

**über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates**

**vom 25.11.2019**

**im Ratssaal**

**Beginn: 18:00 Uhr**

**Ende: 22:50 Uhr**

**Anwesend:**

**Vorsitzender**

Bürgermeister Matthias Burth

**Gemeinderäte**

Bernhard Allgayer

Stefanie Dölle

Pierre Groll

Sahin Gündogdu

Michael Halder

Kurt Harsch

Matthias Holzapfel

Oliver Jöchle

Rainer Marquart

Ralf Michalski

Beatrix Nassal

Dr. Hans-Peter Reck

Robert Rothmund

Franz Thurn

Martin Waibel

Britta Wekenmann

Konrad Zimmermann

**Verwaltung**

Günther Blaser

Brigitte Thoma

**Ortsvorsteher/in**

Hartmut Holder Ortsvorsteher

Stephan Wülfrath Ortstvorsteher

Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin

**Schriftführer/in**

Silke Jöhler

**Abwesend:**

**Gemeinderäte**

Karin Halder

entschuldigt

## **Tagesordnung**

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 2 Bekanntgaben, Mitteilungen, Bekanntgabe nichtöffentl. gefasster Beschlüsse, Protokoll
- 3 Überprüfung der Ortsabrundungen in den Ortsteilen
  1. Vorstellung der Planungsbüros
  2. Vergabe der PlanungsleistungVorlage: 10/148/2019
- 4 Bebauungsplan "Oberrauhen - Erweiterung II" und örtliche Bauvorschriften
  1. Auflassungsbeschluss
  2. Zustimmung zum Planentwurf
  3. Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher BelangeVorlage: 10/149/2019
- 5 Bebauungsplan "Buchwald" und örtliche Bauvorschriften
  1. Aufstellungsbeschluss
  2. Information über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Anhörung
  3. Information zum Stand der Erschließungsplanung
  4. Beteiligung der ÖffentlichkeitVorlage: 10/150/2019
- 6 Wertschöpfung bei der Überplanung von Baugebieten  
Vorlage: 10/151/2019
- 7 Leitungszeit in Kindertageseinrichtungen  
Vorlage: 20/130/2019/2
- 8 Jahresabschluss 2018 Betriebswerke Aulendorf  
Vorlage: 30/163/2019/1
- 9 Nachtragswirtschaftsplan 2019 des Eigenbetriebs Betriebswerke Aulendorf - Betriebszweig Betriebshof  
Vorlage: 30/171/2019
- 10 Eigenbetrieb Aulendorf Tourismus - Auflösung Eigenbetrieb  
Vorlage: 30/169/2019/1
- 11 Eigenbetrieb Betriebswerke Aulendorf - Betriebszweig Betriebshof - Auflösung Betriebszweig  
Vorlage: 30/168/2019/1
- 12 Satzung über die Höhe der zulässigen Miete für öffentlich geförderten Wohnraum  
Vorlage: 20/132/2019/1
- 13 Neubau Umkleidetrakt Steegersee - Baukostenabrechnung  
Vorlage: 40/480/2019
- 14 Verschiedenes

15           Anfragen gem. § 4 Geschäftsordnung

**Beschluss-Nr. 1**

**Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung**

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

SRin K. Halder ist entschuldigt.

## **Beschluss-Nr. 2**

### **Bekanntgaben, Mitteilungen, Bekanntgabe nichtöffentl. gefasster Beschlüsse, Protokoll**

#### **Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse**

BM Burth gibt folgende Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung bekannt:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die ausgeschriebenen Unterhalts- und Grundreinigungsleistungen für das Schulzentrum, die Grundschule, die Kindergärten Villa Wirbelwind, Kinderkrippe Villa Wirbelwind, Schatzkiste und das Bahnhofs-WC werden an die Firma Prior & Peußner Gebäudedienstleistungen aus Osnabrück ab dem 01.01.2020 für maximal 4 Jahre Laufzeit zum Bruttogesamtpreis für 2020 von 187.766,66 € vergeben.
2. Die ausgeschriebenen Glasreinigungsleistungen für das Schulzentrum, die Sporthalle, die Grundschule, die Grundschulsporthalle, die Kindergärten Villa Wirbelwind, Kinderkrippe Villa Wirbelwind, Schatzkiste, St. Jakobus Blönried, St. Georg Zollenreute, das Feuerwehrhaus Aulendorf und das Bahnhofs- WC werden an die Firma Tugend Gebäudereinigungsservice aus Stuttgart ab dem 01.01.2020 für maximal 4 Jahre Laufzeit zum Bruttogesamtpreis für 2020 von 12.080,53 € vergeben.
3. Nach Ablauf der Einspruchsfrist wird der Bürgermeister ermächtigt, die Dienstleistungsverträge für die Unterhalts- und Grundreinigungsleistungen und Glasreinigungsleistungen mit den unter Punkt 1 und 2 angeführten Firmen mit folgenden Laufzeitoptionen abzuschließen:
  - Die Vertragsdauer beträgt jeweils 2 Jahre und tritt am 01.01.2020 in Kraft.
  - Die Vertragslaufzeit verlängert sich um jeweils ein weiteres Jahr, wenn die Verträge nicht spätestens zum 31.08.2021 bzw. zum 31.08.2022 vom Auftraggeber schriftlich gekündigt werden.
  - Die Verträge enden in jedem Fall automatisch nach 4 Jahren am 31.12.2023. Es bedarf dann keiner gesonderten Kündigung.

Zudem hat der Gemeinderat beschlossen, die Wohncontaineranlage im Spitalweg 26 zu einem Kaufpreis von 47.600,00 Euro zu erwerben.

Weiter hat der Gemeinderat beschlossen, dass der vorgegebenen Bewertung und der Vergabe der Bauplätze für das Baugebiet „Tafelesch“ gemäß der Interessentenliste vom 12.09.2019 zugestimmt wird.

### **Beschluss-Nr. 3**

#### **Überprüfung der Ortsabrundungen in den Ortsteilen**

##### **1. Vorstellung der Planungsbüros**

##### **2. Vergabe der Planungsleistung**

##### **Vorlage: 10/148/2019**

BM Burth erläutert, dass aus der Bürgerschaft und dem Gemeinderat immer wieder Anfragen zu Einzelbauvorhaben außerhalb der Geltungsbereiche der Ortsabrundungssatzungen kommen.

Die geltenden Ortsabrundungssatzungen in den Ortsteilen Blönried, Steinenbach, Münchenreute, Tannweiler und Tannhausen stammen aus den 1980er und 1990er Jahren und stellen die aktuelle Abgrenzung des bebaubaren Innenbereichs und des nicht bebaubaren Außenbereichs dar.

Die Ortsteile der Stadt Aulendorf wollen und sollen sich aber auch moderat erweitern können. Die aktuellen Ortsabrundungen bilden die aktuellen ortsplanerischen Vorstellungen nicht mehr treffend ab. Zudem ist ein Bezug zu den tatsächlichen Flächenverfügbarkeiten nicht mehr gegeben. Die derzeitigen Ortsabrundungen können eine gewünschte, maßvolle und ortsverträgliche bauliche Entwicklung nicht ausreichend steuern.

Um die Dorfentwicklung nicht nach dem Verfügbarkeitsprinzip zu betreiben, soll die Erhaltung der Ortsbilder durch planerische Leitlinien gesichert und gleichzeitig auch die Grundlage für eine gezielte Weiterentwicklung gelegt werden.

In diesem Rahmen soll ein sinnvolles Verhältnis von Innen- und Außenentwicklung in den Ortsteilen untersucht werden.

Vor diesem Hintergrund sollen die Ortsteile zunächst analysiert werden und auf ihre Entwicklungspotenziale untersucht werden.

In einem weiteren Schritt ist zu klären, welche Anforderungen an die dort realisierbaren Projekte gestellt werden und mit welchen Instrumenten deren Umsetzung gesichert werden können: genügen dafür die Regelungen des § 34 BauGB als unbepflanzten Innenbereich oder sollen die im Rahmen der Ortsabrundungen möglichen Festsetzungen ausgeschöpft werden, um ortsbildstärkende Neubauten und Sanierungen zu erhalten? Oder wird eine verbindliche Bauleitplanung nach § 30 BauGB erforderlich?

Das Büro LARS consult GmbH aus Memmingen und das Büro Krischpartner aus Tübingen haben einen Vorschlag zur Untersuchung und Darstellung der bestehenden Entwicklungsflächen in den Ortsteilen sowie zur Konzeptionierung der erforderlichen Steuerungsinstrumente erarbeitet.

Im Anschluss stellt Frau Knupfer vom Büro LARS consult ihr Büro und die geplante Herangehensweise vor.

OV Holder erläutert für die Ortschaft, dass die Planungsleistungen erforderlich sind, da die alten Ortsabrundungen überholt und in Teilen nicht bzw. nicht mehr nachvollziehbar sind. Eine gemäßigte Erweiterung wäre gut. In den Ortsteilen möchten Familien oft nebeneinander bauen, daher macht die Überplanung aus seiner Sicht Sinn. Allerdings ist es nicht sinnvoll, überall Baulücken zu schließen. Er möchte wissen, wie Frau Knupfer die Nachverdichtung an der Durchgangsstraße in Münchenreute sieht.

Frau Knupfer erläutert, dass dies auf die Siedlungsstruktur ankommt. Pauschal kann dies

nicht beantwortet werden. Ihr Ziel ist, Leben in die Dörfer zu bringen, nicht, eine Außenentwicklung zu schaffen. Dies hat auch eine soziale Komponente.

SR Dr. Reck hält eine Einbeziehung der vorhandenen Dorfentwicklungspläne für sinnvoll. Zudem fragt er, ob die Ortschaften parallel oder nacheinander bearbeitet werden sollen.

Frau Knufer hält es für sinnvoll, dass alle Ortschaften parallel bearbeitet werden, auch um Vergleichsparameter zu haben. Sie schätzt die Bearbeitungszeit auf 4 – 6 Monate.

SR Dr. Reck erläutert, dass es aus seiner Sicht noch mehr Ortsteile gibt, die überplant werden sollten.

BM Burth teilt mit, dass es eine konkrete Anfrage aus Steinenbach gibt. Zollenreute muss noch in weiteren Gesprächen geprüft werden.

SR Dr. Reck ist eine kontinuierliche Bearbeitung und nicht nur ein bloßes Reagieren auf Anfragen wichtig.

SR Allgayer fragt Frau Knufer nach Referenzen.

Frau Knufer wird diese nachreichen.

SR Allgayer erläutert, dass die Anfrage der Familie Eggle bereits seit zwei Jahren vorliegt, er möchte wissen, ob hierüber früher entschieden werden kann. Dann wäre der Zeitdruck nicht mehr ganz so hoch. Die zeitlich angedachte Schiene von 4 – 6 Monate wird seiner Meinung nicht genügen.

Frau Knufer könnte sich vorstellen, dass dieser Ortsteil vorgezogen wird.

OV Wülfrath spricht sich dafür aus, Zollenreute mit in die Überplanung einzubeziehen.

SR Michalski schlägt vor, alle Ortsteile parallel zu bearbeiten, um die Vergleichsparameter zu haben. Er würde Münchenreute nicht vorziehen.

Frau Knufer ergänzt, dass aus ihrer Erfahrung heraus solche Einzelfallentscheidungen in der Dorfgemeinschaft oft schwierig ist.

Im Anschluss stellt sich Herr Krisch vom Büro Krischpartner vor.

SR Groll fragt weshalb der Kostenunterschied zwischen den beiden Angeboten so hoch ist.

BM Burth erläutert, dass der Bestandteil „B“ bei LARS consult GmbH komplett fehlt.

Herr Krisch fügt hinzu, dass dieser Bestandteil auch weggelassen werden könnte. Er ist selbst überrascht über den hohen Kostenunterschied.

Nachdem beide Planer den Sitzungssaal verlassen haben, spricht sich BM Burth für das Büro LARS Consult aus. Er hält die Arbeitsweise passender für die Ortsteile.

SR Michalski und SR Dr. Reck sprechen sich im Namen beider Fraktionen ebenfalls für dieses Büro aus.

SR Dr. Reck spricht sich ebenfalls dafür aus, dass in Münchenreute mit der Planung begonnen wird. Er sieht keinen Mehrwert darin, wenn die Planung nacheinander abgearbeitet wird.

SR Groll ist der Meinung, dass die Verwaltung beide Angebote konkretisieren sollte, erst

dann kann eine Entscheidung getroffen werden. Er geht davon aus, dass beide Angebote dann noch deutlich teurer werden. Zudem würde er ebenfalls in Münchenreute beginnen.

BM Burth schlägt folgende Beschlussfassung vor:

1. Die Verwaltung wird ermächtigt, mit dem Büro LARS Consult weitere Vertragsverhandlungen zu führen, um sämtliche Ortsabrundungen zu überprüfen.
2. Die Verwaltung wird weiter ermächtigt, den Auftrag zu erteilen, sofern die Angebotssumme unter 15.000,00 Euro (netto, ohne Nebenkosten) liegt.

Sollte sich herausstellen, dass die Bearbeitungszeit bei den angegebenen 4 – 6 Monaten bleibt, könnte er sich eher vorstellen, die Planungen parallel durchzuführen, wobei er mit beiden Lösungen leben könnte.

SR Waibel könnte sich auch eine höhere Ermächtigung vorstellen.

SR Groll weist darauf hin, dass bei LARS Consult abgeklärt werden sollte, was die Neuaufstellung der geltenden Satzung kosten würde. Dieser Punkt ist bei Krischpartner bereits enthalten, er könnte sich vorstellen, dass dies die Angebotssumme noch deutlich verteuert.

SR Marquart könnte sich eine Ermächtigung auf 20.000,00 Euro vorstellen.

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig:**

- 1. Die Verwaltung wird ermächtigt, mit dem Büro LARS Consult weitere Vertragsverhandlungen zur Überarbeitung aller Ortsabrundungen zu führen um insbesondere die Vergleichbarkeit mit dem anderen Angebot zu erreichen.**
- 2. Die Verwaltung wird weiter ermächtigt, den Auftrag zu erteilen, sofern die Angebotssumme unter 20.000,00 Euro (netto, ohne Nebenkosten) liegt.**

**Der Gemeinderat beschließt mit 9 Ja-Stimmen und 9 Nein-Stimmen:**

**Nach der Beauftragung des Büros soll der Ortsteil Münchenreute zuerst bearbeitet und zur Beratung im Gemeinderat vorgelegt werden.**

**Damit ist der Antrag bei Stimmgleichheit abgelehnt.**

## **Beschluss-Nr. 4**

### **Bebauungsplan "Oberrauhen - Erweiterung II" und örtliche Bauvorschriften**

#### **1. Auflassungsbeschluss**

#### **2. Zustimmung zum Planentwurf**

#### **3. Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange**

#### **Vorlage: 10/149/2019**

BM Burth begrüßt Herrn Kienzle und Herrn Schilling vom Büro KVB.

BM Burth erläutert, dass die Planung das Teilflurstück 271 in der Gemarkung Zollenreute betrifft. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 0,74 ha. Die Fläche wird als Acker genutzt, im Südwesten befinden sich Saumstrukturen eines angrenzenden Feuchtbiotops.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Aulendorf. Das Gebiet reicht im Norden an die L 285 (Allewindenstraße). Westlich schließen gewerblich genutzte Flächen der Firma Carthago Reisemobilbau an. Nördlich der Straße befindet sich im Außenbereich die Domäne Unterrauhen (landwirtschaftlicher Betrieb mit Tiefbaufirma). Im Süden, Osten und nordöstlich der L285 befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. An der L285 wurde zur Verbesserung der Erschließung der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen ein Kreisverkehr realisiert.

#### Erfordernis der Planaufstellung/Planungsziele

Die Firmenzentrale Carthago Reisemobilbau GmbH befindet sich seit 2013 am Standort in Aulendorf. Der Betrieb ist stark expandierend und mit inzwischen ca. 550 Mitarbeiter der wichtigste gewerbliche Arbeitgeber in Aulendorf.

Auf dem Firmengelände wird seit Herbst 2019 westlich des bestehenden Bürogebäudes ein neues Verwaltungsgebäude für ca. 120 Büroarbeitsplätze erstellt. Hierfür sind ca. 50 Mitarbeiterstellplätze entfallen, für die derzeit kein Ersatz angeboten werden kann.

Im östlichen Teil des Betriebsgeländes wurde bereits im Jahr 2015 Stellplätze für Mitarbeiter und Reisemobile (bzw. Chassis) erstellt (Bebauungsplan „Oberrauhen-Erweiterung I“). Diese Fläche ist jedoch nicht ausreichend.

Um den Bedarf an Stellplätzen zu decken soll die vorhandene Fläche nach Osten um ca. 25 m erweitert werden. Die Stellplätze werden für Mitarbeiter, für Kunden und Betriebsbesucher und für Reisemobile benötigt und müssen aus Gründen des Betriebsablaufs in der Nähe der Eingangspforte angeordnet werden. Abgestellte fertige Reisemobile werden mit Hagelschutznetzen überspannt. Alternativstandorte für diese Flächenergänzung stehen nicht zur Verfügung.

Da für die geplante Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen fehlen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Durch die planungsrechtliche Absicherung soll sich die gewerbliche Nutzung dauerhaft am Standort etablieren. Eine weitere künftige Ausdehnung des Betriebs ist absehbar.

Ziel des Bebauungsplans ist neben der Bereitstellung von Stellplatzflächen auch die Sicherung des erforderlichen Ausgleichs für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die Fläche befindet sich im Außenbereich. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

#### Übergeordnete Planungen/bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die geplante Siedlungsfläche ragt ca. 25 m über die westlich dargestellte gewerbliche Baufläche hinaus.

Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind, erfolgt eine Konkretisierung und Ausgestaltung der planerischen Vorgaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Gemeinde. Der Übergang in eine konkrete Planungsstufe rechtfertigt eine geringfügige Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans, da die zugrundeliegende Konzeption unangetastet bleibt.

Die Zuordnung von bebauten Flächen einerseits und nicht bebauten Flächen andererseits bleibt auch bei der Einbeziehung des schmalen Plangebiets unberührt. Es wird keine qualifizierte sonstige Darstellung im Flächennutzungsplan (z.B. Landschaftsschutz, Denkmalschutz, Ausgleichsfläche) tangiert. Aufgrund der gegebenen Nutzungen und Bebauung sind erhebliche negative Umweltauswirkungen infolge der Planung nicht zu erwarten. Da südwestlich gelegen Naturdenkmal (Tümpel südlich Unterrauhen) wird in der Planung berücksichtigt. Durch die lokale Abweichung von den Darstellungen des FNP bleiben die Grundzüge der Flächennutzungsplanung unberührt.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, kann aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Der Bebauungsplan ist nach Auffassung der Stadt Aulendorf aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Auf eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wird auch deshalb verzichtet, da im Rahmen der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Bereich Oberrauhen – Erweiterung II die beanspruchte Fläche als gewerbliche Baufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden soll.

Die Stadt Aulendorf liegt an den regionalen Entwicklungsachsen Bad Saulgau – Aulendorf – Bad Waldsee sowie Bad Schussenried – Aulendorf. Die Änderungsbereiche gehören zum ländlichen Raum im engeren Sinne. Dieser ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten und der Agrar- und wirtschaftskulturelle Wandel sozialverträglich bewältigt werden.

Der Regionalplan benennt die Stadt Aulendorf darüber hinaus als Siedlungsbereich für Industrie und Gewerbe sowie für Dienstleistungen. Auf diese Bereiche und in der Nähe zu den Entwicklungsachsen ist die gewerbliche Siedlungstätigkeit zu konzentrieren. Für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sind qualifizierte Arbeitsplätze sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.

Die Planung betrifft keine schutzbedürftigen Bereiche für die Land- oder Forstwirtschaft. Freizuhaltende regionale Grünzüge sowie Überschwemmungsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Durch die Planung ergeben sich keine Konflikte zu den zu beachtenden Zielen der Landes- und Regionalplanung.

Im Entwurf der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (2019) sind die nördlich und östlich gelegenen Flächen als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe dargestellt.

Das Plangebiet überplant im Westen einen ca. 9 m breiten Streifen des rechtsgültigen Bebauungsplans ‚Oberrauhen-Erweiterung I‘ aus dem Jahr 2015. An seinem Ostrand (Flst.Nr. 271/4) ist auf 1650 qm eine private Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt. Da die nunmehr östlich geplante Stellplatzfläche als unmittelbare Erweiterungsfläche des vorhandenen Stellplatzes dient, wird die damals geplante Ortsrandeingrünung überplant und als Gewerbegebiet ausgewiesen, um eine durchgehend nutzbare Fläche zu erhalten. Diese benachbarte Fläche wird aktuell als Abstellfläche für Reisemobile genutzt. Diese wird mit Hagelschutznetzen überspannt.

Auf eine Eingrünung nach Osten wird vorübergehend verzichtet, da eine erneute Erweiterung der Bauflächen und ein ergänzender Bebauungsplan für das Jahr 2020

vorgesehen ist. Die erforderliche Ortsrandeingrünung wird in diesem Verfahren berücksichtigt.

### **Planinhalt/Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Nutzung führt eine bestehende gewerbliche Nutzung am Standort des Reisemobilherstellers Carthago fort. Die unmittelbar nördlich angrenzende L 285 bietet eine günstige überörtliche Verkehrsanbindung. Die Raum- und Erschließungsansprüche werden an diesem Standort bedarfs- und funktionsgerecht, kosten- und flächensparend und umweltgerecht erfüllt.

Dabei sind folgende Standortkriterien maßgebend:

- geringe Störung im Landschafts- und Ortsbild/Möglichkeit der landschaftlichen Einbindung
- geringer Eingriff in den Naturhaushalt/keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten
- geringer Flächenverbrauch durch Nutzung vorhandener Erschließungsflächen
- ausreichende Tragfähigkeit des Bodens/ebenes Gelände
- große Distanz zu Wohnbereichen und anderen störanfälligen Nutzungen
- Vorbelastungen durch Verkehr und gewerbliche bzw. landwirtschaftliche Nutzungen
- gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz/geringer Erschließungsaufwand.

Die Festsetzung der Art der Nutzung als Gewerbegebiet erfolgt entsprechend des konkreten Bedarfs des ansässigen Betriebes an zusätzlichen Stellplatzflächen. Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden entsprechend diesem konkreten Nutzungsanspruch eingeschränkt. Hochbauten sind nicht vorgesehen.

Das Maß der Nutzung wird auf eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 begrenzt. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen erstreckt sich auf das gesamte festgesetzte Gewerbegebiet. Darin enthalten sind Stellplätze für Pkw und Reisemobile sowie Zufahrten und Nebenanlagen. Da Hochbauten ausgeschlossen sind wird auf die Festsetzung von Baugrenzen verzichtet.

Für Stellplätze und Lagerflächen sind versickerungsfähige Beläge (z.B. Kiesflächen) festgesetzt. Daraus resultiert insgesamt eine Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf einer Fläche von ca. 5000 qm.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung bezieht sich auf Überdachungen, Hagelschutznetze und sonstiges Lagergut, das auf den Flächen abgestellt werden kann.

Die festgesetzten Maximalhöhen entsprechen dem Nutzungsziel und bewirken keine erhebliche Fernwirkung. Die zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild sind bei entsprechender Eingrünung ausgleichbar. Die Planung sichert ein Abrücken möglicherweise störender Nutzungen von der Landesstraße (Anbauverbot 20 m) und einen Pufferstreifen zum südwestlich gelegenen Feuchtgebiet.

#### Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Stellplatzfläche des westlich angrenzenden Gebiets, Oberrauhen - Erweiterung I. Diese innere Erschließung ist an den Carthago Ring und über einen Kreisverkehr an die Landesstraße L 285 angeschlossen. Damit ist ein verkehrsgerechter Anschluss sichergestellt. Eine direkte Zufahrt nach Norden zur L 285

erfolgt nicht. Weitere Ein- und Ausfahrten direkt auf die Landesstraße sind nicht vorgesehen.

Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird ein Anbauverbot von 20 m zur Straße eingehalten. Über die Bushaltestelle Aulendorf/Unterrauhen ist das Areal an verschiedene Buslinien und an die DB Südbahn angeschlossen.

Die Zugänglichkeit der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt wie bisher über den Wirtschaftsweg parallel zur Landesstraße 116/1) erhalten.

#### Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Gewerbeflächen mit Wasser und elektrischem Strom erfolgt über eine Erweiterung des im bestehenden Betriebsgelände vorhandenen Netzes. Dort befindet sich eine Trafostation.

Falls erforderlich können gemäß § 14 BauNVO im Gewerbegebiet zusätzliche Versorgungsanlagen zugelassen werden.

Das Schmutzwasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet. Das Schmutzwasser wird in die vorhandene Abwasserdruckleitung südlich des Kreisverkehrs eingeleitet. An der Nordseite der L 285 verläuft eine Gasdruckleitung der Thüga. Der Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe stellt die Versorgung mit Trinkwasser sicher. Für Versorgung mit Wasser, Löschwasser und Strom werden die vorhandenen Leitungen und Kanäle aus der westlich angrenzenden Gewerbefläche erweitert.

#### Oberflächenwasser

Ein Großteil des Areals bleibt unversiegelt bzw. wird mit versickerungsfähigen Belägen befestigt. Das dennoch anfallende nicht schädlich belastete Niederschlagswasser wird in privaten Anlagen zwischengepuffert und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal zur Schussen eingeleitet. Soweit eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers infolge möglicher Stoffeinträge erforderlich wird, ist diese fachgerecht zu konzipieren und zu betreiben. Schadstoffeinträge in den Boden, in das Grundwasser oder in Oberflächengewässer sind zu vermeiden. Im Rahmen des Entwässerungsgesuchs (bei der Genehmigungsplanung) ist die schadlose Beseitigung des Regenwassers nachzuweisen.

Für die bestehende Gewerbefläche der Firma Carthago wurde die Entwässerungsplanung im Jahr 2012 neu konzipiert. In dieser Planung wurde eine 5 ha Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet Oberrauhen mit vorgesehen. Für die Abwasserbeseitigung werden die vorhandenen Leitungen und Kanäle aus der westlich angrenzenden Gewerbefläche erweitert.

Das modifizierte Entwässerungssystem dient einem wirksamen Grundwasserschutz und schont den Wasserhaushalt. Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung des Regenwassers obliegt dem Grundstückseigentümer.

#### Biotopschutz/Artenschutz

Die hochwertigen Biotopstrukturen im Südwesten mit Tümpel und Feuchtvegetation sind als gebietstypische Lebensräume und Rückzugsgebiete insbesondere für Insekten und Vögel dauerhaft zu erhalten. Die Flächen besitzen eine besondere Bedeutung im Biotopverbund der Feuchtgebiete östlich von Aulendorf. Während der Bauzeit und im Laufe der gesamten Betriebszeit sind Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen neben dem Erhalt der Feuchtgebiete insbesondere eine stoffliche Belastung verhindern und eine Belastung durch Lichtimmissionen verhindern.

#### Immissionsschutz

Um ein verträgliches Nebeneinander der geplanten gewerblichen Nutzungen mit den bestehenden Wohn- und Mischnutzungen zu gewährleisten, werden Maßnahmen zur

Geräuschminderung in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Wohngebäude auf dem westlich gelegenen Flst.Nr. 158/32 (Lindenweg) ist ca. 420 m vom Plangebiet entfernt. Die Mischnutzung im Bereich der Domäne Unterrauhen liegt ca. 80 m nördlich des Plangebiets.

Da im Rahmen des Verfahrens auf eine erneute gutachterliche Untersuchung verzichtet werden soll, wird eine Geräuschkontingentierung analog der unmittelbar westlich angrenzenden Fläche (Flst.Nr. 271/4 / Bebauungsplan „Oberrauhen-Erweiterung I“ 2015) vorgenommen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die nach TA Lärm ermittelten Beurteilungspegel des konkreten Bauvorhabens mit den sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln am maßgeblichen Immissionsort ergebenden Immissionen zu überprüfen.

#### Flächenbilanz

Gewerbegebiet	ca. 0,62 ha
Private Grünfläche	ca. 0,12 ha
Gesamt	ca. 0,74 ha

#### Auswirkungen auf die Umwelt/Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Stadt Aulendorf plant die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung des ansässigen Gewerbebetriebs. Für das Areal im Außenbereich besteht derzeit kein Bebauungsplan. Die Planung umfasst eine Fläche von ca. 0,74 ha. In einem Gewerbegebiet sollen Stellplätze für Mitarbeiter und Abstellplätze für Reisemobile entstehen. Lagerflächen sind zulässig. Die Verkehrserschließung und Anschluss an Versorgungsleitungen erfolgt vom westlich gelegenen Betriebsgelände aus. Im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden die Auswirkungen der Planung bewertet im Hinblick auf den Umweltschutz, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf die Schutzgüter: Arten und Lebensräume/Fläche, Boden/Wasserhaushalt/Klima, Luft/menschliche Gesundheit /Landschaftsbild und Erholung sowie auf Kultur- und Sachgüter. Infolge der Umsetzung der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB unterliegen. Die Eingriffe sind ausgleichspflichtig, soweit diese bisher planungsrechtlich unzulässig waren.

Das Gebiet wird derzeit als Ackerfläche intensiv genutzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Lebensräume bzw. besonders wertvoller Landschaftsbestandteile liegt nicht vor. Das Eingriffsvorhaben nimmt keine Flächen in Anspruch, die für den Naturhaushalt und Landschaftsbild besonders bedeutsam sind.

Im Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet festgesetzt mit einer Grundflächenzahl von 0,8. Die Fläche darf mit baulichen Anlagen (z.B. Überdachungen mit einer maximalen Höhe von ca. 6 m überdacht werden. Hochbauten sind nicht zugelassen.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen umgesetzt. Dies sind Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz sowie zur Vermeidung/Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen von Tierarten. Nicht vollständig vermeidbare und damit kompensationspflichtige Eingriffe entstehen für das Schutzgut Boden, Pflanzen, Biotope und Landschaft. Im Bebauungsplan sind entlang des nördlich verlaufenden Radwegs eine private Grünfläche und die Pflanzung von 3 Laubbäumen vorgesehen. Im Süden des Geltungsbereichs wird eine private Grünfläche zum Erhalt des dort befindlichen Tümpels und geschützten Biotops festgesetzt. Der Ausgleich des verbleibenden Defizits von ca. 66.000 Ökopunkten wird im Lauf des Verfahrens ergänzt.

Für die Überwachung und zur Funktionskontrolle der Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird ein Monitoringkonzept vorgeschlagen.

- **Schutzgut Mensch/Landschaftsbild/Kultur- und Sachgüter**  
Das Plangebiet befindet sich südöstlich von Aulendorf unmittelbar südlich der L 285 und angrenzend an bestehende Gewerbeflächen. Vorbelastungen bestehen durch den Straßenverkehr, die gewerbliche Nutzung und durch die landwirtschaftliche Nutzung. Das nächstgelegene Wohngebäude befindet sich rd. 420 m entfernt. Die Fläche selbst hat keine Bedeutung für das Wohnumfeld oder die Erholungsnutzung, entlang der L 285 verläuft ein Radweg. Durch die geplante Nutzung der Fläche ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für Menschen durch Lärm- oder Schadstoffemissionen zu rechnen. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Wohlbefinden und die Gesundheit der Gewerbebetreibenden/Arbeitnehmer sind nicht zu erwarten.

Im Geltungsbereich sind keine Hochbauten zulässig, lediglich die Überdachung der Flächen mit maximal 8 m Höhe ist möglich. Die Fläche befindet sich am Ortsrand, durch die Erweiterung der bestehenden Lagerfläche um einen 25 m breiten Streifen wird das Orts- und Landschaftsbild jedoch nicht erheblich verändert. Durch Reduzierung der nächtlichen Beleuchtung können erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild deutlich minimiert werden.

Die Überbauung der Flächen bedeutet einen dauerhaften Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen, der an anderer Stelle nicht gleichwertig wiederhergestellt werden kann.

- **Schutzgut Pflanzen und Tiere**  
Durch die Versiegelung gehen auf den strukturarmen Ackerflächen geringwertige Lebensräume für Pflanzen verloren. Die hochwertigen Biotopstrukturen im Süden des Geltungsbereichs liegen innerhalb einer privaten Grünfläche und werden dauerhaft gepflegt und erhalten. Zusätzlich erfolgt entlang des Radwegs die Neupflanzung von drei Laubbäumen, die mittelfristig neue Lebensräume darstellen. Die Ackerflächen haben im Zusammenhang mit den angrenzenden großen Ackerflächen eine randliche Bedeutung für Offenlandbrüter. Die Kulissenwirkung der geplanten baulichen Anlagen ist aufgrund der maximalen Höhe von Überdachungen von 8 m geringfügig. Die hochwertigen Habitatstrukturen für Vögel, Amphibien und potentiell Libellen im Bereich des Tümpels bleiben vollständig erhalten. Die Pufferflächen werden vergrößert. Erhebliche Beeinträchtigungen der Tierwelt sind nicht zu erwarten.
- **Schutzgut Boden**  
Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Errichtung von Verkehrsflächen und Nebenanlagen auf ca. 0,5 ha. Durch Versiegelung gehen die Bodenfunktionen verloren. Die Flächen gehen als landwirtschaftliche Nutzfläche und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Der Eingriff wird durch die Verwendung offenporiger Beläge soweit wie möglich minimiert. Eine Gefährdung durch Stoffeinträge ist bei fachgerechtem Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall nicht zu erwarten.
- **Schutzgut Wasser**  
Die Bodenversiegelung hat eine Verringerung der Grundwasserneubildung zur Folge. Zudem erhöht sich die Gefahr von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser. Aufgrund der geringen Flächengröße werden die Auswirkungen als gering eingestuft. Im Plangebiet befindet sich innerhalb einer Grünfläche ein kleiner Tümpel. Dieser ist dauerhaft zu erhalten und vor Schadstoffeinträgen durch eine puffernde Wiesenfläche (mind. 5 m Breite) zu schützen. Von erheblichen Veränderungen des Wasserhaushalts im Tümpel durch die zusätzliche Versiegelung ist aufgrund der geringen Fläche nicht auszugehen. Das im Plangebiet anfallende unbelastete Regenwasser wird in privaten Anlagen zwischengepuffert und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal zur Schussen eingeleitet.
- **Schutzgut Klima/Luft**  
Die geplante Erweiterung der Gewerbefläche führt aufgrund der zusätzlichen

Versiegelung zu einer lokalen Erhöhung der Temperaturen. Es gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren, die jedoch keine Siedlungsrelevanz haben. Aufgrund der verbleibenden großflächigen und unbebauten Flächen in der Umgebung bleiben die Bildung von Kaltluft sowie der Luftaustausch gewahrt. Durch die geplante Nutzung entsteht eine geringfügige Zusatzbelastung durch Schadstoffemissionen aus dem zusätzlichen Verkehr von der keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten sind. Die Neupflanzung von 3 Laubbäumen wirkt sich aufgrund von Schadstoff-, Staubfilterung und Transpiration positiv auf das lokale Klima aus.

- Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden überwiegend außerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Innerhalb des Gebietes werden auf insgesamt ca. 0,12 ha private Grünflächen festgesetzt. Sie dienen der Eingrünung des Gebiets nach Norden (straßenbegleitend) und schaffen einen Pufferbereich zum südwestlich gelegenen Feuchtgebiet. Auf eine Eingrünung nach Osten wird verzichtet, da eine Erweiterung der Bauflächen und ein ergänzender Bebauungsplan für das Jahr 2020 vorgesehen ist. Die Umsetzung der internen und externen Maßnahmen wird durch die Stadt Aulendorf sichergestellt.
- Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Dazu sind insbesondere die Hinweise Nr.7 zu beachten.  
Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange werden im Umweltbericht folgendermaßen zusammengefasst (365° freiraum + umwelt, Überlingen):  
„Aufgrund der Durchführung der Planung und unter Anrechnung der plangebietsinternen und -externen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen ist ein Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des Gesetzes erreicht, da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Naturraum verbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt ist. Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für den Menschen, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, für den Boden, das Wasserhaushalt, Klima, Luft sowie für Kultur- und Sachgüter zu erwarten.“

#### Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen und Freianlagen sind notwendig, damit das gestalterische Einfügen der Anlagen in das ländliche Umfeld gesichert werden kann. Dies trägt auch der Lage im Außenbereich Rechnung. Der Regelungsumfang bleibt begrenzt, um angesichts der gewerblichen Nutzung für die individuelle Gestaltung Betriebsanlagen genügend Spielraum zu erhalten. Hochbauten sind nicht geplant. Besondere Belange des Denkmalschutzes oder des Ensembleschutzes sind nicht zu beachten.

Eine negative Fernwirkung bzw. eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist angesichts der überwiegend ebenerdigen Verkehrsanlagen und der begrenzten Höhen von möglichen Überdachungen und der Eingrünung nicht zu erwarten.

Die Regelungen zur Gestaltung unbebauter Flächen dienen ebenfalls dem Erhalt des ländlich geprägten Landschaftsbildes. Die Anlegung der nicht überbauten Flächen als Grünflächen und deren Bepflanzung ist gemäß § 9 Abs. 1 LBO obligatorisch. Die Reduzierung der Eingriffe in den natürlichen Geländeverlauf trägt zudem dem Gebot zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden Rechnung. Die Eingrünung von Zaunanlagen dient ebenso dem Erhalt eines regionaltypischen Landschaftsbildes.

#### **Der Gemeinderat beschließt einstimmig:**

- 1. Der Bebauungsplan „Oberrauhen-Erweiterung II“ wird gemäß § 1 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,74 ha und ist aus dem beigefügtem Lageplan ersichtlich.**

**Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) aufgestellt.**

**Es wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2 a 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 § 10 a Abs. 1 BauGB statt.**

- 2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes vom 25.11.2019 mit Begründung und Umweltbericht.**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB den Planentwurf vom 25.11.2019 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.**

## **Beschluss-Nr. 5**

### **Bebauungsplan "Buchwald" und örtliche Bauvorschriften**

#### **1. Aufstellungsbeschluss**

#### **2. Information über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Anhörung**

#### **3. Information zum Stand der Erschließungsplanung**

#### **4. Beteiligung der Öffentlichkeit**

#### **Vorlage: 10/150/2019**

BM Burth begrüßt Frau Kasten vom Büro Kasten und Herrn Kapitel vom Büro Kapitel als beauftragte Planer.

#### Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Aulendorf kann in der Kernstadt derzeit keine Baugrundstücke für den Bau von Eigenheimen anbieten. Das Baugebiet Safranmoos ist zwischenzeitlich vollständig bebaut. Im Plangebiet „Laurenbühl II - 2. Änderung“ stehen nur zwei Baugrundstücke zur Verfügung.

Aulendorf kann seit geraumer Zeit ein Bevölkerungswachstum sowohl durch Zuzug als auch durch die demographische Entwicklung verzeichnen.

Der Bereich des Geschosswohnungsbaus ist aufgrund einiger auch größerer Bauprojekte in der Innenstadt derzeit gut abgedeckt. Baugrundstücke für den Bau von Eigenheimen werden jedoch vor allem von jungen Familien dringend nachgefragt.

Die Stadt Aulendorf hat deshalb im Sommer 2018 zwei Planungsbüros mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes für ein neues Wohnbaugebiet südöstlich des Buchwaldes beauftragt. Nach der Vorstellung und Erörterung der Planentwürfe und Entwurfsvarianten hat der Gemeinderat entschieden, das vorliegende Plankonzept des Architekturbüros Kasten mit der Variante 1 - Einzelhausbebauung und Hausgruppen in mäßig verdichteter Bauweise entlang der zentralen Erschließungsachse - weiter zu bearbeiten und auf dieser Grundlage die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorzubereiten. Es wurde angeregt am nördlichen Rand des Plangebietes eine Fußwegeverbindung zwischen Marienbühl und Buchwald in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen.

#### Lage des Plangebietes

Das geplante neue Wohngebiet „Buchwald“ liegt am westlichen Rand der Kernstadt Aulendorf.

Im Süden schließt das Plangebiet an die bestehende Bebauung der Wohngebiete „Am Bildstock“ und „Galgenbühl“ an. Im Osten liegt das als Sondergebiet ausgewiesene Gelände des Schönstattzentrums mit Tagungs- und Bildungshaus. Im Westen und Norden grenzen ackerbaulich genutzte landwirtschaftliche Flächen an, an die sich im Nordwesten die Waldflächen des Buchwaldes und im Westen eine große, gepflegte Streuobstwiese und eine landwirtschaftliche Hofstelle anschließen.

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit landwirtschaftlich zum Teil als Ackerflächen und zum Teil als Grünlandflächen genutzt. Nördlich des Grundstücks Flst.Nr. 896/1 schließt eine kleine Streuobstwiese an. Die übrigen Flächen des Plangebietes weisen mit Ausnahme einer Saumvegetation entlang des Fußweges nach Ebisweiler und zum Grundstück des Schönstattzentrums hin keinen nennenswerten Bewuchs auf.

Das Gelände steigt von Süden nach Norden hin an. Es ist östlich des Fußweges nach Ebisweiler flach geneigt mit einem Höhenunterschied von ca. 4 Metern (602 m üNN - 606

m üNN). Westlich des Fußweges steigt das Gelände zum Buchwald hin steiler bis auf 610 m üNN an.

#### Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf derzeit als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Um eine Wohnbauentwicklung im Bereich Buchwald zu ermöglichen, soll, wie im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) vorgeschlagen, die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche W3 südlich des Wohngebietes Laurenbühl entsprechend zurückgenommen werden.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Buchwald“ schließt an die im Zusammenhang bebauten Bereiche der Kernstadt Aulendorf an. Die zulässigen Grundflächen werden weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen.

Es werden keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Es grenzt nicht an europäisch geschützte Gebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) an. Der Abstand zu einem Ausläufer des FFH-Gebietes „Feuchtgebiete um Altshausen“ (Nr. 8023-341) beträgt ca. 850 m in südlicher Richtung. Für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6, 7b BauGB bestehen keine Anhaltspunkte.

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 des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ100 oder eines Risikogebietes bei extremem Hochwasser HQextrem. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

#### Scoping-Termin

Für den Planbereich wurde am 22.02.2019 zur frühzeitigen Unterrichtung der berührten Träger öffentlicher Belange eine Behördenbesprechung (Scoping-Termin) im Landratsamt Ravensburg durchgeführt.

Gleichzeitig wurden das Regierungspräsidium Tübingen und der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben um eine Stellungnahme gebeten. Das Ergebnisprotokoll über den Scoping-Termin liegt der Vorlage bei.

#### Geotechnische Untersuchung

Für den Planbereich wurde durch das Ingenieurbüro fm geotechnik, Amtzell, im November 2018 eine geotechnische Untersuchung zur Einschätzung der Baugrundverhältnisse und der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden durchgeführt.

In 8 Rammkernsondierungen und 5 schweren Rammsondierungen wurde unterhalb des Mutterbodens Verwitterungslehm, in lokalen Linsen Moränenkies und Moränensand

angetroffen.

Die eiszeitliche Grundmoräne setzt sich im Plangebiet aus tonigem, sandigem, kiesigen, lokal steinigem bis stark steinigem Schluff zusammen. Die Böden sind für eine Bebauung geeignet. Im Gutachten werden Vorgaben für die Gründung der Bauwerke aufgeführt. Es wird empfohlen, grundstücks- bzw. bauwerksbezogene Erkundungen auszuführen, um den jeweiligen Bemessungsfall im Detail bestimmen zu können.

In den Sondierungen wurde kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Bei längeren Niederschlagszeiten ist jedoch mit Schicht- und Hangwasser sowie stauendem Sickerwasser zu rechnen.

Die anstehenden Böden sind, bis auf vereinzelt anzutreffende Linsen mit Moränenkiesen, schwach bis sehr schwach durchlässig. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nicht gesichert möglich.

Die umwelttechnische Untersuchung der Bodenproben ergab keine Auffälligkeiten.

Der Untersuchungsbericht vom 21.12.2018 liegt der Vorlage bei.

#### Schalltechnische Untersuchung

Für den Planbereich wurde durch das Ingenieurbüro Loos & Partner, Allmendingen, eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

In der Untersuchung wurden mögliche Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet, zum einen aus dem Betrieb des östlich angrenzenden Schönstattzentrums, zum anderen aus dem westlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betrieb (Sonderkulturen-Erdbeererzeugung) geprüft. Es wurde weiterhin untersucht, ob das Plangebiet durch Verkehrslärm von der Hillstraße beaufschlagt wird und mit welchen Lärmemissionen aus dem Plangebiet auf die bestehende Wohnbebauung an der Hillstraße zu rechnen ist.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass es im Plangebiet weder zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 Gewerbe- bzw. Verkehrslärm betreffend, noch zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV in Bezug auf die bestehende Bebauung kommt. Lärmschutzmaßnahmen sind daher für das Plangebiet nicht zu fordern.

Der Untersuchungsbericht vom 09.09.2019 liegt der Vorlage bei.

#### Artenschutzfachliche Einschätzung

Für den Planbereich wurde durch das Fachbüro Diplom-Biologin Tanja Irg Umweltkonzept, Schwendi, eine artenschutzfachliche Untersuchung mit artenschutzrechtlicher Einschätzung durchgeführt.

Die artenschutzfachliche Einschätzung kommt zum Ergebnis, dass für typische Siedlungsarten wie z.B. Amsel, Buchfink, Mönchsgrasmücke potentielle Brutplätze in Gehölzen in zwei Gärten im südlichen Teilbereich möglich sind.

Die vorbelastete Lage im Ortsgebiet lassen keine störungsempfindlichen Vogelarten vermuten. Unter Berücksichtigung der vorhandene Habitatausstattung und der bereits bestehenden Kulisse können erheblichen Störungen auch im Wirkraum des Vorhabengebiets ausgeschlossen werden.

Für die landschaftliche Einbindung des geplanten Baugebietes ist eine äußere Eingrünung und eine innere Durchgrünung erforderlich.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten)

noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1,2,3 BNatschG ausgelöst werden.

Die artenschutzfachliche Einschätzung liegt der Vorlage bei.

## **Plankonzept**

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Buchwald“ umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 847, 846 Teilfläche, 899/3, 898/1, 896, 894, 892/1, 883 Teilfläche und eine kleine Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 828, die für die Anbindung der östlichen Erschließungsstraße an die Hillstraße erforderlich ist. Diese Teilfläche des Flst.Nr. 828 wird aus dem Bebauungsplan „Schönstattzentrum“ ausgenommen.

Im südwestlichen Bereich wird eine im Bebauungsplan „Am Bildstock II“ als öffentliche Grünfläche – Ortsrandeingrünung festgesetzte Teilfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplan Buchwald auf- und aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bildstock II“ ausgenommen.

Der geplante Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 39.663 m<sup>2</sup>.

### Erschließung

Für die Erschließung des Baugebietes Buchwald sind zwei Anbindungen an das örtliche Straßennetz vorgesehen. Die Zu- und Abfahrt erfolgt zum einen über die Hillstraße, zum anderen über die Verbindungsstraße zwischen Hillstraße und Saulgauer Straße.

Die Verbindungsstraße weist derzeit nur eine Fahrbahnbreite von ca. 3,5 m auf. Zur Verbesserung der Zufahrtssituation soll die Straße mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m und einseitigem Gehweg ausgebaut werden.

Das Regierungspräsidium verlangt für den Anschluss an die Saulgauer Straße den Ausbau des Knotenpunktes mit einer Linksabbiegerspur aus Richtung Bad Saulgau gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012), da der Anschluss noch an der freien Strecke erfolgt. Das Ingenieurbüro Kapitel stimmt derzeit die Vorplanung für den Knotenpunkt mit dem Straßenbauamt ab.

Das Plangebiet wird von der Hillstraße aus durch zwei Straßenanbindungen erschlossen. Die östliche stadtnahe Anbindung führt auf der Trasse des bestehenden Fußweges in das Plangebiet. Diese zentrale Erschließungsachse wird als Allee mit beidseitiger Baumreihe und separatem Fußweg gestaltet.

Von dieser zentralen Achse zweigen nach Osten und Westen jeweils zwei Wohnstraßen ab, deren Verlauf den bestehenden Höhenlinien folgt. Die südwestliche Wohnstraße führt in einem großen Bogen wieder nach Süden und schließt dort auf der Höhe der Einfahrt in das Wohngebiet Bildstock II an die Hillstraße an. Die nordöstliche Wohnstraße endet in einem Wendeplatz. Die Wohnstraßen werden jeweils über kleine platzartige Aufweitungen verbunden.

Es wird ein Ausbau mit 5,5 m breiter Fahrbahn und begleitendem, niveaugleich anschließendem, multifunktionalem Randstreifen vorgeschlagen. Die 1,8 m breiten, aus Gründen der Verkehrsberuhigung wechselseitig angelegten Randbereiche sollen wasserdurchlässig mit Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteinen oder Schotterrasen ausgeführt und in lockerer Reihe mit mittelkronigen Straßenbäumen bepflanzt werden. Sie können als Aufenthaltsbereiche, für Besucherstellplätze, als Ausweichflächen und ggf. als Versickerungsflächen genutzt werden.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für das neue Baugebiet wird am nördlichen Rand eine Fußwegeverbindung zwischen Marienbühl, Stadtpark und Buchwald entstehen.

Im Norden des Plangebietes verläuft vom Hochbehälter Katzensteig zur Innenstadt eine Hauptwasserleitung. Die Wasserleitung muss nach Norden an den Rand des Plangebietes verlegt werden. Bisher ist vorgesehen, die Leitung im westlichen Bereich auf dem Grundstück Flst.Nr. 849 außerhalb des Geltungsbereiches zu führen und über ein Leitungsrecht zu sichern. Im östlichen Bereich verläuft die neue Wasserleitung dann innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Bereich des geplanten Fußweges.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt für die östlichen Teilbereiche durch Anschluss an den Mischwasserkanal in der Hillstraße, für die westlichen Teile des Plangebietes durch Anschluss an den Mischwasserkanal Bildstock-Hillstraße-Saulgauer Straße.

Durch das Ingenieurbüro Kapitel wurde eine Vorplanung für die Erschließungsanlagen und die Behandlung des Niederschlagswassers erstellt.

Da die im Plangebiet anstehenden Böden nur schwach durchlässig sind, ist eine direkte Versickerung auf den Baugrundstücken, auch wegen der Vernässungsgefahr für die unterliegenden Grundstücke nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken und aus den öffentlichen Flächen muss in einen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Im südöstlichen Randbereich, innerhalb der geplanten öffentlichen Grünflächen ist eine Retentionsmulde vorgesehen. Der Regenwasserkanal wird über den noch unbebauten Teilbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Am Bildstock II zu einem Retentionsfilterbecken geführt. Von dort soll das Niederschlagswasser in den Mahlweiher oder in den Mühlbach eingeleitet werden.

Derzeit stellt sich der Sachverhalt folgendermaßen dar:

Der Mahlweiher ist bereits bei einem 50-jährigem Hochwasser (HQ50) überlastet. Eine zusätzliche Einleitung aus dem Baugebiet würde diese Situation verschärfen. Bei einem 100-jährigem Hochwasser (HQ100) würden 50% zusätzlicher Abfluss in den Mahlweiher zulaufen und kann deshalb auf Grund der bisher vorliegenden Erkenntnisse nicht genehmigungsfähig sein.

Vom Ingenieurbüro Kapitel wurden drei Lösungsansätze untersucht:

1. Ein Lösungsansatz könnte sein, den Abfluss aus dem Neubaugebiet auf den natürlichen Abflussanteil zu reduzieren. Dies erfordert ein Rückhaltevolumen im Neubaugebiet selbst.
2. Erhöhung des Retentionsvolumens im Mahlweiher: Dazu wäre eine Sanierung und Erhöhung des Dammes am Mahlweiher notwendig. Eine Absenkung des Wasserspiegels im Mahlweiher, um zusätzliches Retentionsvolumen zu schaffen, ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht möglich.
3. Die Hochwassergefahrenkarten und der Abfluss aus dem Neubaugebiet wurden stationär berechnet. Dies entspricht einem Aufeinandertreffen der Spitzen der Abflusswellen. In der Realität ist es möglicherweise so, dass die Welle aus dem Neubaugebiet der Hochwasserwelle vorausläuft. Um dies zu simulieren müsste die Berechnung instationär geführt werden. Als Grundlage die Berechnung ist ein hydrologisches Modell zur Ermittlung der Hochwasserabflüsse am Mahlweiher so wie eine Abflusswelle aus dem Neubaugebiet notwendig. Diese Berechnungen wären insgesamt sehr umfangreich.

Nach derzeitigem Stand ist nur der Lösungsansatz 1 realisierbar.

Zu dem bereits geplanten Retentionsraum von ca. 650 m<sup>3</sup> für ein 5-jähriges Regenereignis soll eine zusätzliche Speicherung von Regenwasser für ein 100-jähriges Ereignis in Form von Retentionszisternen oder eines Staukanales in der unteren Erschließungsstraße erfolgen.

In diesem Fall erfolgt bis zu einem 100-jährigen Regenereignis kein Überlauf in den Mahlweiher.

Der Staukanal mit einer Länge von ca. 200 m würde einen Durchmesser von 1800 mm erhalten, die Retentionszisternen für jeden Bauplatz würden einen Nutzinhalt von 5 - 6 m<sup>3</sup> bekommen. Dieses Volumen kann zu 100 % angerechnet werden. Die 60 Zisternen mit einem Gesamtvolumen mit 8 - 10 m<sup>3</sup> würden bei der Erschließung gleich mit gebaut (Kosten Zisternen ca. 6.000,00 € /Stück = 360.000,00 €). Der alternative Staukanal mit einem Volumen von ca. 500 m<sup>3</sup> wird auf Mehrkosten zum normalen Kanal von ca. 350.000,00 € geschätzt.

Im offenen Rückhaltebecken unterhalb des Baugebiets Bildstock sollen Schadstoffe im Regenwasser vor Einleitung in ein Gewässer über eine 30 cm dicke belebte Bodenzone durch eine Versickerung mit Drainage zurück gehalten werden.

Derzeit werden dazu noch weitere klärende Gespräche mit dem SG Wasserwirtschaft im Landratsamt Ravensburg geführt.

Von Seiten der Verwaltung wird der Einbau von Retentionszisternen vorgeschlagen. Der Lageplan Regenwasserableitung des Ingenieurbüros vom 14.08.2019 liegt der Vorlage bei.

#### Bebauung Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet wird Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Entlang der zentralen Erschließungsachse und in Richtung der Gebäude des Schönstattzentrums nach Osten hin wird eine mäßig verdichtete Bebauung mit Eigenheimen in Form von Hausgruppen mit Kettenhäusern vorgeschlagen. Die Wohnhäuser sind jeweils mit einseitigem Grenzausbau durch eine Garage und einen überdeckten Stellplatz, von dem aus auch der Hauszugang erfolgen kann, miteinander verbunden. Die höhenversetzte Anordnung der Gebäude folgt der leichten Hangneigung im zentralen Bereich. Die Bauweise wird entsprechend als abweichende Bauweise (halb offene Bauweise) festgesetzt.

Das Maß der Nutzung wird mit 0,4 GRZ und zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m.

Die Grundstücksgrößen für die mäßig verdichteten Wohnformen liegen zwischen 250 m<sup>2</sup> und 310 m<sup>2</sup>.

Die Gebäude sollen, um die Verschattung der angrenzenden Nachbargrundstücke gering zu halten, Flachdächer erhalten. Die Flachdächer sind zu begrünen, um die Rückhaltung von Niederschlagswasser zu verbessern. Die erforderlichen gemeindlichen Retentionsflächen können damit in der Fläche reduziert werden (Abflussbeiwert geneigtes Dach 1,0 - 0,9, begrüntes Dach je nach Aufbauhöhe 0,5 - 0,1 der überdeckten Fläche).

Die Grundstücke für freistehende Einfamilien-Wohnhäuser liegen entlang der dem Geländeverlauf folgenden, ost-west- gerichteten Wohnstraßen.

Die Bauweise wird als offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, festgesetzt.

Für die stadtnahen östlichen Bereiche und die zwischen den beiden Wohnstraßen liegenden Bereiche westlich der Hauptachse wird das Maß der Nutzung mit 0,32 GRZ und zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m, die zulässige Firsthöhe 9,00 m.

Hier werden überwiegend kleinere Grundstücke zwischen ca. 480 m<sup>2</sup> bis ca. 560 m<sup>2</sup> angeboten.

Der westliche Teilbereich zur freien Landschaft hin und angrenzend an die bestehende Bebauung entlang der Hillstraße ist, um einen städtebaulich und gestalterisch verträglichen Übergang zur geplanten Bebauung im neuen Wohngebiet herzustellen, etwas lockerer bebaut.

Das Maß der Nutzung wird mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze und 0,35 GRZ festgesetzt.

Die zulässige Traufhöhe beträgt 4,50 m, die zulässige Firsthöhe 8,50 m, sodass das zulässige 2. Vollgeschoss entweder das Dachgeschoss oder bei entsprechender Hanglage das Untergeschoss sein kann.

Die Grundstücksgrößen liegen hier zwischen ca. 520 m<sup>2</sup> und ca. 650 m<sup>2</sup>.

Die Gebäude folgen in ihrer Stellung dem Straßen- und damit dem Geländeverlauf. Für die südlichen Häuserzeilen ist eine giebelständige, für die Gebäude der jeweils nördlichen Zeile eine traufständige Anordnung geplant. Damit ergeben sich städtebaulich einprägsame Straßenräume, es werden Durchblicke zwischen den Häuserzeilen eröffnet, die Gebäude bilden nach Norden und Westen hin einen geschlossenen Ortsrand.

Um diese Wirkung zu erzielen und zu verstärken wird vorgeschlagen, als Dachform nur Satteldach festzusetzen. Die Dachneigung kann für zweigeschossige Gebäude flacher mit 12° bis 32°, für Gebäude mit einem Vollgeschoss steiler mit 18° bis 42° zugelassen werden, sodass hier sowohl sog. Bungalow-Haustypen, als auch Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss möglich sind.

Garagen und überdeckte Stellplätze sind freistehend oder angebaut an das Wohngebäude möglich.

Um die Verschattung der Nachbargrundstücke, vor allem bei kleineren Grundstücksflächen zu verringern, sind für Garagen und überdeckte Stellplätze ausschließlich begrünte Flachdächer vorgesehen. Ziel dieser Festsetzung ist auch die Verlangsamung des Niederschlagswasser-Abflusses.

#### Grünordnung

Das neue Baugebiet wird auf lange Zeit den westlichen Ortsrand der Stadt Aulendorf bestimmen. Für die landschaftliche Einbindung des großen Baugebietes ist eine äußere Eingrünung und eine innere Durchgrünung erforderlich.

In den privaten Gärten werden aufgrund der zunehmend kleineren Grundstücksflächen und der veränderten Nutzungsgewohnheiten kaum noch mittel- oder großkronige Laubbäume gepflanzt. Umso wichtiger wird, auch zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Baugebietes, die Begrünung der öffentlichen Straßen- und Grünbereiche.

Zentrales grünordnerisches Element des städtebaulichen Entwurfs ist die Ausbildung einer doppelseitigen Allee im Verlauf der historischen Fußwegeverbindung. Am Beginn dieser Allee, an der südlichen Einfahrt in das Baugebiet, liegt ein öffentlicher Grünbereich, der als kleiner Quartierspark mit Kinderspielplatz gestaltet ist und das Baugebiet zur Zufahrtsstraße und zum Parkplatz des Schönstattzentrums hin abschirmt.

Die erforderlichen Retentionsflächen für das anfallende Niederschlagswasser werden in die Gestaltung des Grünbereichs integriert.

Im westlichen Bereich entsteht an der Abzweigung der Wohnstraßen eine begrünte platzartige Aufweitung mit Baumgruppe.

Die in Ost-Westrichtung verlaufenden Wohnstraßen werden auf den Straßenbegleitflächen in lockerer Reihe mit Straßenbäumen begrünt.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist auf den Baugrundstücken entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes ein 0,50 m hoher Erdwall festgesetzt. Zur äußeren Eingrünung des Baugebietes wird dieser Erdwall im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mit einer lockeren Strauchbepflanzung und jeweils einem mittelkronigen Laubbaum, oder hochstämmigen Obstbaum je Grundstück bepflanzt. Pflege und Unterhaltung der Bäume kann im Kaufvertrag für die Grundstücke abgesichert werden.

Die Begrünungsmaßnahmen werden durch Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt.

Wegen der schädlichen ökologischen und kleinklimatischen Auswirkungen von sog. „Schottergärten“ wird, wie auch von der Naturschutzbehörde angeregt, eine Festsetzung aufgenommen, dass nicht bebaute und befestigte Flächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten sind und flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen nicht zulässig sind.

Ein Übersichtslageplan, der Bebauungsvorschlag mit Flächenbilanz und der Entwurf des Textteils zum Bebauungsplan „Buchwald“ vom 08.11.2019 liegen der Vorlage bei.

SR Groll erläutert, dass er sich aus Kostengründen und aus Gründen der Langlebigkeit für Pultdächer ausspricht und nicht für begrünte Flachdächer. Der Fußweg zur Ebisweiler Straße ist eine wichtige Anbindung zum Schulzentrum und zu den Kindergärten, er könnte sich vorstellen, dass man im Rahmen der Bebauung einen Radweg aus diesem Fußweg macht.

BM Burth teilt mit, dass man diesen Weg bewusst nicht für Radfahrer freigegeben hat, weil er von Fußgängern sehr gut frequentiert ist.

SR Groll könnte sich einen Ausbau vorstellen, sodass sowohl Fußgänger als auch Radfahrer den Weg gefahrlos nutzen können. Dies ist schließlich die kürzeste Verbindung.

Dies würde laut BM Burth aber bedeuten, dass der Weg künftig asphaltiert werden muss.

SR Michalski spricht das Thema „Zisternen“ an. Aus ökologischen Gründen spricht er sich für diese aus. Grundsätzlich würde er sich auch für begrünte Flachdächer bei den Kettenhäusern aussprechen, aus Kostengründen, weil man auch kostengünstigeren Wohnraum schaffen wollte, könnte er aber auch eine Entscheidung für Pultdächer mittragen. Zumindest die Garagen sollten jedoch begrünt werden.

Herr Kapitel erläutert, dass Zisternen in Kombination mit begrünten Flachdächern in Bezug auf die Retention wenig sinnvoll sind.

SR Waibel stellt den **Antrag**, eine Pflicht zur Verwendung von PV-Anlagen in dem Baugebiet festzuschreiben. Dabei sollten mindestens Anlagen mit 7 – 8 kWpeak verbaut werden. Dies würde die Bebauung für Familien zwar verteuern, allerdings könnte man auch eine Differenzierung schaffen zwischen den Kettenhäusern und den

Einfamilienhäusern.

Für Frau Kasten wäre dies grundsätzlich vorstellbar, städtebaulich spricht nichts dagegen. Sie müsste allerdings prüfen, ob diese Festsetzung im Bebauungsplan rechtlich möglich ist.

BM Burth erläutert, dass dies auch im Kaufvertrag geregelt werden kann. Die Größenordnung würde er mit der Energieagentur abklären. Er gibt aber zu bedenken, dass nicht jeder Bauherr eine Stromanlage auf dem Dach möchte. Evtl. interessiert sich bei einer solchen Festsetzung so mancher Kaufinteressent nicht mehr für einen Kauf.

SR Holzapfel regt an, die Zufahrtsregelung über die Hillstraße planerisch zu überdenken, evtl. über eine Einbahnstraßenregelung.

SR Zimmermann könnte sich vorstellen, dass der Anliegerverkehr über Richtung Ebisweiler Straße geführt wird. Damit könnte man die Stadtmitte entlasten. Eine solche Möglichkeit sollte man sich nicht entgehen lassen. Die Mindestlösung aus seiner Sicht wäre eine vernünftige Fuß- und Radwegeverbindung. Zudem hält er es für wichtig, dass die vorgegebene Höhe der Stützmauern eingehalten wird und diese nicht zu hoch werden.

BM Burth sieht die bisherige Radwegführung über die Hillstraße und den Park für optimal an. Man müsste an dieser Stelle die Entscheidung treffen, ob man den Radverkehr im Park zulässt.

SR Allgayer hält die Erschließungsstraße von der Saulgauer Straße mit einer Breite von 5,50 m für zu schmal.

Laut Herrn Kapitel wäre auch eine Breite von 6,00 m möglich.

SR Jöchle hält eine Entlastung der Hillstraße für dringend notwendig. Das Problem in der Hillstraße ist aus seiner Sicht auch die vorliegende Vorfahrtsregelung und die Geschwindigkeitsbeschränkung. Man sollte eine Verbesserung prüfen. Eine Verbindung zur Ebisweiler Straße hält er für schwierig wegen des möglichen Schleichverkehrs. Er möchte wissen, ob statt der Linksabbiegerspur bei der Saulgauer Straße auch ein kleiner Kreisverkehr denkbar wäre. Damit könnte auch eine abbremsende Wirkung erzielt werden.

Herr Kapitel hält dies für schwierig, weil für einen Kreisverkehr eine große Fläche benötigt wird. Zudem gibt es nur drei Anbindungen.

BM Burth weist darauf hin, dass die Thematik sicherlich die gleiche sein wird wie an der Allewindenstraße, da es sich auch um eine Landstraße handelt. Zudem hat man eine Böschung, in die man eingreifen muss.

SR Groll stellt den **Antrag**, im oberen Bereich des Baugebietes bewusst eine CO<sub>2</sub> neutrale Bebauung vorzugeben.

Dies müsste die Verwaltung mit der Energieagentur klären.

SR Michalski hält es für schwierig, den Bauherrn eine Heizart vorzugeben.

SRin Wekenmann spricht nochmals den Fußweg an. Der Weg wird sehr gut von Fußgängern frequentiert, zudem werden die Fahrräder immer schneller. Sie sieht einen Ausbau problematisch.

Frau Kasten weist darauf hin, dass der Fußweg grundsätzlich außerhalb des Bebauungsplanes ist, daher kann man die Thematik aktuell noch offen lassen und muss

keine Entscheidung treffen.

**Der Gemeinderat beschließt:**

1. Für die Kettenhäuser wird als Dachform „Pulldach“ festgesetzt (17 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme).
2. Für alle Garagen im gesamten Baugebiet wird als Dachform „Flachdach“ festgesetzt. Es wird empfohlen, dieses zu begrünen. (13 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung, 4 Nein-Stimmen)
3. Für die Einfamilienhäuser wird als Dachform „Satteldach“ festgesetzt (einstimmig).
4. Die Stellplätze vor der Garage werden als Stellplatz anerkannt, allerdings nur, wenn sie zur gleichen Wohneinheit gehören (einstimmig).
5. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Energieagentur zu überprüfen, ob es rechtlich möglich ist, im Bebauungsplan den Bau einer Photovoltaikanlage vorzuschreiben und welche Größenordnung hier sinnvoll wäre. (12 Ja-Stimmen, 6 Nein-Stimmen)
6. Die Verwaltung wird beauftragt, zu überprüfen, ob im oberen Bereich des Baugebietes die Errichtung von CO<sub>2</sub> neutralen Häusern in Bezug auf die Heizungsanlage umgesetzt werden kann (9 Ja-Stimmen, 9 Nein-Stimmen). Damit ist der Antrag bei Stimmengleichheit abgelehnt.
7. Die Erschließungsstraße von der Hillstraße auf die L 285 wird mit einer Ausbaubreite von 6,00 m Breite geplant. (12 Ja-Stimmen, 3 Enthaltung, 3 Nein-Stimmen)

**Der Gemeinderat beschließt weiter einstimmig:**

8. Für den im Lageplan vom 08.11.19 dargestellten Planbereich werden der Bebauungsplan „Buchwald“ sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu aufgestellt.

Der Bebauungsplan „Buchwald“ wird im Verfahren nach § 13b BauGB (beschleunigtes Verfahren) aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2, 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

9. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2, 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen werden. Da das Plangebiet aufgrund seiner Größe und Lage für die Stadtentwicklung bedeutsam ist, wird der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben sich frühzeitig in einer Informationsveranstaltung und durch Planeinsicht über den Bebauungsplan zu unterrichten.

**Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.**

**Beschluss-Nr. 6**

**Wertschöpfung bei der Überplanung von Baugebieten**  
**Vorlage: 10/151/2019**

BM Burth erläutert, dass noch weitere Themen und Fragen im Vorfeld zur heutigen Sitzung aufgekommen sind, die nicht kurzfristig geklärt werden konnten.

Deshalb schlägt er vor, den Tagesordnungspunkt zu vertagen.

**Der Tagesordnungspunkt wird einstimmig vertagt.**

## **Beschluss-Nr. 7**

### **Leitungszeit in Kindertageseinrichtungen**

#### **Vorlage: 20/130/2019/2**

BM Burth erläutert, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung am 16.10.2017 eine Leitungsfreistellung in Kindertageseinrichtungen von 5 % je Gruppe beschlossen hat. Die Regelung gilt ab 01.01.2018 bei Kitas mit mindestens 3 Gruppen. Im städtischen Kindergarten Villa Wirbelwind, im katholischen Kindergarten St. Berta und im Naturkindergarten mit Tieren wurde diese Leitungszeit eingeführt.

In der Sitzung am 15.10.2018 beschloss der Gemeinderat eine Leitungsfreistellung von 10 % je Gruppe, in Einrichtungen in denen GT-Betreuung angeboten wird (Villa Wirbelwind, St. Berta und Naturkindergarten).

Einrichtungen ab 2 Gruppen erhalten eine Leitungsfreistellung mit 5% pro Gruppe. Dieser Beschluss wurde ausgesetzt bis das Gute-KiTa-Gesetz in Kraft tritt, da nicht klar war, ob eine nachteilige Auswirkung entstehen kann.

Das „Gute-KiTa-Gesetz“ ist seit 16.09.2019 unterzeichnet. Rund 729 Mio. Euro werden in den Jahren 2019 – 2022 nach Baden-Württemberg fließen. Die Mittel ergänzen die dauerhaften, jährlichen Landesmittel aus dem Pakt für gute Bildung und Betreuung.

Das Land Baden-Württemberg hat 3 Schwerpunkte zur Verwendung der Mittel gesetzt:

#### 1. Leitungszeit

Nach Beratung mit den kommunalen Landesverbänden sollen alle Kitas unabhängig von der Größe und der Anzahl ihrer Gruppen einen Grundsockel von sechs Stunden pro Woche für die Erfüllung der pädagogischen Kernaufgaben erhalten. Bei Kitas mit zwei Gruppen oder mehr sollen zusätzlich zwei Stunden Leitungszeit pro Gruppe und Woche gewährt werden.

Das Qualitätsmanagement wurde als übergreifende Aufgabe definiert und drei Aufgabenbereiche festgelegt (Konzeptionsweiterentwicklung und Personalweiterentwicklung innerhalb der Einrichtung und die Interaktionsweiterentwicklung mit den Kindern, den Eltern und Familien).

Den Einrichtungen muss die Leitungsfreistellung ab 01.01.2020 gewährt und die entstehenden Kosten in vollem Umfang erstattet werden. Diese Regelung ist zunächst bis 31.12.2022 befristet.

#### Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt ab 01.01.2020 über den neuen § 29 e FAG.

#### 2. Qualifizierung von Tagespflegepersonen

Die Qualifizierung von Tagesmüttern soll von bisher 160 UE auf 300 UE erhöht werden.

#### 3. Fachkräfte gewinnen und ausbilden

Durch die praxisintegrierten Erzieherinnen- und Erzieherausbildung (PiA) konnte die Attraktivität der Ausbildung deutlich verbessert werden. Jetzt folgt die „Offensive für gut ausgebildete Fachkräfte“ im Rahmen des Paktes für gute Bildung und Betreuung. Sie umfasst den Ausbau der Ausbildungskapazitäten an Fachschulen für Sozialpädagogik und eine Ausbildungspauschale für die praxisintegrierte Erzieherinnen- und Erzieherausbildung.

Für Aulendorf stellt sich die aktuelle Beschlusslage und die Regelungen des Gute Kita Gesetzes so dar:

Kindergarten	1 GR-Beschluss 16.10.2017	2 GR-Beschluss 15.10.2018	3 Gute Kita Gesetz
	5 % ab 3 Gruppen	10 % ab 3 Gruppen u. GT-Betreuung; 5 % 2 Gruppen	bezogen auf 39 Stunden Woche
KG Villa Wirbelwind -5 Gruppen mit GT	25% (9,75 h)	<b>50% (19,5 h)</b>	35,9 % (14 h)
Schatzkiste -2 Gruppen	0	10 % (3,9 h)	<b>20,5 % (8 h)</b>
St. Berta - 3 Gruppen mit GT	15 % (5,85 h)	<b>30 %, (11,7 h)</b>	25,6 % (10 h)
St. Martin - 2 Gruppen	0	10 % (3,9 h)	<b>20,5 % (8 h)</b>
St. Jakobus - 1 Gruppe	0	0	<b>15,4 % (6 h)</b>
St. Georg - 2 Gruppen	0	10 % (3,9 h)	<b>20,5 % (8 h)</b>
St. Josef - 1 Gruppe	0	0	<b>15,4 % (6 h)</b>
Evang. St. Thomas -2 Gruppen	0	10 % (3,9 h)	<b>20,5 % (8h)</b>
Grashüpfer -3 Gruppem mit GT	15 % (5,85 h)	<b>30 % (11,7 h)</b>	25,6 % (10 h)
Waldkindergarten -1 Gruppe	0	0	<b>15,4 % (6 h)</b>

Viele andere Kommunen im Landkreis Ravensburg haben bereits jetzt schon eine Leitungszeit gewährt (zwischen 5% und 12,5 % pro Gruppe) und aus eigenen Mitteln finanziert. Im Hinblick auf den Fachkräftemangel und der immer umfangreicher werdenden Leitungsaufgaben und -anforderungen (fachl. Entwicklung, Sozialraumbeteiligung, Elternanforderungen, organisatorische Belange, Beschäftigungsverbote usw.) ist jedoch eine schnelle Aufstockung des Personals um die Leitungszeit die sinnvolle und auch vom Gesetzgeber angestrebte Lösung. Die Bertelsmann-Stiftung empfiehlt sogar 20 % pro Gruppe an Leitungszeit.

Zum einen ist nun das Gute Kita Gesetz zum 01.01.2020 umzusetzen und die Leitungszeiten wie in der rechten Spalte dargestellt zu gewähren und voll zu finanzieren. Zum anderen stellt sich die Frage, ob am GR-Beschluss vom 15.10.2018 festgehalten wird und die höheren Leitungsanteile bei den Einrichtungen mit Ganztagsbetreuung (Villa Wirbelwind, St. Berta, Grashüpfer) darüber hinaus gewährt werden sollen.

Die Verwaltung hatte vorgeschlagen für alle Einrichtungen zunächst die Leitungszeit entsprechend dem Gute Kita Gesetz zu gewähren und dies bis Ende 2022 zu befristen.

Der Verwaltungsausschuss hat am 13.11.2019 folgenden Empfehlungsbeschluss gefasst: Der Verwaltungsausschuss schlägt dem Gemeinderat vor, ab 01.01.2020 die Leitungszeit für die Einrichtungen mit GT-Gruppen den GR-Beschluss vom 15.10.2017 (Spalte 2) und für die übrigen Einrichtungen nach dem Gute-Kita-Gesetz (Spalte3) umzusetzen. Diese Regelung wird bis Ende 2022 befristet.

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig ab 01.01.2020 für die Leitungszeit in den Einrichtungen mit GT-Gruppen (Villa Wirbelwind, St. Berta, Grashüpfer) den GR-Beschluss vom 15.10.2017 (Spalte 2) und für die übrigen Einrichtungen die Leitungszeit nach dem Gute-Kita-Gesetz (Spalte3) umzusetzen. Diese Regelung wird bis Ende 2022 befristet.**



**Beschluss-Nr. 8****Jahresabschluss 2018 Betriebswerke Aulendorf****Vorlage: 30/163/2019/1**

Frau Johler teilt mit, dass der Jahresabschluss des Eigenbetriebs Betriebswerke Aulendorf für das Jahr 2018 fristgerecht zum 30.06.2019 aufgestellt wurde. Die Einzelheiten können den der Vorlage beiliegenden Unterlagen entnommen werden.

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig die Feststellung des Jahresabschlusses für das Wirtschaftsjahr 2018 wie folgt:**

**I. Betriebszweig Abwasserbeseitigung**

- |   |  |
|---|--|
| <b>1. <u>Bilanzsumme</u></b>  | <b>19.964.292,30 Euro</b>  |
| <b>davon entfallen auf der <u>Aktivseite</u> auf</b>                            |  |
| <b>das Anlagevermögen</b>   | <b>17.941.452,13 Euro</b>  |
| <b>das Umlaufvermögen</b>   | <b>2.022.840,17 Euro</b>   |
| <b>die</b>  | <b>0,00 Euro</b>   |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>   |  |
| <br>  |  |
| <b>davon entfallen auf der <u>Passivseite</u> auf</b>                           |  |
| <b>das Eigenkapital</b>   | <b>534.362,61 Euro</b>   |
| <b>die empfangenen</b>  | <b>5.859.477,00 Euro</b>   |
| <b>Ertragszuschüsse</b>   |  |
| <b>die Rückstellungen</b>   | <b>347.068,85 Euro</b>   |
| <b>die Verbindlichkeiten</b>  | <b>13.223.383,84 Euro</b>  |
| <br>  |  |
| <b>2. Der Jahresverlust beträgt 97.565,06 Euro. Die Summe der Erträge beträ</b> | <b>1.852.583,98 Euro und die Summe der Aufwendungen 1.950.149,04 Euro.</b>     |
| <br>  |  |
| <b>3. Der Jahresverlust wird auf neue Rechnung vorgetragen.</b>                 |  |
| <br>  |  |
| <b>4. Der Eigenbetrieb Betriebswerke Aulendorf – Betriebszwe</b>                | <b>Abwasserbeseitigung hat dem städtischen Haushalt im Wirtschaftsjahr 201</b> |
| <b>keine Finanzierungsmittel zur Verfügung gestellt. Dem Eigenbetrie</b>        | <b>Betriebswerke Aulendorf – Betriebszweig Abwasserbeseitigung wurde an</b>    |
| <b>dem städtischen Haushalt 2018 kein Zuschuss zur Verfügung gestellt.</b>      |  |

**I. Betriebszweig Betriebshof**

- |   |                        |
|---|------------------------|
| <b>1. <u>Bilanzsumme</u></b>  | <b>478.362,99 Euro</b> |
| <b>davon entfallen auf der <u>Aktivseite</u> auf</b>                            |                        |
| <b>das Anlagevermögen</b>   | <b>152.213,52 Euro</b> |
| <b>das Umlaufvermögen</b>   | <b>326.149,47 Euro</b> |
| <b>die</b>  | <b>0,00 Euro</b>       |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>   |                        |
| <br>  |                        |
| <b>davon entfallen auf der <u>Passivseite</u> auf</b>                           |                        |
| <b>das Eigenkapital</b>   | <b>301.805,09 Euro</b> |
| <b>die Rückstellungen</b>   | <b>92.164,00 Euro</b>  |
| <b>die Verbindlichkeiten</b>  | <b>84.393,90 Euro</b>  |
| <br>  |                        |
| <b>2. Der Jahresverlust beträgt 77.911,48 Euro. Die Summe der Erträge beträ</b> |                        |

**962.189,19 Euro und die Summe der Aufwendungen 1.040.100,67 Euro.**

- 3. Der Jahresverlust wird auf neue Rechnung vorgetragen.**
- 4. Der Eigenbetrieb Betriebswerke Aulendorf – Betriebszweig Betriebshof hat dem städtischen Haushalt im Wirtschaftsjahr 2018 keine Finanzierungsmittel zur Verfügung gestellt. Dem Eigenbetrieb Betriebswerke Aulendorf – Betriebszweig Betriebshof wurde aus dem städtischen Haushalt 2018 kein Zuschuss zur Verfügung gestellt.**

**Beschluss-Nr. 9**

**Nachtragswirtschaftsplan 2019 des Eigenbetriebs Betriebswerke Aulendorf -  
Betriebszweig Betriebshof  
Vorlage: 30/171/2019**

Frau Johler teilt mit, dass nach § 15 des Eigenbetriebsgesetzes ein Wirtschaftsplan zu ändern ist, wenn sich im Laufe des Wirtschaftsjahres zeigt, dass trotz Ausnutzung von Sparmöglichkeiten

1. das Jahresergebnis sich gegenüber dem Erfolgsplan erheblich verschlechtern wird,
2. zum Ausgleich des Vermögensplans höhere Zuschüsse der Gemeinde oder höhere Kredite erforderlich werden,
3. im Vermögensplan weitere Verpflichtungsermächtigungen vorgesehen werden sollen,
4. eine erhebliche Vermehrung oder Hebung der in der Stellenübersicht vorgesehenen Stellen erforderlich wird; dies gilt nicht für eine vorübergehende Einstellung von Aushilfskräften.

Beim Wirtschaftsplan ist keine der Voraussetzungen erfüllt.

Allerdings ist der Ersatz eines Fahrzeuges notwendig. Dieses hat einen Getriebeschaden, der nicht mehr wirtschaftlich zu reparieren ist.

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig den beiliegenden Feststellungsbeschluss für den 1. Nachtrag 2019 des Eigenbetriebs Betriebswerke Aulendorf – Betriebszweig Betriebshof.**

**Beschluss-Nr. 10**

**Eigenbetrieb Aulendorf Tourismus - Auflösung Eigenbetrieb**  
**Vorlage: 30/169/2019/1**

Frau Johler teilt mit, dass der Eigenbetrieb im Jahr 2006 den früheren Kurbetrieb abgelöst hat.

Im Rahmen des Haushaltssicherungskonzeptes und des Einsparkonzeptes war immer wieder Thema, dass die Eigenbetriebe wieder in den städtischen Haushalt integriert werden sollten. Die Gründe dafür liegen auf der Hand: Aktuell gibt es in der Kämmerei zwei Buchhaltungsprogramme, entsprechend natürlich auch Kosten für diese, man muss für zwei Programme die Kenntnisse in der Verwaltung vorhalten und stetig aktuell halten. Zudem muss ein eigenes Bankkonto vorgehalten werden, das ebenfalls Kosten verursacht. Insgesamt ist die Verbuchung damit teurer und aufwendiger, als ob es in einem Buchhaltungsprogramm wäre. Weiterhin muss ein separater Wirtschaftsplan und Jahresabschluss, jeweils mit Sitzungsvorlage und Beratung in den Gremien erstellt werden sowie eine Prüfung durch die WIBERA erfolgen. Ersteres kostet „nur“ Arbeitszeit, die aber natürlich sinnvoller verwendet werden könnte, Zweiteres kostet nicht unerheblich.

Dennoch hat die Kämmerei stets die Auffassung vertreten, dass eine Rückabwicklung in den städtischen Haushalt erst Sinn macht, wenn auch dort doppisch gebucht wird. Der Aufwand für eine Rückabwicklung mit Wiedereinführung der Kameralistik, um dann verhältnismäßig kurze Zeit später wieder die Doppik einzuführen, wäre aus der Sicht der Kämmerei alles andere als wirtschaftlich und sinnvoll gewesen.

Zudem darf man nicht unberücksichtigt lassen, dass in der Kämmerei seit 2010 mehrere Personalstellen abgebaut wurden (von 7,9 auf aktuell rund 6,2 (mit Unterstützungsstelle Doppik 1,0, sonst entsprechend 5,2, außerdem ist hiervon 1,0 langfristig erkrankt, entsprechend aktuell 4,2). Entsprechend war es vorrangig, die Grundlagen für das gesamte Haushalts-, Abgaben- und Gebührenrecht rechtssicher zu gestalten. Die Betriebe waren immer so aufgestellt, so dass man „diese Baustelle“ nicht auch noch aufmachen konnte und wollte.

Außerdem wurden dennoch über die Jahre immer wieder Maßnahmen für eine effizientere Arbeit getroffen, zum Beispiel in dem der Betriebsausschuss in den Verwaltungsausschuss integriert wurde oder auch in dem die Betriebsleitung abgeschafft wurde.

Nun ist aber aus der Sicht der Kämmerei die Zeit gekommen für eine weitere Umstrukturierung, damit die Stadt sich weiterhin zukunftsfähig aufstellt und die Strukturen verschlankt und effizienter gestaltet.

Die Kämmerei schlägt deshalb vor, im Laufe des Jahres 2020 den Eigenbetrieb wieder in den städtischen Haushalt zu integrieren. Die Zeitspanne ist davon abhängig, wie die Einführung der Doppik um den Jahreswechsel laufen wird.

Hier ist die Besonderheit, dass steuerliche Themen beachtet werden müssen. Die Abstimmung mit der WIBERA ist erfolgt.

Der Verwaltungsausschuss hat am 13.11.2019 über den Sachverhalt vorberaten und die Beschlussfassung empfohlen.

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig:**

**1. Der Eigenbetrieb wird im Laufe des Jahres 2020 wieder in den städtischen**

**Haushalt integriert.**

- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Vorarbeiten zu tätigen, um den Eigenbetrieb aufzulösen.**

**Beschluss-Nr. 11**

**Eigenbetrieb Betriebswerke Aulendorf - Betriebszweig Betriebshof - Auflösung  
Betriebszweig  
Vorlage: 30/168/2019/1**

Frau Johler teilt mit, dass der Gemeinderat am 29.04.2002 beschlossen hat, die Abwasserbeseitigung und den Betriebshof aus dem Gemeindehaushalt auszugliedern und mit Wirkung vom 01.01.2002 als Eigenbetrieb zu führen.

Die Aufgaben des Eigenbetriebs Betriebshof umfassen die Erbringung von Leistungen für die Unterhaltung und Pflege des städtischen Vermögens sowie Serviceleistungen für die städtischen Einrichtungen und Gesellschaften, an denen die Stadt beteiligt ist.

Im Rahmen des Haushaltssicherungskonzeptes und des Einsparkonzeptes war immer wieder Thema, dass die Eigenbetriebe wieder in den städtischen Haushalt integriert werden sollten. Die Gründe dafür liegen auf der Hand: Aktuell gibt es in der Kämmerei zwei Buchhaltungsprogramme, entsprechend natürlich auch Kosten für diese, man muss für zwei Programme die Kenntnisse in der Verwaltung vorhalten und stetig aktuell halten. Zudem muss ein eigenes Bankkonto vorgehalten werden, das ebenfalls Kosten verursacht. Insgesamt ist die Verbuchung damit teurer und aufwendiger, als ob es in einem Buchhaltungsprogramm wäre. Weiterhin muss ein separater Wirtschaftsplan und Jahresabschluss, jeweils mit Sitzungsvorlage und Beratung in den Gremien erstellt werden sowie eine Prüfung durch die WIBERA erfolgen. Ersteres kostet „nur“ Arbeitszeit, die aber natürlich sinnvoller verwendet werden könnte, Zweiteres kostet nicht unerheblich.

Dennoch hat die Kämmerei stets die Auffassung vertreten, dass eine Rückabwicklung in den städtischen Haushalt erst Sinn macht, wenn auch dort doppisch gebucht wird. Der Aufwand für eine Rückabwicklung mit Wiedereinführung der Kameralistik, um dann verhältnismäßig kurze Zeit später wieder die Doppik einzuführen, wäre aus der Sicht der Kämmerei alles andere als wirtschaftlich und sinnvoll gewesen.

Zudem darf man nicht unberücksichtigt lassen, dass in der Kämmerei seit 2010 mehrere Personalstellen abgebaut wurden (von 7,9 auf aktuell rund 6,2 (mit Unterstützungsstelle Doppik 1,0, sonst entsprechend 5,2, außerdem ist hiervon 1,0 langfristig erkrankt, entsprechend aktuell 4,2). Entsprechend war es vorrangig, die Grundlagen für das gesamte Haushalts-, Abgaben- und Gebührenrecht rechtssicher zu gestalten. Die Betriebe waren immer so aufgestellt, so dass man „diese Baustelle“ nicht auch noch aufmachen konnte und wollte.

Außerdem wurden dennoch über die Jahre immer wieder Maßnahmen für eine effizientere Arbeit getroffen, zum Beispiel in dem der Betriebsausschuss in den Verwaltungsausschuss integriert wurde oder auch in dem die Betriebsleitung abgeschafft wurde.

Nun ist aber aus der Sicht der Kämmerei die Zeit gekommen für eine weitere Umstrukturierung, damit die Stadt sich weiterhin zukunftsfähig aufstellt und die Strukturen verschlankt und effizienter gestaltet.

Die Kämmerei schlägt deshalb vor, im Laufe des Jahres 2020 den Eigenbetrieb wieder in den städtischen Haushalt zu integrieren. Die Zeitspanne ist davon abhängig, wie die Einführung der Doppik um den Jahreswechsel laufen wird.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 20.11.2019 über den Sachverhalt beraten und dem Gemeinderat den Beschluss empfohlen.

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig:**

- 1. Der Eigenbetrieb Betriebswerke Aulendorf, Betriebszweig Betriebshof, wird im Laufe des Jahres 2020 wieder in den städtischen Haushalt integriert.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Vorarbeiten zu tätigen, um den Betriebszweig aufzulösen.**

**Beschluss-Nr. 12**

**Satzung über die Höhe der zulässigen Miete für öffentlich geförderten  
Wohnraum**  
**Vorlage: 20/132/2019/1**

BM Burth erläutert, dass das Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) in § 32 Abs. 3 eine Vorgabe für gemeindliche Satzungen wegen der Kostenmiete enthält.

Hintergrund ist eine Änderung des Landeswohnraumförderungsgesetzes zum 01.01.2008. In § 32 Abs. 3 wird geregelt, dass auf das Mietverhältnis zum 01.01.2009 die Vorschriften des allgemeinen Wohnraummietrechts nach den Maßgaben dieses Absatzes anzuwenden sind. Darin wird weiter geregelt, dass soweit eine Modernisierung den mittleren Standard einer entsprechenden Neubauwohnung übersteigt, der Vermieter die jährliche Miete um 4 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen kann. Die Wohnung darf für die Dauer der Bindung nicht gegen eine höhere Miete zum Gebrauch überlassen werden, als sie die Gemeinde durch Satzung unter Beachtung des § 7 Abs. 3 festgelegt hat. Der Vermieter ist verpflichtet, der Gemeinde die hierzu erforderlichen Angaben zu machen. Die nach Satz 3 bestimmte Miete darf nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 10 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Überschreitet die Miete nach Absatz 2 Satz 1 die ortsübliche Vergleichsmiete, gilt ab 01.01.2010 die ortsübliche Vergleichsmiete als die vertraglich vereinbarte Miete. Ab 01.01.2012 gilt dann Satz 3 und 5. Satz 3 und 5 gilt auch für die Neuvermietung der Wohnung. Auf die nach Satz 3, 5 und 6 zulässige Miete finden die für die höchstzulässige Miete (§ 4 Abs. 6) geltenden Bestimmungen sinngemäße Anwendung.

Der Gemeindegtag hat in der Anhörung des Gesetzentwurfs gefordert, die bereits damals vorgesehen Satzungsregelung zu streichen. Da dies nicht geschehen ist, muss jede Gemeinde eine solche Satzung erlassen, die rückwirkend zum 01.01.2009 gültig ist.

Das Landratsamt Ravensburg hat darauf hingewiesen, dass diese kommunale Pflichtsatzung bis Dezember 2019 vorzulegen ist, auch wenn in der Gemeinde kein sozialer Mietwohnraum vorhanden ist und nur eine Eigentumsförderung im Rahmen des LWoFG erfolgt ist.

Der Verwaltungsausschuss hat am 13.11.2019 dem Gemeinderat empfohlen, den vorgelegten Satzungsentwurf über die Höhe der zulässigen Miete für öffentlich geförderten Wohnraum zu beschließen.

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig die Satzung über die Höhe der zulässigen Miete für öffentlich geförderten Wohnraum.**

**Beschluss-Nr. 13**

**Neubau Umkleidetrakt Steegersee - Baukostenabrechnung**  
**Vorlage: 40/480/2019**

BM Burth erläutert, dass im November 2018 mit dem Neubau des neuen Umkleidetrakts am Steegersee begonnen wurde. Die Fertigstellung erfolgte Ende April 2019, sodass die Anlage am 10.05.2019 in Betrieb gehen konnte.

Das Bauvorhaben wurde zeitnah nach der Fertigstellung abgerechnet.

Kostenfeststellung

Haushaltsansatz 2018 und 2019	321.300,00 €
Nachtrag 2019	19.040,00 €
<b>Haushaltsmittel gesamt</b>	<b>340.340,00 €</b>
<b>Kostenfeststellung</b>	<b>341.301,13 €</b>

Die angeführten Beträge sind Bruttosummen.

Der Haushaltsansatz wurde um 961,13 € überschritten.

**Die Kostenfeststellung vom Neubau des Umkleidetrakts im Steegersee wird einstimmig zur Kenntnis genommen.**

**Beschluss-Nr. 14**

**Verschiedenes**

**Sitzungsunterlagen**

SR Groll spricht an, dass die Sitzungsunterlagen nicht vollständig auf der Homepage bzw. im Ratsinformationssystem eingestellt waren. Zudem bittet er darum, die Sitzungsunterlagen pünktlich zu verschicken und nicht umfangreich nachzureichen.

**Sitzungsunterlagen Tablets**

SR Waibel fragt, ob für die Sitzungsunterlagen nicht Tablets genutzt werden könnten. Dies wäre eine große Arbeitserleichterung.

BM Burth erläutert, dass es diesbezüglich bereits einen Beschluss des Gremiums gibt, der bisher leider nicht umgesetzt wurde.

**Beschluss-Nr. 15**  
**Anfragen gem. § 4 Geschäftsordnung**

Es werden keine Anfragen gestellt.

**ZUR BEURKUNDUNG !**

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....