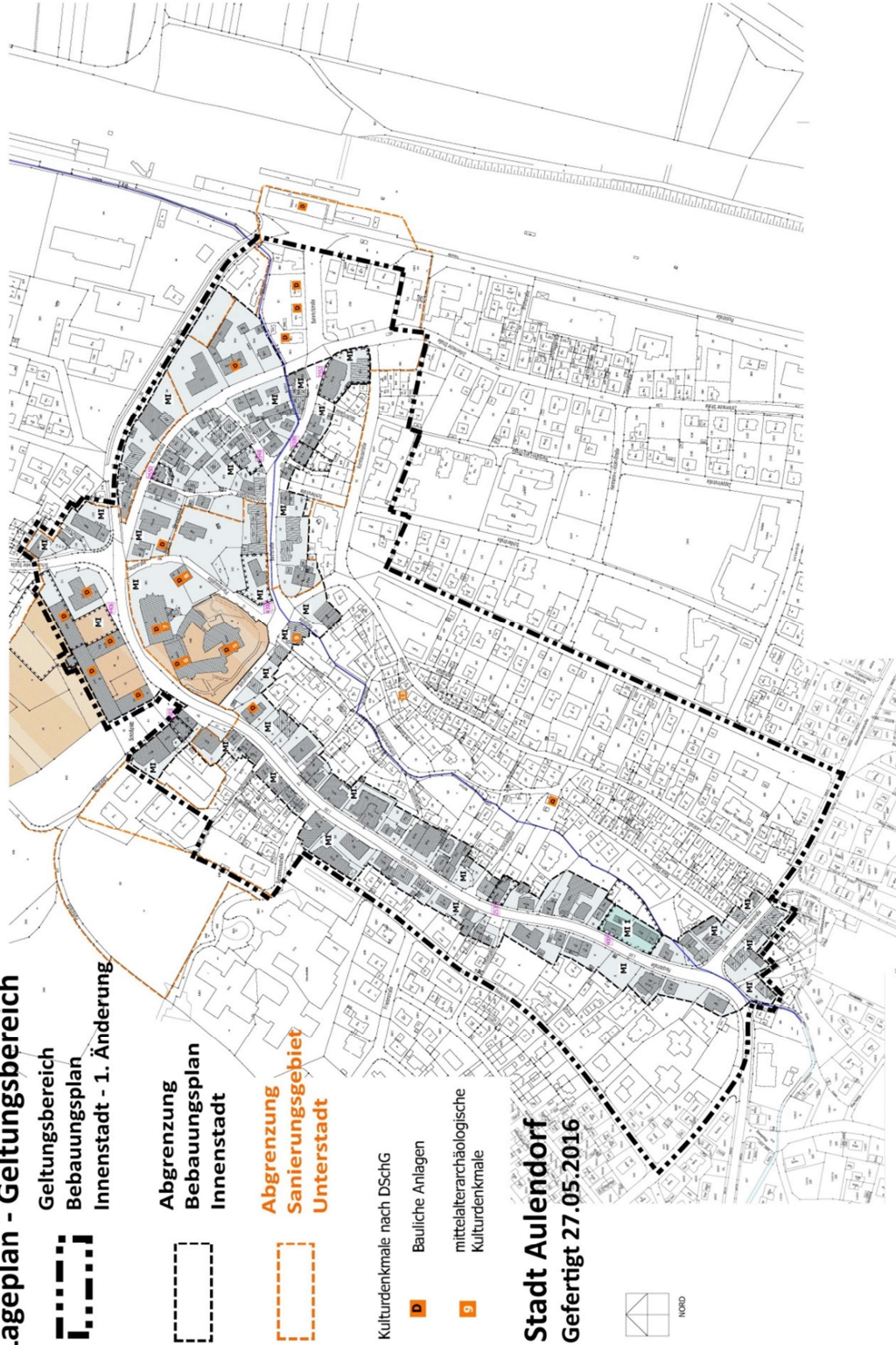
(Ort, Datum)

**Anlage zu:**

**Satzung**  
über die Verlängerung der Veränderungssperre im Bereich des  
Bebauungsplanes „Innenstadt – 1. Änderung“ in Aulendorf  
Lageplan vom 27.05.2016  
Geltungsbereich der Veränderungssperre

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Innenstadt - 1. Änderung"**

**Lageplan - Geltungsbereich**



Geltungsbereich  
Bebauungsplan  
Innenstadt - 1. Änderung

Abgrenzung  
Bebauungsplan  
Innenstadt

Abgrenzung  
Sanierungsgebiet  
Unterstadt

Kulturdenkmale nach DSchG

**D** Bauliche Anlagen

**S** mittelalterlicharchaische  
Kulturdenkmale

**Stadt Aulendorf**  
Gefertigt 27.05.2016







# STADT AULENDORF

<b>Bürgermeister</b> Matthias Burth		<b>Vorlagen-Nr. 10/121/2019</b>	
Sitzung am 13.05.2019	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 16      Änderung der Hauptsatzung - Festlegung der Sitzzahlen für die beschließenden Ausschüsse</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Gemäß § 39 GemO BW kann der Gemeinderat durch die Hauptsatzung beschließende Ausschüsse bilden und ihnen bestimmte Aufgabengebiete zur dauernden Erledigung übertragen.</p> <p>Durch die Hauptsatzung der Stadt Aulendorf wurden der Ausschuss für Umwelt und Technik und der Verwaltungsausschuss als beschließende Ausschüsse gebildet.</p> <p>Die beschließenden Ausschüsse bestehen nach § 40 Abs. 1 GemO BW aus dem Vorsitzenden und mindestens vier Mitgliedern. Die Mitgliederzahl kann auch ungerade sein. Für die ordentlichen Mitglieder eines Ausschusses sind auch jeweils Stellvertreter zu bestellen.</p> <p>Die Hauptsatzung der Stadt Aulendorf legt in § 5 Abs. 2 fest, dass die beschließenden Ausschüsse jeweils aus dem Bürgermeister als Vorsitzendem und sieben weiteren Mitgliedern des Gemeinderates bestehen.</p> <p>Mit der konstituierenden Sitzung des Gemeinderates im Juli 2019 wird sich die Sitzzahl des Gemeinderates von 14 auf 18 Sitze erhöhen. Mit Erhöhung der Sitzzahlen des Gemeinderates stellt sich die Frage, ob in diesem Zusammenhang auch die Sitzzahlen für die beschließenden Ausschüsse angepasst werden sollen.</p> <p>In der Vergangenheit war es üblich, dass sich die Größe der Sitzzahlen in den Ausschüssen an der Sitzzahl des Gemeinderates orientiert hat.</p> <p>Von der Verwaltung wird vorgeschlagen, die Sitzzahlen für die beschließenden Ausschüsse von sieben auf neun Sitze zu erhöhen.</p> <p>Nach Auffassung der Verwaltung sollte die Erhöhung der Sitzzahlen zum Anlass genommen werden, sich Gedanken darüber zu machen, ob mit der Erhöhung der Sitzzahlen auch die Zuständigkeiten und Wertgrenzen der beschließenden Ausschüsse gestärkt werden sollten. Von der Verwaltung würde dies befürwortet werden.</p>			
<p><b>Beschlussantrag:</b> Die Verwaltung wird beauftragt eine Änderung der Hauptsatzung dahingehend vorzunehmen, dass die Sitzzahlen für die beschließenden Ausschüsse von sieben auf neun Sitze erhöht werden.</p>			
<p><b>Anlagen:</b> keine</p>			
<p><b>Beschlussauszüge für</b>      <input type="checkbox"/> Bürgermeister      <input checked="" type="checkbox"/> Hauptamt  <input type="checkbox"/> Kämmerei      <input type="checkbox"/> Bauamt      <input type="checkbox"/> Ortschaft</p> <p>Aulendorf, den 06.05.2019</p>			







# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b> Günther Blaser		<b>Vorlagen-Nr. 40/396/2019</b>	
Sitzung am 13.05.2019	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Kenntnisnahme
<b>TOP: 17      Baukostenabrechnungen - Sanierung Schulzentrum Ebene 1 und 3 und Neubau Flutlichtanlage in Blönried</b>			
<b>Ausgangssituation:</b>			
<b>1. Sanierung der WC – Anlagen in Ebene 1 und 3 und Brandschutzmaßnahmen in Ebene 1 im Schulzentrum in 2018</b>			
Die oben angeführten Sanierungsmaßnahmen am Schulzentrum wurden in den Sommerferien 2018 umgesetzt und konnten bis auf wenige Restarbeiten fristgerecht zum Schuljahresbeginn im September abgeschlossen werden.			
Die Maßnahme konnte im HH Jahr 2018 abgerechnet werden.			
Aus den bewilligten Fördermitteln des kommunalen Sanierungsfonds in Höhe von 357.000,00 € wurden für den 1. Sanierungsabschnitt in 2018 bereits 98.000,00 € abgerufen.			
Die restliche Fördersumme in Höhe von 259.000,00 € wird nach Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen in Ebene 0 in 2019 abgerufen.			
<b>Kostenfeststellung</b>			
HH Ansatz 1. 2330 500000		335.000,00 €	
<b>Kostenfeststellung</b>		<b>349.748,93 €</b>	
Überschreitung HH Ansatz		14.748,93 €	
Die Kostenüberschreitung von 14.748,93 € gegenüber der Kostenschätzung ist der zurzeit herrschenden Marktlage und hohen Baupreise geschuldet.			
Die Mehrkosten konnten innerhalb der Kostenstelle ausgeglichen werden.			
<b>2. Neubau Flutlichtanlage am Sportplatz in Blönried</b>			
Die oben angeführte Maßnahme konnte im Sommer 2018 umgesetzt, die Anlage in Betrieb genommen und bis Ende 2018 abgerechnet werden.			
<b>Kostenfeststellung</b>			
HH Ansatz 2. 5620 960000		80.000,00 €	
Üpl. Ausgabe Beschluss GR 05.11.2018		17.500,00 €	
<b>Kostenfeststellung</b>		<b>96.721,41 €</b>	
Die Kostenüberschreitung des ursprünglichen HH – Ansatzes um 16.721,41 € kommt ausschließlich aus den Mehrkosten bei der aufwändigen Gründung der Fundamente durch den schlechten Baugrund.			
Die Mehrkosten sind in der beigefügten Einzelkostenaufstellung detailliert dargestellt.			

**Beschlussantrag:**

Die Kostenfeststellungen beider Baumaßnahmen werden zur Kenntnis genommen.

**Anlagen:**

Anlage 1 Kostenaufstellung Sanierungsmaßnahmen im Schulzentrum 2018

Anlage 2 Kostenaufstellung Neubau der Flutlichtanlage am Sportplatz Blönried

**Beschlussauszüge für**

Bürgermeister

Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 03.05.2019



# STADT AULENDORF

<b>Bürgermeister</b>		<b>Vorlagen-Nr. 10/112/2019</b>	
Sitzung am 13.05.2019	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p><b>TOP: 18      Oberschwaben Tourismus GmbH (OTG) Beitritt der OTG zur Allgäu GmbH (Gesellschafterstatus)</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Oberschwaben Tourismus GmbH (OTG) mit Sitz in Bad Schussenried sieht ab dem Geschäftsjahr 2019 eine Gesellschafterbeteiligung bei der Allgäu GmbH mit Sitz in Kempten vor.</p> <p>Die OTG ist die Dachmarketing- und Destinationsmanagementorganisation für das Reisegebiet Oberschwaben und Württembergisches Allgäu. Die OTG wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 28.06.2006 als Zusammenschluss der Tourismusgesellschaft Oberschwaben (TGO) und der Zielgebietsagentur Allgäu und Oberschwaben der Internationalen Bodensee Tourismus GmbH (IBT GmbH) gegründet. Mit Gründung der neuen Gesellschaft wurde das Ziel verfolgt, die übergeordneten touristischen Aufgaben in Oberschwaben und im Württembergischen Allgäu zu bündeln und ein entsprechendes Tourismusmarketing aufzubauen und weiterzuentwickeln. Bis heute betreut die OTG-Geschäftsstelle das Reisegebiet Oberschwaben und das Württembergische Allgäu in Baden-Württemberg und ist für die touristische Vermarktung des Kerngebietes der Städte und Gemeinden der Landkreise Ravensburg, Biberach und den südlichen Teil des Landkreises Sigmaringen im In- und Ausland zuständig. Gesellschafter der OTG sind die drei Landkreise Biberach, Ravensburg, Sigmaringen sowie 65 Städte und Gemeinden und der Zweckverband Tourismus Württembergisches Allgäu. Die Stadt Aulendorf ist ebenfalls Gesellschafter der OTG.</p> <p>Die OTG ist zur Stärkung der internationalen touristischen Vermarktung der Region auch Gesellschafter bei der Internationalen Bodensee Tourismus GmbH.</p> <p>Nun besteht zudem die Möglichkeit Gesellschafter bei der Allgäu GmbH zu werden.</p> <p>Die Allgäu GmbH ist ein Zusammenschluss aus der Allgäu Marketing GmbH und Allgäu Initiative GbR, die im Jahr 2011 gegründet wurde. Die Allgäu GmbH bündelt bis heute die Wirtschafts- und Tourismusentwicklung im Allgäu unter einem Dach und einer Marke. Das Ziel der Allgäu GmbH ist es, gemeinsam mit allen Beteiligten, die Region Allgäu als Tourismusdestination und als Wirtschaftsstandort zu etablieren.</p> <p>Zielsetzung einer gesellschaftsrechtlichen Beteiligung der OTG an der Allgäu GmbH ist, dass die OTG als Dachorganisation sowie in Einzelfällen auch die Gesellschafter der OTG in der Gebietskulisse Oberschwaben und im Württembergisches Allgäu die Möglichkeit erhalten, künftig Kooperationsangebote der Allgäu GmbH direkt in Anspruch zu nehmen und gemeinsam neue Kooperationsprojekte im Rahmen der touristischen Vermarktung der Raumschaft mit der Allgäu GmbH entwickeln zu können. Diese Grundlagen der Zusammenarbeit sollen im Interesse aller Tourismuspartner im Württembergischen Allgäu und in Oberschwaben geschaffen werden.</p> <p>Die Kommunen im Württembergischen Allgäu im Landkreis Ravensburg arbeiten bereits seit mehreren Jahren direkt oder über den Zweckverband Ferienregion Allgäu-Bodensee projektbezogen und im Bereich der Geschäftsfeldentwicklung unter dem Markendach Allgäu mit der Allgäu GmbH zusammen. Der Zweckverband Ferienregion Allgäu-Bodensee beteiligt sich bereits seit 2017 mit einem Beitrag in Höhe von 50.000 € jährlich an der Basis-Finanzierung der Allgäu GmbH.</p> <p>Für eine grenzüberschreitende Zusammenarbeit mit der Gesamtregion Oberschwaben und</p>			

Württembergisches Allgäu ist eine gesellschaftsrechtliche Vernetzung der beiden Destinationsmanagementorganisationen anzustreben.

Hier ist auch darauf hinzuweisen, dass der Zweckverband Ferienregion Allgäu-Bodensee bereits im November 2018 als neue Gesellschafterin der OTG beigetreten ist. Der Zweckverband Ferienregion Allgäu-Bodensee (künftig: Zweckverband Tourismus Württembergisches Allgäu) ist ein Verbund der 14 Städte und Gemeinden im Württembergischen Allgäu. Somit sind ab 2019 sämtliche Kommunen des Württembergischen Allgäus, auch die Städte Aitrach, Bad Wurzach und Leutkirch, über den künftigen Gesellschafterstatus des Zweckverbandes bei der OTG abgebildet. Auch dies stärkt die Grundlagen für die künftige Zusammenarbeit der OTG mit der Allgäu GmbH.

Die Geschäftsführung der Allgäu GmbH hat der OTG eine Gesellschafterbeteiligung an der Allgäu GmbH mit einer Einlage in Höhe von 5.000 € am Stammkapital der Allgäu GmbH (Stammkapital: 202.000 €) und damit einen Stimmanteil in Höhe von 2,475 Prozent angeboten.

Als Grundlage für die weitere Kooperation der Raumschaft Oberschwaben und Württembergisches Allgäu mit der Allgäu GmbH ist jährlich ab dem Jahr 2019 ein Betrag in Höhe von insgesamt 100.000 € als Anteil zur Basisfinanzierung der Allgäu GmbH zu leisten. Davon übernimmt der Zweckverband Tourismus Württembergisches Allgäu, wie bereits in den Vorjahren, 50.000 €.

Die weiteren Mittel in Höhe von 50.000 € sind seitens der OTG als Basisfinanzierung an die Allgäu GmbH zu zahlen. Die Mittel werden der OTG im Rahmen einer entsprechenden Erhöhung des derzeitigen Gesellschafterzuschusses an die OTG vom Landkreis Ravensburg übernommen. Der Verwaltungsausschuss des Landkreises Ravensburg hat in seiner jüngsten Sitzung am 19.03.2019 dem Beitritt der OTG zur Allgäu GmbH und der Finanzierung der Umlage durch den Landkreis Ravensburg zugestimmt.

### **Weiteres Vorgehen**

Gemäß Gesellschaftsvertrag der OTG ist die Gesellschafterversammlung der OTG für Beschlüsse über den Erwerb von Unternehmen und Beteiligungen zuständig und es ist eine Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen in der Gesellschafterversammlung erforderlich. Der Beschluss über den Beitritt zur Allgäu GmbH ist für die Gesellschafterversammlung der OTG am 27.06.2019 terminiert.

Nach Prüfung der Sach- und Rechtslage durch die Kommunalaufsichtsämter der drei Landkreise Biberach, Ravensburg und Sigmaringen (Hauptgesellschafter der OTG) handelt es sich bei der vorgelagerten verwaltungsinternen Entscheidung des jeweiligen Gesellschaftsvertreters um eine sog. „mittelbare Beteiligung“ der Landkreise und Kommunen an der Allgäu GmbH um ein zustimmungsbedürftiges Geschäft (Weisungsrecht des Gremiums an den Vertreter in der Gesellschafterversammlung der OTG) und nicht um ein Geschäft der laufenden Verwaltung.

Gem. § 105 a GemO BW darf die Gemeinde der Beteiligung eines Unternehmens, an dem sie mit mehr als 50 % beteiligt ist, an einem anderen Unternehmen nur zustimmen, wenn die Voraussetzungen des § 102 Abs. 1 Nr. 1 und 3 GemO BW vorliegen.

Nach § 102 Abs. 1 GemO BW darf die Gemeinde ungeachtet der Rechtsform wirtschaftliche Unternehmen nur errichten, übernehmen, wesentlich erweitern oder sich daran beteiligen, wenn

1. der öffentliche Zweck das Unternehmen rechtfertigt;
2. das Unternehmen nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht und;

3. bei einem Tätigwerden außerhalb der kommunalen Daseinsvorsorge der Zweck nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen privaten Anbieter erfüllt wird oder erfüllt werden kann.

Nach Auffassung der Rechtsaufsichtsbehörden in den Landkreisen Biberach, Ravensburg und Sigmaringen liegen die rechtlichen Voraussetzungen des § 105 a Abs. 1 Nr. 1 GemO BW in Verbindung mit § 102 Abs. 1 Nr. 1 und 3 GemO BW vor und dem Beitritt kann zugestimmt werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Mit der Beteiligung der OTG an der Allgäu GmbH sind für die Stadt Aulendorf keine direkten finanziellen Auswirkungen verbunden.

#### **Beschlussantrag:**

1. Die Stadt Aulendorf stimmt als Gesellschafter der OTG dem Beitritt der OTG als neue Gesellschafterin der Allgäu GmbH ab dem Geschäftsjahr 2019 zu.
2. Zur Zahlung der jährlichen Umlage (Gesellschafterzuschuss) der OTG an die Allgäu GmbH wird der Gesellschafterzuschuss des Landkreises Ravensburg an die OTG ab dem Geschäftsjahr 2019 um 50.000 €/Jahr von 121.500 €/Jahr auf 171.500 €/Jahr erhöht. Der Verwaltungsausschuss des Landkreises Ravensburg hat dem Beitritt der OTG zur Allgäu GmbH und der Finanzierung der Umlage durch den Landkreis Ravensburg in seiner Sitzung am 19. März 2019 zugestimmt.

#### **Anlagen:**

**-0-**

#### **Beschlussauszüge für**

- Bürgermeister     EB Tourismus  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 03.05.2019