



STADT AULENDORF

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates

am Montag, 18.05.2020, 18:00 Uhr

in der Stadthalle Aulendorf

TAGESORDNUNG

- 1** Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 2** Bekanntgaben, Mitteilungen, Bekanntgabe nichtöffentl. gefasster Beschlüsse, Protokoll
- 3** Einwohnerfragestunde
- 4** Antrag auf Ausscheiden von Stadtrat Allgayer aus dem Gemeinderat und Verabschiedung
- 5** Nachrücken von Herrn Stefan Maucher
 - Feststellung von Hinderungsgründen
 - Verpflichtung als Stadtrat
- 6** Nachbesetzung der Ausschüsse und sonstigen Gremien
- 7** Flächennutzungsplan Aulendorf - Änderung im Bereich Tiergarten
 1. Aufstellungsbeschluss
 2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden
 3. Zustimmung zum Planentwurf
 4. Beschlussfassung über die öffentl. Auslegung und Anhörung Träger öffentl. Belange
- 8** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1. Änderung"
 1. Aufstellungsbeschluss
 2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden
 3. Zustimmung zum Planentwurf
 4. Beschlussfassung über die öffentl. Auslegung und Anhörung Träger öffentl. Belange
- 9** Kläranlage - Sanierung RÜB Mitte-Ost, RÜB Blönried-Steinenbach und RÜB Tannhausen
 - Vergabe der Bauleistung
- 10** Sanierung Mühlbach im Bereich Bachstraße
 - Vergabe Bauleistungen
- 11** Entscheidung über die Öffnung der Minigolfanlage im Jahr 2020

...

- 12** Eventuelle Wohnbebauung auf dem Areal der Schwaben-Therme
- 13** Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für die Innenstadt der Stadt Aulendorf
- 14** Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet Bebauungsplan "Schillerstraße"
- Verlängerung der Veränderungssperre
- 15** Abbrucharbeiten Grundschule - Vergabeermächtigung des Bürgermeisters
- 16** Vermarktung Baugebiet "Tafelesch"
- Abschluss des Vergabeverfahrens
- 17** session Mandatos - digitale Gremienarbeit
- 18** Verschiedenes
- 19** Anfragen gem. § 4 Geschäftsordnung

Hauptamt Brigitte Thoma		Vorlagen-Nr. 20/156/2020	
Sitzung am 18.05.2020	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 4 Antrag auf Ausscheiden von Stadtrat Allgayer aus dem Gemeinderat und Verabschiedung			
<p>Ausgangssituation: Mit Schreiben vom 17.04.2020 hat Stadtrat Bernhard Allgayer sein Ausscheiden aus dem Gemeinderat nach § 16 Abs. 1 Nr. 3 Gemeindeordnung (GemO) beantragt. Demnach kann ein Gemeinderat das Ausscheiden verlangen, wenn er 10 Jahre lang dem Gemeinderat oder Ortschaftsrat angehört oder ein öffentliches Ehrenamt verwaltet hat.</p> <p>Herr Allgayer war vom 07.12.1999 bis 13.06.2004 und wieder seit 28.07.2014. Zudem war er vom 07.12.1999 bis 08.04.2013 Mitglied des Ortschaftsrats Zollenreute und vom 28.07.2014 bis 15.07.2019 Ortsvorsteher.</p> <p>Mit insgesamt 19 Jahren sind damit die Voraussetzungen des § 16 Abs. 1 Nr. 3 GemO erfüllt. Die Entscheidung über die Anerkennung der Ausscheidungsgründe obliegt dem Gemeinderat.</p>			
<p>Beschlussantrag: Der Gemeinderat stellt fest, dass ein wichtiger Grund nach § 16 Abs. 1 Nr. 3 GemO vorliegt und Stadtrat Bernhard Allgayer aus dem Gemeinderat ausscheidet.</p>			
<p>Anlagen: Antrag auf Ausscheiden aus dem Gemeinderat Bernhard Allgayer</p>			
<p>Beschlussauszüge für <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 08.05.2020</p>			

Hauptamt Brigitte Thoma		Vorlagen-Nr. 20/154/2020	
Sitzung am 18.05.2020	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 5 Nachrücken von Herrn Stefan Maucher - Feststellung von Hinderungsgründen - Verpflichtung als Stadtrat			
<p>Ausgangssituation: Durch das Ausscheiden von Stadtrat Bernhard Allgayer muss dieses Mandat nachbesetzt werden. Als nächster Ersatzbewerber für die Christlich Demokratische Union Deutschlands (CDU) wurde bei der Kommunalwahl am 26.05.2019 Herr Stefan Maucher festgestellt.</p> <p>Herr Maucher hat mitgeteilt, dass er als Nachrücker zur Verfügung steht.</p> <p>Ein Hinderungsgrund nach § 29 GemO besteht nach heutigem Kenntnisstand nicht, sodass Herr Maucher als Stadtrat nachrücken und verpflichtet werden kann.</p>			
<p>Beschlussantrag:</p> <p>Der Gemeinderat beschließt,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dass bei Herrn Stefan Maucher kein Hinderungsgrund nach § 29 GemO vorliegt. 2. Herr Stefan Maucher rückt für Herrn Bernhard Allgayer in den Gemeinderat der Stadt Aulendorf nach. 			
Anlagen:			
<p>Beschlussauszüge für <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 08.05.2020</p>			



STADT AULENDORF

Hauptamt Brigitte Thoma		Vorlagen-Nr. 20/155/2020	
Sitzung am 18.05.2020	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 6 Nachbesetzung der Ausschüsse und sonstigen Gremien			
<p>Ausgangssituation: Aufgrund des Nachrückens von Herrn Stefan Maucher für den ausgeschiedenen Stadtrat Bernhard Allgayer ist über die Neubildung der Ausschüsse zu beschließen.</p> <p>Herr Allgayer war in folgenden Ausschüssen und sonstigen Gremien:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verwaltungsausschuss (VA) – ordentliches Mitglied • Ausschuss für Umwelt und Technik (AUT) – Stellvertreter • Aufsichtsrat VGA - Mitglied • Kindergartenausschuss St. Martin und St. Berta - Mitglied <p>Es wird eine einvernehmliche Nachbesetzung und Neubildung der Ausschüsse auf der Grundlage des § 40 Abs. 2 GemO sowie eine einvernehmliche Nachbesetzung der sonstigen Gremien angestrebt.</p>			
<p>Beschlussantrag:</p> <p>Der Gemeinderat beschließt einvernehmlich über die Neubildung der Ausschüsse und Nachbesetzung der sonstigen Gremien.</p>			
Anlagen:			
<p>Beschlussauszüge für <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 11.05.2020</p>			



STADT AULENDORF

Bürgermeister		Vorlagen-Nr. 10/173/2020	
Sitzung am 18.05.2020	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 7 Flächennutzungsplan Aulendorf - Änderung im Bereich Tiergarten</p> <p>1. Aufstellungsbeschluss</p> <p>2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden</p> <p>3. Zustimmung zum Planentwurf</p> <p>4. Beschlussfassung über die öffentl. Auslegung und Anhörung Träger öffentl. Belange</p>			
<p>Ausgangssituation:</p> <p>Im Zuge der Beratung über die zukünftige Ausrichtung der Minigolfanlage im Hofgarten ist die Familie Jahn auf die Stadt Aulendorf zugekommen und hat ihre Projektidee zur Errichtung einer Adventure-Golf-Anlage in Aulendorf vorgestellt.</p> <p>Ursprünglich war angedacht die Adventure-Golf-Anlage auf dem bestehenden Gelände der Minigolfanlage im Hofgarten zu errichten. Für die Umsetzung des Projekts auf der Fläche der bestehenden Minigolfanlage wäre eine Erweiterung der Fläche in den Park hinein erforderlich gewesen. Von der Denkmalpflege wurde eine Erweiterung der Fläche für die Adventure-Golf-Anlage nicht genehmigt. Mit der Familie Jahn wurden weitere alternativen Flächen erörtert, die für eine Umsetzung des Projektes in Frage kommen könnten. Unter anderem wurden die städt. Flächen beim Stadion beim Lehmgrubenweg bzw. das Sportgelände in Esbach untersucht.</p> <p>Als Alternative wurde von der Familie Jahn eine Fläche im Bereich Tiergarten bevorzugt.</p> <p>In der Gemeinderatssitzung am 23.09.2019 hat der Gemeinderat beschlossen, dass, sofern die Anlage nicht auf der Fläche im Hofgarten realisiert werden kann, eine Fläche beim Tiergarten favorisiert wird. Der Gemeinderat hat signalisiert, das erforderliche Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten und zeitnah einen Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes zu fassen.</p> <p>Erfordernis der Planung</p> <p>In der rechtskräftigen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aulendorf vom 19.08.2011 ist im Bereich „Tiergarten“ ein Sondergebiet „Ferienhaus und Freizeitanlage“ ausgewiesen.</p> <p>Verkehrssituation</p> <p>Die zukünftigen Betreiber der Adventure-Golf-Anlage erwarten ein Maximalaufkommen von 30.000 Besucher/Jahr. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich diese Zahl folgendermaßen aufteilt:</p> <p>Auf diesen Flächen hat sich der Ferienhof Tiergarten mit Fremdenzimmern, Ferienwohnungen, Kindergarten und Gastronomie in den letzten Jahren vergrößert und ist entsprechend attraktiv.</p> <p>Um ein weiteres attraktives tagestouristisches Angebot in Aulendorf zu schaffen, ist vorgesehen eine sogenannte Adventure-Golf-Anlage am Ferienhof anzusiedeln.</p>			

Auszug aus der Projektpräsentation:

„Adventure Golf ist ein einzigartiger Golfmix aus Minigolf und klassischem Golf und wird auf speziellem, naturidentischen Kunstrasen gespielt. Hierbei wird das Regelwerk des deutschen Golfverbandes Basis für die Regelanwendung - jedoch in vereinfachter und anschaulicher Form.

Eine Adventure-Golf-Anlage besteht aus individuellen Bahnen, die draußen in der Natur gebaut werden. Sie können ganz einfach gestaltet oder mit unterschiedlichen Hindernissen wie Wasser, Steinen, Bauwerken, Bunkern und Dekorationen versehen werden um das Spielerlebnis zu steigern.

Der Reiz des Spiels sind die hohen Ansprüche an Geschicklichkeit, Kreativität und visuellem Denken. Auf den Bahnen mit unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden können sich Groß und Klein sowie Jung und Alt messen. Sie richten sich an alle Altersklassen ab ca. 3 – 4 Jahren.“

Der nötige Flächenbedarf, einschließlich Nebenanlagen, liegt bei ca. 9.000 m². Innerhalb der Anlage befindet sich ein Kiosk mit Außenbestuhlung. Der Betrieb des Platzes wird in den Wintermonaten für ca. vier Monate unterbrochen.

Die erforderliche Fläche ist im Bereich des Sondergebietes Tiergarten nicht mehr realisierbar. Deswegen fanden Gespräche zwischen der Stadt Aulendorf, dem Regionalverband und dem Eigentümer des Ferienhof Tiergarten statt. Hierbei wurde die Fläche östlich des Tiergartens als geeignet angesehen, die auch zum Eigentum des Tiergartens gehört. Das naturnahe Konzept der Adventure-Golf-Anlage, zusammen mit der Attraktivität, vor allem auch für Familien mit Kindern, bildet eine stimmige Ergänzung des Konzepts zum Ferienhof Tiergarten. So kann ein Teil der bestehenden Infrastruktur wie z. B. sanitäre Anlagen, Verkehrsanbindung und Parkplätze gemeinsam genutzt werden.

Daher ist vorgesehen, den Flächennutzungsplan in diesem Bereich entsprechend zu ändern. Konkret soll die bestehende Sonderbaufläche östlich um ca. 9.000 m² erweitert werden. Davon entfallen ca. 7.500 m² auf die Golfanlage, der Rest ergibt sich durch Flächenanpassungen im Bereich des Ferienhof Tiergarten, insbesondere im nordöstlichen Bereich.

Der Charakter des bisherigen Sondergebietes bleibt durch die zusätzliche Anlage erhalten.

Parallel zu diesem Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplanes Aulendorf soll der vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten“ aus demselben Grund geändert werden.

Da im Nordosten angrenzend eine Waldfläche ausgewiesen ist, würde der erforderliche Waldabstand das Gebiet einschränken. Aus diesem Grund wird parallel ein Verfahren zur Waldumwandlung durchgeführt.

Verkehrssituation

Die zukünftigen Betreiber der Adventure-Golf-Anlage erwarten ein Maximalaufkommen von 30.000 Besucher/Jahr. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich diese Zahl folgendermaßen aufteilt:

- Aufgrund der Synergieeffekte mit dem Ferienhof Tiergarten gehen die Betreiber davon aus, dass ca. 30 % ihrer Gäste den Urlaub oder den Besuch der Anlage Tiergarten mit einem Besuch auf der Golfanlage verbinden. D. h. dieser Anteil ist derzeit schon für Verkehrsaufkommen und Stellplätze beim Tiergarten berücksichtigt.
- Weiter gehen die Betreiber davon aus, dass mindestens weitere 40 % den Besuch mit einem Fahrrad/E-Bike ausführen. Gründe hierfür sind, dass es sich um eine Outdoor-Aktivität handelt, die nur bei entsprechend gutem Wetter attraktiv ist. In den Wintermonaten ist die Anlage geschlossen. Die Betreiber beabsichtigen Ladestationen für E-Bikes zu installieren. Dies ist Bestandteil der LEADER-Förderung. Die Anlage und deren Lage ist prädestiniert für die Anfahrt mit dem Rad.

- Der Rest der Besucher – also max. ca. 10.000 Besucher/Jahr verteilen sich auf die Öffnungszeiten von sieben Tage die Woche und ca. acht Monate. Dies ergibt einen Durchschnitt von 40 Besucher pro Tag. Ausgehend von durchschnittlich zwei Personen pro Fahrzeug, wäre dies ein durchschnittlicher zusätzlicher PKW-Verkehr von ca. 20 Fahrzeugen/Tag. Wetter- und wochentagabhängig werden sicher Spitzen mit 100 und mehr Fahrzeugen auftreten können.

Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, im Vergleich zum bisherigen Aufkommen des Ferienhofs Tiergarten, wird die bisherige Zuwegung als ausreichend angesehen.

Auswirkungen auf die Umwelt – Artenschutzrechtliche Beurteilung

Artenschutzrechtliche Konflikte

Im Umfeld des Plangebietes sind Brutreviere für Bodenbrüter wie die Feldlerche nicht mehr vorhanden. Damit kann ein artenschutzrechtlicher Konflikt hinsichtlich der Bodenbrüter ausgeschlossen werden.

Auch Lichteffekte und Verlärmung können zur Störung von Brutpaaren im Umfeld führen. Werden dadurch Bruthabitate aufgegeben bzw. nicht mehr besetzt, ist das als Verbotstatbestand des § 44 (1) 2 BNatSchG zu werten.

Der Verlust von Nahrungshabitaten für die Brutvögel kann ebenfalls zu artenschutzrechtlichen Konflikten führen.

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sind durchzuführen um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotsbestimmungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten der Europäischen Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu vermindern:

- Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Vögeln und Fledermäusen sind Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit, während der Vegetationsruhe von Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.
- Der Verlust von Nahrungsflächen der Brutvögel ist durch eine ausreichende Eingrünung mit Gehölzen und die Umsetzung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.
- Für die Straßenbeleuchtung, und nach Möglichkeit auch für die Beleuchtung der privaten Grundstücke, sind LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 3.000 – 3.500 Kelvin (am meisten insektenschonend) zu verwenden um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Diese Art der Außenbeleuchtung weist den geringsten Insektenanflug und einen niedrigen Energieverbrauch auf. Leuchtkörper und Reflektoren sind dabei so auszurichten, dass die Lichtkegel nur auf die Straße gerichtet sind.

CEF - Maßnahmen

CEF-Maßnahmen sind bei Einhaltung der festgesetzten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Fazit und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Für die Arten der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie können, bei Einhaltung der festgesetzten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Allgemeine Vorschläge

Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen. Hierfür sind teilweise auch in die Bauwerke integrierte Bauelemente im Handel verfügbar.

Zur Minimierung des Vogelschlags an Gebäuden ist auf die Vermeidung größerer und spiegelnder Glasflächen zu achten. Die Fallenwirkung sollte durch Mattierung, Musterung, vogelabweisende Symbole, Außenjalousien oder auch höhere Vorpflanzungen minimiert werden.

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Strukturen mit Fallenwirkung für Kleintiere entstehen wie z. B. bodengleiche Lichtschächte ohne feinmaschige Abdeckung, tiefe Abflussrinnen oder Gullys unmittelbar an hohen Bordsteinen.

Zur Verringerung der Barrierewirkung sind Sockel von Einfriedungen unterbrochen auszuführen, damit sie für Kleintiere durchlässig werden. Auch hohe Bordsteine sollten, damit sie für Kleintiere überwindbar werden, ca. alle 20 m abgesenkt oder abgeschragt werden.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen sowie der Abwägungsvorschlag können der beiliegenden Anlage entnommen werden. Die Stellungnahmen wurden in den Planentwurf eingearbeitet und werden in der Sitzung erläutert.

Herr Max Huchler, als beauftragter Planer, wird in der Sitzung anwesend sein und den Planentwurf vorstellen sowie für Fragen zur Verfügung stehen.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf fasst den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Tiergarten gem. § 1 Abs. 1 BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9.000 m² und ist aus dem beigefügten Lageplan in der Fassung vom 06.05.2020 ersichtlich.

2. Es ist vorgesehen das umschriebene Gebiet als Sondergebiet darzustellen.
Allgemeines Ziel der Änderung ist, für die Stadt Aulendorf ein weiteres tagestouristisches attraktives Angebot zu schaffen.
3. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf macht sich Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage in der Fassung vom 07.05.2020 zu eigen.
4. Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt die Entwurfsfassung vom 06.05.2020
5. Die Verwaltung wird beauftragt den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Tiergarten in der Fassung vom 06.05.2020 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB).

Anlagen:

- Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aulendorf im Bereich Tiergarten in der Fassung vom 06.05.2020
- Lageplan mit Planzeichenerklärung in der Fassung vom 06.05.2020 (Bestand und geplante Änderung
- Abwägungsvorschlag in der Fassung vom 07.05.2020
- Artenschutzrechtliche Beurteilung vom 06.05.2020.

Beschlussauszüge für

Aulendorf, den 08.05.2020

Bürgermeister

Kämmerei

Hauptamt

Bauamt

Ortschaft

**Bereich „Tiergarten“ – Änderung Flächennutzungsplan
Abwägungsvorschlag**

28.04.2020

Von folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange sind keine Stellungnahmen eingegangen bzw. keine Stellungnahmen relevant:

- Unitymedia BW GmbH
- Netze BW GmbH
- Thüga Energienetze GmbH
- Stadt Bad Waldsee
- Stadt Bad Schussenried
- Gemeinde Ingoldingen
- Gemeinde Wolpertswende

	Institution/Person	Stellungnahme/Anregung	Vorschlag für Abwägung
	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		
1	Deutsche Bahn AG (02.04.2020)	<p>Durch die Änderung des FNP werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird hingewiesen.</p> <p>Falls noch nicht geschehen, bitten wir im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange das Eisenbahn-Bundesamt zu beteiligen.</p> <p>Abschließend weisen wir darauf hin, dass der Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs. 2 BauGB eine vorbereitende Bauleitplanung darstellt. Wir behalten uns vor, zu dem o.g. Verfahren und zu Bebauungsplänen, die sich aus diesem Flächennutzungsplan entwickeln werden, unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Das Eisenbahn-Bundesamt wurde beteiligt.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>
2	Eisenbahn Bundesamt (03.04.2020)	Weist darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn	Es sind keine Bahnanlagen oder Grundstücke der Bahn von der Planänderung betroffen.

		<p>Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind.</p> <p>Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.</p> <p>Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Aus den mitgelieferten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob es zu irgendwelchen Änderungen kommt. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z.B. die Versetzung eines Oberleitungsmastens) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstr.6, 76137 Karlsruhe) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.</p> <p>Bei künftigen TÖB Beteiligungen bitte ich die Lagepläne so zu gestalten, dass die Straßennamen und die Lage zur Bahnstrecke sichtbar sind, ebenso ist eine Begründung beizufügen aus der der Geltungsbereich hervorgeht,</p>	
3	Regierungspräsidium Freiburg (20.04.2020)	<p>1. Waldabstand</p> <p>Im Nordosten des Plangebiets, östlich der Parkplätze ist die Errichtung von Tagungsräumen und einer Gastronomie geplant. Wir weisen darauf hin, dass nach §4 Abs. 3 Landesbauordnung mit Gebäuden ein Mindestabstand von 30 Metern vom Wald einzuhalten ist. Mit der vorliegenden Planung wird dieser Anforderung nicht entsprochen. Der Zuschnitt des Baufensters sollte so angepasst werden, dass den Vorgaben der Landesbauordnung entsprochen</p>	Parallel zum weiteren Verfahren wird die erforderliche Waldumwandlung beantragt.

		<p>wird.</p> <p>2. Waldumwandlung für einen Spielplatz Nördlich des Weges, der im Norden an die geplante Adventure Golfanlage angrenzt, soll ein Waldbestand neu in den Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Ein bisher als Wald geführter Bereich wird im Bebauungsplan als Spielplatz dargestellt. Nach Auswertung von Luftbildern und Rücksprache mit der Unteren Forstbehörde ist in diesem Bereich bereits ein Spielplatz eingerichtet und im Ausbau befindlich. Für die Fläche liegt noch keine Umwandlungsgenehmigung vor. Demnach ist die Fläche Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Soll für eine Waldfläche in einem Bauleitplan eine anderweitige Nutzung dargestellt werden, prüft die höhere Forstbehörde gemäß § 10 Abs. 1 LWaldG, ob die Voraussetzungen für die Genehmigung einer Waldumwandlung vorliegen. Soweit eine Genehmigung der Waldumwandlung in Aussicht gestellt werden kann, erteilt die höhere Forstbehörde darüber eine Umwandlungserklärung. Erst wenn die Umwandlungserklärung vorliegt, kann gemäß § 10 Abs. 10 LWald G der Bebauungsplan rechtskräftig werden. Für den Bereich des geplanten Spielplatzes muss eine Umwandlungserklärung nach § 10 LWaldG über die untere Forstbehörde beim Landratsamt Ravensburg beantragt werden. Die Umwandlungserklärung ersetzt nicht die Umwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG, sondern stellt diese lediglich in Aussicht. Wenn die Umwandlungserklärung erteilt wurde, kann zu einem späteren Zeitpunkt die Umwandlungsgenehmigung beantragt werden und wird, sofern nachträglich keine Versagungsgründe eintreten, auf Grundlage der Umwandlungserklärung erteilt.</p>	<p>Parallel zum weiteren Verfahren wird die erforderliche Waldumwandlung beantragt.</p>
4	Regierungspräsidium Tübingen (23.04.2020)	<p>I. Raumordnung Die Stadt Aulendorf beabsichtigt den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Freizeit- und Ferienanlage Tiergarten“ um ca. 0,6 ha nach Osten hin zu erweitern, um die Errichtung einer „Adventure Golfanlage“ zu ermöglichen.</p>	

	<p>Der rechtswirksame Flächennutzungsplan, der in diesem Bereich Flächen für die Landwirtschaft darstellt; soll im Parallelverfahren entsprechend geändert werden</p> <p>Nach dem rechtsverbindlichen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben stehen dem Vorhaben am vorgesehenen Standort östlich des Geltungsbereiches des VEP „Ferienanlage Tiergarten“ keine Ziele der Raumordnung entgegen.</p> <p>Jedoch enthält der aktuell in der Anhörung befindliche Entwurf des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben eine Reihe von neuen Zielvorgaben, die von den bisherigen Regelungen abweichen (u.a. anders abgegrenzte Vorranggebiete für den Freiraumschutz).</p> <p>Diese „in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung“ sind nach der Definition in § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz - ROG - als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten, die für aktuelle Planungen, Maßnahmen und Entscheidungen öffentlicher Stellen schon von Bedeutung sein können.</p> <p>Das Regierungspräsidium geht davon aus, dass mit dem Auslegungsbeschluss durch die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben und die derzeit stattfindende Auslegung der Regionalplanentwurf inhaltlich soweit konkretisiert ist, dass dessen Verbindlichkeit vom zuständigen Ministerium in weiten Teilen zu erwarten ist.</p> <p>Damit sind die im Entwurf des Regionalplans festgelegten Ziele der Raumordnung sowohl bei Entscheidungen über raumbedeutsame Einzelmaßnahmen als auch im Rahmen der Bauleitplanung in der Abwägung oder Ermessensausübung bereits zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG). Mit welchem Gewicht das „in Aufstellung befindliche Ziel der Raumordnung“ jeweils in die Abwägung oder Ermessensausübung einzustellen ist, beurteilt sich nach den allgemeinen Grundsätzen und der Intensität des Eingriffs in den Regelungsgehalt des betroffenen Ziels. Je stärker das geplante Vorhaben in die Grundzüge des zukünftigen Ziels bzw. der Regionalplanung insgesamt eingreift, desto stärker wird sich dieses bereits durchsetzen. Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass bereits erkennbare künf-</p>	<p>Bereits im Dezember 2019 fand eine Abstimmung von Bürgermeister Burth diesbezüglich mit dem Regionalverband statt. Per Mail wurde die Änderung des Entwurfes des Regionalplanes entsprechend in Aussicht gestellt:</p> <p><i>Selbstverständlich werden wir im Rahmen des Beteiligungsverfahrens den rechtskräftigen Bebauungsplan bei der Abgrenzung der Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege berücksichtigen. Wie der beiliegenden Karte entnommen werden kann, ist auch eine Zurücknahme des Vorranggebiets östlich der jetzigen Freizeitanlage möglich, da wir uns hier im Randbereich bzw. außerhalb des Moorgebiets befinden, der zentrale Bereich des Biotopverbunds also nicht betroffen ist. Bei den weiteren Planungen der Adventure Golf-Anlage ist allerdings darauf zu achten, dass in die nördlich gelegenen Moorflächen (hellgrüne Flächen) nicht eingegriffen wird.</i></p>
--	--	---

		<p>tige Zielvorgaben durch gegenläufige Vorhaben und Planungen vereitelt werden.</p> <p>Nach dem Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben liegt die Vorhabenfläche in einem künftigen schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege. Außerdem dürfte ein Vorranggebiet für besondere Waldfunktionen tangiert sein.</p> <p>Angesichts eines erwarteten Besucheraufkommens von jährlich 30.000 Besuchern bestehen seitens der Raumordnungsbehörde erhebliche Bedenken hinsichtlich einer Vereinbarkeit der geplanten „Adventure Golf Anlage“ mit diesen in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung. Die zur Ermöglichung des Vorhabens angedachte Erweiterung des bestehenden VEPs nach Osten wird daher äußerst kritisch gesehen.</p>	<p>Die zukünftigen Betreiber der Adventure-Golf-Anlage erwarten ein Maximalaufkommen von 30.000 Besuchern pro Jahr. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese Zahl sich folgendermaßen aufteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der Synergieeffekte mit dem Ferienhof Tiergarten gehen die Betreiber davon aus, dass ca. 30 % ihrer Gäste den Urlaub oder den Besuch der Anlage Tiergarten mit einem Besuch auf der Golfanlage verbinden. D.h. dieser Anteil ist derzeit schon für Verkehrsaufkommen und Stellplätze beim Tiergarten berücksichtigt. - Weiterhin gehen die Betreiber davon aus, dass mindestens weitere 40 % den Besuch mit einem Fahrrad/E-Bike ausführen. Gründe hierfür sind, dass es sich um eine Outdoor-Aktivität handelt, die nur bei entsprechend gutem Wetter attraktiv ist – Wetter, das auch für das Rad angenehm ist. In den Wintermonaten ist die Anlage geschlossen. Die Betreiber beabsichtigen Ladestationen für E-Bikes zu installieren. Dies ist Bestandteil der LEADER-Förderung. Die Anlage und deren Lage ist prädestiniert für die Anfahrt mit dem Rad. - Der Rest der Besucher – also max. ca. 10.000 Besucher pro Jahr verteilen sich auf die Öffnungszeiten von 7 Tagen die Woche und ca. 8 Monate. Dies ergibt einen Durchschnitt von 40 Besucher pro Tag. Ausgehend von durchschnittlich 2 Personen pro Fahrzeug, wäre dies ein durchschnittlicher zusätzlicher PKW-Verkehr von ca. 20 Fahrzeugen pro Tag.
--	--	---	---

		<p>II. Hochwasserschutz</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Erweiterung der „Ferien- und Freizeitanlage Tiergarten“ in Aulendorf bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) geringfügig betroffen ist (Direktlink: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/ksUZN) und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.</p> <p>Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.</p> <p>Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden.</p> <p>III. Naturschutz</p> <p>Keine Belange der höheren Naturschutzbehörde betroffen</p>	<p>Wetter- und wochentagabhängig werden sicher Spitzen mit 100 und mehr Fahrzeugen auftreten können.</p> <p>Aufgrund der nur geringfügigen Betroffenheit ist nach Ansicht der Stadt Aulendorf ein entsprechender Hinweis im Hinblick auf den Bebauungsplan als ausreichend anzusehen.</p>
5	Landratsamt Ravensburg (30.04.2020)	<p>A. Bauleitplanung</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB muss der Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung angepasst werden. Dies scheint aufgrund der Stellungnahme des Regierungspräsi-</p>	<p>Bereits im Dezember 2019 fand eine Abstimmung von Bürgermeister Burth diesbezüglich mit dem Regionalverband statt. Per Mail wurde</p>

	<p>diums Tübingen vom 23.04.2020 noch nicht gegeben. Aus dem nicht angepassten Flächennutzungsplan kann kein Bebauungsplan entwickelt werden, auch nicht im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Damit würde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten" ebenfalls gegen das Anpassungsgebot verstoßen und wäre nicht zulässig. D.h. zunächst muss der Flächennutzungsplan nach § 1 Abs. 4 BauGB angepasst sein. Der künftige Flächennutzungsplanentwurf muss entsprechend der PlanZV aufgestellt werden. Wir gehen davon aus, dass die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche „Ferienhaus/Freizeitanlage“ auch für die Erweiterungsfläche verwendet wird. Der erforderlichen Begründung ist ein Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB beizufügen. Waldflächen dürfen in der Regel nicht als Sonderbaufläche „Ferienhaus/Freizeitanlage“ dargestellt werden. Hierzu ist die Abstimmung mit der höheren Forstbehörde erforderlich.</p> <p>B. Verkehr, Gewerbeaufsicht, Grundwasser, Bodenschutz, Landwirtschaft Keine Anregungen</p> <p>C. Forst 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Wenn in einem Bauleitplan für eine Waldfläche eine anderweitige Nutzung dargestellt oder festgesetzt werden soll, so prüft die höhere Forstbehörde zunächst, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Waldumwandlung vorliegen, § 10 LWaldG i.V.m. § 9 LWaldG. Wir bitten daher, die höhere Forstbehörde frühzeitig am Verfahren zu beteiligen: Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 8, 79095 Freiburg</p> <p>2. Hinweise Der Planentwurf enthält keine Darstellung der künftigen Waldflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB. Von daher ist</p>	<p>die Änderung des Entwurfes des Regionalplanes entsprechend in Aussicht gestellt: <i>Selbstverständlich werden wir im Rahmen des Beteiligungsverfahrens den rechtskräftigen Bebauungsplan bei der Abgrenzung der Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege berücksichtigen. Wie der beiliegenden Karte entnommen werden kann, ist auch eine Zurücknahme des Vorranggebiets östlich der jetzigen Freizeitanlage möglich, da wir uns hier im Randbereich bzw. außerhalb des Moorgebiets befinden, der zentrale Bereich des Biotopverbunds also nicht betroffen ist. Bei den weiteren Planungen der Adventure Golf-Anlage ist allerdings darauf zu achten, dass in die nördlich gelegenen Moorflächen (hellgrüne Flächen) nicht eingegriffen wird.</i></p> <p>Parallel zum weiteren Verfahren wird die erforderliche Waldumwandlung beantragt.</p>
--	---	--

	<p>eine nähergehende Beurteilung nicht möglich.</p> <p>D. Naturschutz Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage Umweltprüfung / Umweltbericht, § 2 IV BauGB Die Belange des Umweltschutzes sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Auf die Anlage 1 zum BauGB wird verwiesen.</p> <p>E. Altlasten Hinweise Im Änderungsbereich liegt die im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Altablagerung Seeschachen (Flächennummer 159). Laut Erfassungsunterlagen wurde hier beginnend 1972 ein Schmelzwasserhügel abgetragen, anschließend sukzessive mit Bauschutt und Erdaushub aufgefüllt und 1992 mit ca. 20000 m³ Erdaushub vom Neubau des Thermalbades zu Rekultivierungszwecken überdeckt. Die Altablagerung ist eingestuft in B (Belassen) - Entsorgungsrelevanz. Das heißt, ein Altlastenverdacht ist ausgeräumt. Jedoch kann bei Eingriffen in den Untergrund stellenweise verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen werden, das ggf. entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist.</p> <p>F. Oberflächengewässer 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung <u>Risikogebiet (HQ_{extrem}) nach § 78 b Abs. 1 Satz 1 WHG</u> Es wird darauf hingewiesen hin, dass ein Teil der geänderten Abgrenzung bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) betroffen ist. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind</p>	<p>Dies wird im parallel laufenden Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes erstellt.</p> <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan sowie in der vorgesehenen Bebauungsplanänderung ist dies bereits beinhaltet. Daher wird kein weiterer Handlungsbedarf im Rahmen dieser Änderung gesehen.</p>
--	---	--

		<p>die Belange des Hochwasserschutzes/Hochwasservorsorge zu berücksichtigen. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG sind nachrichtlich (§ 5 Abs. 4a BauGB) im FNP darzustellen.</p> <p>2. Hinweise <u>Starkregenrisikovorsorge</u> Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen infolge Starkregeneignissen zu berücksichtigen (§ 1 Abs.6 BauGB u. § 37 WHG). Weiterführende Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161/ und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden- Württemberg. http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher-lebensgrundlagen/wasser/starkregen/</p>	<p>Eine Darstellung ist bei der vorhandenen Auflösung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans nicht mehr sinnvoll möglich.</p> <p>Aufgrund der örtlichen Topographie und von Erfahrungswerten ist von keinem nennenswerten Risiko durch Starkregenabflüsse auszugehen.</p>
6	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (07.05.2020)	<p>Im Zuge des Erweiterungsvorhabens wurde festgestellt, dass der schon vorhandene und rechtskräftige VEP bei der Abgrenzung unseres Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege für den Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans fälschlicherweise nicht berücksichtigt wurde. D.h. an dieser Stelle muss unsere Gebietsabgrenzung zwingend korrigiert und den rechtlichen Verhältnissen angepasst werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist auch eine Zurücknahme des VRG östlich des VEPgebiets möglich und vorgesehen, da wir uns dort im Randbereich bzw. außerhalb des Moorgebiets befinden, der zentrale Bereich des Biotopverbunds also nicht betroffen ist. Bei den weiteren Planungen der Adventure Golf-Anlage ist allerdings darauf zu achten, dass in die nördlich gelegene Moorfläche nicht eingegriffen wird.</p>	Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

des geplanten Vorhabens

“Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ferien- und Freizeitanlage Tiergarten - 1. Änderung“ in Aulendorf, Stadt Aulendorf



Auftraggeber:
Kurt Harsch
Beim Tiergarten 11
88326 Aulendorf

Auftragnehmer:
Armin Woll, Landschaftsarchitekt
Häfeleweg 5
88145 Hergatz

Stand: 06.05.2020

Inhalt

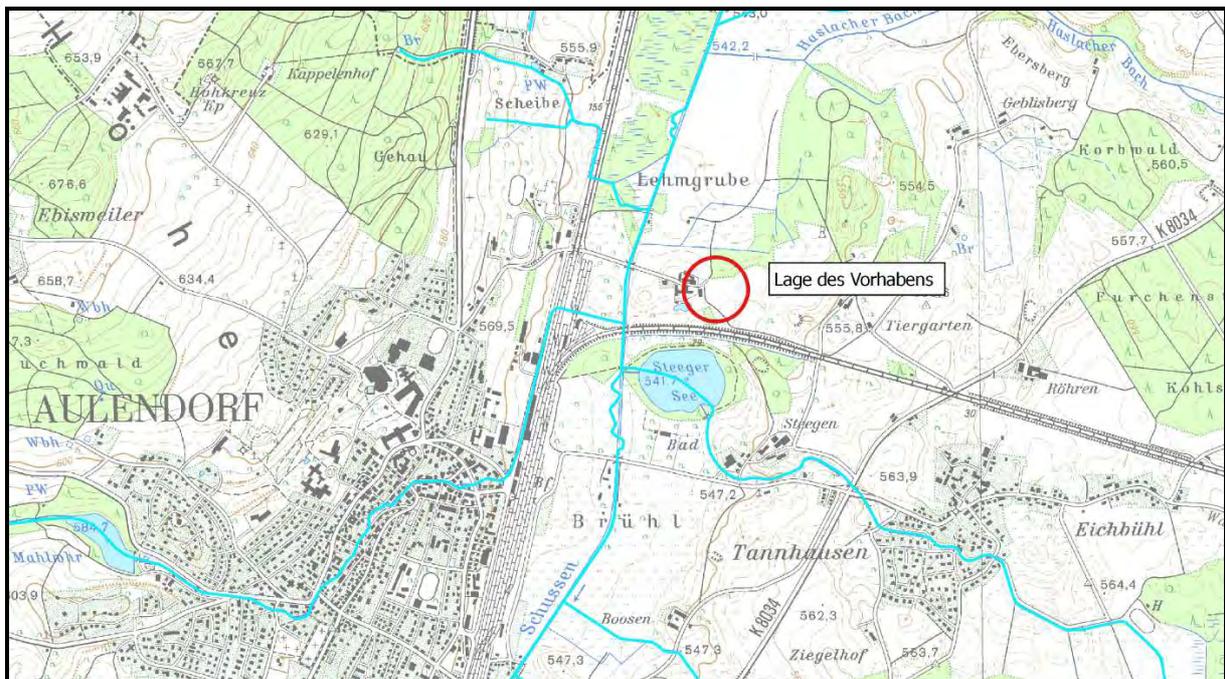
1.00	<i>Einleitung</i>	3
1.10	Anlass und Aufgabenstellung	3
1.20	Kurzbeschreibung des Vorhabens und seiner Wirkungen	3
1.30	Rechtliche Grundlagen	4
1.40	Sonstige Grundlagen und Daten	4
1.50	Vorgehensweise	4
2.00	<i>Artenschutzrechtliche Prüfung</i>	5
2.10	Beschreibung von Habitatstrukturen und -funktionen	5
2.20	Vögel	5
2.30	Fledermäuse	6
2.40	Zauneidechse	7
2.50	Sonstige Arten	7
3.00	<i>Wirkungsprognose</i>	7
3.10	Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse	8
3.20	Anlagenbedingte Wirkprozesse	8
3.30	Betriebsbedingte Wirkprozesse	8
4.00	<i>Artenschutzrechtliche Konflikte und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung</i>	9
4.10	Artenschutzrechtliche Konflikte	9
4.20	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung	9
4.30	CEF - Maßnahmen	9
5.00	<i>Fazit und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen</i>	9
6.00	<i>Allgemeine Vorschläge</i>	10
7.00	<i>Literatur / Quellen</i>	11

1.00 Einleitung

1.10 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Aulendorf plant eine Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ferien- und Freizeitanlage Tiergarten". Die Erweiterung schließt östlich an den Bestand an und umfasst ca. 0,75 ha. Dort soll ein Adventure Golfpark errichtet werden. Die Lage des Vorhabens ist auf der folgenden Übersichtskarte dargestellt.

Abb. 1: Lage des Vorhabens auf der TK 25, unmaßstäblich



Im Rahmen dieses Vorhabens ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen. Insbesondere ist zu prüfen und zu beurteilen ob besonders oder streng geschützte Arten nach dem § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von diesem Vorhaben betroffen sind. Es wurden dabei nur die Erweiterungsflächen untersucht.

1.20 Kurzbeschreibung des Vorhabens und seiner Wirkungen

Die Erweiterungsfläche wird intensiv als Wirtschaftsgrünland genutzt. Das Gelände ist weitgehend eben bzw. leicht kuppig und liegt in einer Höhenlage von ca. 550 m. Nördlich wird die Erweiterungsfläche durch Waldflächen begrenzt. Zum Wald fällt das Gelände leicht ab. Die Erweiterungsfläche grenzt westlich an die bestehende Freizeitanlage mit Ferienwohnungen, Kindergarten, Gastronomie und Verwaltung. Im Übrigen grenzt intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland an. Die Erweiterungsfläche umfasst ca. 0,75 ha. Die Zufahrt erfolgt über eine bestehende Erschließungsstraße von Westen. Der Feldweg im Osten dient nicht der Erschließung der Anlage.

Als relevante Wirkungen der mit dem Bebauungsplan umgesetzten und zulässigen Vorhaben hinsichtlich des Artenschutzes sind anzunehmen:

- Rodung von kleinen Waldanteilen
- temporäre Flächeninanspruchnahme und Immissionen (Verlärnung) während der Bauphase

- dauerhafte, anlagen- bzw. betriebsbedingte Flächeninanspruchnahme (Gebäude, Wege, Freizeitanlage) und Immissionen (z. B. Lärm)

1.30 Rechtliche Grundlagen

Um die Einhaltung der Artenschutz-Bestimmungen zu gewährleisten, muss im Rahmen der Eingriffsregelung §§14 bis 17 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geprüft werden, ob durch das Vorhaben geschützte Tiere oder Pflanzen geschädigt werden. Für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist bei Vorhaben und Planungen eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (saP) nach §44 Abs. 5 Satz 2 bis 4 BNatSchG vorzunehmen, mit der geklärt wird, ob das Vorhaben gegen die Zugriffsverbote verstößt.

Bei zulässigen Eingriffen nach der Eingriffsregelung gemäß §15 des BNatSchG liegt ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote nicht vor, wenn Beeinträchtigungen der Arten so weit als möglich vermieden werden und die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin erfüllt sind. Gegebenenfalls können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden, um die Lebensstätte für die betroffene Population in Qualität und Quantität zu erhalten.

In bestimmten Fällen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) können im Einzelfall unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen von den Verboten des § 44 erteilt werden.

1.40 Sonstige Grundlagen und Daten

Folgende Unterlagen und Daten zum Vorhaben wurden verwendet:

- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan Stadt Aulendorf
- die Biotopkartierung einschließlich bestehender und geplanter Schutzgebiete
- die Zielartenkartierung des Landkreis Ravensburg

1.50 Vorgehensweise

Der Vorhabenstandort und die unmittelbare Umgebung wurden auf das Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen untersucht, da durch die Umsetzung des Vorhabens Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten erfüllt werden könnten. Für weitere prüfrelevante Arten und Artengruppen ist das Vorhabengebiet als Lebensraum nicht geeignet bzw. ist durch das Vorhaben keine Beeinträchtigung zu erwarten. Hierzu fand am 17.04.2020 eine Begehung statt.

2.00 Artenschutzrechtliche Prüfung

2.10 Beschreibung von Habitatstrukturen und -funktionen

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich größtenteils um intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünland-Flächen ohne wertgebende Habitatstrukturen und -funktionen. Am nördlichen Rand grenzt eine stark aufgelockerte, verjüngte und nachgepflanzte Waldfläche an. An deren südlichen Rand befindet sich ein Kinderspielplatz. Richtung Nordosten schließen sich größere Waldflächen an. Im Nordwesten schließt die vermoorte, weite Talsenke der Schussen an. Südlich, ca. 60 m von der Erweiterung entfernt, verläuft die Bahnlinie auf einem gehölzgesäumten Bahndamm.

Abb. 2: Blick von Norden auf die Erweiterungsfläche (li) und die nördl. angrenzende Waldfläche



Das Planungsgebiet weist bedingt durch die Lage am Siedlungsrand, die intensive Nutzung und das Fehlen geeigneter Strukturen ein geringes Habitatpotenzial für nach § 44 BNatSchG geschützte Arten auf.

2.20 Vögel

Das Planungsgebiet weist keine geeignete Habitatstrukturen für bodenbrütende- und / oder gehölzbrütende Arten auf. Entlang der Bahnlinie können wertgebende brütende Vogelarten wie z. B. Goldammer, und Dorngrasmücke und weitere Vogelarten nicht ausgeschlossen werden.

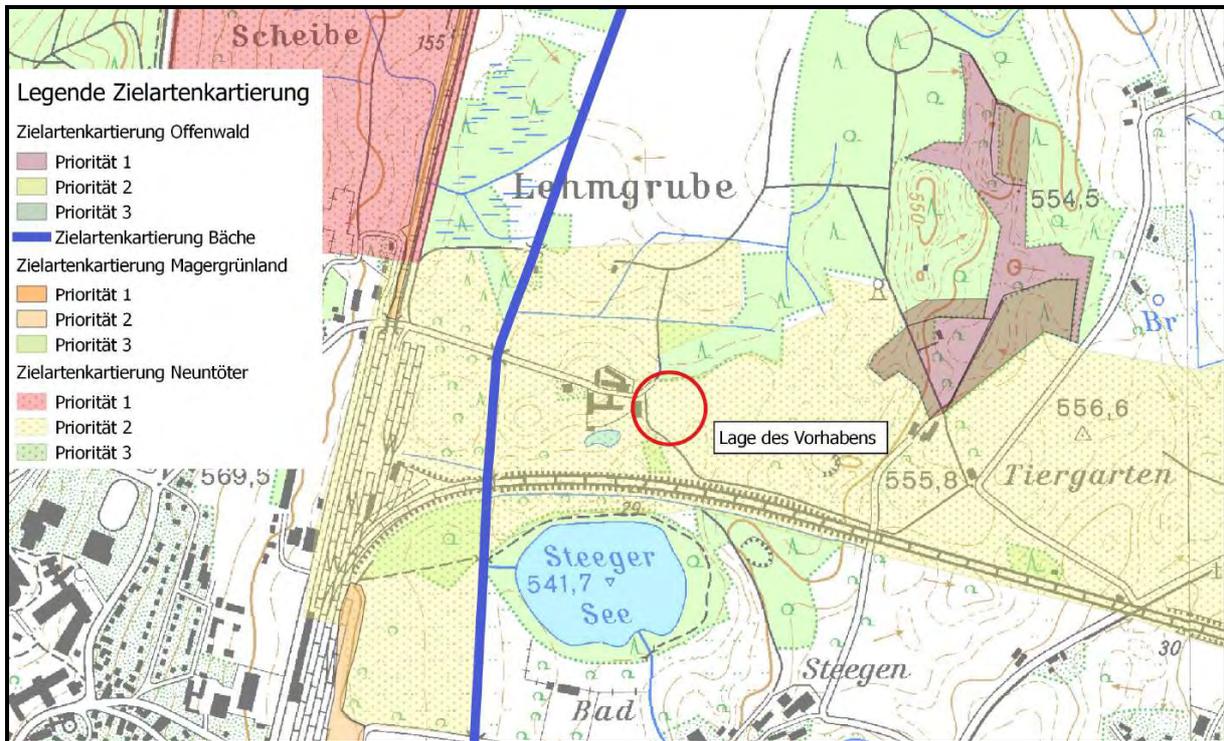
Die Acker- und Grünlandflächen im Planungsgebiet sind zumindest im geringen Umfang Nahrungshabitat der Brutvogelarten im Umfeld. Auch die Greifvogelarten z.B. Turmfalke und Rotmilan nutzen die Flächen als Nahrungshabitat.

Nach der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg ist der Planungsbereich und sein Umfeld als Zielartenfläche II. Priorität (mittlere Bedeutung) für den Neuntöter (*Lanius collurio*) ausgewiesen. Der Planungsbereich und sein Umfeld weisen aber keine geeigneten Bruthabitate und auch keine geeigneten Nahrungshabitate für den Neuntöter auf. Eine Besiedlung durch den Neuntöter ist nicht gegeben und nicht zu erwarten. Andere Zielartenflächen sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Die Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in ein Gelände für Freizeitnutzung wird in dem Gebiet weiter zu einer Beeinträchtigung der Nahrungsflächen für die genannten Arten führen, so dass sie weitere Flüge in Kauf nehmen müssen. Durch die

Umsetzung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird ein Ausgleich für die Beeinträchtigungen geschaffen.

Abb. 3: Zielartenkartierung im Untersuchungsraum



2.30 Fledermäuse

Der Gehölzbestand im Planungsgebiet und im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens weist keine größeren Spalten oder Baumhöhlen auf, die als Habitat oder Quartier für Fledermäuse oder Vögel geeignet wären. Damit kann durch das Vorhaben eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen ausgeschlossen werden. Nicht generell ausgeschlossen werden kann, dass jagende Fledermäuse tagsüber in den Rindenspalten größerer Bäume, die im Plangebiet fehlen aber z.B. im weiteren Umfeld des Planungsgebiets vorhanden sind, Ruhequartiere finden.

Abb. 4: Waldrandsituation mit Leitlinienfunktion für lokale Flugrouten von Fledermäusen



Die vorhandenen Gehölzbestände und die Grünlandflächen sind jedoch Teil eines potenziellen Nahrungsreviers von Fledermäusen. Lineare Gehölzstrukturen wie z. B. Waldränder können dabei auch Leitlinienfunktionen für lokale Flugrouten von Fledermäusen übernehmen.

2.40 Zauneidechse

Das Planungsgebiet und das unmittelbare Umfeld wurden auf ihre Eignung als potenzielle Lebensstätten der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) untersucht.

Im Planungsgebiet finden sich für die Zauneidechse keine geeigneten Strukturen. Auch die südexponierten Waldrandstrukturen weisen keine geeignete Habitatqualitäten für die Zauneidechse auf. Ausreichende Habitatqualitäten, insbesondere was das Vorhandensein von Sonnplätzen und erwärmbaren Eiablageplätzen betrifft, scheinen nicht vorhanden zu sein. Auch Strukturen in Form von Stein- oder Schotterhaufen, Holzhaufen, Baumstubben oder Gesteinsspalten in unmittelbarer Nähe zu den vegetationsarmen Stellen, die als Tages- oder Nachtversteck und auch als Winterquartier dienen können, sind nicht in ausreichender Qualität vorhanden. Die Flächen sind insgesamt zu nährstoffreich und meist zu schattig für ein Habitat der Zauneidechse. Die Art konnte bei der Begehung am 17.04.2020 auch nicht nachgewiesen werden.

2.50 Sonstige Arten

Bisher nicht aufgeführte Tier – und Pflanzenarten nach Anhang II und Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Der Vorhabenbereich ist möglicherweise im (Rand-)bereich einer Wanderstrecke für Amphibien. Der ca. 200 m südlich des Vorhabens liegende Steeger See ist mögliches Laichgewässer. Die Waldflächen nordöstlich des Vorhabens sind zumindest in Teilflächen geeignete Sommerlebensräume für Amphibien. Die potenziell mögliche Wanderstrecke würde die Erweiterungsfläche wahrscheinlich nur randlich tangieren und voraussichtlich durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Eine Anfrage beim Landratsamt Ravensburg hinsichtlich Kenntnisse über vorliegende Amphibienwanderstrecken wurde noch nicht beantwortet.

3.00 Wirkungsprognose

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können. Dabei wird nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen unterschieden. Vorbelastungen werden soweit vorhanden mitberücksichtigt.

3.10 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Flächeninanspruchnahme

Baubedingte Wirkungen werden verursacht durch die Erschließung mit Straßen und den Bau von Wohngebäuden. Zusätzliche Flächen werden für die Bauphase nur in geringerem Ausmaß in Anspruch genommen. Ein vorübergehender bzw. zusätzlicher Verlust von Individuen, Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten und Nahrungsflächen ist nicht zu erwarten.

Baubedingte Störungen

Durch den Baubetrieb können sich Störungen durch Schall, Erschütterungen, Staubbelastung, Lichtwirkungen und optische Störwirkungen auf Tierarten ergeben und diese von ihren Wanderwegen oder Brutstätten abhalten. Brutstätten oder Wanderwege seltener oder gefährdeter Arten sind im Vorhabenbereich nicht bekannt und nicht zu erwarten. Durch den Baubetrieb ist nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtliche Verbotssachverhalte ausgelöst werden.

3.20 Anlagenbedingte Wirkprozesse

Flächenverlust

Die Flächeninanspruchnahme für die Freizeitanlage samt Erschließung beschränkt sich auf intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen. Ein dauerhafter Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist nicht zu erwarten. Der Verlust von Nahrungsflächen für Brutvögel ist nur durch entsprechende Aufwertung (Pflanzung von Gehölzen, Extensivierung von Flächen) anderer Flächen kompensierbar. Der Verlust von Nahrungshabitaten für Fledermäuse kann durch entsprechende Pflanzung von Gehölzen kompensiert werden.

Barrierewirkungen

Durch das Vorhabengebiet verlaufen keine wichtigen Austauschbeziehungen zwischen Lebensräumen oder Teilhabitaten von geschützten und nicht geschützten Arten. Evtl. Barrierewirkungen sind somit unerheblich.

Veränderung abiotischer Standortfaktoren

Durch das Errichten von Baukörpern und der Freizeitanlage ergibt sich insgesamt eine stärkere Beschattung der Flächen. Lebensräume von besonders oder streng geschützten Arten und Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie sind davon allerdings nicht betroffen.

3.30 Betriebsbedingte Wirkprozesse

Mit dem Betrieb der Freizeitanlage ergeben sich betriebsbedingte Wirkungen (Ziel- und Quellverkehr, Lärm--Emissionen, zusätzliche Barrierewirkung, etc.). Eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Arten ist dadurch nicht zu erwarten.

4.00 Artenschutzrechtliche Konflikte und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung

4.10 Artenschutzrechtliche Konflikte

Im Umfeld des Plangebiets sind Brutreviere für Bodenbrüter wie die Feldlerche nicht mehr vorhanden. Damit kann ein artenschutzrechtlicher Konflikt hinsichtlich der Bodenbrüter ausgeschlossen werden.

Auch Lichteffekte und Verlärmung können zur Störung von Brutpaaren im Umfeld führen. Werden dadurch Bruthabitate aufgegeben bzw. nicht mehr besetzt, ist das als Verbotstatbestand des § 44 (1) 2 BNatSchG zu werten.

Der Verlust von Nahrungshabitaten für die Brutvögel kann ebenfalls zu artenschutzrechtlichen Konflikten führen.

4.20 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sind durchzuführen um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotbestimmungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten der Europäischen Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu vermindern.

- Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Vögeln und Fledermäusen sind Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit, während der Vegetationsruhe von Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.
- Der Verlust von Nahrungsflächen der Brutvögel ist durch eine ausreichende Eingrünung mit Gehölzen und die Umsetzung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.
- Für die Straßenbeleuchtung, und nach Möglichkeit auch für die Beleuchtung der privaten Grundstücke, sind LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 3.000 – 3.500 Kelvin (am meisten insektenschonend) zu verwenden um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Diese Art der Außenbeleuchtung weist den geringsten Insektenanflug und einen niedrigen Energieverbrauch auf. Leuchtkörper und Reflektoren sind dabei so auszurichten, dass die Lichtkegel nur auf die Straße gerichtet sind.

4.30 CEF - Maßnahmen

CEF-Maßnahmen sind bei Einhaltung der festgesetzten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht erforderlich.

5.00 Fazit und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Für die Arten der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie können, bei Einhaltung der festgesetzten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

6.00 Allgemeine Vorschläge

Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen. Hierfür sind teilweise auch in die Bauwerke integrierte Bauelemente im Handel verfügbar.

Zur Minimierung des Vogelschlags an Gebäuden ist auf die Vermeidung größerer und spiegelnder Glasflächen zu achten. Die Fallenwirkung sollte durch Mattierung, Musterrung, vogelabweisende Symbole, Außenjalousien oder auch höhere Vorpflanzungen minimiert werden.

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Strukturen mit Fallenwirkung für Kleintiere entstehen wie z. B. bodengleiche Lichtschächte ohne feinmaschige Abdeckung, tiefe Abflussrinnen oder Gullis unmittelbar an hohen Bordsteinen.

Zur Verringerung der Barrierewirkung sind Sockel von Einfriedungen unterbrochen auszuführen, damit sie für Kleintiere durchlässig werden. Auch hohe Bordsteine sollten, damit sie für Kleintiere überwindbar werden, ca. alle 20 m abgesenkt oder abgeschrägt werden.

7.00 Literatur / Quellen

HUEMER P., KÜHTREIBER H., TARMANN G. (2010): Anlockwirkung moderner Leuchtmittel auf nachtaktive Insekten, Ergebnisse einer Feldstudie in Tirol

INSTITUT FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE UND NATURSCHUTZ BÜHL, (2000): Freilanduntersuchungen zur Auswirkung lichttechnischer Einflußfaktoren auf die insektenanziehende Wirkung von Außenbeleuchtungsanlagen

SONEIRA M: (2013): Auswirkungen auf die Insekten-Fauna durch die Umrüstung von Kugelleuchten auf LED-Beleuchtungen

Gesetze und Richtlinien

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 15. Sept. 2017

FFH-Richtlinie:

Richtlinie 92/43/EWG vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch die Richtlinie 97/62/EG des Rates der Europäischen Union vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie)

NatSchGBW – Naturschutzgesetz Baden-Württemberg vom 23.06.2015

Vogelschutzrichtlinie (VS-RL):

Richtlinie 79/409/EWG vom 02.04.1979 über die Erhaltung wildlebender Vogelarten



1. FORTSCHREIBUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN AULENDORF

Änderung im Bereich Tiergarten

ÄNDERUNGSENTWURF
VOM 6. MAI 2020

Planaufsteller:
Ingenieurbüro Max Huchler
Stockäcker 1
88454 Hochdorf-Schweinhausen

Aufgestellt:
Schweinhausen, 6. Mai 2020

Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 10.11.2017 (BGBl.I, S.3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 29.11.2017 (BGBl.I, S.3786)
- 1.3 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr.7, S.357, ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S.612, 613)
- 1.4 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I, S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl.I, S.1057)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99,100)

2. Anlass für die Änderung

In der rechtskräftigen 1.Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Aulendorf vom 19.08.2011 ist im Bereich Tiergarten ein Sondergebiet Ferienhaus- und Freizeitanlage ausgewiesen.

Auf diesen Flächen hat sich der Ferienhof Tiergarten mit Fremdenzimmern, Ferienwohnungen, Kindergarten, und Gastronomie in den letzten Jahren vergrößert und ist entsprechend attraktiv.

Um die gegenseitigen Synergien zu nutzen und für Aulendorf touristisch ein weiteres attraktives Angebot zu bieten, ist vorgesehen eine sog. Adventure-Golf-Anlage am Ferienhof anzusiedeln. Zur kurzen Erläuterung, was eine solche Anlage ist, nachfolgend ein Zitat aus der Projektpräsentation:

Adventure Golf ist ein einzigartiger Golf-Mix aus Mini-Golf und klassischem Golf und wird auf speziellem, naturidentischen Kunstrasen gespielt. Hierbei wird das Regelwerk des Deutschen Golf-Verbandes Basis für die Regelanwendung - jedoch in vereinfachter und anschaulicher Form.

Eine Adventure Golf Anlage besteht aus individuellen Bahnen, die draußen in der Natur gebaut werden. Sie können ganz einfach gestaltet oder mit unterschiedlichen Hindernissen wie Wasser, Steinen, Bauwerken, Bunkern und Dekorationen versehen werden um das Spielerlebnis zu steigern.

Der Reiz des Spiels sind die hohen Ansprüche an Geschicklichkeit, Kreativität und visuellem Denken. Auf den Bahnen mit unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden können sich Groß und Klein sowie Jung und Alt messen. Sie richten sich an alle Altersklassen ab ca. 3 - 4 Jahren.

Der benötigte Flächenbedarf dieser Anlage (einschl. der Erweiterung) einschl. Nebenanlagen liegt bei ca. 7.000 - 9.000 m². Innerhalb der Anlage befindet sich ein Kiosk mit Außenbestuhlung. Der Betrieb des Platzes wird in den Wintermonaten für ca. 4 Monate unterbrochen.

Die erforderliche Fläche ist im Bereich des Sondergebietes Tiergarten nicht mehr realisierbar. Deswegen fanden Gespräche zwischen der Stadt Aulendorf, dem Regionalverband und dem Eigentümer des Ferienhofs Tiergarten statt. Hierbei wurde die Fläche östlich des Tiergartens als geeignet angesehen, die auch zum Eigentum des Tiergartens gehört. Das naturnahe Konzept von Adventure-Golf zusammen mit der Attraktivität vor allem auch für Familien und Kinder bildet eine stimmige Ergänzung zum Konzept des Ferienhofes Tiergarten. So kann ein Teil der bestehenden Infrastruktur wie sanitäre Anlagen, Verkehrsanbindung und Parkplätze gemeinsam genutzt werden.

Daher ist vorgesehen, den Flächennutzungsplan in diesem Bereich entsprechend zu ändern. Konkret soll die bestehende Sonderbaufläche östlich um ca. 9.000 m² erweitert werden. Davon entfallen ca. 7.500 m² auf die Golfanlage, der Rest ergibt durch Flächenanpassungen im Bereich des Ferienhofes Tiergarten, insbesondere im nordöstlichen Bereich. Der Charakter des bisherigen Sondergebietes bleibt durch die zusätzliche Anlage erhalten.

Parallel zu diesem Verfahren der Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans Aulendorf soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten“ aus demselben Grund geändert werden.

Da im Nordosten angrenzend eine Waldfläche ausgewiesen ist, würde der erforderliche Waldabstand das Gebiet einschränken. Aus diesem Grund wird parallel ein Verfahren zur Waldumwandlung durchgeführt.

3. Verkehrssituation

Die zukünftigen Betreiber der Adventure-Golf-Anlage erwarten ein Maximalaufkommen von 30.000 Besuchern pro Jahr. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese Zahl sich folgendermaßen aufteilt:

- Aufgrund der Synergieeffekte mit dem Ferienhof Tiergarten gehen die Betreiber davon aus, dass ca. 30 % ihrer Gäste den Urlaub oder den Besuch der Anlage Tiergarten mit einem Besuch auf der Golfanlage verbinden. D.h. dieser Anteil ist derzeit schon für Verkehrsaufkommen und Stellplätze beim Tiergarten berücksichtigt.
- Weiterhin gehen die Betreiber davon aus, dass mindestens weitere 40 % den Besuch mit einem Fahrrad/E-Bike ausführen. Gründe hierfür sind, dass es sich um eine Outdoor-Aktivität handelt, die nur bei entsprechend gutem Wetter attraktiv ist – Wetter, das auch für das Radfahren angenehm ist. In den Wintermonaten ist die Anlage geschlossen. Die Betreiber beabsichtigen Ladestationen für E-Bikes zu installieren. Dies ist Bestandteil der LEADER-Förderung. Die Anlage und deren Lage ist prädestiniert für die Anfahrt mit dem Rad.
- Der Rest der Besucher – also max. ca. 10.000 Besucher pro Jahr verteilen sich auf die Öffnungszeiten von 7 Tagen die Woche und ca. 8 Monate. Dies ergibt einen Durchschnitt von 40 Besucher pro Tag. Ausgehend von durchschnittlich 2 Personen pro Fahrzeug, wäre dies ein durchschnittlicher zusätzlicher PKW-Verkehr von ca. 20 Fahrzeugen pro Tag. Wetter- und wochentagabhängig werden sicher Spitzen mit 100 und mehr Fahrzeugen auftreten können.

Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens im Vergleich zum bisherigen Aufkommen des Ferienhofs Tiergarten wird die bisherige Zuwegung als ausreichend angesehen.

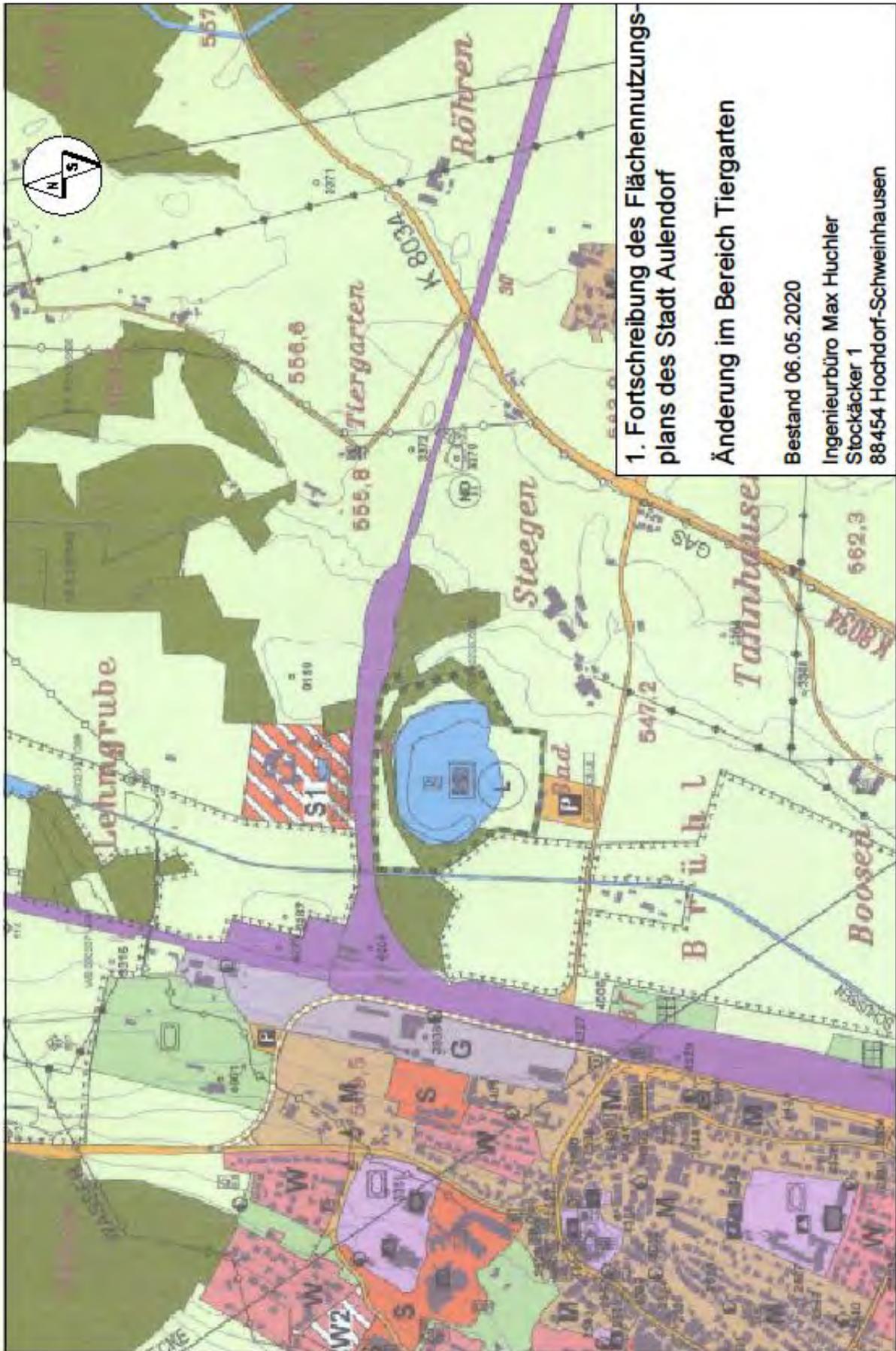
4. Umweltbelange

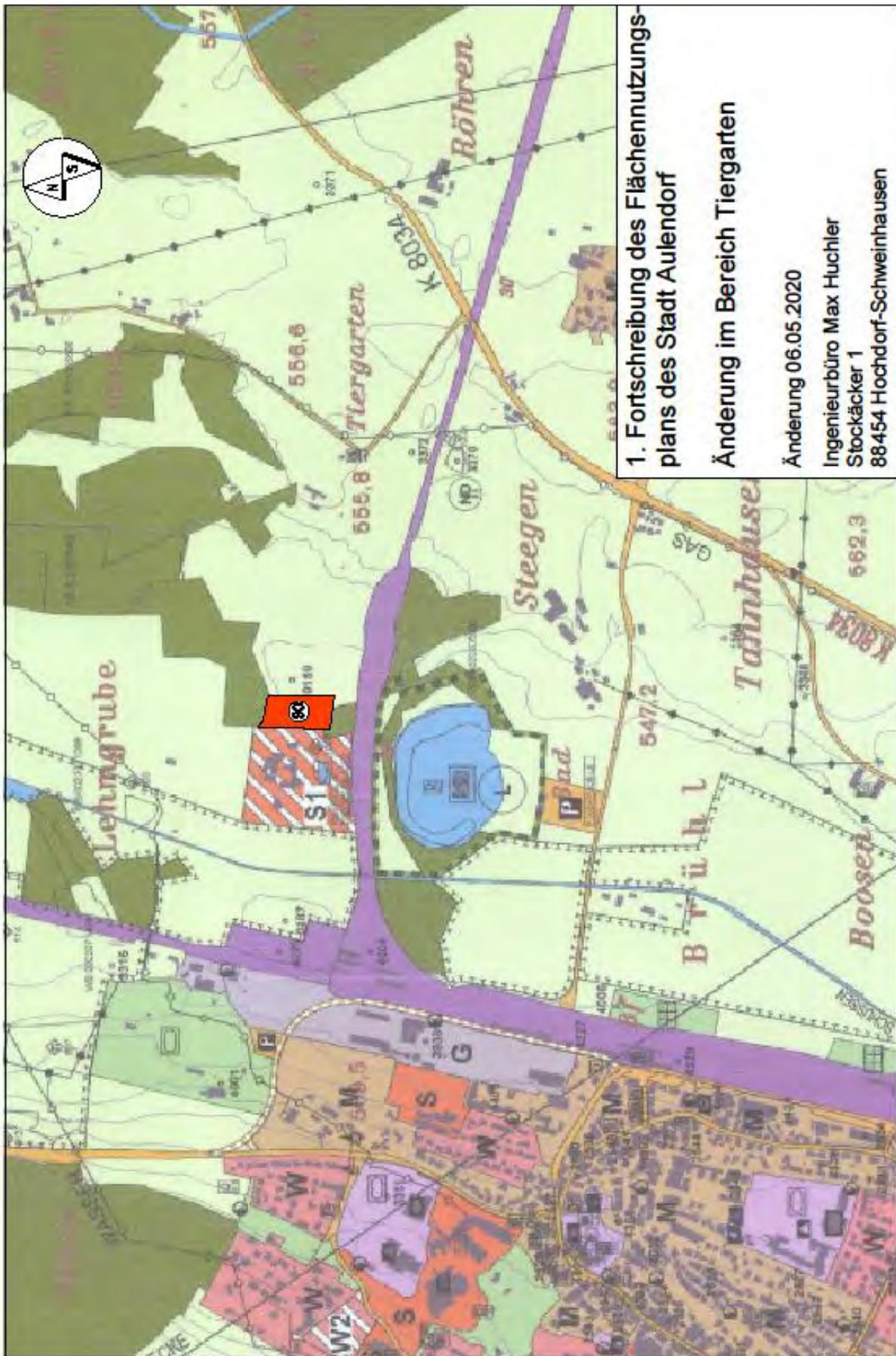
Für das parallel begonnene Verfahren zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten“ wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung vorgenommen. Diese stellt dar, dass bei Einhaltung von gewissen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Die artenschutzrechtliche Beurteilung ist als Anlage beigefügt.

Für das o.g. Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird derzeit auch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie der Umweltbericht gefertigt. Vorab kann daraus festgehalten werden, dass entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich im Umfeld durchzuführen sind, aber keine grundlegenden Konflikte vorliegen.

5. Änderungsbereich

Der Bestand und die geplante Änderung sind nachfolgend in den Karten dargestellt.





PLANZEICHENERKLÄRUNG

BAUFLÄCHEN

BESTAND	PLANUNG	
		WOHNBAUFLÄCHEN
		GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
		GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
	 <small>FÜR GRÜNPARKSCHAFTEN UND PLAYSCHNITT</small>	SONDERBAUFLÄCHEN

GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

BESTAND	PLANUNG	
		ÖFFENTLICHE VERWALTUNG
		SCHULE
		KIRCHLICHE EINRICHTUNG
		KINDERGARTEN
		KULTURELLE EINRICHTUNG
		FEUERWEHR
		SPORTANLAGEN

FLÄCHEN FÜR LAND- U. FORSTWIRTSCHAFT

BESTAND	PLANUNG	
		FORSTWIRTSCHAFT
		LANDWIRTSCHAFT

GRÜNFLUND FREIZEITEINRICHTUNGEN

BESTAND	PLANUNG	
		PARKANLAGE/ GRÜNEINRICHTUNG
		FRIEDHOF
		SPORTPLATZ
		TENNISPLATZ
		REITPLATZ
		REITHALLE
		KLEINGÄRTEN
		FREIBAD
		BEGLEITGRÜN

ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSFLÄCHEN

BESTAND	PLANUNG	
		BUNDES- UND LAND- STRASSE
		KREISSTRASSE
		GEMEINDESTRASSE
		PARKERUNG
		ERSCHLIESSUNGSANSCHLUSS
		ERSCHLIESSUNGSBEREICH
		VERKNÜPFUNGSBEREICH
		BAHNANLAGE

LEITUNGEN

BESTAND	PLANUNG	
		ELEKTROFREILEITUNG DREIWECHSEL
		GASLEITUNG (ERDGAS, FERNGAS) UNTERIRDISCH

GEPLANTE SCHUTZELEMENTE

(SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT)

	POTENZIELLE AUSGLEICHSLÄCHE
--	--

VER- UND ENTSORGUNGSFLÄCHEN

BESTAND	PLANUNG	
		ELEKTRIZITÄT
		WASSERVERSORGUNGS- ANLAGE
		KLÄRANLAGE

WASSERFLÄCHEN

BESTAND	PLANUNG	
		SEE / FLUSS
		ÜBERSCHWEHMUNGSGEBIET

SCHUTZGEBIETE

(NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN)

BESTAND	PLANUNG	
		WASSERSCHUTZGEBIET
		NATURSCHUTZGEBIET
		LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
		NATURDENKMAL EINZELOBJEKT
		NATURDENKMAL FLÄCHENHAFT
		SCHUTZBEDÜRFTIGE BEREICHE F. NAT.SCHUTZ U. LANDSCH.PFLEGE, (REGIONALPLAN)
		BIOTOP
		WALDBIOTOP
		FFH- GEBIET

SONSTIGE PLANZEICHEN

(NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN)

	KULTURDENKMAL
	ARCHÄOLOGISCHES DENKMAL
	ALTLASTEN VERDÄCHTIGE FLÄCHEN
	RICHTFUNKSTRECKE STATION RICHTFUNKESENDR
	BEWILLIGUNGSFELDER (BERGBAUBERECHTIGUNG)
	WILDTIERKORRIDORE

SONSTIGE PLANZEICHEN

	VERFAHRENSBEREICH
	GEMEINDEGRENZE

(Mit Oberfinanzdirektion vorstehendes Ver-
fahren) vom 14. Sep. 2011

Landratsamt
14. Sep. 2011
14. Sep. 2011

Bürgermeister		Vorlagen-Nr. 40/520/2013/3/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
18.05.2020	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
18.05.2020	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
TOP: 8	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1. Änderung" 1. Aufstellungsbeschluss 2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden 3. Zustimmung zum Planentwurf 4. Beschlussfassung über die öffentl. Auslegung und Anhörung Träger öffentl. Belange		
<p>Ausgangssituation: Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf hat in seiner Sitzung am 23.09.2013 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten“ als Satzung beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist ein Sondergebiet „Ferienhaus und Freizeitanlage“ aus.</p> <p>Auf diesen Flächen hat sich der Ferienhof Tiergarten mit Fremdenzimmern, Ferienwohnungen, Kindergarten und Gastronomie in den letzten Jahren vergrößert und ist entsprechend attraktiv.</p> <p>Im Zuge der Beratung über die zukünftige Ausrichtung der Minigolfanlage im Hofgarten ist die Familie Jahn auf die Stadt Aulendorf gekommen und hat ihre Projektidee zur Errichtung einer Adventure-Golf-Anlage in Aulendorf vorgestellt.</p> <p>Ursprünglich war angedacht die Adventure-Golf-Anlage auf dem bestehenden Gelände der Minigolfanlage im Hofgarten zu errichten. Für die Umsetzung des Projekts auf der Fläche der bestehenden Minigolfanlage wäre eine Erweiterung der Fläche in den Park hinein erforderlich gewesen. Von der Denkmalpflege wurde eine Erweiterung der Fläche für die Adventure-Golf-Anlage nicht genehmigt. Mit der Familie Jahn wurden weitere alternativen Flächen erörtert, die für eine Umsetzung des Projektes in Frage kommen könnten. Unter anderem wurden die städt. Flächen beim Stadion beim Lehmgrubenweg bzw. das Sportgelände in Esbach untersucht.</p> <p>Als Alternative wurde von der Familie Jahn eine Fläche im Bereich Tiergarten bevorzugt.</p> <p>In der Gemeinderatssitzung am 23.09.2019 hat der Gemeinderat beschlossen, dass, sofern die Anlage nicht auf der Fläche im Hofgarten realisiert werden kann, eine Fläche beim Tiergarten favorisiert wird. Der Gemeinderat hat signalisiert, das erforderliche Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten und zeitnah einen Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes zu fassen.</p> <p>Erfordernis der Planung Die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten“ hat mehrere Gründe:</p> <p>1. <u>Ansiedlung Adventure Golf Anlage</u> Zum einen soll mit der Ansiedlung einer Adventure-Golf-Anlage ein weiteres attraktives tagestouristisches Angebot in Aulendorf geschaffen werden.</p>			

Zur kurzen Erläuterung, was eine solche Anlage ist, nachfolgend ein Zitat aus der Projektpräsentation:

„Adventure Golf ist ein einzigartiger Golf-Mix aus Mini-Golf und klassischem Golf und wird auf speziellem, naturidentischen Kunstrasen gespielt. Hierbei wird das Regelwerk des Deutschen Golf-Verbandes Basis für die Regelanwendung - jedoch in vereinfachter und anschaulicher Form.

Eine Adventure Golf Anlage besteht aus individuellen Bahnen, die draußen in der Natur gebaut werden. Sie können ganz einfach gestaltet oder mit unterschiedlichen Hindernissen wie Wasser, Steinen, Bauwerken, Bunkern und Dekorationen versehen werden um das Spielerlebnis zu steigern. Der Reiz des Spiels sind die hohen Ansprüche an Geschicklichkeit, Kreativität und visuellem Denken. Auf den Bahnen mit unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden können sich Groß und Klein sowie Jung und Alt messen. Sie richten sich an alle Altersklassen ab ca. 3 - 4 Jahren.“

Der benötigte Flächenbedarf dieser Anlage (einschl. der Erweiterung) einschl. Nebenanlagen liegt bei ca. 7.500 m². Innerhalb der Anlage befindet sich ein Kiosk mit Außenbestuhlung. Der Betrieb des Platzes wird in den Wintermonaten für ca. 4 Monate unterbrochen.

Die erforderliche Fläche ist im Bereich des Sondergebietes Tiergarten nicht mehr realisierbar.

Deswegen fanden Gespräche zwischen der Stadt Aulendorf, dem Regionalverband und dem Eigentümer des Ferienhofs Tiergarten statt. Hierbei wurde die Fläche östlich des Tiergartens als geeignet angesehen, die auch zum Eigentum des Tiergartens gehört. Das naturnahe Konzept von Adventure-Golf zusammen mit der Attraktivität vor allem auch für Familien und Kinder bildet eine stimmige Ergänzung zum Konzept des Ferienhofes Tiergarten. So kann ein Teil der bestehenden Infrastruktur wie sanitäre Anlagen, Verkehrsanbindung und Parkplätze gemeinsam genutzt werden.

Investor von Tiergarten und Golf-Anlage und Veranlasser der Bebauungsplanänderung ist Herr Harsch, der Eigentümer des Tiergartens.

2. Weitere Entwicklungsmöglichkeit

Zum anderen soll dem Betreiber des Ferienhofs Tiergarten eine bessere Entwicklungsmöglichkeit in Form geänderter Baufenster gegeben werden. Dies entspricht den Planungen des Betreibers. Gleichzeitig bleibt für den Bereich des Ferienhofes Tiergarten die mögliche überbaubare Fläche unverändert gegenüber dem gültigen Bebauungsplan. Um die Flächen besser ausnutzen zu können ist im Nordosten vorgesehen, den außerhalb liegenden Wald umzuwandeln und somit den erforderlichen Waldabstand außer des Geltungsbereiches platzieren zu können. Der zugehörige Antrag auf Waldumwandlung wird parallel zu diesem Verfahren gestellt.

In dieser Planänderung sind auch die hergestellten Verkehrsanlagen mitaufgenommen. In der Summe ist deren Flächenanteil größer, als im rechtskräftigen Bebauungsplan. Jedoch war man im damaligen Bebauungsplan davon ausgegangen, dass der Großteil davon asphaltiert wird. Die in dieser Planänderung dargestellten privaten Verkehrsflächen sind jedoch zu einem großen Teil nur in gekiefter Ausführung hergestellt und sollen auch so bleiben.

<u>Vergleich (ohne Golf-Anlage)</u>	<u>bisher</u>	<u>neu</u>
Fläche Geltungsbereich	ca. 2,57 ha	ca. 2,83 ha
Fläche Baufenster	4.762 m ²	5.012 m ²
Max. mit Gebäude überbaubar	3.850 m ²	3.850 m ²
Grün- und Spielplatzfläche	ca. 1,54 ha	ca. 1,57 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,64 ha	ca. 0,87 ha
Stellplätze	79	86
Bäume bestehend (im Geltungsbereich)	72	113

3. Anpassungen an die bestehenden Gebäude, Anlagen und Nutzungen

Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten“ befinden sich Gebäude, Anlagen und Nutzungen,

die nicht vom rechtskräftigen Bebauungsplan umfasst sind. Die nachfolgenden Gebäude, Anlagen und Nutzungen sollen mit den geplanten Änderungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden:

Südlich des überplanten Gebietes besteht ein Spielplatz mit ca. 1.000 m². Der Spielplatz befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Spielplatz ist genehmigungspflichtig und als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht zulässig. Mit der Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine nachträgliche Genehmigung ermöglicht werden.

Ebenfalls außerhalb des Plangebietes wurde am Waldrand ein weiterer Spielplatz errichtet. Dieser befindet sich im Waldabstand und somit im Gefahrenbereich des Waldes.

An das bestehende Ökonomiegebäude wurde eine Überdachung angebaut. Die Überdachung liegt außerhalb des Baufensters. Die Überdachung ist baurechtlich genehmigungspflichtig. In einem Teilbereich des Gebäudes wurde eine Gastronomie (Mischwerk) errichtet.

Des Weiteren wurden die vorhandenen Laubbäume in den Plan mitaufgenommen.

Die weiteren Anlagen und Nutzungen können aufgrund der örtlichen Lage nicht in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen werden:

Nordwestlich des Plangebietes wurden ein Stallgebäude mit einer Futterstation und zwei Kleinställe für Hasen und Hühner gebaut. Außerdem wurde die Fläche teilweise gekiest. Zusätzlich wurde für den Hühnerauslauf ein Zaun, sowie ein Tunnel errichtet, damit die Hühner Zugang zu einer weiteren eingezäunten Fläche haben.

Die betroffene Fläche liegt im Außenbereich. Das Stallgebäude und die Kleintierställe sind unter 20 m³ und somit verfahrensfrei. Da die Einfriedung für den Hühnerauslauf keinen landwirtschaftlichen Betrieb dient, ist diese genehmigungspflichtig. Die Einfriedung ist als sonstiges Vorhaben im Außenbereich einzustufen.

Nördlich des Plangebietes wurde ein Tiergehege für Ponys und Hängebauchschweine eingerichtet, das mit einem Zaun eingefriedet wurde.

Innerhalb des Wildgeheges befindet sich ein Wasserbecken.

Räumlicher Geltungsbereich und Flächennutzungsplan

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches nach Osten ist es erforderlich den Flächennutzungsplan zu ändern. Das zugehörige Verfahren läuft parallel zu diesem Änderungsverfahren. Die Bebauungsplanänderung kann jedoch erst nach Rechtskraft der Änderung des Flächennutzungsplans in Kraft treten.

Auswirkungen der Änderung

Artenschutz und Umweltbericht

Für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten“ wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung vorgenommen. Diese stellt dar, dass bei Einhaltung von gewissen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Die artenschutzrechtliche Beurteilung ist als Anlage beigefügt.

Derzeit wird die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und der Umweltbericht erstellt. Hierin werden die Eingriffe bilanziert und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird nachgereicht.

Verkehr

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist hinsichtlich des Ferienhofes Tiergarten von keiner geänderten Ausgangslage auszugehen. Jedoch ist die Situation durch die hinzukommende Golf-Anlage zu betrachten.

Die zukünftigen Betreiber der Adventure-Golf-Anlage erwarten ein Maximalaufkommen von 30.000 Besuchern pro Jahr. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese Zahl sich folgendermaßen aufteilt:

- Aufgrund der Synergieeffekte mit dem Ferienhof Tiergarten gehen die Betreiber davon aus, dass ca. 30 % ihrer Gäste den Urlaub oder den Besuch der Anlage Tiergarten mit einem Besuch auf der Golfanlage verbinden. D.h. dieser Anteil ist derzeit schon für Verkehrsaufkommen und Stellplätze beim Tiergarten berücksichtigt.
- Weiterhin gehen die Betreiber davon aus, dass mindestens weitere 40 % den Besuch mit einem Fahrrad/E-Bike ausführen. Gründe hierfür sind, dass es sich um eine Outdoor-Aktivität handelt, die nur bei entsprechend gutem Wetter attraktiv ist – Wetter, das auch für das Radfahren angenehm ist. In den Wintermonaten ist die Anlage geschlossen. Die Betreiber beabsichtigen Ladestationen für E-Bikes zu installieren. Dies ist Bestandteil der LEADER-Förderung. Die Anlage und deren Lage ist prädestiniert für die Anfahrt mit dem Rad.
- Der Rest der Besucher – also max. ca. 10.000 Besucher pro Jahr verteilen sich auf die Öffnungszeiten von 7 Tagen die Woche und ca. 8 Monate. Dies ergibt einen Durchschnitt von 40 Besucher pro Tag. Ausgehend von durchschnittlich 2 Personen pro Fahrzeug, wäre dies ein durchschnittlicher zusätzlicher PKW-Verkehr von ca. 20 Fahrzeugen pro Tag. Wetter- und wochentagabhängig werden sicher Spitzen mit 100 und mehr Fahrzeugen auftreten können.

Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens im Vergleich zum bisherigen deutlich höheren Aufkommen in Spitzenzeiten des Ferienhofs Tiergarten wird die bisherige Zuwegung als ausreichend angesehen.

Bezüglich der vorhandenen Stellplätze sind derzeit bereits für den Ferienhof mehr Flächen als benötigt vorhanden. Zusätzlich können – falls erforderlich im südlichen Bereich der Adventure-Golf-Anlage Stellplätze in wassergebundener Form erstellt werden.

Die konkrete Bemessung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen nach der Verwaltungsvorschrift (VwV Stellplätze) kann nicht ohne Weiteres erfolgen, da es sich bei der Anlage um einen Sonderfall handelt. Würde man die Anlage wie einen Sportplatz bewerten, so wären $ca. 7500 / 250 = 30$ Stellplätze erforderlich. Dies erscheint aufgrund der unterschiedlichen zeitlichen Häufung bei Sportplätzen und Golf-Anlage als zu hoch. Aufgrund von Erfahrungswerten solcher Anlagen ist von einer Größenordnung von ca. 0 – 15 Stellplätzen auszugehen, da sich nur eine gewisse Anzahl von Spielern gleichzeitig betätigen können. Diese Anzahl an Stellplätzen kann jedoch problemlos auf den vorhandenen Flächen des Tiergartens und im südlichen Bereich der Adventure-Golf-Anlage nachgewiesen und ggf. erstellt werden.

Gebäude Adventure Golf

Für ein Gebäude (Kiosk) für Material und Infrastruktur des Betriebes sowie als Ausgabestation für die zugehörige Außenbewirtung soll ein Gebäude n Holzbauweise mit einer maximalen Baufenstergröße von 200 m² möglich sein.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen sowie der Abwägungsvorschlag können der beiliegenden Anlage entnommen werden. Die Stellungnahmen wurden in den Planentwurf eingearbeitet und werden in der Sitzung erläutert.

Herr Max Huchler, als beauftragter Planer, wird in der Sitzung anwesend sein und den Planentwurf vorstellen sowie für Fragen zur Verfügung stehen.

Beschlussantrag:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1. Änderung“ wird gemäß § 1 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9.000 m² und ist aus dem beigefügten Lageplan in der Fassung vom 06.05.2020 ersichtlich.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) aufgestellt.

Es wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gem. § 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 der Stadt Aulendorf macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage in der Fassung vom 06.05.2020 zu eigen.
3. Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt die Entwurfsfassung vom 06.05.2020
4. Die Verwaltung wird beauftragt den Entwurf zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1. Änderung in der Fassung vom 06.05.2020 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB).

Anlagen:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1. Änderung“ in der Fassung vom 06.05.2020 mit Textteil und örtliche Bauvorschriften sowie Begründung
- Lageplan in der Fassung vom 06.05.2020
- Artenschutzrechtliche Beurteilung vom 06.05.2020
- Abwägungsvorschlag
- Lageplan rechtskräftiger Bebauungsplan – Bestand

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister
 Bauamt
 Ortschaft

- Hauptamt
 Kämmerei



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „FERIENHAUS- UND FREIZEITANLAGE TIERGARTEN, 1.ÄNDERUNG“

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF
UND ZUM ENTWURF DER ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFTEN
VOM 28.JANUAR 2019**

Planaufsteller Bebauungsplanänderung:
Ingenieurbüro Max Huchler
Stockäcker 1
88454 Hochdorf-Schweinhausen

Aufgestellt:
Schweinhausen, 6. Mai 2020

Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat 2 Gründe
Zum einen soll dem Betreiber des Ferienhofs Tiergarten eine bessere Entwicklungsmöglichkeit in Form geänderter Baufenster gegeben werden. Dies entspricht den Planungen des Betreibers. Gleichzeitig bleibt für den Bereich des Ferienhofes Tiergarten die mögliche überbaubare Fläche unverändert gegenüber dem gültigen Bebauungsplan. Um die Flächen besser ausnutzen zu können ist im Nordosten vorgesehen, den außerhalb liegenden Wald umzuwandeln und somit den erforderlichen Waldabstand außer des Geltungsbereiches platzieren zu können. Der zugehörige Antrag auf Waldumwandlung wird parallel zu diesem Verfahren gestellt.
In dieser Planänderung sind auch die hergestellten Verkehrsanlagen mitaufgenommen. In der Summe ist deren Flächenanteil größer, als im rechtskräftigen Bebauungsplan. Jedoch war man im damaligen Bebauungsplan davon ausgegangen, dass der Großteil davon asphaltiert wird. Die in dieser Planänderung dargestellten privaten Verkehrsflächen sind jedoch zu einem großen Teil nur in gekieserter Ausführung hergestellt und sollen auch so bleiben.

Der zweite Grund für die Änderung ist Ansiedlung einer Adventure-Golf-Anlage. Der Ferienhof Tiergarten mit Fremdenzimmern, Ferienwohnungen, Kindergarten, und Gastronomie hat sich in den letzten Jahren vergrößert und ist entsprechend attraktiv. Um die gegenseitigen Synergien zu nutzen und für Aulendorf touristisch ein weiteres attraktives Angebot zu bieten, ist vorgesehen eine sog. Adventure-Golf-Anlage am Ferienhof anzusiedeln. Zur kurzen Erläuterung, was eine solche Anlage ist, nachfolgend ein Zitat aus der Projektpräsentation:

Adventure Golf ist ein einzigartiger Golf-Mix aus Mini-Golf und klassischem Golf und wird auf speziellem, naturidentischen Kunstrasen gespielt. Hierbei wird das Regelwerk des Deutschen Golf-Verbandes Basis für die Regelanwendung - jedoch in vereinfachter und anschaulicher Form.

Eine Adventure Golf Anlage besteht aus individuellen Bahnen, die draußen in der Natur gebaut werden. Sie können ganz einfach gestaltet oder mit unterschiedlichen Hindernissen wie Wasser, Steinen, Bauwerken, Bunkern und Dekorationen versehen werden um das Spielerlebnis zu steigern.

Der Reiz des Spiels sind die hohen Ansprüche an Geschicklichkeit, Kreativität und visuellem Denken. Auf den Bahnen mit unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden können sich Groß und Klein sowie Jung und Alt messen. Sie richten sich an alle Altersklassen ab ca. 3 - 4 Jahren.

Der benötigte Flächenbedarf dieser Anlage (einschl. der Erweiterung) einschl. Nebenanlagen liegt bei ca. 7.500 m². Innerhalb der Anlage befindet sich ein Kiosk mit Außenbestuhlung. Der Betrieb des Platzes wird in den Wintermonaten für ca. 4 Monate unterbrochen.

Die erforderliche Fläche ist im Bereich des Sondergebietes Tiergarten nicht mehr realisierbar. Deswegen fanden Gespräche zwischen der Stadt Aulendorf, dem Regionalverband und dem Eigentümer des Ferienhofs Tiergarten statt. Hierbei wurde die Fläche östlich des Tiergartens als geeignet angesehen, die auch zum Eigentum des Tiergartens gehört. Das naturnahe Konzept von Adventure-Golf zusammen mit der Attraktivität vor allem auch für Familien und Kinder bildet eine stimmige Ergänzung zum Konzept des Ferienhofes Tiergarten. So kann ein Teil der bestehenden Infrastruktur wie sanitäre Anlagen, Verkehrsanbindung und Parkplätze gemeinsam genutzt werden.

Investor von Tiergarten und Golf-Anlage und Veranlasser der Bebauungsplanänderung ist Herr Harsch, der Eigentümer des Tiergartens.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Flächennutzungsplan

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches nach Osten ist es erforderlich den Flächennutzungsplan zu ändern. Das zugehörige Verfahren läuft parallel zu diesem Änderungsverfahren. Die Bebauungsplanänderung kann jedoch erst nach Rechtskraft der Änderung des Flächennutzungsplans in Kraft treten.

3. Auswirkungen der Änderung

3.1 Artenschutz und Umweltbericht

Für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten“ wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung vorgenommen. Diese stellt dar, dass bei Einhaltung von gewissen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Die artenschutzrechtliche Beurteilung ist als Anlage beigefügt.

Derzeit wird die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und der Umweltbericht erstellt. Hierin werden die Eingriffe bilanziert und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

3.2 Verkehr

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist hinsichtlich des Ferienhofes Tiergarten von keiner geänderten Ausgangslage auszugehen. Jedoch ist die Situation durch die hinzukommende Golf-Anlage zu betrachten.

Die zukünftigen Betreiber der Adventure-Golf-Anlage erwarten ein Maximalaufkommen von 30.000 Besuchern pro Jahr. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese Zahl sich folgendermaßen aufteilt:

- Aufgrund der Synergieeffekte mit dem Ferienhof Tiergarten gehen die Betreiber davon aus, dass ca. 30 % ihrer Gäste den Urlaub oder den Besuch der Anlage Tiergarten mit einem Besuch auf der Golfanlage verbinden. D.h. dieser Anteil ist derzeit schon für Verkehrsaufkommen und Stellplätze beim Tiergarten berücksichtigt.
- Weiterhin gehen die Betreiber davon aus, dass mindestens weitere 40 % den Besuch mit einem Fahrrad/E-Bike ausführen. Gründe hierfür sind, dass es sich um eine Outdoor-Aktivität handelt, die nur bei entsprechend gutem Wetter attraktiv ist – Wetter, das auch für das Radfahren angenehm ist. In den Wintermonaten ist die Anlage geschlossen. Die Betreiber beabsichtigen Ladestationen für E-Bikes zu installieren. Dies ist Bestandteil der LEADER-Förderung. Die Anlage und deren Lage ist prädestiniert für die Anfahrt mit dem Rad.
- Der Rest der Besucher – also max. ca. 10.000 Besucher pro Jahr verteilen sich auf die Öffnungszeiten von 7 Tagen die Woche und ca. 8 Monate. Dies ergibt einen Durchschnitt von 40 Besucher pro Tag. Ausgehend von durchschnittlich 2 Personen pro Fahrzeug, wäre dies ein durchschnittlicher zusätzlicher PKW-Verkehr von ca. 20 Fahrzeugen pro Tag. Wetter- und wochentagabhängig werden sicher Spitzen mit 100 und mehr Fahrzeugen auftreten können.

Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens im Vergleich zum bisherigen deutlich höheren Aufkommen in Spitzenzeiten des Ferienhofes Tiergarten wird die bisherige Zuwegung als ausreichend angesehen.

Bezüglich der vorhandenen Stellplätze sind derzeit bereits für den Ferienhof mehr Flächen als benötigt vorhanden. Zusätzlich können – falls erforderlich im südlichen Bereich der Adventure-Golf-Anlage Stellplätze in wassergebundener Form erstellt werden.

Die konkrete Bemessung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen nach der Verwaltungsvorschrift (VwV Stellplätze) kann nicht ohne Weiteres erfolgen, da es sich bei der Anlage um einen Sonderfall handelt. Würde man die Anlage wie einen Sportplatz bewerten, so wären $ca. 7500 / 250 = 30$ Stellplätze erforderlich. Dies erscheint aufgrund der unterschiedlichen zeitlichen Häufung bei Sportplätzen und Golf-Anlage als zu hoch. Aufgrund von Erfahrungswerten solcher Anlagen ist von einer Größenordnung von ca. 0 – 15 Stellplätzen auszugehen, da sich nur eine gewisse Anzahl von Spielern gleichzeitig betätigen können. Diese Anzahl an Stellplätzen kann jedoch problemlos auf den vorhandenen Flächen des Tiergartens und im südlichen Bereich der Adventure-Golf-Anlage nachgewiesen und ggf. erstellt werden.

3.3 Entwässerung und Starkregen

Durch die Adventure-Golf-Anlage kommen nur relativ kleine Flächen hinzu, die komplett versiegelt sind (Kiosk). Das hier anfallende Niederschlagswasser kann auf den angrenzenden Wiesenflächen (im Eigentum des Tiergartens) breitflächig schadlos versickert werden.

Die Golf-Anlage ist mit teildurchlässigen oder komplett durchlässigen Flächen versehen:

- Wege und Plätze werden als wassergebundene Beläge ausgeführt,
- die Bahnen sind in Kunstrasen ausgeführt, der teildurchlässig ist; der hier verwendete Kunstrasen ist im Gegensatz zu Sportplätzen nicht mit Gummigranulat gefüllt, sondern mit Quarzsand. Somit ist auch mit keinem Anfall von Mikroplastik zu rechnen,
- die restlichen Flächen werden naturnah mit unterschiedlichen Kiesflächen, Pflanzbereichen, Wasserlauf und-fläche gestaltet

Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Flächen keinen maßgeblichen Abfluss von Niederschlagswasser aus der Fläche erzeugen.

Schmutzwasser fällt im Kiosk der Anlage nur als Spülwasser und beim Händewaschen an. Dies wird mittels einer Pumpanlage und Druckleitung der Abwasserentsorgung des Ferienhofs zugeführt. Sanitäre Anlagen werden im Bereich der Golf-Anlage nicht erstellt, hier können die Anlagen in unmittelbarer Nähe (ca. 50 m) des Tiergartens genutzt werden.

Aufgrund der örtlichen Topographie und von Erfahrungswerten ist von keinem nennenswerten Risiko durch Starkregenabflüsse auszugehen.

3.4 Gebäude Adventure Golf

Für ein Gebäude (Kiosk) für Material und Infrastruktur des Betriebes sowie als Ausgabestation für die zugehörige Außenbewirtung soll ein Gebäude in Holzbauweise mit einer maximalen Baufenstergröße von 200 m² möglich sein.



- Stadt Landkreis Ravensburg**
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiertgarten"**
M = 1 : 500
- RECHTSGRUNDLAGEN
 - Baugesetz (BauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1930)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
 - Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357)
 - Planungsverordnung (PlanV) vom 16.12.1990 (BGBl. S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011, (BGBl. S.1930)
 - Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.81), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.11.2010 (GBl. S.795)
 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 1 und 10 BauNVO)
 - Sondergebiet Ferienhaus- und Freizeitanlage (§ 10 BauNVO)
 - Das Sondergebiet "Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiertgarten" dient der Errichtung und dem Betrieb einer Anlage mit Ferienwohnungen und Ferienzimmern mit zugehörigen Anlagen wie Spielplätzen, Tennisplätzen und -geräten, Freib- und Gartengeräten und Verkehrsanlagen sowie angrenzender Gastronomie, eines Kindergartens und Wohnnutzung für die Familie des Betreibers. Die jeweilige Nutzungsdauer ist gemäß den Angaben im Plan festzusetzen.
 - Im Sondergebiet sind maximal zulässig:
 - Ferienwohnungen
 - Ferienzimmer
 - Ferienwohnungen
 - Kindergeräten
 - Gastronomie (Gebäude ① und ②)
 - Die Errichtung dieser Vorhabenart ist auf dem Gebiet bis zur Beendigung dieser Nutzung ist nur noch eine Nutzung im Rahmen des im Plan festgesetzten Typs der Ferienhaus- und Freizeitanlage zugelassen (§ 9 Abs.2 BauGB).
 - Verkehrsmittel für Eigentümer des Betriebs
 - Mit der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff.1 BauGB, §§ 16-17a BauNVO)
 - Überbauten Grundstücke
Der in Bauteil eingetragene Wert stellt die jeweils maximal überbaute Grundstücksfläche innerhalb des Baufußens für bauliche Anlagen dar.
Gesamt ist das Plangebiet dürfen maximal 3.850 m² mit Gebäuden überbaut werden.
Außenab der Baufußens dürfen über die im Plan mit "ST" dargestellten Stellplätze maximal 25 weitere Stellplätze bzw. maximal 315 m² weitere Stellfläche vergrast werden.
 - Höhe baulicher Anlagen
maximal Gebäudehöhe ab EFH sind für bauliche Anlagen für die Gebäude ①, ② und ③: ①) 6,0 m für die Gebäude ①, ②, ③, 11,2 m für die Gebäude ④, 12,0 m für die Gebäude ⑤, 12,0 m für die Gebäude ⑥ mit der Höhe Punkt der Dachhaut gemessen.
 - Überbauten Grundstücke (§ 9 Abs.1 Ziff.1 BauGB, §§ 23 BauNVO)
 - Umsatzung in Bauabschnitten (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die Umsetzung dieses Vorhabenartens in Bauabschnitten ist nur in den drei dargestellten Bauabschnitten in der Reihenfolge 1, 2, 3 nach unten zulässig. Hierbei darf mit dem folgenden Bauabschnitt nicht begonnen werden, wenn mindestens 50% des jeweiligen Bauabschnitts umgesetzt sind und gleichzeitig der Bedarf für einen weiteren Bauabschnitt nachgewiesen ist.
Die Bebauung der Bauabschnitte darf jeweils nur von der bestehenden Bebauung nach außen erfolgen. Hierzu werden folgende Reihenfolgen (Gebäudegruppen) der Bebauungsverläufe festgesetzt:
Bauabschnitt 1: 1-15, 16-18, 19-21, 22-24, 25-27
Bauabschnitt 2: 1-11, 12-13, 14-15, 16-18, 19-21, 22-24, 25-27
Bauabschnitt 3: 1-11, 12-13, 14-15, 16-18, 19-21, 22-24, 25-27
 - Gassen, Spielplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Ziff.2 und 4 BauGB, § 14 BauNVO)
Gassen sind nur innerhalb der Baugrenzen einzuordnen. Nebenanlagen müssen, überbaute Stellplätze sind nur auf dem ST gekennzeichneten Flächen und in einer Maximalanzahl von 35 Stück zugelassen. Nicht überbaute Stellplätze und Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet zugelassen.
 - Höhelage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.3 BauGB)
Die EFH darf maximal 30 cm über den bestehenden Gelände an Standort des jeweiligen Gebäudes liegen.
 - Verkehrflächen (§ 9 Abs.1 Ziff.11 BauGB)
 - Öffentliche Verkehrsflächen
 - Private Verkehrsflächen, insbesondere Straßen, Wege und Spielplätze zur inneren Verkehrserschließung der Anlage.
 - Grünflächen (§ 9 Abs.1 Ziff.11 BauGB)
 - Private Grünanlagen und Freizeitanlagen zur Ergänzung der Anlage.
 - Spielplatz
 - Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.2 Ziff.20 und 21a und b)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche / Ausgleichsmaßnahme
Die Ausgleichsflächen umfassen die demnatürlichen Flächenbestände im Nordost des Gebiets und die Streifen zwischen dem Nordost und dem Südost. Als Baum innerhalb der Ausgleichsflächen sind ausschließlich Obstgehölze (z.B. Äpfel, Birnen, Kirschen und Nektar) zu pflanzen.
Planzettel Laubbäume auf available Standorten zur Ergänzung der Verkehrsflächen und der Spielplätze, eine Verschiebung der Baumstandorten entlang der Verkehrsflächen ist zulässig. Anstelle von Laubbäumen können auch Obstgehölze gepflanzt werden.
Planzettel Hecke als Ausgleichsmaßnahme mit einer mindestens Zweihöhe dorstreichende Hecke mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen. Der Anteil der Dorstreichende Hecke mit mindestens 50 % liegen. Der Plan- und Reihenabstand sollte 1,00 - 1,20 m betragen.
Die Arten sind aus Planzettel 1 auszuwählen.
Planzettel Hecke als Ausgleichsmaßnahme mit einer mindestens Zweihöhe dorstreichende Hecke mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen. Der Anteil der Dorstreichende Hecke mit mindestens 50 % liegen. Der Plan- und Reihenabstand sollte 1,00 - 1,20 m betragen.
Die Arten sind aus Planzettel 2 auszuwählen.
Für die Dorstreichende Hecke Kupfer, Zink und Blei sowie Dorstreichende Hecke mit Anteilen dieser Metalle nicht zugelassen.
Pflanzliste: Spielplätze und befestigte Hofflächen
Park- und Spielplätze dürfen nur mit wasserunlöslichen Belägen (z.B. Rasenbelag, Rasengittersteine, Drainagebeton, Schotterstein usw.) hergestellt werden und der streifenförmige Belag des Niederschlagswassers zu vermeiden. Wasserunlösliche Asphalt- und Beläge sind nicht zulässig. Für die langen befahrbaren Flächen sind sowie als möglich ebenfalls wasserunlösliche Beläge zu verwenden. Die Oberflächenwasser der Flächen ist nach Möglichkeit trockenfallend über die angrenzenden Grünflächen zu vermeiden um die Grundwasserbelastung geringfügig zu erhöhen.
 - Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)
 - Dachform, neigung und -gestaltung
Mit Ausnahme von Nebenanlagen, Gassen und überbauten Stellplätzen sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 20 Grad und maximal 50 Grad zulässig.
Giebelwände sind mit roten, rotenbraun bzw. braunen Fassaden auszuführen.
Die Dachneigung bzw. die Dachfläche darf nicht geneigt und grundsätzlich nicht reflektierend oder verspiegelt sein.
 - Fassaden
Die Fassaden dürfen nicht glänzend und grundsätzlich nicht reflektierend oder verspiegelt sein. Als Fassadenfarben sind nur helle und gedeckte Farben zulässig, grelle Farben sind nicht zulässig.
 - Werbearbeiten
Mit Ausnahme von unbedeutenden Werbearbeiten bis zu 1 x 1 m in den Gebäuden für Gastronomie (4 und 10) sind Werbearbeiten nicht zugelassen.
 - Straßen- und Photovoltaikanlagen
Straßen- und Photovoltaikanlagen sind nicht zugelassen.
 - Erleuchtung
Die Beleuchtung muss von beleuchteten Flächen ist ausschließlich gesteuert in einer Vorrichtung einzubauen.
Insbesondere die Niederschlagswasser von Verkehrsflächen ist so weitgehend möglich in den angrenzenden Grünflächen abzuführen zu vermeiden. Diese Vorrichtung ist grundsätzlich über eine mindestens 10 cm hohe Überdachung zu verfügen.
Soll Niederschlagswasser in einer Vorrichtung abgeleitet werden, so muss eine Regenwasseranlage nach DIN EN 1856 A 117 ausgeführt werden. Es muss ein Regenwasserkanal von mindestens 5 m³ / 100 m² A-Ausgeführt werden.

- ANHANG
- Planzettel
- Planzettel 1
In Verbindung mit Planzettel Laubbäume wird die Art der Gehölze wie folgt festgesetzt:
Die zu pflanzenden Laubbäume (Pflanzliste Laubbäume - Standortangaben sind 10 - 12 cm) sind aus der nachfolgenden Pflanzliste auszuwählen und standortgerechte Gehölze auszuwählen (§ 9 Abs.1 Nr. 23a BauGB):
Südbuche (in Böden)
Auer pflanzenspezifisch
Auer pflanzenspezifisch
Hainbuche
Eiche (in Böden)
Traubeneiche
Stieleiche
Weißleiche
Sommerlinde
Dachweidenrösche
Buche (in Böden)
Corylus avellana
Eucalyptus europaeus
Liguster
Rote Hainbuche
Schlehe
Kornelquendel
Rosa canina
Rosa rugosa
Säule pflanzenspezifisch
Sambucus nigra
Viburnum lantana
- Planzettel 2
In Verbindung mit Planzettel Hecke wird die Art der Gehölze wie folgt festgesetzt:
Die zu pflanzenden Hecken sind aus der nachfolgenden Liste gebietsspezifischer und standortgerechter Gehölze auszuwählen (§ 9 Abs.1 Nr. 23a BauGB):
Buche (in Böden)
Corylus avellana
Eucalyptus europaeus
Liguster
Rote Hainbuche
Schlehe
Kornelquendel
Rosa canina
Rosa rugosa
Säule pflanzenspezifisch
Sambucus nigra
Viburnum lantana
- SONSTIGE ZEICHNERISCHES DARSTELLUNGEN
 - Abgrenzung Flächennutzungspläne
 - Abgrenzung Bauabschnitte
 - Flurstücksgrenze
 - Nutzungsgrenze
 - Flurstücknummer
 - 447/2
 - bestehende Gebäude
 - Überschwermetallgehalt
 - H2O10 - Linie
 - Abbruch bestehender Gebäude
 - bestehende Bäume
 - Zufahrt
 - Stellplätze
 - Sondergebiet
- HINWEISE
 - Archivlage
Der bestehende Beginn von Beständen (Oberbodenabtrag) ist weitestens 3 Wochen vor geplantem Termin schriftlich anzugeben.
 - Entstehen sind bei archaischen Funden durch die Archäologischen Dienststelle durchzuführen.
 - Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist das Aufheben von archaischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallik, Keramikreste, Knochen und Knochenreste, Münzen, Brandbecken) im Zuge von Erdarbeiten unverzüglich der archaischen Dienststelle bei der Regierungspräsidium Tübingen (Tel. 07141 9120) zu melden. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.
 - Planerische Auslegungsmaßnahmen
Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergibt die Notwendigkeit der Ausweisung von Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes. Aus diesem Grund werden diesem Plangebiet folgende Ausgleichsmaßnahmen auf den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücken 355 und 361 zugelassen:
Es ist eine Fläche von 3.000 m² entsprechend Größe und Ausgestaltung wieder zu verweisen und zu einer ersten bewirtschafteten Einzelgenuss-Freizeitanlage zu entwickeln. Es ist eine weitere Fläche von 3.000 m² zuzugewiesen. Die Fläche ist auszunutzen, eine Nutzung ist nicht zulässig.
Die auf der Fläche vorzunehmenden Arbeiten sind unter Beachtung der Hinweise in den angrenzenden wasserführenden Gräben ist durch geeignete Maßnahmen (Staudämme, Sandfänger) auf 10-20 cm unter Geländehöhe anzubringen.
Zusätzlich sind 2-3 schicht- oder grundwasserangepasste Regenwasser mit je 100-400 m² Wasserfläche anzubringen.
Eine Befestigung von Heckenanlagen durch die Maßnahmen kann aufgrund der Eigentümervorteile ausgeschlossen werden.
 - Hochwasservorsorge
Bei der weiteren Zufuhrstoffe, welche sich im Plangebiet befindet und ca. 10-20 m überflutet wird, handelt es sich um eine bestehende bauliche Anlage. Sofern keine bauliche Veränderungen an der Stelle geplant sind, darf sich darauf das Hochwasserschutzverhalten nicht nachteilig verändern. Bauliche Veränderungen müssen mit dem ersten Hochwasser abgestimmt werden (§ 17, 18 WVG).
Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind die Überflutungsfläche H2O 100 umfassen an das Plangebiet an, befindet sich jedoch noch langjährig ausgebaut. Aus Gründen der Hochwasservorsorge sind jedoch zusätzlich diese Flächen mit Hinweis, dass im Plangebiet bei außergewöhnlichen Extremhochwassersituationen (z.B. mehr als 100 oder 100 Euten) Überflutungen auftreten können.
 - Altlasten
Im östlichen Bereich des Plangebietes liegt die dokumentierte Altlast "Benzochlor" (Flächennummer 159). Der Altlastenbericht ist auszureichen. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.
Aufgrund der Schadstoffbelastung, die im Rahmen der Umsetzung festgestellt wurde oder aufgrund sonstiger konkreter Hinweise kann bei Eingriffen in den Untergrund im Bereich der Altlasten gezielte Untersuchungen erforderlich sein. Die gezielte Untersuchung ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu begrenzen. Die Untersuchungen sind nach DIN 18918 und DIN 18919 durchzuführen.
Bodenuntersuchungen sind unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten beauftragt werden. Versauerungen des Bodens durch Bauaktivitäten und Benutzung von Baumaschinen sind nicht zulässig.
 - Atemschutz
Bei einem Abbruch von bestehenden Gebäuden muss geklärt werden, dass der Eingriff keine Auswirkungen auf streng geschützte Arten nach § 4 Abs.1 BundesnatSchG.

STADT AULENDORF VORHAEBENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN TIERTGARTEN UND FREIZEITANLAGE TIERTGARTEN			
GEFÄHRLICHKEIT	REINIGUNGSPLAN INGEBUNDENDE MAX-HÜCHLER STREIFENSTREIFEN BREMSEHILFEN SCHNITTSTREIFEN AUSGLEICHSGRUNDSTÜCK UNWEITENTFERTIGTE ANLAGE MASSIVBAU WIRTSCHAFTS		
ANWENDUNG DES FACHBEREICHES	GEMEINDERAT DER STADT AULENDORF	BURTH (BM)	
FACHBEREICH	GEMEINDERAT DER STADT AULENDORF	BURTH (BM)	
AUFSTELLUNGSBECHLUSSE GEFASST (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 1 BauGB § 74 (6) LBO	AM 08.03.2010	
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUFSTELLUNGSBECHLUSSE ERFOLGTE (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 2 (1) S. 2 BauGB § 74 (6) LBO	AM 03.12.2010	
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT DURCHFÜHRT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (1) S. 1 BauGB § 74 (6) LBO	AM 16.12.2010 BIS 30.12.2010	
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN DURCHFÜHRT (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 (1) BauGB § 74 (6) LBO	VOM 13.12.2010 BIS 19.01.2011	
PLANMÄßIGE IN DER FASSUNG VOM 10.03.2012 GEBILDET UND ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) BauGB § 74 (6) LBO	AM 24.10.2011	
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER 1. ENTWURFSAUSSAGE (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) S. 2 BauGB § 74 (6) LBO	AM 04.11.2011	
1. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER ENTWÜRFE IN DER FASSUNG VOM 10.03.2011 (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) S. 1 BauGB § 74 (6) LBO	VOM 14.11.2011 BIS 14.12.2011 BEI DER STADT AULENDORF	
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN 1. ENTWURFSAUSSAGE (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 (2) BauGB § 74 (6) LBO	VOM 07.11.2011 BIS 14.12.2011	
PLANMÄßIGE IN DER FASSUNG VOM 08.03.2012 GEBILDET UND ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 3 (2) BauGB § 74 (6) LBO	AM 26.03.2012	
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER 2. ENTWURFSAUSSAGE (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 (3) i.V.m. § 3 (2) S.2 § 74 (6) LBO	AM 05.04.2012	
2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER ENTWÜRFE IN DER FASSUNG VOM 08.03.2012 (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 (3) BauGB § 74 (6) LBO	VOM 10.04.2012 BIS 02.05.2012 BEI DER STADT AULENDORF	
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN 2. ENTWURFSAUSSAGE (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 (3) BauGB § 74 (6) LBO	VOM 04.04.2012 BIS 09.05.2012	
PLANMÄßIGE IN DER FASSUNG VOM 15.10.2012 GEBILDET UND ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 (3) BauGB § 74 (6) LBO	AM 26.11.2012	
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER 3. ENTWURFSAUSSAGE (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 (3) i.V.m. § 3 (2) S.2 § 74 (6) LBO	AM 07.12.2012	
3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER ENTWÜRFE IN DER FASSUNG VOM 15.10.2012 (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 (3) BauGB § 74 (6) LBO	VOM 18.12.2012 BIS 08.01.2013 BEI DER STADT AULENDORF	
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN 3. ENTWURFSAUSSAGE (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 (3) BauGB § 74 (6) LBO	VOM 14.12.2012 BIS 08.01.2013	
PLANMÄßIGE IN DER FASSUNG VOM 12.04.2013 GEBILDET UND BEHÖRDENBETRIEBLICH VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 (3) BauGB § 74 (6) LBO	AM 22.04.2013	
4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN PLANFASSUNG VOM 12.04.2013 (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 (3) BauGB § 74 (6) LBO	VOM 13.05.2013 BIS 29.05.2013	
PLANMÄßIGE IN DER FASSUNG VOM 26.06.2013 GEBILDET UND BEHÖRDENBETRIEBLICH VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 (3) BauGB § 74 (6) LBO	AM 08.07.2013	
5. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN PLANFASSUNG VOM 26.06.2013 (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 4 (3) BauGB § 74 (6) LBO	VOM 11.07.2013 BIS 02.08.2013	
STÄTTENBEZUGSPLAN PLANFASSUNG VOM 23.09.2013 (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften)	§ 10 (1) BauGB § 74 (6) LBO	AM 23.09.2013	
AUSFÜHRUNG		AM 24.09.2013	
BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN		AM 04.10.2013	



ingenieurbüro
max huchler

Abfallwirtschaft
Abwasseranlagen
Altlastenerkundung
Kommunaler Tiefbau
Straßenbau
Umweltschutz
Wasserversorgung

Berater: ingenieur		Auftraggeber: Kurt Harsch Beim Tiergarten 11 88326 Aulendorf	
Maßnahme: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten 1. Änderung - Entwurf		Datum: 06.05.2020	
Bearbeitet: Huchler	Maßstab: 1 : 500	Plangröße: 700/1189 mm	Plannummer: 4 831a
		Planteil	



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „FERIENHAUS- UND FREIZEITANLAGE TIERGARTEN, 1.ÄNDERUNG“

**TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF
UND ZUM ENTWURF DER ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFTEN
VOM 6. MAI 2020**

Planaufsteller Bebauungsplanänderung:
Ingenieurbüro Max Huchler
Stockäcker 1
88454 Hochdorf-Schweinhausen

Aufgestellt:
Schweinhausen, 6. Mai 2020

Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind in Rot dargestellt

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 10.11.2017 (BGBl.I, S.3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 29.11.2017 (BGBl.I, S.3786)
- 1.3 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr.7, S.357, ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S.313)
- 1.4 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I, S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl.I, S.1057)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161,186)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff. 1. BauGB, §§ 1 und 10 BauNVO)
 - 2.1.1 Sondergebiet ferienhaus- und Freizeitanlage (§ 10 BauNVO)
 - 2.1.2 Das Sondergebiet „ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten“ dient der Errichtung und dem Betrieb einer Anlage mit Ferienwohnungen und Fremdenzimmern mit zugehörigen Anlagen wie Spielplätzen, Tierställen und -gehegen, Frei- und Grünanlagen und Verkehrsanlagen sowie angeschlossener Gastronomie, eines Kindergartens und Wohnnutzung für die Familie des Betreibers.
Die jeweilige Nutzung ergibt sich aus dem Planeinschrieb.
 - 2.1.3 Im Sondergebiet sind maximal zulässig:
 - 25 Fremdenzimmer
 - 35 Ferienwohnungen
 - 1 Kindergarten
 - Gastronomie (Gebäude 4 und 16)
 - 1 gewerbliche Lagerhalle für Gartengestaltung bis zur Beendigung dieser Nutzung. Nach dieser Nutzung ist nur noch eine Nutzung im Rahmen bzw. mit Bezug zur Typik der Ferienhaus- und Freizeitanlage zugelassen (§ 9 Abs. 2 BauGB).
 - 3 Wohnungen für Eigenbedarf des Betreibers
 - 1 Kiosk mit Materiallager, Verkauf und Bewirtung für die Adventure-Golf-Anlage**
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)
 - 2.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche
Der im Baufenster eingetragene Wert stellt die jeweils maximal überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Baufensters für bauliche Anlagen dar.
Bezogen auf das Plangebiet dürfen maximal 3.850 m² mit Gebäuden **und zusätzlich 200 m² Im Bereich der Adventure-Golf-Anlage** überbaut werden.
Außerhalb der Baufenster dürfen über die im Plan mit „ST“ dargestellten Stellplätze maximal 25 weitere Stellplätze bzw. maximal 315 m² weitere Stellplatzfläche hergestellt werden.
 - 2.2.2 Höhe baulicher Anlagen
maximale Gebäudeoberkante ab EFH sowie für bauliche Anlagen
für die Gebäude 1 – 4 und 6 – 12: 8,0 m
für die Gebäude **13 – 14: 11,0 m**
für das Gebäude 5: 12,10 m
für das Gebäude 15: 6,0 m
Als Gebäudeoberkante wird der höchste Punkt der Dachhaut gemessen.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Baugrenze

2.4 Umsetzung in Bauabschnitten

Die Umsetzung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur in den drei dargestellten Bauabschnitten in der Reihenfolge 1, 2, 3 nacheinander zulässig. Hierbei darf mit dem Folgenden Bauabschnitt erst begonnen werden, wenn mindestens 80 % des vorigen Bauabschnittes umgesetzt sind und gleichzeitig der Bedarf für den umzusetzenden Bauabschnitt nachgewiesen wird.

Die Bebauung der Bauabschnitte darf jeweils nur von der bestehenden Bebauung nach außen erfolgen. Hierzu werden folgende Reihenfolgen (Gebäudenummern) der Bauabschnitte festgesetzt:

Bauabschnitt 1: 16 – 15, zeitgleich oder danach 2 – 1

Bauabschnitt 2: 14 – 13

Bauabschnitt 3: 7 – 8 – 9, zeitgleich oder danach 10 – 11

2.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der mit Baugrenzen umfassten Baufenster zugelassen.

Überdachte Stellplätze sind nur auf den mit ST gekennzeichneten Flächen und in einer Maximalanzahl von 35 Stück zugelassen. Nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet zugelassen.

2.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die EFH darf maximal 30 cm über dem bestehenden Gelände am Standort des jeweiligen Gebäudes liegen.

2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Private Verkehrsflächen, insbesondere Straßen, Wege und Stellplätze zur inneren Verkehrserschließung der Anlage

2.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)



Private Grünanlagen und Freiflächen zur Eingrünung der Anlage



Spielplatz



Fläche für Adventure-Golf-Anlage

2.9 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25a und b BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche /Ausgleichsmaßnahme.

Die Ausgleichsflächen umfassen die dornstrauchreichen Feldheckenstreifen am Nordrand des Gebiets und die Streuobstwiese am Nordwestrand des Gebiets. Als Bäume innerhalb der Ausgleichsflächen sind ausschließlich Obst-Hochstämme (v.a. Apfel, Birne, Kirsche und Walnuß) zu pflanzen.



Pflanzgebot Laubbäume auf variablem Standort zur Eingrünung der Verkehrsflächen und der Stellplätze, eine Verschiebung des Baumstandortes entlang der Verkehrsflächen ist zulässig. Anstelle von Laubbäumen können auch Obst-Hochstämme gepflanzt werden. Die Arten sind aus Pflanzliste 1 auszuwählen.



Pflanzgebot Hecke als Ausgleichsmaßnahme mit einer mindestens 3-reihigen dornstrauchreichen Hecke mit standortgerechten, heimischen Laub-Sträuchern. Der Anteil der Dornsträucher sollte bei mindestens 50 % liegen. Der Pflanz- und Reihenabstand sollte 1,00 – 1,50 m betragen. Die Arten sind aus Pflanzliste 2 auszuwählen.

Für die Dacheindeckung sind Kupfer, Zink und Blei sowie Dacheindeckungsmaterial mit Anteilen dieser Metalle nicht zugelassen.

Parkplätze, Stellplätze und befestigte Hofflächen

Park- und Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster, Schotterrasen usw.) befestigt werden um den schnelleren Abfluss des Niederschlagswassers zu verringern. Wasserdurchlässige Asphalt- und Betonbeläge sind nicht zulässig. Für die übrigen befestigten Flächen sind soweit als möglich ebenfalls wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Das Oberflächenwasser der Flächen ist nach Möglichkeit breitflächig über die angrenzenden Grünflächen zu versickern um die Grundwasser-Neubildungsrate weitgehend zu erhalten.

Außenbeleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten (wegen der Nähe zu Schussen, Steeger See und Haslacher Bach) wird für die Dauer-Beleuchtung von Straßen, Stellplätzen, Höfen und Zufahrten die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtentypen mit geringem UV-A-Anteil festgesetzt (LED-Lampen). Die Beleuchtung muss nach oben und zur Seite abgeschirmt und in Richtung naturnaher Bereiche abgeblendet werden. Für Außenbeleuchtungen an Gebäuden sind Bewegungsmelder zu verwenden, die sicherstellen, dass die jeweilige Beleuchtung nur für eine kurze Zeitspanne eingeschaltet werden. Die nächtliche Beleuchtung ist bis maximal 24 Uhr zulässig.

2.10 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

- 3.1 Dachform, -neigung und -gestaltung
Mit Ausnahme von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 23 Grad und maximal 50 Grad zulässig. Gebäudedächer sind mit roten rotbraunen bzw. braunen Farbtönen auszuführen. Die Dacheindeckung bzw. die Dachfläche darf nicht glänzend und grundsätzlich nicht reflektierend oder verspiegelt sein.
- 3.2 Fassaden
Die Fassaden dürfen nicht glänzend und grundsätzlich nicht reflektierend oder verspiegelt sein. Als Fassadenfarben sind nur helle und gedeckte Farben zulässig, grelle Farben sind nicht zulässig.
- 3.3 Werbeanlagen
Mit Ausnahme von unbeleuchteten Werbeanlagen bis zu 1 x 1 m an den Gebäuden für Gastronomie(4 und 16) sind Werbeanlagen nicht zugelassen.
- 3.4 Solar- und Photovoltaikanlagen
Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zugelassen.
- 3.5 Entwässerung
Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist ausschließlich gedrosselt in einen Vorfluter einzuleiten. Insbesondere das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen ist vorwiegend breitflächig in den angrenzenden Grünflächen flächenhaft zu versickern. Diese Versickerung hat grundsätzlich über eine mindestens 30 cm starke Oberbodenschicht zu erfolgen. Soll Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet werden, so muss eine Retentionsanlage nach DWA-Arbeitsblatt A 117 ausgeführt werden. Es muss ein Retentionsvolumen von mindestens $3 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2 A_{\text{red}}$ ausgeführt werden.

4. ANHANG

4.1 Pflanzlisten

4.1.1 Pflanzliste 1

In Verbindung mit Pflanzgebot Laubbäume wird die Art der Gehölze wie folgt festgesetzt:
Die zu pflanzenden Laub-Bäume (Pflanzqualität Bäume: Stamm-Umfang mind. 10 – 12 cm)
sind aus der nachfolgenden Pflanz-Liste einheimischer und standortgerechter Gehölze
auszuwählen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB):

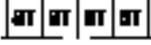
Spitz-Ahorn (in Sorten)	<i>Acer platanoides spec.</i>
Berg-Ahorn (in Sorten)	<i>Acer pseudoplatanus spec.</i>
Hain-Buche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche (in Sorten)	<i>Fraxinus excelsior spec.</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Obst-Hochstämme	

4.1.2 Pflanzliste 2

In Verbindung mit Pflanzgebot Hecke wird die Art der Gehölze wie folgt festgesetzt:
Die zu pflanzenden Sträucher sind an der nachfolgenden Liste gebietsheimischer und
standortgerechter Gehölze auszuwählen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB):

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Feldrose	<i>Rosa avensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix carpea</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

5. SONSTIGE ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

	Abgrenzung Flächennutzungsplan
	Abgrenzung Bauabschnitte
	Flurstücksgrenze
	Nutzungsartgrenze
	Flurstücksnummer
	bestehende Gebäude
	Überschwemmungsfläche HQextrem
	HQ100 - Linie
	Abbruch bestehender Gebäude
	bestehende Bäume
	Zufahrt
	Stellplätze
	Sondergebiet

6. HINWEISE

6.1 Archäologie

- a) Der bevorstehende Beginn der Erdarbeiten (Oberbodenabtrag) ist wenigstens 3 Wochen vor geplantem Termin schriftlich **beim Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Ansprechpartnerin ist: Marie-Claire Ries, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Tel. 07735-93777 oder 0172-6208797, Mail: marie-claire.ries@rps.bwl.de.**
- b) Erdarbeiten sind bei archäologischer Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege durchzuführen.
- c) Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium **Stuttgart** mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

6.2 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergibt die Notwendigkeit der Ausweisung von Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets. Aus diesem Grund werden diesem Plangebiet folgende Ausgleichsmaßnahmen auf den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücken 355 und 360 /1 zugeordnet:

Es ist eine Fläche von 8.000 m² entsprechend Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wieder zu vernässen und zu einer extensiv bewirtschafteten 2-mahdigen Frischwiese zu entwickeln. Es sind weder Mineral- noch Gülledüngung zulässig. Das Mähgut ist abzufahren eine Mulchung ist nicht zulässig.

Die auf der Fläche vorhandenen Drainagen sind unbrauchbar zu machen. Der Wasserspiegel in den angrenzenden wasserführenden Gräben ist durch geeignete Maßnahmen (Staubretter, Sohlrampen) auf 10 – 20 cm unter Geländeniveau anzuheben.

Zusätzlich sind 2 – 3 schicht- oder grundwassersergespeiste Kleingewässer mit je 150 – 400 m² Wasserfläche anzulegen.

Eine Betroffenheit von Hinterliegern durch die Maßnahmen kann aufgrund der Eigentumsverhältnisse ausgeschlossen werden.

Für die Planänderung wird zusätzlich eine Fläche von ca.1,5 ha als Ausgleichsfläche auf dem Flst. 397 zugeordnet.

6.3 Hochwasservorsorge

Bei der westlichen Zufahrtsstraße, welche sich im Plangebiet befindet und ca. ab HQ50 überflutet wird, handelt es sich um eine bestehende bauliche Anlage. Sofern künftig bauliche Veränderungen an der Straße geplant sind, darf sich dadurch das Hochwasserabflussverhalten nicht nachteilig verändern. Bauliche Veränderungen müssen mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt werden (§§ 77, 78 WG). Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes grenzt die Überflutungsfläche HQ100 unmittelbar an das Plangebiet an, befindet sich jedoch noch knapp ausserhalb. Aus Gründen der Hochwasservorsorge wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Plangebiet bei außergewöhnlichen Extremhochwasserereignissen (z.B. mehr als HQ100 oder HQextrem) Überflutungen auftreten können.

Es sollten allerdings Regeln beachtet werden, um Hochwasserschäden zu vermindern und zu vermeiden. Gebäude sollten „hochwasserangepasst“ geplant und gebaut werden. Hinweise hierzu stellt u.a. das Land Baden-Württemberg auf der Homepage www.hochwasserbw.de zur Verfügung.

6.4 Altlasten

Im östlichen Bereich des Plangebietes liegt die dokumentierte Altablagerung „Seeschachen“ (Flächennummer 159) Der Altlastenverdacht ist ausgeräumt. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Aufgrund der Schadstoffanteile, die im Rahmen der Untersuchung festgestellt wurden oder aufgrund sonstiger konkreter Hinweise kann bei Eingriffen in den Untergrund stellenweise verunreinigtes Erdmaterial angetroffen werden, das ggf. entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist. Tiefbauarbeiten/Aushubarbeiten im Bereich der Altablagerung sind von einem Fachbauleiter Altlasten

zu überwachen.

6.5 Bodenschutz

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

- Anfallender Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes zu verwerten
- Aufgrund der großflächigen Oberbodenentfernung ist ein vereinfachtes Bodenmanagementkonzept zu erstellen.
- Bodenaushub ist gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz möglichst hochwertig zu verwerten
- Nach BauGB ist Mutterboden vor Vergeudung zu schützen
- Bei allen Bodenarbeiten mit Oberboden(Humus) und kulturfähiger Unterboden sind die Vorgaben der DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) einzuhalten.

Insbesondere sind folgende Punkte bei der Bauausführung zu berücksichtigen:

- Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung
- Zwischenlager für Böden (Anlage von Mieten nach der DIN 19731), diese Lagerflächen sind zu dimensionieren und im Lageplan 1:500 darzustellen und der Bodenschutzbehörde vorzulegen.
- Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen
- Der Boden außerhalb des Baufeldes darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.
- Ein Ausbau von Oberboden- und kulturfähigem Bodenmaterial nur bei geeigneter Witterung. Die Umlagerungseignung von Böden in Abhängigkeit vom Feuchtezustand der DIN 19731 ist zu beachten.

Der Baubeginn ist der Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

6.6 Artenschutz

Bei einem Abbruch von bestehenden Gebäuden muss geklärt werden, dass der Eingriff keine Auswirkungen auf streng geschützte Arten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG hat.

**Änderung VEP „Tiergarten“
Abwägungsvorschlag**

28.04.2020

Von folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange sind keine Stellungnahmen eingegangen bzw. keine Stellungnahmen relevant:

- Unitymedia BW GmbH
- Netze BW GmbH
- Deutsche Bahn AG
- Thüga Energienetze GmbH
- Stadt Bad Waldsee
- Stadt Bad Schussenried
- Gemeinde Ingoldingen
- Gemeinde Wolpertswende

	Institution/Person	Stellungnahme/Anregung	Vorschlag für Abwägung
	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		
1	Eisenbahn Bundesamt (03.04.2020)	<p>Weist darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind.</p> <p>Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstr.6, 76137 Karlsruhe) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.</p> <p>Bei künftigen TÖB Beteiligungen bitte ich die Lagepläne so zu gestalten, dass die Straßennamen und die Lage zur</p>	Es sind keine Bahnanlagen oder Grundstücke der Bahn von der Planänderung betroffen.

		Bahnstrecke sichtbar sind, ebenso ist eine Begründung beizufügen aus der der Geltungsbereich hervorgeht.	
2	Deutsche Bahn AG (07.04.2020)	<p>Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p>Sollten sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.</p> <p>Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinem Rechtsnachfolger laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.</p> <p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren</p>	Es sind keine Bahnanlagen oder Grundstücke der Bahn von der Planänderung betroffen.

		<p>Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden- Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Falls noch nicht geschehen, bitten wir im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange das Eisenbahnbundesamt zu beteiligen. Wir bitten Sie uns an dem Verfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Das Eisenbahnbundesamt wurde beteiligt.</p>
3	Regierungspräsidium Freiburg (20.04.2020)	<p>1. Waldabstand Im Nordosten des Plangebiets, östlich der Parkplätze ist die Errichtung von Tagungsräumen und einer Gastronomie geplant. Wir weisen darauf hin, dass nach §4 Abs. 3 Landesbauordnung mit Gebäuden ein Mindestabstand von 30 Metern vom Wald einzuhalten ist. Mit der vorliegenden Planung wird dieser Anforderung nicht entsprochen. Der Zuschnitt des Baufensters sollte so angepasst werden, dass den Vorgaben der Landesbauordnung entsprochen wird.</p> <p>2. Waldumwandlung für einen Spielplatz Nördlich des Weges, der im Norden an die geplante Adventure Golfanlage angrenzt, soll ein Waldbestand neu in den Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Ein bisher als Wald geführter Bereich wird im Bebauungsplan als Spielplatz dargestellt. Nach Auswertung von Luftbildern und Rücksprache mit der Unteren Forstbehörde ist in diesem Bereich bereits ein Spielplatz eingerichtet und im Ausbau befindlich. Für die Fläche liegt noch keine Umwandlungsgenehmigung vor. Demnach ist die Fläche Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Soll für eine Waldfläche in einem Bauleitplan eine anderweitige Nutzung dargestellt werden, prüft die höhere Forstbehörde gemäß § 10 Abs. 1 LWaldG, ob die Vorausset-</p>	<p>Parallel zum weiteren Verfahren wird die erforderliche Waldumwandlung beantragt.</p> <p>Parallel zum weiteren Verfahren wird die erforderliche Waldumwandlung beantragt.</p>

		<p>zungen für die Genehmigung einer Waldumwandlung vorliegen. Soweit eine Genehmigung der Waldumwandlung in Aussicht gestellt werden kann, erteilt die höhere Forstbehörde darüber eine Umwandlungserklärung. Erst wenn die Umwandlungserklärung vorliegt, kann gemäß § 10 Abs. 10 LWald G der Bebauungsplan rechtskräftig werden.</p> <p>Für den Bereich des geplanten Spielplatzes muss eine Umwandlungserklärung nach § 10 LWaldG über die untere Forstbehörde beim Landratsamt Ravensburg beantragt werden.</p> <p>Die Umwandlungserklärung ersetzt nicht die Umwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG, sondern stellt diese lediglich in Aussicht.</p> <p>Wenn die Umwandlungserklärung erteilt wurde, kann zu einem späteren Zeitpunkt die Umwandlungsgenehmigung beantragt werden und wird, sofern nachträglich keine Versagungsgründe eintreten, auf Grundlage der Umwandlungserklärung erteilt.</p>	
4	Regierungspräsidium Tübingen (23.04.2020)	<p>I. Raumordnung</p> <p>Die Stadt Aulendorf beabsichtigt den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Freizeit- und Ferienanlage Tiergarten“ um ca. 0,6 ha nach Osten hin zu erweitern, um die Errichtung einer „Adventure Golfanlage“ zu ermöglichen.</p> <p>Der rechtswirksame Flächennutzungsplan, der in diesem Bereich Flächen für die Landwirtschaft darstellt; soll im Parallelverfahren entsprechend geändert werden</p> <p>Nach dem <i>rechtsverbindlichen</i> Regionalplan Bodensee-Oberschwaben stehen dem Vorhaben am vorgesehenen Standort östlich des Geltungsbereiches des VEP „Ferienanlage Tiergarten“ keine Ziele der Raumordnung entgegen.</p> <p>Jedoch enthält der aktuell in der Anhörung befindliche <i>Entwurf</i> des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben eine Reihe von neuen Zielvorgaben, die von den bisherigen Regelungen abweichen (u.a. anders abgegrenzte Vorranggebiete für den Freiraumschutz).</p> <p>Diese „in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung“ sind nach der Definition in § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz - ROG - als sonstige Erfordernisse der</p>	<p>Bereits im Dezember 2019 fand eine Abstimmung von Bürgermeister Burth diesbezüglich mit dem Regionalverband statt. Per Mail wurde die Änderung des Entwurfes des Regionalplanes entsprechend in Aussicht gestellt:</p> <p><i>Selbstverständlich werden wir im Rahmen des Beteiligungsverfahrens den rechtskräftigen Bebauungsplan bei der Abgrenzung der Vor-</i></p>

	<p>Raumordnung zu werten, die für aktuelle Planungen, Maßnahmen und Entscheidungen öffentlicher Stellen schon von Bedeutung sein können.</p> <p>Das Regierungspräsidium geht davon aus, dass mit dem Auslegungsbeschluss durch die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben und die derzeit stattfindende Auslegung der Regionalplanentwurf inhaltlich soweit konkretisiert ist, dass dessen Verbindlichkeit vom zuständigen Ministerium in weiten Teilen zu erwarten ist.</p> <p>Damit sind die im Entwurf des Regionalplans festgelegten Ziele der Raumordnung sowohl bei Entscheidungen über raumbedeutsame Einzelmaßnahmen als auch im Rahmen der Bauleitplanung in der Abwägung oder Ermessensausübung bereits zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG). Mit welchem Gewicht das „in Aufstellung befindliche Ziel der Raumordnung“ jeweils in die Abwägung oder Ermessensausübung einzustellen ist, beurteilt sich nach den allgemeinen Grundsätzen und der Intensität des Eingriffs in den Regelungsgehalt des betroffenen Ziels. Je stärker das geplante Vorhaben in die Grundzüge des zukünftigen Ziels bzw. der Regionalplanung insgesamt eingreift, desto stärker wird sich dieses bereits durchsetzen. Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass bereits erkennbare künftige Zielvorgaben durch gegenläufige Vorhaben und Planungen vereitelt werden.</p> <p>Nach dem Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben liegt die Vorhabenfläche in einem künftigen schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege. Außerdem dürfte ein Vorranggebiet für besondere Waldfunktionen tangiert sein.</p> <p>Angesichts eines erwarteten Besucheraufkommens von jährlich 30.000 Besuchern bestehen seitens der Raumordnungsbehörde erhebliche Bedenken hinsichtlich einer Vereinbarkeit der geplanten „Adventure Golf Anlage“ mit diesen in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung. Die zur Ermöglichung des Vorhabens angedachte Erweiterung des bestehenden VEPs nach Osten wird daher äußerst kritisch gesehen.</p>	<p><i>ranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege berücksichtigen. Wie der beiliegenden Karte entnommen werden kann, ist auch eine Zurücknahme des Vorranggebiets östlich der jetzigen Freizeitanlage möglich, da wir uns hier im Randbereich bzw. außerhalb des Moorgebiets befinden, der zentrale Bereich des Biotopverbunds also nicht betroffen ist. Bei den weiteren Planungen der Adventure Golf-Anlage ist allerdings darauf zu achten, dass in die nördlich gelegenen Moorflächen (hellgrüne Flächen) nicht eingegriffen wird.</i></p> <p>Die zukünftigen Betreiber der Adventure-Golf-Anlage erwarten ein Maximalaufkommen von 30.000 Besuchern pro Jahr. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese Zahl sich folgendermaßen aufteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der Synergieeffekte mit dem Ferienhof Tiergarten gehen die Betreiber davon aus, dass ca. 30 % ihrer Gäste den Urlaub oder den Besuch der Anlage Tiergarten mit
--	--	---

		<p>II. Hochwasserschutz Wir weisen darauf hin, dass die Erweiterung der „Ferien- und Freizeitanlage Tiergarten“ in Aulendorf bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) geringfügig betroffen ist (Direktlink: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/ksUZN) und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb</p>	<p>einem Besuch auf der Golfanlage verbinden. D.h. dieser Anteil ist derzeit schon für Verkehrsaufkommen und Stellplätze beim Tiergarten berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Weiterhin gehen die Betreiber davon aus, dass mindestens weitere 40 % den Besuch mit einem Fahrrad/E-Bike ausführen. Gründe hierfür sind, dass es sich um eine Outdoor-Aktivität handelt, die nur bei entsprechend gutem Wetter attraktiv ist – Wetter, das auch für das Rad angenehm ist. In den Wintermonaten ist die Anlage geschlossen. Die Betreiber beabsichtigen Ladestationen für E-Bikes zu installieren. Dies ist Bestandteil der LEADER-Förderung. Die Anlage und deren Lage ist prädestiniert für die Anfahrt mit dem Rad. - Der Rest der Besucher – also max. ca. 10.000 Besucher pro Jahr verteilen sich auf die Öffnungszeiten von 7 Tagen die Woche und ca. 8 Monate. Dies ergibt einen Durchschnitt von 40 Besucher pro Tag. Ausgehend von durchschnittlich 2 Personen pro Fahrzeug, wäre dies ein durchschnittlicher zusätzlicher PKW-Verkehr von ca. 20 Fahrzeugen pro Tag. Wetter- und wochentagabhängig werden sicher Spitzen mit 100 und mehr Fahrzeugen auftreten können. <p>Aufgrund der nur geringfügigen Betroffenheit ist nach Ansicht der Stadt Aulendorf ein entsprechender Hinweis im Hinblick auf den Bauungsplan als ausreichend anzusehen.</p>
--	--	--	---

		<p>von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden.</p> <p>III. Naturschutz Keine Belange der höheren Naturschutzbehörde betroffen</p>	
5	Landesamt für Denkmalpflege (28.04.2020)	<p>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege: In Bezug auf das Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.</p> <p>2. Archäologische Denkmalpflege: Das Bebauungsplangebiet unmittelbar nördlich der urgeschichtlichen Pfahlbausiedlungen im Steeger See (Kulturdenkmal gem. § 12 DSchG u. UNESCO Welterbe Kandidat). Die Ackerflächen dieser Dörfer sowie weitere Fundstellen sind auch im nun überplanten Bereich zu vermuten. Die Planungssicherheit würde erhöht durch eine geoarchäologische Prospektion im Vorfeld von Baumaßnahmen, bzw. ist es zu prüfen, ob eine solche Prospektion bereits im Zuge einer etwaig durchzuführenden UVP erfolgen kann. In jedem Fall ist sicherzustellen, dass die Bodeneingriffe, Erdbaumaßnahmen und Erschließungsarbeiten durch archäologisch geschultes Fachpersonal überwacht werden. An den entstehenden Kosten beteiligt sich der Vorhabenträger in angemessener Höhe, ebenso an Kosten für gegebenenfalls notwendig werdende Rettungsgrabungen. Der bevorstehende Beginn von Erdbaumaßnahmen ist frühzeitig, wenigstens 3 Wochen vor geplantem Termin, schriftlich anzuzeigen.</p>	<p>Die Baumaßnahmen werden mindestens 3 Wochen vor Beginn schriftlich angezeigt.</p>

		<p>Ansprechpartnerin ist: Maire-Claire Ries, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, marie-claire.ries@rps.bwl.de, Tel. 07735-93777-126 oder 0172-6208797.</p> <p>Wir bitten um entsprechenden Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan.</p>	<p>Es wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>
6	Landratsamt Ravensburg (30.04.2020)	<p>A. Bauleitplanung 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage <u>Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP)</u> In der Regel werden zwei selbständige Planurkunden erstellt, der VEP und der VBP, § 12 Abs. 1 BauGB. Vorliegend wird nur 1 Plan vorgelegt, der optisch eine Vermischung darzustellen scheint. Es ist möglich beide Pläne, VBP und VEP in einer Planurkunde zusammenzufassen und dies auf dem Plan zu vermerken. Diese Variante setzt voraus, dass die Grundsätze der Planklarheit und inhaltlichen Bestimmtheit einer Norm berücksichtigt werden. Derzeit ist aufgrund der Vielzahl der farbigen Einträge im Bereich der Golfanlage nicht klar, was planungsrechtlich verbindlich werden soll und was unverbindlich bleibt. Es ist daher eine Darstellung zu wählen, die sich an der PlanZV orientiert und eindeutige Festsetzungen trifft. Zum Beispiel für die geplante Gaststätte: ein Bauquartier nach Nr. 3.5 PlanZV, für den Lageplatz: Nr. 15.3 PlanZV, für natürliche Grünflächen Nr. 9 PlanZV., für Kunstrasen evt. Nr. 4.2 oder ein ähnliches Planzeichen... Im VBP sind Varianten abweichend von der PlanZV zulässig, soweit der Plan als Norm eindeutig bestimmbar ist.</p> <p>Des Weiteren müssen dem Golfpark noch ausreichend Stellplätze zugewiesen werden. Hierzu sollten in der Begründung Aussagen zur Abschätzung der Besucheranzahl und Anzahl der Stellplätze nach der VWV Stellplätze beige-</p>	<p>Der ausgelegte Plan stellte eine Vorversion für die frühzeitige Beteiligung dar. Für den Planentwurf werden Planzeichen nach der PlanZV verwendet.</p> <p>Die Thematik der Stellplätze und des Verkehrs werden im Entwurf behandelt und dargestellt.</p>

	<p>fügt werden. In der Stellungnahme vom Regierungspräsidium Tübingen wird die Zahl von 30.000 Besuchern genannt.</p> <p>Es sind auch Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Geländes erforderlich. Ist die vorhandene Zufahrt ausreichend bemessen?</p> <p>Im <u>Durchführungsvertrag</u> verpflichtet sich der Vorhabenträger das Vorhaben <u>und</u> die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten <u>Frist</u> durchzuführen, und die damit verbundenen Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen.</p> <p>Hierzu bitten wir um eine Aussage in der Begründung. Aus den Unterlagen geht bisher nicht eindeutig hervor, wer der Vorhabenträger ist.</p> <p>Soweit <u>mehrere Investoren</u> die Durchführung mehrere einzelne Vorhaben beabsichtigen, die in einem Gesamtobjekt zusammengefasst sind oder auch nebeneinander und unabhängig voneinander realisiert werden sollen, kommt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nur in Frage, soweit sich die Investoren zu eine Innengesellschaft zusammenschließen und im Außenverhältnis gegenüber der Gemeinde nur einer der Investoren für das gesamte Projekt als Vorhabenträger agiert. Andernfalls müssen alle Investoren des Gesamtprojekts sich zu dessen gesamtschuldnerischen Ausführung insgesamt als Vorhabenträger verpflichten.</p> <p><u>Erweiterungsfläche südlich der Golfanlage:</u> Voraussetzung für einen VBP ist die Durchführungsverpflichtung. Eine pauschale Erweiterungsfläche „Adventure Golf“ kann daher ohne eindeutige planungsrechtliche Festsetzungen nicht beschlossen werden. Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Erweiterung bereits jetzt verpflichten. Andernfalls muss die Fläche jetzt wieder aus dem Geltungsbereich des VBP herausgenommen werden. Falls die Fläche belassen werden soll, müssen eindeutige Festsetzungen in diesem Bereich getroffen werden, die</p>	<p>In der Begründung wird dargelegt, wer Vorhabenträger ist und welche Fristen in den Vertrag aufgenommen werden sollen.</p> <p>Die vereinfachte Darstellung war nur im Hinblick auf die frühzeitige Beteiligung gedacht. Im Entwurf erfolgt die konkrete Darstellung.</p>
--	---	--

	<p>eine Prüfung der künftigen Bauvorhaben durch die Baurechtsbehörde ermöglicht. Nach Fristablauf soll die Gemeinde den VBP aufheben, § 12 Abs. 6 BauGB.</p> <p>B. Gewerbeaufsicht, Grundwasser, Landwirtschaft Keine Anregungen</p> <p>C. Verkehr Auf ausreichende Parkmöglichkeit muss geachtet werden.</p> <p>D. Forst 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude (auch Nebenanlagen) müssen von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein (§ 4 Abs. 3 LBO). Um dies zu gewährleisten, sollte eine Baugrenze im entsprechenden Waldabstand festgesetzt werden. Wald darf nur mit Genehmigung der höheren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden (§§ 9 ff LWaldG). In diesem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, ob Alternativen zur Waldumwandlung bestehen, wie z. B. die Bebauung in größeren Abstand zum Wald zu planen.</p> <p>2. Möglichkeiten der Überwindung Der Waldabstand kann von Gebäuden unterschritten werden, sofern dies nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen wird (§ 4 Abs. 3 LBO). Sollte der vorgesehene Waldabstand durch die Festsetzung von Baugrenzen unterschritten werden, obliegen die Verantwortung und die Abwägung der Gemeinde.</p> <p>3. Bedenken und Anregungen Behörden und Körperschaften des öff. Rechts haben bei Planungen die Funktionen des Waldes angemessen zu berücksichtigen (§ 8 LWaldG). Hierbei sind auch die Auswirkungen auf die in § 1 Nr. 1 LWaldG genannten Wald-</p>	<p>Dies wird im Entwurf abgearbeitet.</p> <p>Parallel zum Verfahren wird die Waldumwandlung beantragt.</p>
--	---	--

		<p>funktionen sowie Auswirkungen auf geschützte Waldgebiete nach § 29 LWaldG zu beachten. Im Umweltbericht sollten daher die vorgenannten Aspekte der Bebauungsplan- Änderung auf den angrenzenden Waldbestand erörtert werden (§ 2 Abs. 4, § 2 a Nr. 2 BauGB).</p> <p>Durch die Anlage und Benutzung von Kunstrasenflächen kann Mikroplastik in die Umwelt und in den Waldbestand gelangen. Die Forstbehörde empfiehlt daher, eine Verlegung der „Golfanlage“ in Richtung Süden zu prüfen. Dadurch würden zudem künftige Bewirtschaftungsschwernisse sowie notwendige Verkehrssicherungsmaßnahmen vermieden werden.</p> <p>4. Hinweise Bei einer Ortsbesichtigung wurde ein offenbar dauerhaft am Waldrand aufgestellter Schutzwagen vorgefunden. Wie oben dargelegt, haben alle Gebäude den Waldabstand einzuhalten, sofern keine Ausnahme hiervon erteilt wurde. Der Bebauungsplanentwurf entspricht nicht den Vorgaben der PlanZV. Wir bitten diese im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Standörtlich können Baumhöhen > 30 m erreicht werden. Eine Gefährdung für Personen und Gegenstände, welche sich in diesem Bereich befinden, ist daher nicht auszuschließen.</p> <p>E. Altlasten Hinweise Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Altablagerung Seeschachen (Flächennummer 159). Laut Erfassungsunterlagen wurde hier beginnend 1972 ein Schmelzwasserhügel abgetragen, anschließend sukzessive mit Bauschutt und Erdaushub aufgefüllt und 1992 mit ca. 20.000 m³ Erdaushub vom Neubau des Thermalbades zu Rekultivierungszwecken überdeckt. Die Altablagerung ist eingestuft in B (Belassen) - Entsorgungsrelevanz. Das heißt, ein Altlastenverdacht ist ausgeräumt. Jedoch kann bei Eingriffen in den Untergrund</p>	<p>Die Problematik des Mikroplastiks bei Kunstrasenplätzen rührt von der Füllung mit Gummigranulat her. Die Bahnen in der geplanten Anlage sind Kunstrasen, der mit Quarzsand eingestreut ist. Somit ist die Problematik nicht gegeben.</p> <p>Der Planentwurf wird nach der PlanZV erstellt.</p>
--	--	---	---

	<p>stellenweise verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen werden, das ggf. entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist.</p> <p>Deshalb sind zukünftige Tiefbauarbeiten unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen.</p> <p>Der beauftragte Fachbauleiter Altlasten ist verantwortlich für die Gewährleistung der Bodenschutz- und altlastenrechtlichen Vorgaben.</p> <p>F. Naturschutz</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die nicht überwunden werden können</p> <p>1.1 Artenschutz</p> <p>Waldränder beherbergen auf Grund ihrer Strukturvielfalt eine Vielzahl von Tierarten.</p> <p>Zum Lebensraum der zum Teil äußerst störungsempfindlichen Tierarten gehören die angrenzenden Offenlandstrukturen. Anhand eines Artenschutzgutachtens für Vögel, Fledermäuse und andere Kleinsäuger ist deshalb darzustellen, ob Beeinträchtigungen auf geschützte Arten entstehen können, bzw. wie diese vermieden und ausgeglichen werden sollen.</p> <p>Westlich der geplanten Golf-Anlage befindet sich ein kleines Gewässer, das nach §30 BNatSchG geschützt ist. Die Auswirkungen, die auf das Amphibieninventar des Biotops entstehen, sind ebenfalls darzustellen.</p> <p>Im Zentrum des Golfplatzes ist die Anlage eines neuen künstlichen Teichs mit Bachzulauf geplant. Von einer Zuwanderung von Amphibien aus dem nördlichen Wald und dem strukturreichen Bahndamm im Süden muss ausgegangen werden. Der Teich würde im Frühjahr u.U. auch als Laichgewässer z.B. von Grasfröschen genutzt. Es ist darzustellen wie dies vermieden werden soll.</p> <p>1.2 Umweltprüfung/Umweltbericht, § 2 IV BauGB</p> <p>Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB sind im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB zu beschreiben und zu bewer-</p>	<p>Für die Bauarbeiten wird ein Fachbauleiter hinzugezogen.</p> <p>Im Zuge der Planungen wird ein Artenschutzgutachten in Abstimmung mit dem Landratsamt gefertigt.</p> <p>Im Zuge der Planungen wird ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gefertigt.</p>
--	--	--

	<p>ten. Auf die Anlage 1 zum BauGB wird verwiesen.</p> <p>1.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, § 1a BauGB Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist erforderlich. Die Änderungen des bestandskräftigen Bebauungsplans (z.B. neu versiegelte Flächen) sind hierbei zu berücksichtigen.</p> <p>2. Anregungen und Bedenken</p> <p>2.1 Kunstrasen Die geplante Anlage soll mit Kunstrasen gestaltet werden. Kunstrasen gilt allgemein als ein großer Verursacher von Mikroplastik in der Umwelt. Die Notwendigkeit eines Kunstrasens sollte geprüft werden um zu vermeiden, dass Mikroplastik in die Umwelt gelangt.</p> <p>G. Oberflächengewässer</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen die im Regelfall nicht überwunden werden können mit Rechtsgrundlagen und Möglichkeiten der Überwindung</p> <p><u>Risikogebiet (HQ_{extrem}) nach § 78 b Abs. 1 Satz 1 WHG</u> Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der geänderten Abgrenzung bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) betroffen ist und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, hochwasserangepasste Planung und Bau von Gebäuden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (hier: HQ_{extrem} der HWGK) und den dort genannten Vorgaben verwiesen. Nach § 78 c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ_{extrem}) verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten</p>	<p>Die Problematik des Mikroplastiks bei Kunstrasenplätzen rührt von der Füllung mit Gummigranulat her. Die Bahnen in der geplanten Anlage sind Kunstrasen, der mit Quarzsand eingestreut ist. Somit ist die Problematik nicht gegeben.</p> <p>Da das Gebiet nur am Rand leicht von HQ_{extrem} betroffen ist, werden entsprechende Hinweise in den Planentwurf aufgenommen.</p>
--	--	--

		<p>im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen. Auf die neuen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 (1) Nr. 16 BauGB wird hingewiesen.</p> <p><u>Oberflächenabfluss</u> Grundsätzlich darf sich durch die Neuversiegelung aus dem Plangebiet das Hochwasserabflussverhalten für die nachfolgende Bebauung durch zeitliche Erhöhung und Beschleunigung des Wasserabfluss nicht nachteilig auswirken. Die schadlose Ableitung der Drossel- und jedoch aber insbesondere der Notentlastungsmengen der Niederschlagswasserbeseitigung sind in der abwassertechnischen Erschließungsplanung noch entsprechend nachzuweisen und in den Unterlagen im weiteren Bebauungsplanverfahren die ausreichende Leistungsfähigkeit des nachgeschalteten Gewässers ergänzend darzulegen. In der gemeindlichen Abwägung sollte auch berücksichtigt werden, dass evtl. negative Veränderungen am Hochwasserabflussverhalten im nachgeschalteten Gewässer in der Ortslage ausgeschlossen werden können. (§ 5 Abs.1, 6 Abs.1, 55, 57 Abs.1, 60 WHG, § 12 Abs.3 WG).</p> <p><u>Gewässerrandstreifen</u> Südlich des Plangebiets befindet sich ein unbenanntes Stillgewässer 2. Ordnung (Bezeichnung im Amtlich Digitalen Gewässernetz (AWGN): NN-XXP). Die gesetzlichen Regelungen zum Gewässerrandstreifen nach § 29 WG i.V.m. §38 WHG sind hierfür zu beachten. Nach § 29 Abs.1 WG hat der Gewässerrandstreifen im Außenbereich eine Breite von 10m und im Innenbereich eine Breite von 5 m. Nach § 29 Abs.3 WG ist im Gewässerrandstreifen die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen untersagt, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Zu baulichen und sonstigen Anlagen gehören auch Wege, Zäune und befestigte Flächen. Bitte nehmen Sie den Gewässerrandstreifen nachrichtlich in den Plan auf.</p>	<p>Die Flächen der Erweiterung werden nahezu komplett (mit Ausnahme des Gebäudes) in wasserdurchlässiger oder -teildurchlässiger Ausführung hergestellt. Daher ist keine Beeinflussung des Hochwasserabflussverhaltens zu erwarten.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen wird dargestellt.</p>
--	--	--	---

	<p>2. Hinweise Starkregenrisikovorsorge Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignissen zu berücksichtigen (§ 1 Abs.6 BauGB u. § 37 WHG). Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außeneinzugs-gebieten etc., kann es bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser kommen. Weiterführende Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161/ und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg. http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher-lebensgrundlagen/wasser/starkregen/</p> <p>H. Bodenschutz 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können mit Rechtsgrundlage und Möglichkeiten der Überwindung § 1 a (2 u. 3) BauGB und § 202 BauGB fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG fordern ebenfalls den sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden.</p> <p>Hinweise Bitte folgende Hinweise aufnehmen: Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. - Anfallender Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung im Sinne des Bundes- Bodenschutzgesetzes zu bewerten - Aufgrund der großflächigen Oberbodenentfernung ist ein vereinfachtes Bodenmanagementkonzept zu erstellen. - Bodenaushub ist gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz mög-</p>	<p>Aufgrund der topographischen Geländesituation ist mit keinen maßgeblichen Risiken aus Starkregen zu rechnen.</p> <p>Die Hinweise werden in den Entwurf aufgenommen.</p>
--	---	--

	<p>lichst hochwertig zu verwerten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach BauGB ist Mutterboden vor Vergeudung zu schützen - Bei allen Bodenarbeiten mit Oberboden(Humus) und kulturfähiger Unterboden sind die Vorgaben der DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) einzuhalten. <p>Insbesondere sind Folgende Punkte bei der Bauausführung zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung - Zwischenlager für Böden (Anlage von Mieten nach der DIN 19731), diese Lagerflächen sind zu dimensionieren und im Lageplan 1:500 darzustellen und der Bodenschutzbehörde vorzulegen. - Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen - Der Boden außerhalb des Baufeldes darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. - Ein Ausbau von Oberboden- und kulturfähigem Bodenmaterial nur bei geeigneter Witterung .Die Umlagerungseignung von Böden in Abhängigkeit vom Feuchtezustand der DIN 19731 ist zu beachten. <p>Der Baubeginn ist der Bodenschutzbehörde anzuzeigen.</p> <p>Teile des Plangebietes befinden sich auf der <u>Altablagerung</u> AA Seeschachen, Flächen-Nr. 159. Es wurde im Wesentlichen Bauschutt, untermischt mit Hausmüll, abgelagert. Bei Eingriffen in den Untergrund, z.B. im Rahmen der Modellierung, kann daher Auffüllmaterial anfallen, welches ordnungsgemäß entsorgt/verwertet werden muss. Die Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“ ist zu beachten http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf</p> <p>Die Bestellung eines Bauleiters mit bodenkundlicher Qualifikation wird empfohlen.</p> <p>Die Vorgaben zum Bodenschutz können nur wirtschaftlich umgesetzt werden, wenn diese ausgeschrieben werden.</p>	<p>Es wird ein Fachbauleiter hinzugezogen.</p>
--	---	--

	<p>G. Gewerbeabwasser</p> <p>Hinweis: Das geplante Gebiet befindet sich auf einer Altablagerung, siehe Stellungnahme Altlasten.</p> <p>Grundsatz: Die Erschließung des Gebietes muss nach derzeitigen wassergesetzlichen Vorgaben über ein modifiziertes System erfolgen (getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser), wenn dies schadlos und mit einem verhältnismäßigen Aufwand möglich ist. Das Schmutzwasser muss der Sammelkläranlage zugeführt werden. Das Regenwasser kann versickert bzw. in einen Vorfluter eingeleitet werden.</p> <p><u>Versickerung:</u> Die Dimensionierung und Gestaltung einer Sickeranlage ist der A 138 zu entnehmen und im Bebauungsplan festzuschreiben. Die Versickerung hat über eine mind. 30cm mächtige Bodenschicht zu erfolgen. Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Sickeranlage. Es spricht jedoch nichts gegen den Einbau einer Zisterne mit Überlauf in eine Versickerungsanlage. Für die Entwässerungskonzeption ist eine Aussage über die Untergrundbeschaffenheit (Bodendurchlässigkeit, Altlasten, Flurabstand) z.B. durch ein Bodengutachten zu erbringen.</p> <p>Nicht beschichtete Metaldächer aus Kupfer, Zink, Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss. Deshalb sind sie in Baugebieten mit Versickerung nicht zulässig.</p> <p><u>Einleitung in einen Vorfluter:</u> Wird das Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet so muss eine Retention (vorübergehende Speicherung von Regenwasser um die Abflussspitzen zu verringern) gemäß A 117 dimensioniert und erstellt werden. Das Volumen kann auch über den vereinfachten Ansatz 3</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Entwässerung wird in der Begründung des Planentwurfes dargestellt.</p>
--	---	---

	<p>m³ / 100 m² Ared ermittelt werden.</p> <p>Im Bebauungsplan muss eine eindeutige und verbindliche Regelung zur Entwässerungssystematik aufgenommen werden. Es muss klar vorgegeben sein wie Schmutzwasser und wie Niederschlagswasser – auch von privaten Flächen - beseitigt wird.</p> <p>Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden. Die notwendigen Planunterlagen sind ggf. rechtzeitig vorzulegen.</p> <p>Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig.</p> <p>Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet.</p> <p>Andere Drainagen sind nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.</p> <p>Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich (z.B. kein Vorfluter, kein sickertfähiger Untergrund), so muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden.</p> <p><u>Reduzierung des Metallgehalts im Regenwasser:</u> Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser, und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden.</p> <p>Es wird empfohlen die alternativen Materialien aufzuführen: Aluminium, beschichtetes Zink, oder Aluminium und Kunststoffteile.</p> <p>Rechtsgrundlagen: § 46 Abs. 2 und 3 WG, § 48 WG, Niederschlagswasser VO § 1 Abs. 6 Ziff. 8 BauGB, § 9 Abs. 1 Ziff. 14 (u.a.) BauGB, § 74 LBO, § 55 WHG</p>	<p>Der Ausschluss dieser Metalle ist im Entwurf berücksichtigt.</p>
--	--	---

7	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (07.05.2020)	<p>Im Zuge des Erweiterungsvorhabens wurde festgestellt, dass der schon vorhandene und rechtskräftige VEP bei der Abgrenzung unseres Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege für den Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans fälschlicherweise nicht berücksichtigt wurde. D.h. an dieser Stelle muss unsere Gebietsabgrenzung zwingend korrigiert und den rechtlichen Verhältnissen angepasst werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist auch eine Zurücknahme des VRG östlich des VEPgebiets möglich und vorgesehen, da wir uns dort im Randbereich bzw. außerhalb des Moorgebiets befinden, der zentrale Bereich des Biotopverbunds also nicht betroffen ist. Bei den weiteren Planungen der Adventure Golf-Anlage ist allerdings darauf zu achten, dass in die nördlich gelegene Moorfläche nicht eingegriffen wird.</p>	Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
---	---	--	--



STADT AULENDORF

Stadtbauamt Stefanie Kaschytza		Vorlagen-Nr. 40/452/2019/3	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.09.2019	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
16.12.2019	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
18.03.2020	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
18.05.2020	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
<p>TOP: 9 Kläranlage - Sanierung RÜB Mitte-Ost, RÜB Blönried-Steinenbach und RÜB Tannhausen - Vergabe der Bauleistung</p>			
<p>Ausgangssituation: In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 18.03.2020 wurde das Sanierungskonzept für die RÜB Aulendorf Mitte-Ost, RÜB Blönried-Steinenbach und RÜB Tannhausen vorgestellt, beschlossen und zur Ausschreibung frei gegeben. Ebenso wurde die Finanzierung der Mehrkosten über erübrigte Mittel aus dem Vorjahr vorgestellt.</p> <p><u>Sanierung</u> An den Beckensohlen sind die Halbschalen aus Steinzeug sowie der Profilbeton gerissen bzw. ausgebrochen. Mit der Sanierung werden die Halbschalen und der Profilbeton erneuert. Zur Unterbindung von Spannungsrissen werden in der Fläche sowie an den Rändern Dehnfugen angelegt. An den Wandflächen werden kleinere Schadstellen saniert. Für die Arbeiten an der Sohle ist die technische Ausrüstung zu demontieren und nach Abschluss der Arbeiten wieder zu montieren. Für das RÜB Blönried-Steinenbach ist die Erneuerung des Schutzgeländers berücksichtigt, nachdem die vorhandene Absturzsicherung mittels Stahlsteil nicht den aktuellen Unfallverhütungsvorschriften entspricht. Die erforderliche Abwasserhaltung während der Bauzeit ist mit ausgeschrieben.</p> <p>Ausschreibung: Es erfolgte eine öffentliche Ausschreibung (Veröffentlichung Schwäbische Zeitung). Bis zur Angebotsabgabe wurde das Leistungsverzeichnis von 3 Unternehmen angefordert. Zur Submission am 15.04.2020 lagen zwei Angebote vor. Die Unterlagen wurden rechnerisch, technisch und wirtschaftlich geprüft. Beide Angebote liegen deutlich unterhalb der Kostenberechnung des Ingenieurbüros Wasser-Müller Ingenieurbüro GmbH aus Biberach. Das wirtschaftlichste Angebot ist von der Firma Repass aus Munderkingen mit einer Angebotssumme von brutto 273.880,33 €.</p> <p>Finanzierung: Kostenschätzung aus AUT-Vorlage vom 18.03.2020: rd. 385.000 € brutto inkl. NK Aktualisierte Kostenprognose nach Submission: rd. 300.000 € brutto inkl. NK</p> <p>Im Vermögensplan 2020 der Betriebswerke Aulendorf – Abwasser- stehen 250.000 € zur Verfügung. Die Deckung der überplanmäßigen Ausgaben erfolgt über erübrigte Mittel aus Vorjahren.</p> <p>Die Verwaltung empfiehlt die Sanierungsarbeiten an den RÜBs Aulendorf Mitte-Ost, RÜB Blönried-Steinenbach und RÜB Tannhausen an die Fa. Repass Sanierungstechnik GmbH aus Munderkingen zu einem Brutto-Angebotspreis von 273.880,33 € zu vergeben.</p>			

Beschlussantrag:

1. Die Sanierungsarbeiten an der RÜB Aulendorf Mitte-Ost, RÜB Blönried-Steinenbach und RÜB Tannhausen werden an die Firma Repass Sanierungstechnik GmbH aus Munderkingen zu einem Brutto-Angebotspreis von 273.880,33 € vergeben.
2. Die Finanzierung der Mehrkosten von rund 50.000 € erfolgt über erübrigte Mittel aus Vorjahren.

Anlage: Preisspiegel – VERTRAULICH, als Tischvorlage

Beschlussauszüge für

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

Aulendorf, den 08.05.2020



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/204/2018/4	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
21.02.2018	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Vorberatung
26.11.2018	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
23.01.2019	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
18.05.2020	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
<p>TOP: 10 Sanierung Mühlbach im Bereich Bachstraße - Vergabe Bauleistungen</p>			
<p>Ausgangssituation: Für die Sanierung der Mühlbachverdolung in der Bachstraße wurden im Laufe der Planungen verschiedene Varianten untersucht. Ziel war es eine zukunftsorientierte Lösung, in Hinblick auf eine Optimierung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Mühlbachs, zu erreichen. Darüber hinaus sollte in diesem Baufeld ebenso eine Optimierung der Hydraulik des Abwassernetzes und des Wasserversorgungsnetzes erreicht werden. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf hat in seiner Sitzung am 26.11.2018 hierzu die Sanierungsvariante 3 zum Neubau eines Umgehungskanals der Mühlbachverdolung in die Bachstraße - Gerbergasse - Kolpingstraße beschlossen.</p> <p>Kurzbeschreibung der Sanierungsvariante 3: Diese Variante sieht eine Umlegung der bestehenden maroden Mühlbachverdolung - die derzeit unter mehreren Privatgebäuden in der Bachstraße verläuft - über die Gerbergasse bis zum Anschlusspunkt am offenen Mühlbach in der Kolpingstraße vor.</p> <p>Bei diesem Neubau der Mühlbachdole mit einem durchgehenden Rohrdurchmesser DN 1200 mm und einem Abflussvermögen von 4,61 m³/s kann selbst der 1000-jährigen Hochwasserabflusses (HQ 1000 = 4,06 m³/s) ohne Rückstau abgeführt werden. Des Weiteren liegt dann künftig die Mühlbachverdolung im öffentlichen Verkehrsbereich und nicht mehr unter Privatgebäuden.</p> <p>Der Abfluss des 1000-jährlichen Regenereignisses ist wichtig, da zum einen Starkregenereignisse zunehmen werden und zum anderen es langfristig geplant ist Oberflächenwasser aus dem Mischwasserkanal herauszunehmen und dem Mühlbach zuzuführen.</p> <p>Die derzeit unter den Privatgebäuden liegende Mühlbachverdolung in der Bachstraße muss dann noch wegen der starken Schäden zugemauert und mit Fließbeton verfüllt werden. Vorher müssen die bestehenden Regenwasserzuleitungen in der Verdolung an eine neu einzubauende Leitung DN 300 angeschlossen werden.</p> <p>Es entfällt somit dann künftig die Sanierung der maroden Mühlbachdole im Teilbereich der Bachstraße mit rd. 80.000 €.</p> <p>Wegen der starken hydraulischen Überlastung des bestehenden Mischwasserkanals DN 600/700 in der Gerbergasse und in Teilbereichen der oberliegenden Bachstraße wird gleichzeitig mit dem Neubau der Mühlbachverrohrung ein Austausch des Mischwasserkanals in einen Durchmesser von 1000 mm erfolgen.</p> <p>Wegen der Kollisionen mit der bestehenden Kanalisation, ist noch eine Erneuerung einer Wasserleitungsarbeiten wegen Verlegungen innerhalb der Kanaltrassen erforderlich. In der unteren Kolpingstraße ist zur Optimierung der Löschwasserversorgung eine Vergrößerung der Wasserleitung in einen Durchmesser DN 150 geplant.</p>			

Die Gesamtkosten dieser Variante 3 betragen ca. € 633.000 €.

Davon entfallen auf:

- Verlegung Mühlbachverdolung einschl. Rückbau unter den Gebäuden: ca. 390.000 €
- Verlegung und Neubau Mischwasserkanals in der Gerbergasse und Kolpingstr.: ca. 197.000 €
- Austausch der Wasserleitung: ca. 46.000 €

Die Ausschreibungsfreigabe wurde hierzu erteilt.

Der Gemeinderat hat die Verwaltung ermächtigt die Bauleistungen zu vergeben, wenn sich die Angebotssumme innerhalb der angegebenen Kosten aus der Kostenschätzung beläuft.

Am 06.03.2020 ist die Plangenehmigung für die Umlegung der Mühlbachverdolung in die Bachstraße - Gerbergasse – Kolpingstraße seitens des Landratsamtes Ravensburg erfolgt.

Die Baumaßnahme wurde daraufhin öffentlich ausgeschrieben.

Den Bieterfirmen wurde hierbei ein Zeitfenster von Mitte August 2020 bis Mitte des Jahrs 2021 vorgegeben, um in der derzeit noch anhaltenden Hochpreisphase kostengünstige Angebotspreise zu erhalten.

Am 29.04.2020 hat die Angebotseröffnung im Rathaus der Stadt Aulendorf stattgefunden. Das Ingenieurbüro Kapitel / Bad Schussenried hat die Angebote geprüft.

Von den 13 Baufirmen die ein Angebot angefordert haben, haben 8 Baufirmen ein Hauptangebot abgegeben.

Alle Hauptangebote entsprechen den formalen Vorgaben und wurden zur weiteren Wertung zugelassen.

Von einer Firma wurde 1 Nebenangebot zum Hauptangebot eingereicht das beinhaltet, dass 20 % Nachlass zum abgegeben Hauptangebot gewährt wird, wenn der Fertigstellungstermin der Baumaßnahme bis Anfang des Jahres 2022 gewährt wird. Der Angebotspreis mit 20 % Nachlass beträgt 575.475,32 €. Da in den Ausschreibungsunterlagen die Fertigstellungszeit bis Mitte des Jahres 2021 vorgegeben ist und das Nebenangebot für den Nachlass somit die Bedingung enthält den Fertigstellungstermin zu verlängern, ist das Angebot formal von der Wertung auszuschließen.

Unter den zur Wertung zugelassenen und geprüften Angebote hat die Kurt Hinder GmbH / Bad Waldsee mit einem Brutto-Angebotspreis von 577.920,10 € das preislich günstigste und wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

Nach der Angebotsprüfung gliedern sich die Kostenanteile der Gesamtsumme von 577.920,10 € wie folgt auf:

Kosten Mühlbachumlegung Bachstraße - Gerbergasse - Kolpingstraße:							
BRUTTOKOSTEN in EURO							
Gewerk	Kosten gemäß Ausschreibungsfreigabe v. 26.11.2018	Baukostenberechnung v. 14.10.2019	Baukosten Angebot *	Nebenkosten brutto	Herstellungskosten brutto	Prognose	Haushaltsansatz
Straßenbau anteilig aufgeteilt:							
Datenkabel	0,00	0,00	12.356,00	1.800,00	14.156,00	14.100,00	
Mühlbach Umlegung	390.000,00	350.775,00	300.004,00	45.000,00	345.004,00	345.000,00	
Mühlbach Stilllegung *	einschließlich Rückbau unter den Gebäuden	98.200,00	98.200,00	15.000,00	113.200,00	113.200,00	485.000,00
Abwasser	197.000,00	210.580,00	204.055,00	30.000,00	234.055,00	234.500,00	215.000,00
Wasserversorgung **	46.000,00	52.645,00	61.505,00	9.200,00	70.705,00	70.800,00	53.550,00
Gesamtkosten :	633.000,00	712.200,00	676.120,00	101.000,00	777.120,00	777.600,00	753.550,00

* Beim Rückbau des Mühlbachs liegt noch kein Angebot vor, sondern nur eine Kostenschätzung über brutto 98.200 € vor.

Die beschränkte Ausschreibung und Ausführung hierzu erfolgt erst, wenn die Umlegung abgeschlossen ist.

** Wasserversorgung: Ansatz im Vermögensplan 2020 netto 45.000 € (brutto 53.550 €); voraussichtliche Herstellungskosten, netto: 59.496 € (brutto 70.800 €)

Finanzierung:

Im städt. Vermögenshaushalt stehen für die Kosten, für eine Datenkabeleinlegung als Vorgriff mit rd. 14.100 €, bei der Investitionsmaßnahme „Breitbandmaßnahmen (im laufenden Jahr)“ zur Verfügung.

Im städt. Vermögenshaushalt sind bei der Investitionsmaßnahme „Mühlbachumlegung in der Bachstraße – Gerbergasse – Kolpingstraße“ insgesamt 485.000 € eingestellt.

Unter Berücksichtigung des Ausschreibungsergebnisses und der Kostenprognose belaufen sich die Kosten voraussichtlich auf brutto 458.200 €, sodass hierbei der Haushaltsansatz 2020 um 26.800 € unterschritten wird.

Im Vermögensplan des Eigenbetriebes Abwasser stehen im Haushaltsjahr 2020 für die Verlegung und Aufdimensionierung des Mischwasserkanals in der Gerbergasse und Kolpingstr. 215.000 € zur Verfügung.

Die Deckung der Mehrkosten mit rd. 19.500 €, erfolgt über den Nachtragshaushalt bzw. je nach Ausführungszeit im Haushalt 2021.

Im Vermögensplan des Eigenbetriebes Wasser stehen für das Haushaltsjahr 2020 für die Aufdimensionierung der Wasserleitung netto 45.000 € zur Verfügung.

Die Deckung der Mehrkosten mit netto rd. 14.500 € erfolgt über den Nachtragshaushalt bzw. je nach Ausführungszeit im Haushalt 2021.

Die Kurt Hinder GmbH / Bad Waldsee hat bereits für die Stadt Aulendorf in den vergangenen Jahren Bauarbeiten, wie z.B. eine Teilerschließung des Baugebietes Mahlweiher im Jahr 2014, ausgeführt und war im Jahr 2014 mit den Jahres-Zeitvertragsarbeiten im Tiefbaubereich beauftragt.

Die Verwaltung schlägt vor, den Zuschlag an die Kurt Hinder GmbH / Bad Waldsee zum Brutto-Angebotspreis von 577.920,10 € zu erteilen.

Zeitplan

Die Kurt Hinder GmbH hat den Beginn der Baumaßnahme spätestens für Anfang 2021 und die Fertigstellung spätestens bis Mitte 2021 eingeplant.

Im Anschluss daran, wird dann die Stilllegung des bisherigen Mühlbachabschnitts ausgeführt.

Herr Kapitel vom Ingenieurbüro Kapitel aus Bad Schussenried wird bei der Vergabe der Bauleistungen für Fragen zur Verfügung stehen.

Beschlussantrag:

1. Die Bauleistung wird an die wirtschaftlichste Bieterin, der Kurt Hinder GmbH aus Bad Waldsee, zu einem Brutto-Angebotspreis von 577.920,10 € vergeben.
2. Die Mehrkosten im Vermögensplan des Eigenbetriebs Abwasser über Brutto rd. 19.200 € werden im Nachtragshaushalt 2020 abgebildet bzw. je nach Ausführungszeit im Haushalt 2021.
3. Die Mehrkosten im Vermögensplan des Eigenbetriebes Wasser über Netto rd. 14.500 € werden im Nachtragshaushalt 2020 abgebildet bzw. je nach Ausführungszeit im Haushalt 2021.

Anlagen:

Wertung der Angebote - **vertraulich**

Lageplan Trassenführung

Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 26.11.2018

Beschlussauszüge für

Bürgermeister

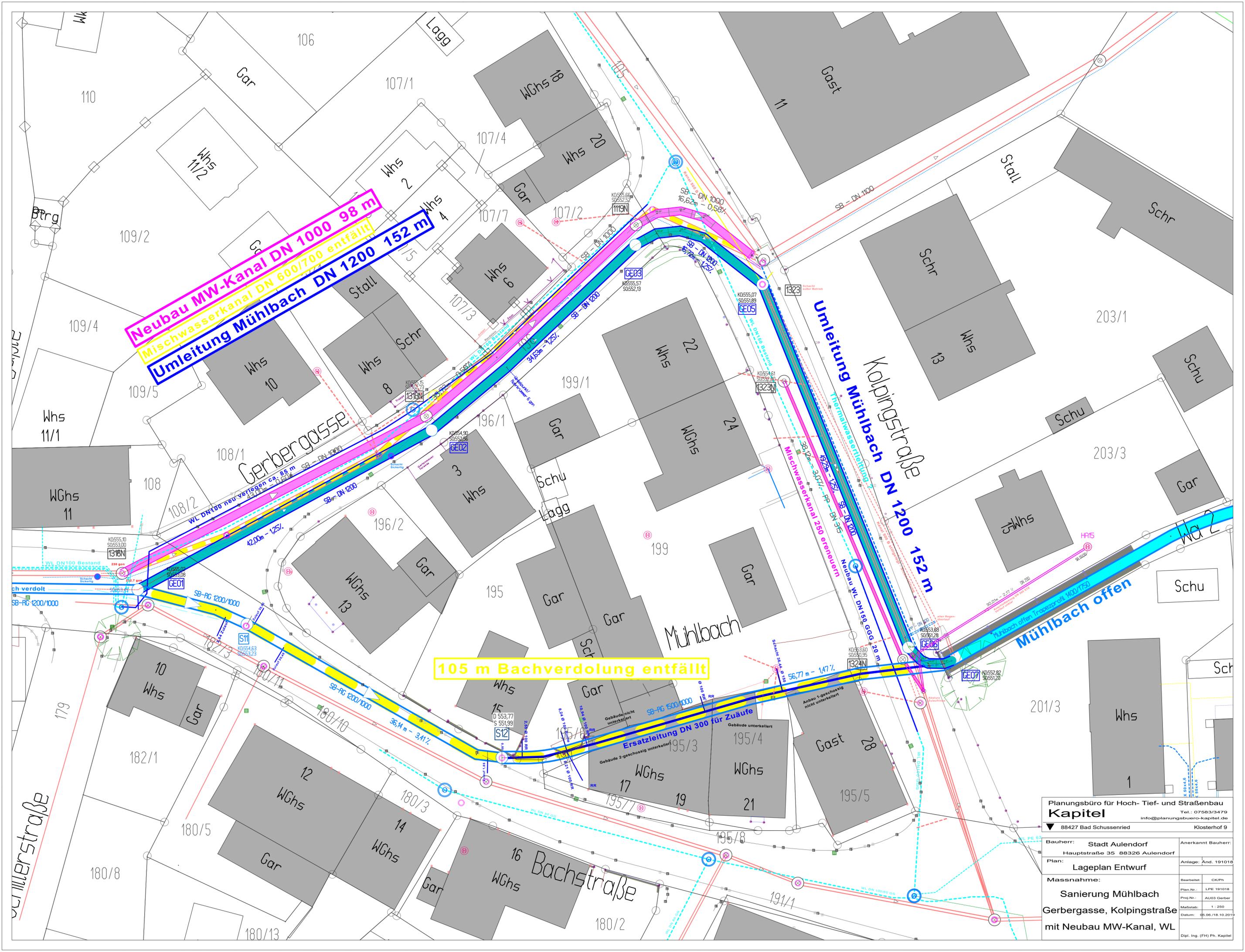
Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 08.05.2020



Neubau MW-Kanal DN 1000 98 m
Mischwasserkanal DN 600/700 entfällt
Umleitung Mühlbach DN 1200 152 m

105 m Bachverdoit entfällt

Umleitung Mühlbach DN 1200 152 m
Kolpingstraße

Ersatzleitung DN 300 für Zuäufe

Mühlbach offen
Mühlbach DN 1200 152 m

Planungsbüro für Hoch- Tief- und Straßenbau Kapitel		Tel.: 07583/3479 info@planungsbuero-kapitel.de	
88427 Bad Schussenried		Klosterhof 9	
Bauherr:	Stadt Aulendorf	Anerkannt Bauherr:	
Plan:	Hauptstraße 35 88326 Aulendorf	Anlage:	Änd. 191018
Massnahme:	Lageplan Entwurf	Bearbeitet:	CK/PH
		Plan Nr.:	LPE 191018
		Proj. Nr.:	AU03 Gerber
		Maßstab:	1 : 250
		Datum:	05.06./18.10.2019
		Dipl.-Ing. (FH) Ph. Kapitel	

Stadt Aulendorf

Beschlussauszug

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 26.11.2018

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Bürgermeister Matthias Burth

Gemeinderäte

Herr Bernhard Allgayer

Frau Stefanie Dölle

Herr Pascal Friedrich

Herr Pierre Groll

Frau Karin Halder

Herr Kurt Harsch

Herr Oliver Jöchle

Herr Ralf Michalski

Herr Dr. Hans-Peter Reck

Herr Günter Spähn

ab 18:15 Uhr

Herr Franz Thurn

Herr Rainer Traub

Herr Konrad Zimmermann

Verwaltung

Herr Hartmut Holder

Frau Margit Zinser-Auer

ab 18:17 Uhr

Herr Dirk Gundel

Frau Karin Schellhorn-Renz

Frau Brigitte Thoma

Schriftführer/in

Frau Silke Johler

Entschuldigt:

Gemeinderäte

Herr Joachim Feßler

entschuldigt

TOP 5 **Sanierung Mühlbach im Bereich Bachstraße**

1. Festlegung der Ausführungsvariante

→ V3 ✓

2. Freigabe der Ausschreibung

Vorlage: 40/204/2018/2

BM Burth begrüßt Herrn Kapitel vom Ingenieurbüro Kapitel.

Bereich Bachstraße – Kolpingstraße

Der Mühlbach ist im Bereich zwischen der Bachstraße und der Kolpingstraße verdolt und mit zwei Wohnhäusern und einer Gaststätte überbaut und liegt somit zum großen Teil auf

Privatgelände. Die Gesamtlänge der zu sanierenden Verdolung beträgt ca. 50 m, wovon ca. 45 m überbaut sind. Dieser Ortbetonkanal weist Löcher und Risse in Wänden und Sohle auf, zum Teil ist die Bewehrung freiliegend. Wegen der starken Schäden an Decke, Wände und Boden ist eine Sanierung dringend erforderlich.

Im Zuge der weiteren Planung wurde am 05.09.2017 eine zusätzliche TV-Befahrung mit einer Spezialkamera vorgenommen und eine Vermessung des Querschnitts durchgeführt. Die neue TV-Untersuchung hat ergeben, dass der Bereich von Schacht S 12 auf D 10 einen Rechteckquerschnitt mit einer Breite von 1,50 m und einer Höhe von ca. 1,00 m aufweist.

Unter der Kolpingstraße ist der Kanal bereits erneuert.

Für die Bemessung aus der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg sind folgende Wassermengen maßgebend:

- 100-jähriger Abfluss HQ100 2,16 m³/s,
- 1000-jähriger Abfluss HQextrem 4,06 m³/s.

Folgende Sanierungsmöglichkeiten wurden untersucht:

1. Sanierung bestehenden Rechteckquerschnitt mittels GFK-Maulprofil-Rohr

Die zu sanierende Haltung ist fast komplett überbaut, deshalb kommt nur eine Sanierung mit einem Inliner GFK-Rohren in Frage. Der verbleibende Hohlraum wird mit Fließbetondämmung verpresst, so dass sich längerfristig ein statisch einwandfreies System ergibt.

Um einen maximal großen Querschnitt zu erreichen, ist ein Maulprofil aus GFK-Rohren optimal. Zum Einbau muss der Rechteckquerschnitt bei S 12 geöffnet und nach Sanierung wieder verschlossen werden. Die geschätzten Kosten für diesen Bereich betragen für ein maximal mögliches Sonderprofil mittels Maulprofil 1300x820, Qv = ca. 3,2 m²/s.

Die Kosten betragen für diese Variante 298.000 €.

2. Neubau Umgehungs kanal in der Bachstraße/Kolpingstraße

Alternativ zur Sanierung der bestehenden überbauten Verdolung wurde untersucht, ob eine Umgehungsleitung in der Bachstraße zur Kolpingstraße möglich ist.

Der bestehende Schmutzwasserkanal im Streckenabschnitt von der Gerbergasse über die Bachstraße bis zur Kolpingstraße ist aus dem Jahr 1958 (DN 400, sowie ein Teilbereich mit rd. 10 m DN 300; Schadensbild: Querrissen, Versätzen, Axialverschiebungen) und ist wie der Straßenbelag in der Bachstraße erneuerungsbedürftig.

Der Schmutzwasserkanal in der Bachstraße ab der Kreuzung Gerbergasse – bis Kreuzung Kolpingstraße ist hydraulisch nicht überlastet. Lediglich in einem Teilbereich von rd. 10 m ist bei der Betrachtung des „Prognosefalls unsaniert Langzeit T5“ die Kanalleitung bis zum Rohrscheitel gefüllt. Übertritte von Abwasser aus den Schächten finden nicht statt. Aufgrund des Alters und des Schadensbildes ist dieser Kanal jedoch erneuerungsbedürftig.

Die Wasserleitung ist gemäß Anlagenbestand aus dem Jahr 1996 DN 80 bzw. DN 100. Im Rahmen dieser Sanierungsvariante wäre die Möglichkeit gegeben, die bestehende Wasserleitung in Hinblick auf die Trinkwasser- und Löschwasserversorgungssicherheit zu optimieren, indem durch den Lückenschluss in der Bachstraße eine durchgängige Leitungsdimensionierung mittels DN 100 hergestellt wird.

Bei einer Neuverlegung des Mühlbachs im Bereich der Bachstraße/Kolpingstraße müssen die bestehenden Leitungen verlegt und erneuert werden.

Die bisherige überbaute Bachverdolung wird zugemauert und mit Fließbeton verfüllt, so dass sich längerfristig ein statisch sicheres System ergibt. Vorher müssen die bestehenden Regenwasserzuleitungen innerhalb der Verdolung an eine neu einzubauende Leitung angeschlossen werden.

Sanierungsvariante 2A:

Gemäß Höhenaufnahme ist eine Umgehungsleitung mit einem Durchmesser von 1200 mm und einem Gefälle von 1 % möglich. Die Länge der Umgehungsleitung würde ca. 82 m betragen. Wegen der zum Teil geringen Rohrüberdeckung von nur 50 cm müssen verstärkte Rohre eingebaut werden. Bei einem Rohr von 1200 mm können ca. 3,3 - 3,6 m³/s ohne Rückstau abgeführt werden (1000-jähriger Abfluss = 4,06 m³).

Die Kosten für diese Variante betragen ca. 400.000 €.

Davon entfallen auf:

- | | |
|--|---------------|
| - Mühlbachverrohrung | ca. 285.000 € |
| - Verlegung und Neubau des Mischwasserkanals | ca. 67.000 € |
| - Austausch der Wasserleitung | ca. 48.000 € |

Sanierungsvariante 2B:

Denkbar ist auch der Einbau eines Rechteckquerschnitts mit einer Höhe von nur 1,0 m x 1,50 m Breite wie die alte Verdolung. Dieser Querschnitt könnte dann ca. 4,2 m³/s abführen.

Die Kosten für diese Variante betragen ca. 496.000 €.

Davon entfallen auf:

- | | |
|--|---------------|
| - Mühlbachverrohrung | ca. 388.000 € |
| - Verlegung und Neubau des Mischwasserkanals | ca. 63.000 € |
| - Austausch der Wasserleitung | ca. 45.000 € |

3. Neubau Umgehungs kanal in der Gerbergasse /Kolpingstraße

Alternativ zur Sanierung der bestehenden überbauten Verdolung in der Bachstraße wurde noch eine zusätzliche Variante für eine Umgehungsleitung von der Bachstraße über die Gerbergasse zur Kolpingstraße untersucht.

Wegen der starken hydraulischen Überlastung des bestehenden Mischwasserkanals DN 600/700 in der Gerbergasse und in Teilbereichen der oberliegenden Bachstraße muss gleichzeitig mit dem Neubau der Mühlbachverrohrung ein Austausch des Mischwasserkanals in einen Durchmesser von 1000 mm auf eine Länge von ca. 97 m erfolgen.

Wegen der Kollisionen mit der bestehenden Kanalisation ist noch eine Erneuerung einer Haltung des Mischwasserkanals DN 250 in der Kolpingstraße notwendig. Zudem sind Wasserleitungsarbeiten wegen Verlegungen innerhalb der Kanaltrassen erforderlich. In der unteren Kolpingstraße ist zur Optimierung der Löschwasserversorgung eine Vergrößerung der Wasserleitung in einen Durchmesser DN 150 auf eine Länge von 20 m geplant.

Für die Vorplanung erfolgte eine vermessungstechnische Geländeaufnahme. Gemäß Höhenaufnahmen und Längenschnitt ist eine Umgehungsleitung mit einem Durchmesser von 1200 mm und einem Gefälle von 1,25 % mit ausreichender Überdeckung möglich.

Bei einem Rohr von 1200 mm können ca. 4,61 m³/s ohne Rückstau abgeführt werden (1000-jähriger Abfluss HQ_{extrem} = 4,06 m³/s). Die Länge der Umgehungsleitung würde ca. 158 m betragen.

Die Umgehungsleitung beginnt bei Haus Nr. 11 in der Bachstraße und verläuft dann ca. 100 m in der Gerbergasse bis zur Kolpingstraße. Die Einleitung der Umgehungsleitung in

den offenen Mühlbach erfolgt dann am Ende der bestehenden Bachverdolung in der Kolpingstraße.

Durch die geplante Umleitung der Mühlbachverdolung von der Bachstraße in die Gerbergasse wird die unterhalb der Kreuzung Gerbergasse liegende Bachverdolung auf eine Länge von ca. 105 m nicht mehr benötigt. Damit entfällt bei dieser Variante früher oder später ein notwendiger Neubau der Mühlbachverdolung auf eine Länge von ca. 55 m. Dieser Bereich ist ebenfalls, wie unter den Gebäuden, in einem sehr schlechten Zustand. Die Kosten für die Erneuerung dieses Teilstücks werden auf ca. 165.000 € geschätzt. Falls nur ein Rückbau mit Verfüllung erfolgt, betragen die Kosten ca. 50 % eines Neubaus.

Die überbaute Bachverdolung in der Bachstraße muss wegen der starken Schäden zugemauert und mit Fließbeton verfüllt werden. Vorher müssen die bestehenden Regenwasserzuleitungen in der Verdolung an eine neu einzubauende Leitung DN 300 angeschlossen werden. Die dann nicht mehr benötigte restliche Bachverdolung bis zur Gerbergasse kann entweder sofort oder zu einem späteren Zeitpunkt zurück gebaut werden.

Die Gesamtkosten dieser Variante betragen ca. € 633.000 €.

Davon entfallen auf:

- Verlegung Mühlbachverdolung einschl. Rückbau unter den Gebäuden ca. 390.000 €
- Verlegung und Neubau Mischwasserkanals in der Gerbergasse und Kolpingstraße ca. 197.000 €
- Austausch der Wasserleitung ca. 46.000 €

Durch spätere Einsparungen beim Neubau eines Teilstücks der Mühlbachverrohrung in der Bachstraße entfallen bei dieser Variante bei einer Gesamtbetrachtung gegenüber den anderen Varianten Kosten von ca. € 80.000 €.

Bewertung der verschiedenen Varianten

1. Sanierung bestehenden Rechteckquerschnitt mittels GFK-Maulprofil-Rohr

- Gesamtkosten inkl. Kanal- und Wasserleitungserneuerung: 298.000 €
- GFK-Maulprofil 1300 / 820
- Max. Durchfluss ca. 3,3 m³/s
- Bei dieser Varianten kann das HQ 1000 nicht abgeführt werden
- Die Leitung befindet sich dann weiterhin unter Gebäuden auf Privatgrundstücken

2. Neubau Umgehungskanal in der Bachstraße/Kolpingstraße

Sanierungsvariante 2A:

- Gesamtkosten inkl. Kanal- und Wasserleitungserneuerung: 400.000 €
- Davon Kosten nur für die Mühlbachverrohrung: 285.000 €
- Stahlbetonrohr 1200 (1300)
- Max. Durchfluss 3,3 - 3,6 m³/s
- HQ 1000 kann nicht abgeführt werden, geringe Rohrüberdeckung und Gefälle (0,5 %)
- Mühlbach liegt in öffentlicher Fläche

Sanierungsvariante 2B:

- Gesamtkosten inkl. Kanal- und Wasserleitungserneuerung: 496.000 €
- Davon Kosten nur für die Mühlbachverrohrung: 388.000 €
- Rechteckprofil 1,50 / 1,00 m
- Max. Durchfluss 4,12 m³/s
- HQ 1000 kann abgeführt werden, geringe Rohrüberdeckung und Gefälle (0,5%)
- Mühlbach liegt in öffentlicher Fläche

3. Neubau Umgehungskanal in der Gerbergasse/Kolpingstraße

- Gesamtkosten inkl. Kanal- und Wasserleitungserneuerung: 633.000 €
- Davon Kosten nur für die Mühlbachverrohrung: 390.000 €
- Ausführung neue Mühlbachverrohrung mit Stahlbetonrohren DN 1200

- Max. Durchfluss 4,61 m³/s
- HQ 1000 kann abgeführt werden, normale Rohrüberdeckung und Gefälle (1,25 %)
- Mühlbach liegt in öffentlicher Fläche
- Gleichzeitige Sanierung des überlasteten Mischwasserkanal
- Sanierung Teilstück Mühlbach in Bachstraße entfällt (Minderkosten später ca. 80.000 €)

Seitens der Verwaltung wird die Ausführung der Variante 3 empfohlen, da bei dieser Variante das HQ 1000 abgeführt werden kann, ein verbessertes Abflussgefälle mit 1,25 % möglich ist und die Bachverdolung künftig im öffentlichen Verkehrsbereich liegt und nicht mehr unter Privatgebäude hindurchführt.

Ebenso entfällt künftig die Sanierung der maroden Mühlbachdole ab dem Kreuzungsbereich Gerbergasse/Bachstraße mit rd. 80.000 €.

Der Abfluss des 1000-jährlichen Regenereignisses ist wichtig, da zum einen Starkregenereignisse zunehmen werden und zum anderen es langfristig geplant ist Oberflächenwasser aus dem Mischwasserkanal herauszunehmen und dem Mühlbach zuzuführen.

Finanzierung:

Im städtischen Vermögenshaushalt sind in Haushaltsstelle 2.6900.9621.00 insgesamt 625.000 € für die Mühlbachsanierung eingestellt. Davon stehen nach erfolgten Ausgaben noch 567.000 € zur Verfügung.

Im Rahmen des Ausgleichsstocks liegt für die Sanierung des Mühlbachs in den Bereichen Schmidgässle und Bachstraße/Kolpingstraße ein Bewilligungsbescheid vom 29.06.2018 über 100.000 € vor.

In der Gemeinderatssitzung am 05.11.2018 wurde für die Mühlbachsanierung im Schmidgässle die Variante zur Teil-Erneuerung des Mühlbachs sowie des Einbaus eines GFK-Inliners für rd. 500.000 € beschlossen.

So stehen für die Finanzierung des Mühlbachs in der Bachstraße/Kolpingstraße noch rd. 67.000 € zur Verfügung.

Die Gesamtkosten (einschließlich Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung) für die Sanierungsvariante 3 in der Gerbergasse/Bachstraße betragen ca. € 633.000 €.

Davon entfallen auf die Verlegung Mühlbachverdolung einschließlich Rückbau unter den Gebäuden ca. 390.000 €. Im städtischen Haushalt sind im Haushalt 2019 weitere rd. 325.000 € zu finanzieren.

Im Vermögensplan beim Eigenbetrieb Abwasser sind für das Haushaltsjahr 2019 für die Verlegung und Neubau des Mischwasserkanals in der Gerbergasse und Kolpingstraße 197.000 € im Nachtragshaushalt einzuplanen.

Im Vermögensplan beim Eigenbetrieb Wasser sind für das Haushaltsjahr 2019 für den Austausch der Wasserleitung im Nachtragshaushalt 46.000 € einzuplanen.

Teilweise Überbauung des Mühlbachs

In einigen Bereich ist der Mühlbach überbaut. Teilweise liegen Gestattungsverträge zur Überbauung des Mühlbachs mit Kostentragungsregelungen bei Sanierungs- und Unterhaltungsarbeiten am Mühlbach vor. Die rechtliche Situation wird derzeit von der Verwaltung geprüft.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig:

- 1. Der Gemeinderat stimmt der Sanierungsvariante 3 Neubau eines Umgehungskanals in der Gerbergasse/Kolpingstraße zu.**
- 2. Die Ausschreibungsfreigabe wird erteilt.**
- 3. Die Verwaltung wird ermächtigt Bauleistungen, die innerhalb des Kostenrahmens sind, zu vergeben.**

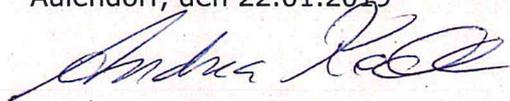
Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 22.01.2019

Die Übereinstimmung des vorstehenden Auszuges mit dem Original wird bestätigt.

Aulendorf, den 22.01.2019





STADT AULENDORF

Stadtkämmerei Silke Johler		Vorlagen-Nr. 30/206/2020	
Sitzung am 18.05.2020	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 11 Entscheidung über die Öffnung der Minigolfanlage im Jahr 2020			
<p>Ausgangssituation: Der Gemeinderat hat am 02.03.2020 beschlossen, mit der damaligen Interessentin für die Pacht der Anlage einen Vertrag zu schließen. Zudem wurde die Verwaltung beauftragt, auf die angrenzenden Betriebe zuzugehen, ob es denkbar wäre, dass hier eine Schlägerausgabe über die Saison erfolgt. Bekanntlich hat die Pachtinteressentin zwischenzeitlich abgesagt. Durch die Corona-Krise hat die Verwaltung die Pacht nicht nochmals ausgeschrieben, weil nicht absehbar war, ob die Anlage in diesem Jahr überhaupt öffnen darf und unter diesen Bedingungen die Pächtersuche sicherlich noch schwieriger bis unmöglich gewesen wäre.</p> <p>Auf die Schlossbrauerei ist die Verwaltung zugegangen. Die Öffnungszeiten der Schlossbrauerei geben eine Zusammenarbeit nicht her. Der Vertreter der Schwaben-Therme hat bereits in der Sitzung signalisiert, dass er sich über seine angrenzenden Betriebe keine Ausgabe vorstellen kann.</p> <p>Laut der (zur Sitzungserstellung aktuellsten) Corona-Verordnung können nun Minigolfanlagen ab 18.05.2020 öffnen.</p> <p>Grundsätzlich ist es zeitlich nicht mehr möglich, die Entscheidung über die Öffnung in diesem Jahr mit dem Parkkonzept zu treffen, wie es ursprünglich vorgesehen war. Die Vorberatung wird voraussichtlich Ende Juni in der nächsten Sitzung des Verwaltungsausschusses erfolgen. Die Entscheidung über die Minigolfanlage könnte daher – nach der jetzigen Planung – frühestens in der Juli-Sitzung des Gemeinderates erfolgen.</p> <p>Der Gemeinderat sollte daher aus der Sicht der Verwaltung in der heutigen Sitzung entscheiden, ob die Anlage in diesem Jahr noch geöffnet wird.</p> <p>Die Eckpunkte einer möglichen Öffnung aus der Sicht der Verwaltung wären:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es muss städtisches Personal eingestellt werden. Möglicherweise könnte auch mit Mitarbeitern, die aktuell durch die Corona-Krise nicht völlig ausgelastet sind und sich evtl. auch in den nächsten Wochen an dieser Situation nichts ändern wird, gesprochen werden, ob hier Interesse an einer Mitarbeit bestünde. - Denkbarer Eröffnungstermin wäre der 29.05.2020, damit bereits über das Pfingstwochenende ein schönes Angebot für Familien vorhanden ist. - Denkbarer Schließtermin: letzter Sonntag der Sommerferien, es sei denn, es kann doch eine Leistungsschau Ende September durchgeführt werden, dann wäre eine Öffnung bis zu diesem Zeitpunkt gut. - Denkbare Öffnungszeiten: <ul style="list-style-type: none"> • Freitag/Samstag/Sonntag/Feiertag 10:00 – 18:30 Uhr. • Ferien Baden-Württemberg: Mittwoch/Donnerstag 14:00 – 18:30 Uhr <p>Mit Vor- und Nacharbeit wären es ca. 500 Stunden in dieser Saison abzudecken (unter Annahme von auch Schlechtwettertagen). Bei einem voraussichtlichen durchschnittlichen Stundenlohn von ca. 18 Euro (inkl. AG-Anteil) lägen die Kosten für den Betrieb bei rund 9.500 Euro, auch stark abhängig, wie viel Arbeit tatsächlich an Sonn- und Feiertagen zu leisten ist.</p>			

Aus der Sicht der Verwaltung spricht für die Öffnung, dass vermutlich in diesem Jahr keine großen Reisen möglich sind, auch ist aktuell noch völlig unklar, wann und unter welchen Bedingungen der Steegersee öffnen kann. Deshalb könnte man mit einem verhältnismäßig überschaubaren Budget (es würden auch Eintrittserlöse anfallen, Unterhaltung ist in jedem Fall notwendig, man kann das Gelände bis zu einer endgültigen Entscheidung nicht sich selbst überlassen) für die Aulendorfer und Gäste ein preisgünstiges Angebot geschaffen werden. Dies ist aus der Sicht der Verwaltung der gewichtigste Grund für die Öffnung.

In der Abwägung darf jedoch der anfallende Mehraufwand für Frau Johler nicht vergessen werden. Man kann nicht davon ausgehen, dass der Betrieb alleine über Ferienjobber möglich ist, es geht auch um Betriebsorganisation, Abdeckung von Krankheitsausfällen usw..

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die Minigolfanlage wird 2020 geöffnet.
2. Die Eröffnung erfolgt am 29.05.2020. Die Schließung erfolgt entweder am letzten Sonntag der Sommerferien oder am Sonntag der möglichen Leistungsschau Ende September.
3. Die Öffnungszeiten werden wie folgt festgelegt:
 - Freitag/Samstag/Sonntag/Feiertag 10:00 – 18:30 Uhr.
 - Ferien Baden-Württemberg: Mittwoch/Donnerstag 14:00 – 18:30 Uhr

Anlagen:**Beschlussauszüge für**

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

Aulendorf, den 08.05.2020



STADT AULENDORF

Bürgermeister		Vorlagen-Nr. 10/145/2019/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
18.05.2020	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
20.04.2020	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
TOP: 12 Eventuelle Wohnbebauung auf dem Areal der Schwaben-Therme			
<p>Ausgangssituation: Bereits seit längerer Zeit beschäftigt sich die Schwaben-Therme Betriebsgesellschaft auf dem Gelände der Schwaben-Therme Wohnungen für Mitarbeiter zu errichten. Mit Schreiben vom 25.10.2019 hat die Schwaben-Therme Betriebsgesellschaft eine Änderung des Bebauungsplanes „Hofgarten 3. Änderung“ zur Errichtung von Mitarbeiterwohnungen auf dem Betriebsgelände beantragt. Das Schreiben liegt der Beratungsvorlage bei.</p> <p>Von Seiten der Schwaben-Therme Betriebsgesellschaft wird ausgeführt, dass seit dem 01.04.2013 umfangreiche Investitionen in die Sanierung, technische Erneuerung und in die Attraktivitätssteigerung des Bades getätigt wurden.</p> <p>Im Jahr 2019 wurde das Thermal-Hotel Aulendorf eröffnet um einen weiteren Gästekreis anzusprechen. Das Hotel ist seit seiner Öffnung sehr gut ausgelastet. Mit den getätigten Investitionen ist es gelungen, die Schwaben-Therme in einem schwierigem Mitbewerberumfeld am Markt zu halten und stabile Besucherzahlen zu generieren.</p> <p>Derzeit beschäftigt die Schwaben-Therme ca. 60 Mitarbeiter/innen. Das Thermal-Hotel beschäftigt weitere 12 Personen. Im Hofgut-Tiergarten sind 50 Mitarbeiter/innen beschäftigt.</p> <p>Eine große Herausforderung ist es sowohl für die Schwaben-Therme als auch für das Thermal-Hotel und das Hofgut Tiergarten die personelle Ausstattung zu bewältigen. Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt deutlich, dass eine Mitarbeitergewinnung nur dann möglich ist, wenn von Seiten des Arbeitgebers gleichzeitig bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt wird. Eine Vielzahl von möglichen Personaleinstellungen ist daran gescheitert, da kein bezahlbarer Wohnraum angeboten werden konnte.</p> <p>Die Errichtung eines Wohnhauses mit 9 Wohneinheiten auf dem nicht genutzten Gelände der Schwaben-Therme würde diesem Problem entgegenwirken und der dringendste Bedarf könnte gedeckt werden. Die Wohnungen sollen ausschließlich an Mitarbeiter der o.g. Betriebe vermietet werden. Ob sich in den nächsten Jahren ein weiterer Bedarf an Mitarbeiterwohnungen ergibt, wird sich zeigen.</p> <p>Bauplanungsrechtliche Situation: Das Areal der Schwaben-Therme und des Thermal-Hotels ist vom Bebauungsplan „Hofgarten 3. Änderung“ vom 12.05.2017 umfasst. Zuletzt wurde der Bebauungsplan in den Jahren 2016/2017 geändert um die Realisierung des Thermal-Hotels zu ermöglichen.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt für das Areal ein Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung fest. Nach Art der baulichen Nutzung sind folgende Nutzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Thermalbad • Kurklinik • Orangerie • Ferienwohnanlage <p>Eine Wohnnutzung, unabhängig der Frage ob Mitarbeiterwohnungen oder „normales Wohnungen“ geplant sind, ist von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung nicht umfasst. Das geplante Wohngebäude soll außerhalb des Baufensters errichtet werden. Auf dem geplanten Standort des Wohnhauses sind derzeit Stellplätze für das Thermalbad ausgewiesen.</p>			

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und wenn die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Bei der vorliegenden Planung ist der Grundzug der Planung betroffen. Für den geplanten Standort des Wohnhauses ist im derzeit gültigen Bebauungsplan kein Bauquartier ausgewiesen. Das Wohngebäude ist von der Art der baulichen Nutzung an dieser Stelle nicht vorgesehen.

Für die Errichtung des geplanten Wohnhauses ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Eine Befreiung vom Bebauungsplan kann nicht erteilt werden.

Die Schwaben-Therme Grundbesitz GmbH hat bereits im September 2019 einen Bauantrag für den Neubau eines Wohnhauses mit Garagen eingereicht. Der Bauantrag wurde zwischenzeitlich zurückgezogen.

Mit dem Landratsamt Ravensburg wurde abgeklärt, dass zur Realisierung des Projektes als Art der baulichen Nutzung eine Wohnnutzung mit einem Bauquartier festgesetzt oder ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der Beschreibung der konkreten Nutzung erlassen werden muss. Eine Festsetzung „Mitarbeiterwohnen“ ist nicht zulässig. Im Zuge eines eventuellen Bebauungsplanverfahrens müssten dann u.a. die Themen Stellplatznachweis und Lärmschutz abgearbeitet werden.

Von der Stadt Aulendorf ist nun darüber zu beraten, ob eine Wohnbebauung auf dem Gelände der Schwaben-Therme an dieser Stelle städtebaulich und politisch gewollt ist und ob die Stadt Aulendorf bereit ist für die gewünschte Wohnbebauung eine Änderung des Bebauungsplanes vorzunehmen.

Beschlussantrag:

Beratung über die weitere Vorgehensweise

Anlagen:

Schreiben der Schwaben-Therme Betriebsgesellschaft
Planunterlagen
Auszug Bebauungsplan „Hofgarten 3. Änderung“

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 08.05.2020



STADT AULENDORF

Bürgermeister		Vorlagen-Nr. 10/172/2020	
Sitzung am 18.05.2020	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 13 Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für die Innenstadt der Stadt Aulendorf			
<p>Ausgangssituation: Die Stadt Aulendorf bemüht sich die Innenstadt behutsam zu sanieren und schrittweise zu erneuern. Auf diesem Weg sind Erfolge sichtbar, jedoch auch einzelne Fehlentwicklungen erkennbar.</p> <p>Aktuell besteht ein hoher Veränderungsdruck, insbesondere in den Innenstädten. Die Umsetzung von Neubauprojekten ist vor allem für Wohnnutzung derzeit wirtschaftlich attraktiv. Bei Neubauvorhaben wird eine größtmögliche Ausnutzung angestrebt, der städtebauliche Kontext wird nicht entsprechend berücksichtigt. Oft werden vorhandene Gebäude abgebrochen und damit gehen wichtige prägende Elemente des Stadtbilds unwiederbringlich verloren.</p> <p>Die historisch gewachsene Innenstadt erhält ihre besondere Prägung maßgeblich durch die überlieferte Gestalt ihrer Bebauung. Bei der Sanierung historischer Bauten kommt es durch die Verwendung moderner Baustoffe und Techniken immer wieder zu einem Verlust des charakteristischen Aussehens eines Gebäudetyps. Schlimmstenfalls erscheint ein altes Gebäude nach der Sanierung wie ein Neubau. Damit hat nicht nur das Gebäude selbst seine historische Identität eingebüßt, auch das Stadtbild verliert einen prägenden Bestandteil.</p> <p>Ziel der Stadtentwicklung ist es, die heterogene Ortsstruktur der Stadt Aulendorf zu einem besonderen Ort zu entwickeln. Die Erhaltung des überlieferten Stadtbildes der Stadt Aulendorf ist dabei eine Aufgabe von hoher kultureller Bedeutung. Das Stadtbild trägt wesentlich zur Identität der Stadt und damit auch zur Identifikation ihrer Bewohner und Besucher mit der Stadt bei.</p> <p>Deshalb sollen klare Spielregeln für das Erhalten, Sanieren und Weiterbauen in der gesamten Innenstadt von Aulendorf aufgestellt werden. Für diesen Wandel im Umgang mit der Stadt und ihrer prägenden Strukturen gehört auch eine umfassende Information und Beteiligung der Bürgerschaft von Aulendorf, um Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft zu ermöglichen.</p> <p>Bis Mitte 2018 wurde als 1. Arbeitsstufe eine Stadtbildanalyse erarbeitet, die die Eigenart und Besonderheiten der Stadtstruktur in der Innenstadt von Aulendorf dokumentiert. In der Innenstadt von Aulendorf sind noch zahlreiche stadtbildprägende Gebäude erhalten. Diese sind jedoch zum Teil stark sanierungsbedürftig, daher besteht großer Handlungsbedarf im Hinblick auf den Umgang mit diesen Gebäuden.</p> <p>Um das historisch gewachsene Stadtbild von Aulendorf zu bewahren und qualitativ weiterzuentwickeln wurde auf der Grundlage der Stadtbildanalyse eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Aulendorf formuliert. Darin wird der Sanierung und Wiedernutzbarmachung bestehender Gebäude klarer Vorrang vor Abbruch und Neubebauung eingeräumt.</p> <p>Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist ein Instrument zum Schutz städtebaulich erhaltenswerter Bereiche. Die Erhaltungssatzung übernimmt dabei eine vorsorgende Rolle, während die Gestaltungssatzung ein aktives Instrument zur Bewahrung eines schutzwürdigen Ortsbildbereichs vor störenden gestalterischen Veränderungen darstellt.</p>			

Mit der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung soll der sorgsame Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz herausgearbeitet und insgesamt das Bewusstsein für die vorhandenen einzigartigen Werte der Innenstadt gestärkt werden. Ziel der Satzung ist der Erhalt des Typischen und Identitätsstiftenden einerseits und die Fortentwicklung der Innenstadt mit der notwendigen und dem Ort angemessenen Qualität in Städtebau und Gestaltung andererseits. Die Satzung ist nicht darauf ausgelegt, den heutigen Zustand des Ortsbildes zu konservieren, sondern eine lebendige Weiterentwicklung zu ermöglichen und zu einem harmonischen Gesamtbild zu führen.

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung stellt ein zentrales Steuerungsinstrument für die Stadtentwicklung dar, welches jedoch nicht alle wichtigen städtebaulichen Belange abdecken kann. Dafür wurde aufbauend auf der Stadtbildanalyse und weitere vorliegende Planungen eine integrierte städtebauliche Rahmenplanung für die Innenstadt von Aulendorf erforderlich.

Die Rahmenplanung für die Innenstadt soll den Bezug zur Gesamtstadt herstellen und dabei den historischen Kernbereich der Stadt Aulendorf sichern sowie die besonderen vorhandenen Potenziale hervorheben (Topografie, Wohnqualität, Gestaltqualität, Baugeschichte und Identität) und umsichtige und kleinräumige Entwicklungsperspektiven der einzelnen Stadtquartiere aufzeigen.

Der Rahmenplan zeigt als informelles Planwerk die Entwicklung mit Grundsatzaussagen zu Nutzungen und zur Erschließung auf.

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist in Form einer Stadtbildfibel aufbereitet, um den Regelungsinhalt und die Auslegung der einzelnen Anforderungen durch positive Beispiele und Erläuterungen gut verständlich darzustellen.

Für die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wurde eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 23.03.2020 bis 30.04.2020, gem. § 4 Abs. 1 BauGB, durchgeführt. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand ebenfalls im Zeitraum vom 23.03.2020 bis 30.04.2020 statt. Die Beschlussfassung über die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung soll in der Gemeinderatssitzung am 29.06.2020 erfolgen.

Zur Umsetzung der Ziele aus der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie aus dem städt. Rahmenplan sieht die Stadt Aulendorf den Ankauf evtl. notwendiger Grundstücke im Geltungsbereich des Rahmenplanes „Innenstadt“ und der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Innenstadt“ in Betracht.

Sicherung der Ziele durch eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB

Gem. § 25 BauGB (besonderes Vorkaufsrecht) kann die Gemeinde

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen;
2. in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zusteht.

Auf die Satzung ist § 16 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Dies bedeutet, dass nach Beschlussfassung die Stadt Aulendorf die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht ortsüblich bekannt zu machen hat.

§ 25 Abs. 2 BauGB regelt, dass § 24 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB anzuwenden ist. Der Verwendungszweck des Grundstücks ist anzugeben, soweit das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist.

Hieraus ergibt sich, dass das Vorkaufsrecht nicht beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten (§ 24 Abs. 2 BauGB) und das Vorkaufsrecht nur dann ausgeübt werden kann, wenn das **Wohl der Allgemeinheit** dies rechtfertigt (§ 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Dies bedeutet, dass jeweils im konkreten Einzelfall eine Prüfung vorzunehmen ist, in wieweit die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist.

Nach der Gesetzesintension dient das besondere Vorkaufsrecht einem vorsorgenden Grunderwerb. Aus städtebaulichen Gründen soll die Stadt Aulendorf bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen Grundstücke mit dem Ziel kaufen können, die spätere Maßnahmen leichter durchführen zu können. Nach der herrschenden Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts muss die Einräumung des besonderen Vorkaufsrechts zur Sicherung an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich sein (sogenanntes Sicherheitsbedürfnis).

Durch die in Aufstellung befindliche Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Aulendorf sind die städtebaulichen Entwicklungsziele und damit das Sicherheitsbedürfnis entsprechend begründet. Das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB gilt sowohl für bebaute als auch für unbebaute Grundstücke.

Ausübung des Vorkaufsrechts

Die Ausübung des Vorkaufsrechts setzt voraus, dass das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt, wobei durch das Vorkaufsrecht zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beigetragen werden soll.

Ein in 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 Interesse. Erforderlich ist, dass im Hinblick auf eine bestimmte Aufgabe überwiegend Vorteile für die Öffentlichkeit angestrebt werden. Dabei müssen die Interessen der am Kauf beteiligten mit denen der Gemeinde abgewogen werden. 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.

Nach der Hauptsatzung der Stadt Aulendorf ist der Bürgermeister über die Ausübung von Vorkaufsrechten im Wert bis 80.000 € im Einzelfall zuständig. Bei Vorkaufsrechten im Wert von 80.000 € aber nicht mehr als 300.000 € im Einzelfall ist der Ausschuss für Umwelt und Technik zuständig, darüber hinaus der Gemeinderat.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung ist identisch mit dem Geltungsbereich für die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Innenstadt“. Der Geltungsbereich umfasst die im Lageplan dargestellten Grundstück (Anlage 1). Ergänzend sind sämtliche von der Vorkaufsrechtssatzung erfassten Grundstücke in der Anlage 2 aufgelistet.

Von der Verwaltung wird vorgeschlagen, für den Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Innenstadt“ eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu erlassen.

Beschlussantrag:

1. Dem Erlass der Satzung der Stadt Aulendorf über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die Satzung der Stadt Aulendorf über das besondere Vorkaufsrecht öffentlich bekannt zu machen.

Anlagen:

- Satzung der Stadt Aulendorf über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Lageplan vom 08.08.2019 (Anlage 1 zur Satzung)
- Aufzählung der von der Vorkaufsrechtssatzung umfassten Grundstücke (Anlage 2 zur Vorkaufsrechtssatzung).

Beschlussauszüge für

Aulendorf, den 08.05.2020

Bürgermeister

Kämmerei

Hauptamt

Bauamt

Ortschaft

Satzung

der Stadt Aulendorf

über das **besondere Vorkaufsrecht** nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches

Die Stadt Aulendorf erlässt aufgrund § 25 Abs. 1 Nr. 2 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) durch Beschluss des Gemeinderats vom 18.05.2020 folgende Satzung:

Präambel

Die Stadt Aulendorf beabsichtigt die Sicherung und Stärkung der Innenstadt und des historischen Ortskerns sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung im Bereich der Innenstadt. Derzeit wird für den Geltungsbereich dieser Satzung eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie eine Rahmenplanung verabschiedet. Ziel ist der Ausbau der Stärken und Aktivierung der Potentiale für eine zielgerichtete Stadtentwicklung sowie die Stärkung der stadträumlichen und funktionalen Verbindung der einzelnen Bereiche des Ortszentrums. Das ISEK-Leitbild 2015-2025 dient als Orientierungsrahmen für die Entwicklungsziele der Stadt Aulendorf.

In der Aulendorfer Innenstadt werden weiter städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen, die der Stärkung der Handelsfunktionen des Innenstadtzentrums und der Innenentwicklung mit Dienstleistungsangeboten und zentrumsnahem Wohnen dienen.

Insbesondere sollen folgende Zielvorstellungen für die innerstädtische Entwicklung mittels dieser Satzung und weiteren planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Instrumenten konkret verwirklicht werden:

- Entwicklung der historischen Stadtquartiere, Sicherung und Erhalt der topographischen Prägung
- Schaffung eines zusammenhängenden Hauptgeschäftsbereiches
- Schaffung von Flächenangeboten für innerstädtisches Wohnen
- Sanierung überalterter und zeitgemäßer Bausubstanz
- Neuordnung von Grundstücken als Voraussetzung für Sanierung und Fortentwicklung
- Erhöhung des Freizeit- und Erholungswertes
- Sicherung der Identität der Innenstadt und Unterstützung unternehmerischer Initiative.
- Einfluss auf die qualitative Verwertung von Grundstücken
- Baulandstrategie

Zur Umsetzung dieser Ziele zieht die Stadt Aulendorf den Ankauf notwendiger Grundstücke im Geltungsbereichs der Rahmenplanung Innenstadt in Betracht.

§ 1 Satzungszweck

- (1) Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Innenstadt steht der Stadt Aulendorf im Geltungsbereich gem. § 2 ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches an den unbebauten und bebauten Grundstücksflächen zu.
- (2) Die Ausübung des Vorkaufsrechts richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB).

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Das Gebiet, in dem die Stadt Aulendorf das besondere Vorkaufsrecht ausüben kann, ergibt sich aus dem dieser Satzung beigefügten Lageplan i.d.F. vom 08.08.2019 und umfasst alle Grundstücke innerhalb des grau gestrichelt umrandeten Bereichs in **Anlage 1**. Ergänzend sind sämtliche von der Vorkaufssatzung erfassten Grundstücke in **Anlage 2** aufgelistet.
- (2) Der Lageplan (**Anlage 1**) und die Grundstücksauflistung (**Anlage 2**) sind Bestandteile dieser Satzung.

§ 3 Rechtswirkungen

Der Verkäufer eines Grundstücks hat der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis nach § 4 Absatz 4 GemO:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von auf Grund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt geltend gemacht worden

ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Aulendorf, 18.05.2020

Matthias Burth
Bürgermeister

Stadt Aulendorf
Vorkaufsrechtsatzung „Innenstadt“
Anlage 1
Geltungsbereich
Lageplan vom 08.08.2019



Anlage 2

Zur Vorkaufsrechtsatzung „Innenstadt“

Seiten 1-4

4/4	13	23/3	46/1	50/2	72/1
4/5	13/1	23/4	46/2	50/3	72/2
4/6	13/3	23/5	46/3	50/4	72/3
4/7	13/4	23/6	46/4	50/6	73
4/8	13/5	24*	46/5	50/7	74
5	13/8	25	46/6	50/8	74/1
5/3*	14	27	46/7	51	74/2
6	15*	29	46/8	52/2	74/4
6/1	15/1	30	46/9	52/4	74/5
6/2	15/2*	32	46/12	54	74/6
7	15/3	32/1	46/13	55	74/7
7/1	15/4	35	46/14*	55/1	74/9
7/2*	16*	35/1	46/15	56	75*
8/1	16/1	36	46/16	57	75/1
8/2	16/2	37	46/17	58	76*
8/3	17/1	39/1	46/18	58/1	77*
8/5	18	39/2	46/19	59	78
8/8	19	39/3	47	60	78/1
9	20	39/4*	47/1*	61	79
9/1	20/1	39/5	49/2	61/1	79/3
10*	20/2	39/6	49/3	62	80
11	20/3	39/7	49/4	62/1	80/1
11/1	20/4	39/8	49/5	64	80/3
11/2	20/5	39/9	49/6	64/1	81
11/3	20/8	40/1	49/7	66	82
11/5	22	42*	49/8	68*	82/1
11/6	22/3	43	49/10	69	82/2
11/7	22/8	43/3	49/11	70	82/3
12	22/9	43/4	49/17	70/1	82/4
12/1	23/1	44	49/18	71	82/5
12/2	23/2	46	50	72	83*

83/14	100/4	114*	131	151	168/3
84	100/5	115	132	152*	169
84/1	101*	116*	133	152/1	169/1
84/2	102	117	134	152/2	170
85	103	118	135	153*	170/1
86*	103/1	118/4	136	154/1	171*
86/1	105*	118/5	137	154/2	172
86/2	105/1	118/6	138	154/3	173
86/3	105/2	119*	138/1	154/5*	174
87	105/3	119/1*	138/2	154/6	175
87/1	105/5	119/2*	138/3	155	176
87/2	106	120	141	156	176/1
87/3	106/1	121	141/1	157	176/2
90	107/1	122	141/4	157/1	177/1
90/1	107/2	123	142	159/4	177/4
91	107/4	122/1	143	159/8	178
92	107/5	124	143/1	159/10	179*
92/1	107/6	124/1*	143/2	159/14	180/1
93	107/7	124/2	144/1*	159/23*	180/2
93/1	108	124/3	144/2	160	180/3
94	108/1	125*	144/3	161	180/6
95*	108/2*	125/1	145*	161/1	180/8
95/1*	109/1	125/3	146	162	180/10*
95/2*	109/2	125/4	147	163/1	180/11*
95/3*	109/4	126	148	163/2	180/12
96	109/5	126/1*	148/1	164	180/13
98*	110	127	149	165	181
99	111	128	149/3*	165/1	181/1
100	112/1	129	149/4	166	181/2
100/1	112/2	130	150	167	182*
100/2*	112/3	130/1	150/1	168	182/1
100/3*	112/4	130/2	150/2	168/1	182/3*

183	196*	216/2*	282/9*	289/2	2036/1
184	196/1	217	282/10	289/4	2037
184/1	196/2	218	282/12	289/5	2038
184/2	197*	219*	282/13	289/6*	2039
184/3	198/1	236/2	282/14*	289/7	2040
184/4	199	236/3	282/15*	289/9*	2041
185*	199/1	237	282/16	289/11	2042
185/1	199/4	237/1	282/17	290	2043
185/2	201	237/3	282/18*	292	2044
187*	201/3	238/9	282/19	292/1	2045
187/1	202	274*	282/20	292/3	2046
188	203/1	275*	282/21	293	2048
188/1	203/3	275/1*	282/22	293/1	2049/2
188/2	204*	275/2*	282/23	577/6	2050*
189	204/1*	275/3*	282/24	829	2054*
189/5	205	279	282/25	918/2*	2055
190	205/1	279/3*	282/26	961/3*	2055/3
190/1	208	279/4*	282/27	1409	2055/4
190/2	210	279/5	282/28	1409/3*	2056
190/3*	211	279/6	282/29*	1672	2056/1
191	211/1	279/7*	283	1672/1	2056/2
191/1*	211/2*	279/8	283/1	1673	2057
192	212/1	279/9	283/2	1673/1*	2058
192/1	212/2*	279/10	283/3	1673/2	2058/1*
194	212/3	280*	283/4	1673/3*	2060
195	212/4	281	284	1673/4*	2060/1
195/3	212/6	281/4	284/1*	1673/5*	2060/2
195/4	213	282	284/2*	2031	2061
195/5	213/2	282/1	285	2033	2062
195/6	214	282/3	286/1	2034	2063
195/7*	216	282/4	286/2	2035	2063/1
195/8*	216/1	282/6	289/1	2036	2064

2065	2090	2123	2141*
2066	2091	2124	2141/1
2066/2	2092	2125*	2141/2
2066/3	2092/1	2126	2141/3*
2066/4	2093	2126/1	2141/4
2066/5	2093/1	2127	2142*
2067	2094	2128	2143*
2068	2094/1	2129*	2144*
2069*	2094/2	2129/1	2144/1
2070	2095	2129/2	2144/3
2071	2096	2130/1	2145
2072	2097	2130/2	2145/1
2073	2098*	2131/1	2145/2
2074	2099	2131/2	2147
2075	2100	2131/3	2148
2076	2101	2132	2150
2077	2102	2132/1	2151
2078	2102/1	2132/2	2152
2079	2103	2133*	2153
2080	2104	2134/1	2154
2080/1	2105/2	2134/2	2155
2081*	2106	2135	2156
2082	2107	2135/1	2157
2083	2116/1	2135/2	2158
2084	2117/1	2136/1	2159
2085	2118/1	2136/2	2160
2086	2119	2137/1	2161
2087	2120	2137/2	2184
2088	2120/1	2138*	
2088/1	2120/2	2138/1	
2088/2	2121	2139	
2089	2122	2139/1	

Bürgermeister		Vorlagen-Nr. 40/274/2018/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
18.06.2018	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
18.05.2020	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
<p>TOP: 14 Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet Bebauungsplan "Schillerstraße" - Verlängerung der Veränderungssperre</p>			
<p>Ausgangssituation: In der Gemeinderatssitzung am 18.06.2018 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schillerstraße“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu aufgestellt.</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus dem beiliegenden Lageplan vom 07.06.2018 (maßstabslos) ersichtlich. Im Geltungsbereich liegen die Flste. Nrn. 2147, 2148, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160 und 2161.</p> <p>Das Erfordernis der Planung ergab sich aus der Lenkung der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich. Die Ziele der Planung bestehen in der Sicherung des Gebietscharakters und damit in der Entwicklung durch Wohnbebauung durch Nachverdichtung.</p> <p>Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schillerstraße“ erlassen. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre beträgt zunächst zwei Jahre und tritt am 21.06.2020 außer Kraft.</p> <p>Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren „Schillerstraße“ ist noch nicht abgeschlossen. Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen zur Sicherung der Bauleitplanung die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr zu verlängern.</p>			
<p>Beschlussantrag:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet Bebauungsplan "Schillerstraße" wird um ein Jahr verlängert. 2. Die Verwaltung wird beauftragt die Verlängerung der Veränderungssperre öffentlich bekannt zu machen. 			
<p>Anlagen: Lageplan vom 07.06.2018 Satzung der Veränderungssperre</p>			
<p>Beschlussauszüge für</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bürgermeister <input type="checkbox"/> Hauptamt <input type="checkbox"/> Kämmerei <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt <input type="checkbox"/> Ortschaft</p> <p>Aulendorf, den 08.05.2020</p>			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Schillerstraße"

Lageplan - Geltungsbereich



Geltungsbereich
Bebauungsplan
"Schillerstraße"

Stadt Aulendorf
Gefertigt 07.06.2018

**Landkreis Ravensburg
Stadt Aulendorf**

S a t z u n g

über die Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet

Bebauungsplan „Schillerstraße“ in Aulendorf

Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf hat am 18.05.2020 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 (GBI S. 582, berichtigt S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBI. S. 221) die Verlängerung nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB der am 22.06.2018 in Kraft getretenen Veränderungssperre für das Gebiet Bebauungsplan „Schillerstraße“ in Aulendorf als folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Satzung

Die am 22.06.2018 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 „Schillerstraße“ ist der Lageplan vom 07.06.2018 maßgebend. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist gestrichelt umrandet und mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schillerstraße“ deckungsgleich. Der als Anlage beigefügte Lageplan vom 07.06.20218 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 18.05.2020

Matthias Burth
Bürgermeister



STADT AULENDORF

Stadtbauamt Günther Blaser		Vorlagen-Nr. 40/527/2020	
Sitzung am 18.05.2020	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 15 Abbrucharbeiten Grundschule - Vergabeermächtigung des Bürgermeisters			
<p>Ausgangssituation: Am 20.03.2020 hat der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss zum Abbruch des Bauteils 1928 an der Grundschule gefasst und am 18.03.2020 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik den Planungsauftrag für die Ausschreibung der Abbrucharbeiten an das Büro InGeo aus Friedrichshafen vergeben.</p> <p>Mittlerweile liegen die Ergebnisse der Bauteilproben vor und die Ausschreibungsunterlagen wurden erstellt.</p> <p>Der Zeitplan für öffentliche Ausschreibung zum Abbruch sieht wie folgt aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Öffentliche Bekanntmachung der Ausschreibung am 09.05.2020 ➤ Versand der Ausschreibungsunterlagen ab 11.05.2020 ➤ Submission am 26.05.2020 ➤ Prüfung der Ausschreibungsunterlagen mit Vergabevorschlag bis 02.06.2020 <p>Nach diesem Zeitplan könnte die Vergabe der Abbrucharbeiten nach Vorliegen der geprüften Ausschreibungsunterlagen sofort erfolgen, was für die zeitliche Umsetzung der Abbrucharbeiten wichtig wäre.</p> <p>Mit den Vorarbeiten zum eigentlichen Abbruch (Ausbau von Einbauten und Böden etc.) sollte schon vor den Sommerferien begonnen werden.</p> <p>Für das Abbruchgesuch muss das beauftragte Abbruchunternehmen bereits feststehen und im Antrag angegeben werden.</p> <p>Die nächste Möglichkeit zur Vergabe der Abbrucharbeiten im Gemeinderat wäre der 29.06.2020.</p> <p>Aus Sicht der Verwaltung würde durch diesen ungünstigen Sitzungstermin wertvolle Zeit verloren gehen, wo sich eine Abbruchfirma bereits auf den Auftrag vorbereiten und entsprechend mit den Vorarbeiten beginnen könnte.</p> <p>Die Verwaltung schlägt deshalb vor, dass der Bürgermeister ermächtigt wird, die Abbrucharbeiten nach Prüfung der Ausschreibungsunterlagen an den wirtschaftlichsten Bieter zu vergeben.</p> <p>Abbruchkosten Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Haushaltsplans wurden auf Anfrage eines Abbruchunternehmers die Abbruchkosten auf rund 250.000,00 bis 300.000,00 € geschätzt.</p> <p>Im Haushalt 2020 wurden für den Neubau (Planungskosten und Nebenarbeiten) und den Abbruch vom Bauteil 1928 insgesamt 650.000,00 € eingestellt.</p> <p>Der Anteil für den Abbruch wurde mit 350.000,00 € angesetzt.</p> <p>Das beauftragte Büro das die Ausschreibung der Abbrucharbeiten durchführt, hat mittlerweile anhand des umbauten Raumes eine Kostenschätzung erstellt.</p>			

Die Kostenschätzung für das 12.000 m³ umfassende Abbruchgebäude liegt bei rund 342.700,00 € brutto. Das sind rund 28,50 € / m³ brutto.

Laut des Büros enthält die Kostenschätzung eine gewisse Sicherheit und das Ausschreibungsergebnis sollte eigentlich darunterliegen.

Der Abbruch vom Bauteil 1928 wird im Kenntnissgabeverfahren durchgeführt. Es ist geplant das Abbruchgesuch am 27.05.2020 in den Ausschuss für Umwelt und Technik einzubringen.

Alte Schuluhr

Wie sicher allen bekannt, befindet sich im Dachgeschoß vom Bauteil 1928 noch das alte Uhrwerk, welches die 4 großen Zifferblätter am alten Schulgebäude betrieben hat.

Das alte Kunstwerk sollte aus Sicht des Architekten und der Verwaltung vor dem Abbruch demontiert und zumindest zwischengelagert werden, bis über die weitere Verwendung entschieden wird.

Ein Mitarbeiter der Firma Hörz aus Bayern (Hersteller der Uhr) war Vorort und hat sich das Uhrwerk angesehen und einen Kostenvoranschlag zur weiteren Nutzung erarbeitet.

Die Kosten für die Demontage vom Uhrwerk und den 4 Ziffernblätter liegen bei rund 2.000,00 € brutto. Hinzu kommen noch Kosten für eine Hebebühne.

Für die Generalüberholung der mechanischen Uhr müsste das Uhrwerk komplett zerlegt werden. Für die Überholung des Uhrwerks mit Versand liegt das Angebot der Firma Hörz bei rund 5.400,00 € brutto.

Eine Möglichkeit wäre, das überholte Uhrwerk im Neubau der Grundschule in einer Glasvitrine auszustellen und ohne die Zifferblätter zu betreiben.

Aufgrund des geplanten Abbruchs von diesem Gebäudeteil, sollte vorab über das weitere Vorgehen in der Sache entschieden werden.

Beschlussantrag:

1. Der Bürgermeister wird ermächtigt, die Abbrucharbeiten vom Bauteil 1928 an der Grundschule bis zu einer Auftragssumme von 350.000,00 € zu vergeben.
2. Die alte Schuluhr mit Zifferblätter wird wie vorgeschlagen demontiert und bis zur endgültigen Entscheidung zur weiteren Verwendung zwischengelagert.

Anlagen:

Beschlussauszüge für

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

Aulendorf, den 08.05.2020

Bürgermeister		Vorlagen-Nr. 40/461/2019/1	
Sitzung am 18.05.2020	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 16 Vermarktung Baugebiet "Tafelesch" - Abschluss des Vergabeverfahrens			
<p>Ausgangssituation: Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.05.2019 die Verkaufskriterien und den Verkaufspreis für die Grundstücke im Baugebiet „Tafelesch“ festgelegt.</p> <p>Die Bauplätze wurden im Aulendorf Aktuell und auf der Internetseite der Stadt Aulendorf ausgeschrieben, Bewerbungsschluss war am 31.07.2019, 12 Uhr. Auf die 24 Bauplätze sind insgesamt 57 Bewerbungen eingegangen. Die Vergabe der Bauplätze erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 04.11.2019.</p> <p>Im Nachgang der Vergabeentscheidung haben Bauplatzinteressenten ihre Bewerbung zurückgezogen, da sie schon in anderen Gemeinden Bauplätze gefunden hatten oder aus familiären Gründen nicht mehr kaufen wollten; in zwei Fällen wurde festgestellt, dass die Angaben im jeweiligen Bewerbungsbogen unrichtig waren. Die Interessenten wurden informiert und aus dem Bewerbungsverfahren ausgeschlossen. Dagegen gab es keine Widersprüche. Die freigewordenen Bauplätze wurden, entsprechend der Bewertungsliste und –punkte, vergeben. Es wurden alle Bauplätze notariell beurkundet.</p> <p>Von der Verwaltung wird vorgeschlagen, das Vergabeverfahren nun formal zum Abschluss zu bringen.</p>			
<p>Beschlussantrag: Das Vergabeverfahren für die Vermarktung der Bauplätze im Baugebiet „Tafelesch“ wird formal abgeschlossen.</p>			
<p>Anlagen: keine</p>			
<p>Beschlussauszüge für <input checked="" type="checkbox"/> Bürgermeister <input type="checkbox"/> Hauptamt <input type="checkbox"/> Kämmerei <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt <input type="checkbox"/> Ortschaft</p> <p>Aulendorf, den 08.05.2020</p>			

Hauptamt Brigitte Thoma		Vorlagen-Nr. 20/142/2020/2	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
15.01.2020	Verwaltungsausschuss	Ö	Vorberatung
20.04.2020	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
18.05.2020	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
TOP: 17 session Mandatos - digitale Gremienarbeit			
Ausgangssituation:			
<p>Die Stadtverwaltung nutzt seit 2004 das Sitzungsmanagement session und session-net. Zunächst erfolgte die Betreuung über die Herstellerfirma somacos, seit 2016 erfolgt die Betreuung über das Kommunale Rechenzentrum Reutlingen-Ulm (ITEOS).</p> <p>Es war geplant nach der Kommunalwahl 2019 das Modul session-Mandatos, als papierlosen Sitzungsdienst einzuführen. Aus zeitlichen und personellen Gründen konnte dies noch nicht realisiert werden. Nun soll dies schnellstmöglich erfolgen.</p> <p>Hierzu ist zum einen die Auswahl und Beschaffung von geeigneten Endgeräten (Tablet-PC) erforderlich und mit den Gemeinderäten müssen Vereinbarungen getroffen sowie die Geschäftsordnung des Gemeinderates angepasst werden. Folgende Punkte sind festzulegen:</p>			
1. Beschaffung Tablets			
<p>Hierzu ist die Beschaffung von Tablets erforderlich. Bei einem Treffen beim Landratsamt Ravensburg im April 2019 für interessierte Anwender wurde empfohlen die Tablets durch die Gemeinde zu beschaffen, damit alle Anwender mit demselben Gerät arbeiten. Dies wird in z.B. Weingarten, Tettngang, Meckenbeuren und Pfullendorf praktiziert. Damit ist die Betreuung und Schulung einfacher.</p> <p>Die andere Möglichkeit wäre es einen Zuschuss für die Nutzung eigener Geräte zu bezahlen. Der Vorteil hierbei läge darin, dass die Verwaltung nur für die technische Betreuung der Anwendung selbst aber nicht für die Geräte zuständig wäre. Dies hat der Landkreis Ravensburg so umgesetzt. Die Städte Bad Waldsee und Bad Saulgau lässt den Stadträten die Wahl zwischen einem bezuschussten und einem städtischen Tablet.</p> <p>Als geeignetes Modell wurden iPads von Apple (iOS) empfohlen. Das konkrete Modell muss noch festgelegt werden. In der Sitzung werden drei iPads als Testgeräte zur Verfügung stehen. Bei der Anwendung von Mandatos auf Geräten mit dem Betriebssystem Android kam es vermehrt zu Problemen (z.B. hat die Notizfunktion nicht richtig funktioniert, die Anwendung blieb öfter hängen). Erfahrungen mit dem Betriebssystem Windows gibt es keine.</p>			
2. Nutzung verpflichtend oder freiwillig			
<p>Hier sind ebenfalls verschiedene Varianten denkbar.</p> <p>Variante 1: Die Entscheidung für eine Teilnahme an der elektronischen Ratsarbeit trifft jede/r Stadträtin/Stadtrat individuell. Mit der Teilnahme am elektronischen Sitzungsdienst ist zwingend der Verzicht auf Papierunterlagen verbunden.</p> <p>Variante 2: Alle Stadträtinnen/-räte nutzen das elektronische Ratsinformationssystem. Papierunterlagen werden durch die Verwaltung grundsätzlich nicht parallel bereitgestellt.</p> <p>Variante 3: Alle Stadträtinnen/-räte nehmen verpflichtend an einer 6-monatigen Probephase teil und verzichten in dieser Zeit auf die Papierunterlagen.</p>			

Zielsetzung der Verwaltung ist, dass idealerweise alle Gremienmitglieder auf Papier verzichten, sodass bei der Verwaltung ein tatsächlicher Mehrwert entsteht (Einsparung von Papier- Druck- und Versandkosten, weniger Arbeit in der Geschäftsstelle Gemeinderat in Bezug auf Druck und Versand / Zustellung der Unterlagen).

3. Vereinbarungen mit den Ratsmitgliedern

Beigefügt ist das Muster von Vereinbarungen zu:

- a) Nutzungsregelungen für die elektronische Ratsarbeit/Ausgabe und Überlassung eine Tablet-PC für die Ratsarbeit
- b) Sicherheitsrichtlinien für die elektronische Ratsarbeit

Hier ist noch festzulegen, ob eine private Nutzung der Tablets erlaubt sein soll. Der Landkreis erlaubt die private Nutzung unter folgenden Bedingungen:

Im Falle einer privaten Nutzung sind aus Sicherheitsgründen nicht alle am Markt verfügen Apps nutzbar. Auch eine Weitergabe an Dritte, auch an Familienangehörige, ist nicht zulässig.

4. Änderung der Geschäftsordnung

Die Geschäftsordnung des Gemeinderates ist unter § 12 Einberufung der Sitzungen wie folgt zu ändern (Änderungen fett gedruckt):

§ 12 Einberufung

(1) Der Gemeinderat ist einzuberufen, wenn es die Geschäftslage erfordert; er soll jedoch mindestens einmal im Monat einberufen werden. Der Gemeinderat muss unverzüglich einberufen werden, wenn es ein Viertel der Stadträte unter Angabe des Verhandlungsgegenstands beantragt. Die Verhandlungsgegenstände müssen zum Aufgabengebiet des Gemeinderats gehören. Satz 2 gilt nicht, wenn der Gemeinderat den gleichen Verhandlungsgegenstand innerhalb der letzten sechs Monate bereits behandelt hat. Absatz 2 gilt entsprechend.

*(2) Der Bürgermeister beruft den Gemeinderat zu Sitzungen (schriftlich) **elektronisch** mit angemessener Frist ein und teilt rechtzeitig, in der Regel mindestens sieben Tage vor dem Sitzungstag, die Verhandlungsgegenstände mit; dabei werden die für die Verhandlung erforderlichen Unterlagen **über das Ratsinformationssystem bereitgestellt**(beigefügt) (s. § 14). In der Regel finden Sitzungen montags / dienstags statt. In Notfällen kann der Gemeinderat ohne Frist und formlos (mündlich, fernmündlich oder durch Boten) einberufen werden.*

Der Verwaltungsausschuss hat am 15.01.2020 folgenden Empfehlungsbeschluss gefasst:

1. Session Mandatos soll in der Form umgesetzt werden, dass die Teilnahme verpflichtend ist und alle Gemeinderäte teilnehmen.
2. Es sollen Leihgeräte von der Stadt verwendet werden. Die private Nutzung wird erlaubt. Es wird empfohlen, das Gerät nur für die Gemeinderatstätigkeit zu nutzen.
3. Es sollen iPads mit einem Apple Pencil, einer Tastatur und einem möglichen USB-Anschluss angeschafft werden.
4. Die Verwaltung erkundigt sich bei ITEOS bezüglich des erforderlichen Speicherplatzes. Zwei Ansichtsexemplare werden für die nächste Sitzung zur Verfügung gestellt, jeweils bereits mit Sitzungsdateien versehen.

Die Rückfrage bei IITEOS hat ergeben, dass ein Speicherplatz von 32 GB ausreichend ist.

Genutzt werden soll die Mandatos iPad APP, also die Apple-Version des Programmes. Mit dieser Version haben die bisherigen Nutzer die Besten Erfahrungen gemacht, und wird als sehr benutzerfreundlich beschrieben. Sie wird von nahezu allen Kommunen genutzt, die session Mandatos nutzen. Vorteil ist, dass sich diese Version etabliert hat und daher auch der Support

unproblematisch ist.

5. Geräteversionen

Als Ansichts- und Testexemplare werden:

1. zwei normalgroße Tablets 10.2 Zoll (Maße 25 x 17,4 cm)
 - iPad 10.2 Wi-Fi 32 GB 7. Generation (379,00 €)
 - iPad 10.2 Wi-Fi 128 GB 7. Generation (479,00 €)
2. und eine größere Version (Maße 28 x 21,5 cm)
 - iPad Pro 12.9 Wi-Fi 128 GB der 4. Generation (1099,00 €)

jeweils mit Tastatur und Hülle, sowie Eingabestift/Pencil vorhanden sein.

Die 4. Generation des iPad pro wurde erst kürzlich auf den Markt gebracht, weswegen die Auswahl an Zubehör noch begrenzt ist. Beim der vorliegenden Hülle handelt es sich um das Apple Smart Keyboard Folio (219,00 €) und der Stift ist der Apple Pencil der zweiten Generation (135,00 €)

Bei den Hüllen, Tastaturen und den Stiften für das iPad 10.2 ist jeweils ein Original Apple (Smart Keyboard für iPad Smart Connect 179,00 €, Apple Pencil für iPad 99,00 €) und eine günstigere Variante von Logitech (Rugged Folio iPad Smart connect 139,99 €, Logitech Crayon Eingabestift für iPads) zum Test vorhanden.

Somit ergeben sich **Gesamtanschaffungskosten je Nutzer** beim

- iPad 10.2 und Apple Zubehör mit 618,98 € (32 GB) und 718,98 € (128 GB)
- iPad 10.2 und Zubehör von Logitech mit 588,98 € (32 GB) und 688,98 € (128 GB)
- iPad Pro 12.9 der 4. Generation mit Apple Zubehör von 1.435,00 € (128 GB)

Ein **USB-Anschluss** ist bei der größeren Variante bereits vorhanden, bei den kleinen nur mit Adapter möglich.

Die in der GR-Sitzung am 20.04.2020 gewünschte Möglichkeit zum **Anlegen von Gruppen** um gemeinsam Dokumente zu bearbeiten und einzusehen ist z.B. für die Mitglieder einer Fraktion in Mandatos möglich. Ein internes Mail-System bietet Mandatos jedoch nicht.

6. Kosten

Einmalige Kosten:	Softwaremodul Mandatos	2.826,25 €
	Lizenz Software iPad App	1.413,72 €
	<u>Installation und Konfig.</u>	<u>928,20 €</u>
		5.168,17 € (5.200 €)

Gerätekosten abhängig von Stückzahl und Gerätevariante.

Für die Mitglieder des Gemeinderates und die drei Ortsvorsteher sind 21 Tablets erforderlich. Für die Verwaltung werden fünf eingeplant, somit gehen wir von 26 zu beschaffenden Geräten aus.

Damit ergeben sich folgende Anschaffungskosten (gerundet):	Geräte	Gesamt
• iPad pro 12.9 (128 GB) mit Zubehör (26 x 1.435 €)	37.310 €	42.510 €
• iPad 10.2 (128 GB) mit Apple Zubehör (26 x 720 €)	18.720 €	23.920 €
• iPad 10.2 (128 GB) mit logitech Zubehör (26 x 690 €)	17.940 €	23.110 €

Eine zweistündige Schulung für 20 Teilnehmer wird für 1.000 € plus Fahrtkosten angeboten.

Für 2020 sind im Teilfinanzhaushalt Gemeinderat und Bürgermeister Kostenstelle 111001 33.000 € für Session Mandatos (Maßnahme 20_00111) eingeplant.

Laufende jährliche Kosten:	Softwarepflege Mandatos	685,44 €
	<u>Softwarepflege iPad App</u>	<u>342,72 €</u>
		1.028,16 €

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt,

1. Session Mandatos wird in der Form umgesetzt werden, dass die Teilnahme verpflichtend ist und alle Gemeinderäte teilnehmen.
2. Es werden Leihgeräte von der Stadt verwendet. Die private Nutzung wird erlaubt. Es wird empfohlen, das Gerät nur für die Gemeinderatstätigkeit zu nutzen.
3. Es werden iPads mit Tastaturhülle und einem Eingabestift angeschafft. Die Geräteausführung wird festgelegt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt die Änderung der Geschäftsordnung vorzubereiten.

Anlagen: Vereinbarungsmuster

Beschlussauszüge für

Bürgermeister
 Kämmerei

Hauptamt
 Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 08.05.2020

Stadt Aulendorf

Nutzungsregelungen für die elektronische Ratsarbeit/ Ausgabe und Überlassung eines Tablet-PC für die Ratsarbeit

Allgemeines

Die Stadt Aulendorf ermöglicht über ein Ratsinformationssystem (RIS) die papierlose Gremienarbeit für Mitglieder des Gemeinderates. Die Einberufung des Gemeinderats und die Übermittlung der Sitzungsunterlagen erfolgen laut Geschäftsordnung elektronisch über das RIS.

Var. 1: Die Entscheidung für eine Teilnahme an der elektronischen Ratsarbeit trifft jede/r Stadträtin/Stadtrat individuell. Mit der Teilnahme am elektronischen Sitzungsdienst ist zwingend der Verzicht auf Papierunterlagen verbunden.

Var. 2: Alle Stadträtinnen/ -räte nehmen an der Teilnahme an der elektronischen Ratsarbeit teil. Papierunterlagen werden durch die Verwaltung grundsätzlich nicht parallel bereitgestellt.

In Sonderfällen (z.B. umfangreiche, großformatige Planunterlagen) können einzelne Dokumente ergänzend in Papierform an die Fraktionen/Gruppierungen ausgegeben werden.

Die elektronische Ratsarbeit ist in folgenden Varianten möglich:

- Über ein eigenes Endgerät (Tablet, Laptop o.ä.)
- Über einen von der Stadt leihweise zur Verfügung gestellten Tablet-PC.

Bei Nutzung privater Geräte erfolgt kein technischer Support durch die städtische EDV. Die Nutzer haben in diesem Falle eigenverantwortlich die Einhaltung der Sicherheitsrichtlinie zu gewährleisten. Die Stadtverwaltung empfiehlt die Nutzung städtischer Geräte.

Die Festlegung der leihweise ausgegebenen Geräte und die Beschaffung erfolgt zentral über den Fachbereich EDV im Hauptamt.

Die ausgegebenen Geräte sind für den Umgang mit dem RIS vorgesehen.

Var. 1: Eine private Nutzung ist erlaubt. Aufgrund der Sicherheitseinstellungen sind allerdings nicht alle am Markt verfügbaren Apps nutzbar.

Var. 2: Eine private Nutzung ist nicht erlaubt.

Die Stadtverwaltung stellt im Rathaus, Ratssaal) sowie im Rathaus, Kleiner Sitzungssaal WLAN zur Verfügung. Ein Zugang über mobile Datenverbindungen ist nicht vorgesehen, kann jedoch privat beschafft werden. Die Geräte sind dafür ausgelegt.

Sicherheitsrichtlinie Tablet-PC

Die beigefügte Sicherheitsrichtlinie ist bei der elektronischen Ratsarbeit zwingend zu beachten.

Vertraulichkeit und Datenschutz

Die Mitglieder des Gemeinderates haben ihre gesetzlichen Verpflichtungen nach §§ 17 Abs. 2, 35 GemO hinsichtlich der **Vertraulichkeit** von Informationen und Daten zu beachten.

Darüber hinaus gelten die datenschutzrechtlichen Bestimmungen der EU-DSGVO und des LDSG. Die Stadt weist darauf hin, dass diese Verpflichtungen bei Nutzung eines elektronischen Sitzungsdienstes **uneingeschränkt gelten** und sicher zu stellen ist, dass nichtöffentliche oder vertrauliche Daten Dritten nicht zugänglich gemacht werden.

Das RIS gliedert sich in einen öffentlich zugänglichen Bereich, der der Information der Bürgerinnen und Bürger dient, sowie einen nichtöffentlichen Bereich, der ausschließlich den Mitgliedern der Gremien und hierfür berechtigten Mitarbeitern der Verwaltung zugänglich ist. Der Zugang zum nichtöffentlichen Bereich des RIS erfolgt über eine Anmeldung mit Benutzernamen und Passwort. Diese Zugangsdaten sind streng vertraulich zu behandeln und dürfen in keinem Falle Dritten offenbart werden.

Die Erfordernisse des Datenschutzes sind bei Veröffentlichungen im Internet sehr hoch, da die Daten weltweit und uneingeschränkt zugänglich sind. Bestimmte Informationen und Dokumente können daher – auch wenn sie zu öffentlichen Tagesordnungspunkten gehören – nicht oder nur unter Herausnahme von persönlichen Daten im öffentlich zugänglichen RIS eingestellt werden. Für die Mitglieder des Gemeinderates werden solche Dokumente dann vollständig im nichtöffentlichen Bereich des RIS hinterlegt.

Ausgabe eines Tablet-PC

Die Erläuterungen und Sicherheitsrichtlinien habe ich gelesen und verstanden. Mit der Benutzung des Tablet-PCs verzichte ich auf die Papierunterlagen des Sitzungsdienstes. Ich bestätige den Erhalt des nachfolgend genannten Gerätes

Datum, Name, Unterschrift (Benutzer/-in)

Daten des/r Benutzers/in	
Verwaltung /Stadtrat	
Name, Vorname	
E-Mail Adresse	
Tel.Nr.	

Daten des mobilen Endgeräts	
Hersteller	Apple
Typ	iPad
Betriebssystem	iOS
IMEI	
Seriennummer	
Rufnummer	
Apple-ID	
Apple-ID-Kennwort	
Geräte-Kennwort	