

**N I E D E R S C H R I F T**

**über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates**

**vom 18.05.2020**

**im Stadthalle**

**Beginn: 18:00 Uhr**

**Ende: 22:30 Uhr**

**Anwesend:**

**Vorsitzender**

Bürgermeister Matthias Burth

**Gemeinderäte**

Bernhard Allgayer

bis 18:45 Uhr (nach Verabschiedung)

Stefanie Dölle

Pierre Groll

Sahin Gündogdu

Karin Halder

Michael Halder

Kurt Harsch

bis 20:20 Uhr

Matthias Holzapfel

Oliver Jöchle

ab 18:30 Uhr

Rainer Marquart

Stefan Maucher

ab 18:45 Uhr (Nachrücker von Bernhard Allgayer)

Ralf Michalski

Beatrix Nassal

Dr. Hans-Peter Reck

Franz Thurn

Martin Waibel

Britta Wekenmann

Konrad Zimmermann

**Verwaltung**

Günther Blaser

Dirk Gundel

Brigitte Thoma

**Ortsvorsteher/in**

Hartmut Holder Ortsvorsteher

Stephan Wülfrath Ortstvorsteher

Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin

**Schriftführer/in**

Silke Jöhler

**Abwesend:**

**Gemeinderäte**

Robert Rothmund

entschuldigt

## **Tagesordnung**

Beschluss-Nr.

- 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  
Vorlage: 20/156/2020
- 5 Nachrücken von Herrn Stefan Maucher  
- Feststellung von Hinderungsgründen  
- Verpflichtung als Stadtrat  
Vorlage: 20/154/2020
- 6 Nachbesetzung der Ausschüsse und sonstigen Gremien  
Vorlage: 20/155/2020
- 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. BelangeVorlage: 10/173/2020
- 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. BelangeVorlage: 40/520/2013/3/1
- 9 Kläranlage - Sanierung RÜB Mitte-Ost, RÜB Blönried-Steinenbach und RÜB Tannhausen  
- Vergabe der Bauleistung  
Vorlage: 40/452/2019/3
- 10 Sanierung Mühlbach im Bereich Bachstraße  
- Vergabe Bauleistungen  
Vorlage: 40/204/2018/4
- 11 Entscheidung über die Öffnung der Minigolfanlage im Jahr 2020  
Vorlage: 30/206/2020
- 12 Eventuelle Wohnbebauung auf dem Areal der Schwaben-Therme  
Vorlage: 10/145/2019/1

- 13 Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für die Innenstadt der Stadt Aulendorf  
Vorlage: 10/172/2020
- 14 Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet Bebauungsplan  
"Schillerstraße"  
- Verlängerung der Veränderungssperre  
Vorlage: 40/274/2018/1
- 15 Abbrucharbeiten Grundschule - Vergabeermächtigung des Bürgermeisters  
Vorlage: 40/527/2020
- 16 Vermarktung Baugebiet "Tafelesch"  
- Abschluss des Vergabeverfahrens  
Vorlage: 40/461/2019/1
- 17 session Mandatos - digitale Gremienarbeit  
Vorlage: 20/142/2020/2
- 18 Verschiedenes
- 19 Anfragen gem. § 4 Geschäftsordnung

**Beschluss-Nr. 1**

**Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung**

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

SR Rothmund ist entschuldigt.

SR Jöchle kommt später.

## **Beschluss-Nr. 2**

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

#### **Förderprogramm Bund für Breitband**

BM Burth informiert, dass die Stadt aus dem Förderprogramm des Bundes für Beratungsleistungen 50.000 Euro erhält. Diese werden für die Planung des flächenmäßigen FTTH-Anschlusses im Gemeindegebiet verwendet. Das Projekt wird am 27.07.2020 im Gemeinderat vorgestellt.

#### **Besetzung Stelle Gerätewart**

BM Burth teilt mit, dass die Stelle des Gerätewartes besetzt werden konnte. Der Bewerber wird voraussichtlich am 15.06.2020 seine Arbeitsstelle antreten.

#### **Markierung Radweg Schussenrieder Straße/Hauptstraße**

BM Burth erläutert zur Anfrage von SR Holzapfel, dass die Markierung spätestens im Juni aufgebracht wird, wie das Land mitgeteilt hat. Es gibt noch keinen genaueren Termin.

#### **Öffnung Rathaus**

BM Burth informiert weiter, dass das Rathaus ab heute wieder vollständig geöffnet ist.

#### **Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den städtischen Haushalt**

Herr Gundel teilt mit, dass die genauen finanziellen Auswirkungen der Pandemie auf den Haushalt noch berechnet werden müssen. Die Einnahmen aus der Gewerbesteuer sind bei allen Kommunen drastisch eingebrochen. Laut einer aktuellen Zusammenstellung wird sich der Haushalt um ca. 2,3 Mio. Euro verschlechtern. Dazu kommen noch die Auswirkungen aus der Mai-Steuerschätzung. Der Betrag könnte sich daher noch verdoppeln.

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

Es gibt keine Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung bekannt zu geben.

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

#### **Einwohnerfragestunde**

##### **Öffnung Badebetrieb Steegersee**

Bei BM Burth ging eine schriftliche Anfrage zur Öffnung des Badebetriebs am Steegersee ein. Diese wird die Verwaltung schriftlich beantworten.

Ebenso fragt ein Bürger in der Sitzung danach.

BM Burth erläutert, dass die Planung des Landes vorsieht, dass eine Entscheidung über die Öffnung der Bäder und Thermen voraussichtlich Ende Mai getroffen wird. Es werden Beschränkungen diskutiert und viele davon konnte die Verwaltung bereits im Vorfeld umsetzen.

Die Verwaltung prüft derzeit weitere Möglichkeiten, wie das Bad geöffnet werden kann. Denkbar wäre eine Umwidmung zur Badestelle. Die Abgrenzung zum Naturbad ist schwierig. Es gibt Gespräche auf Kreisebene, weil eine einheitliche Vorgehensweise im Kreis getroffen werden sollte.

Die Verwaltung beabsichtigt eine schnellstmögliche Öffnung, allerdings müssen hierfür die rechtlichen Rahmenbedingungen klar geregelt sein.

##### **Weitere Senkung Grundsteuer**

Herr Butscher möchte wissen, wann eine weitere Senkung der Grundsteuer erfolgen wird.

BM Burth erläutert, dass die Senkung der Grundsteuer 2019 im Rahmen der Haushaltsberatungen 2019 ausführlich diskutiert wurde. Im Rahmen der Haushaltsberatung wurde zudem besprochen, dass der Gemeinderat für das Jahr 2021 über eine weitere Senkung berät.

##### **Rundweg Mahlweiher/Wannenbergweiher**

Herr Butscher schlägt außerdem vor, dass man den Rundweg um den Mahlweiher und den Wannenbergweiher touristisch besser erschließen könnte.

Die Verwaltung wird dies prüfen, vor allem die Eigentumsverhältnisse.

##### **Wachstum der Stadt – Verkehrswachstum**

Herr Knieß fragt an, wie die Stadt weiter wachsen wird und wie dies die Stadt, gerade in Bezug auf den steigenden Verkehr, verkraften wird. Es gibt Engstellen wie das Pfarrhausgässle, die steigenden Verkehr nicht mehr verkraften könnten.

BM Burth erläutert, dass es keine Berechnungen der Stadt zum Wachstum gibt, es gibt hierzu lediglich Prognosefälle im Verkehrskonzept. Die Engstellen, die es in der Tat gibt, sind jedoch eher eine Frage der Lenkung wie des Aufkommens.

##### **Mitarbeiterwohnen bei Schwaben-Therme**

Herr Knieß fragt weiter, ob beim geplanten Mitarbeiterwohnen an der Therme, das heute noch beraten werden soll, eine Abschöpfung der Wertsteigerung erfolgen soll.

BM Burth teilt mit, dass heute zuallererst eine politische Aussage zu treffen ist, ob ein Mitarbeiterwohnen vorstellbar wäre. Weiteres wurde noch nicht diskutiert.

**Baumpflanzung Poststraße**

Ein Bürger weist darauf hin, dass die neu gepflanzten Bäume im Bereich der Poststraße alle gut angewachsen sind. In einer der letzten Sitzungen war Thema, dass diese wohl nicht ausreichend bewässert wurden und deshalb nicht angewachsen sind.



**Beschluss-Nr. 4**

**Antrag auf Ausscheiden von Stadtrat Allgayer aus dem Gemeinderat und Verabschiedung**  
**Vorlage: 20/156/2020**

BM Burth erläutert, dass SR Allgayer mit Schreiben vom 17.04.2020 sein Ausscheiden aus dem Gemeinderat nach § 16 Abs. 1 Nr. 3 Gemeindeordnung (GemO) beantragt hat.

Demnach kann ein Gemeinderat das Ausscheiden verlangen, wenn er 10 Jahre lang dem Gemeinderat oder Ortschaftsrat angehört oder ein öffentliches Ehrenamt verwaltet hat.

Herr Allgayer war vom 07.12.1999 bis 13.06.2004 und wieder seit 28.07.2014 im Gemeinderat. 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.

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.

SR Allgayer wird im Anschluss verabschiedet.

**Der Gemeinderat stellt mit 16 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung fest, dass ein wichtiger Grund nach § 16 Abs. 1 Nr. 3 GemO vorliegt und Stadtrat Bernhard Allgayer aus dem Gemeinderat ausscheidet.**

**Beschluss-Nr. 5**

**Nachrücken von Herrn Stefan Maucher**  
**- Feststellung von Hinderungsgründen**  
**- Verpflichtung als Stadtrat**  
**Vorlage: 20/154/2020**

BM Burth erläutert, dass durch das Ausscheiden von Stadtrat Bernhard Allgayer dieses Mandat nachbesetzt werden muss. Als nächster Ersatzbewerber für die Christlich Demokratische Union Deutschlands (CDU) wurde bei der Kommunalwahl am 26.05.2019 Herr Stefan Maucher festgestellt.

Herr Maucher hat mitgeteilt, dass er als Nachrücker zur Verfügung steht.

Ein Hinderungsgrund nach § 29 GemO besteht nach heutigem Kenntnisstand nicht, so dass Herr Maucher als Stadtrat nachrücken und verpflichtet werden kann.

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig,**

- 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.**

**Beschluss-Nr. 6**

**Nachbesetzung der Ausschüsse und sonstigen Gremien**  
**Vorlage: 20/155/2020**

BM Burth erläutert, dass aufgrund des Nachrückens von Herrn Stefan Maucher für den ausgeschiedenen Stadtrat Bernhard Allgayer über die Neubildung der Ausschüsse zu beschließen ist.

Herr Allgayer war in folgenden Ausschüssen und sonstigen Gremien:

- Verwaltungsausschuss (VA) – ordentliches Mitglied
- Ausschuss für Umwelt und Technik (AUT) – Stellvertreter
- Aufsichtsrat VGA - Mitglied
- Kindertagenausschuss St. Martin und St. Berta - Mitglied

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.

**Der Gemeinderat beschließt einvernehmlich über die Neubildung der Ausschüsse und Nachbesetzung der sonstigen Gremien (einstimmig).**

**Beschluss-Nr. 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**

**Vorlage: 10/173/2020**

SR Harsch ist befangen.

BM Burth begrüßt Herrn Huchler als beauftragten Planer und schlägt vor, dass die Tagesordnungspunkte 7 und 8 gemeinsam beraten werden, aber getrennt Beschluss gefasst wird. Hierüber gibt es einen Konsens.

BM Burth erläutert, dass im Zuge der Beratung über die zukünftige Ausrichtung der Minigolfanlage im Hofgarten die Familie Jahn auf die Stadt Aulendorf zugekommen ist und ihre Projektidee zur Errichtung einer Adventure-Golf-Anlage in Aulendorf vorgestellt hat.

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 städtischen Flächen beim Stadion beim Lehmgrubenweg bzw. das Sportgelände in Esbach untersucht.

Als Alternative wurde von der Familie Jahn eine Fläche im Bereich Tiergarten bevorzugt.

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.

**Erfordernis der Planung**

In der rechtskräftigen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 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 ein weiteres attraktives tagestouristisches Angebot in Aulendorf zu schaffen, ist vorgesehen eine sogenannte Adventure-Golf-Anlage am Ferienhof anzusiedeln.

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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> erweitert werden. Davon entfallen ca. 7.500 m<sup>2</sup> 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 Abs. 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 abgeschrägt werden.

#### Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen sowie der Abwägungsvorschlag können der der Vorlage beiliegenden Anlage entnommen werden. Die Stellungnahmen wurden in den Planentwurf eingearbeitet und von Herrn Huchler vorgetragen.

SRin K. Halder teilt für die BUS-Fraktion mit, dass sie begrüßen, dass das Ehepaar Jahn in Aulendorf eine Adventure Golfanlage bauen und betreiben möchte. Für die weitere Entwicklung des Tourismus in Aulendorf erhoffen sie sich dadurch positive Impulse. Deshalb hat das Projekt auch LEADER-Mittel von der EU erhalten.

Doch heute wird nicht nur über die Änderung des FNPs und des Bebauungsplans für die Adventure-Golf-Anlage entschieden, sondern gleichzeitig auch über „Flächenanpassungen im Bereich des Ferienhofs Tiergarten, insbesondere im nordöstlichen Bereich“, wie es „verschleiernd“ in der Beratungsvorlage und im Änderungsentwurf heißt.

„Flächenanpassungen“ ist eine sehr unehrliche Formulierung, die die BUS verärgert. Die Verwaltung und der Gemeinderat sollten hier transparent formulieren.

Vor sieben Jahren wurde der Bebauungsplan Tiergarten geändert, um dort entstandene „Schwarzbauten“ im Nachhinein zu genehmigen. Damals gelobte der Bauherr - öffentlich in der SZ zu lesen - künftig nicht mehr „schwarz“ zu bauen. Das war nur ein Lippenbekenntnis, der letzte bekannte Fall war der nicht genehmigte Anbau an das Hotel an der Schwabentherme. Doch auch im Tiergarten wurden seit 2013 Anlagen errichtet, die nicht durch den Bebauungsplan abgedeckt waren und die zum Teil außerhalb des Flächennutzungsplans, also im Außenbereich liegen, in dem nicht gebaut werden darf.

Das sind unter anderem der ca. 1.000 m<sup>2</sup> Spielplatz südlich des Mischwerks und der nordöstlich angelegte Spielplatz am Waldrand und diverse Tierhaltungsanlagen.

Die Vorgehensweise der Stadtverwaltung, diese Flächen nun im gleichen Verfahren in den Flächennutzungsplan hineinzunehmen und damit zu legalisieren, obwohl gerade vom Landratsamt ein Verfahren gegen die illegale Errichtung dieser Anlagen im Außenbereich läuft und bisher auch keine Strafen verhängt wurden, unterstützt die BUS nicht. Die heutige Beratung ist ein falsches Signal und würde die Glaubwürdigkeit der Stadtverwaltung und des Gemeinderats beschädigen.

Der Bauherr ist bekanntlich Mitglied im Gemeinderat und im Ausschuss für Umwelt und Technik. Im AUT werden regelmäßig Bauanträge zur Abstimmung gebracht. Im AUT wird das gültige Recht angewendet. In diesen Zeiten ist das Rechtsempfinden und die

Anwendung von Gerechtigkeit beim Bürger besonders sensibel. Schwarzbauten und die nachträgliche Genehmigung derselben sind undenkbar. Auch das Bezahlen einer Strafe rechtfertigt das Bauen ohne Genehmigung nicht. Es darf auf keinen Fall der Eindruck entstehen, dass man sich nachträglich von Gesetzen freikaufen kann.

Einer Änderung des FNPs für eine Adventure-Golfanlage könnten die BUS zustimmen. Der vorgelegten weiteren Änderung kann nicht zugestimmt werden.

Weiter hält die BUS die Annahme, dass 40% der Besucher mit dem Fahrrad kommen für illusorisch. Eine Zählung am Museum in Kürnbach hat gezeigt, dass gerade einmal 20 % der Besucher mit dem Rad kamen. Die BUS geht davon aus, dass das Verkehrsaufkommen durch die Golfanlage deutlich höher ausfallen wird als prognostiziert. Die BUS hält es für aus der Luft gegriffen, dass die bisherige Zuwegung damit ausreicht. Das größte Problem dabei wird in der Bahnunterführung und dem dazu gehörigen Kreuzungsbereich gesehen. Diese Stellen sind sehr unübersichtlich und schon jetzt für Fußgänger und Radfahrer gefährlich. Eine zusätzliche Zuwegung von Tannhausen her sollte daher dringend in eine Überarbeitung der Planung aufgenommen werden.

Die BUS stellt daher den **Antrag**, die Abstimmung zu vertagen und die Vorlage bis zur nächsten Sitzung zu überarbeiten.

BM Burth teilt mit, dass er dem Vorwurf der Verschleierung klar entgegen treten möchte, die Formulierungen in der Sitzungsvorlage sind klar. Es gab im Vorfeld regelmäßig Gespräche mit dem Landratsamt und es war expliziter Wunsch des Landratsamtes, ein gemeinsames Verfahren durchzuführen. Die Regelung im Baurecht sagt aus, dass auch ein nicht genehmigter Bau genehmigungsfähig ist und genehmigt werden kann, wenn dieser die Regelungen einhält. Die Frage ist hier dann nach einer Ordnungswidrigkeit bzw. einem Bußgeld.

Die Anzahl der Fahrzeuge ist schwierig zu beurteilen. Es ist jedoch so, dass wenn man ein Angebot schaffen möchte, auch Verkehr auf die Stadt zukommen wird. Über die Engstelle der Unterführung kann dieser aus der Sicht des Planer abgearbeitet werden. Ob die getroffenen Annahmen tatsächlich eintreffen, kann er nicht beurteilen.

SR Marquart erläutert, dass hier zwei Herzen in seiner Brust schlagen. Städtebaulich ist die Anlage an dieser Stelle zweifellos an der richtigen Stelle, auch ist die Entwicklung in der Sache gut, die Herangehensweise jedoch nicht.

SR Groll teilt mit, dass hier zwei Dinge miteinander vermischt wurden: Ein Bebauungsplan für die Golfanlage und die nachträgliche Genehmigung von Schwarzbauten bzw. die Änderung von Baufenstern des bestehenden Bebauungsplanes. Die Dachenerweiterung am Mischwerk wurde ebenfalls ohne Genehmigung gebaut und überschreitet das Baufenster. Außerdem ist in diesem Gebäude keine Gastronomie zulässig. Dies soll nun legalisiert werden. All das hat mit der Golfanlage nichts zu tun.

Außerdem ist im neuen Bebauungsplan ein neues, großes Baufenster für ein Gebäude nordöstlich des Parkplatzes im Plan mit aufgenommen, in dem auch Gastronomie möglich sein soll. Dieses Gebäude befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wald und hält das Abstandsgebot von 30 m nicht ein. Im Wald lebende Tiere werden dadurch in ihrer Ruhe gestört. Die BUS-Fraktion spricht sich dafür aus, dieses Baufenster aus dem Bebauungsplan herauszunehmen. Das Gebäude 16 ist auf dem Plan nicht ersichtlich. Zudem ist die Fläche für die Golfanlage noch nicht ausgearbeitet.

Herr Huchler erläutert, dass das Gebäude 16 nicht vorhanden ist, hier ist ein Fehler in den Unterlagen. Die Golfanlage darf planerisch noch nicht definiert sein, er hat dies abgeklärt mit der Baurechtsbehörde und wurde darauf hingewiesen, dass dies ein nicht korrekter Verfahrensschritt ist.



SRin K. Halder weist darauf hin, dass seit 2017 in dieser Angelegenheit nichts passiert ist. Nun soll auf einmal alles zusammen erledigt werden.

BM Burth erläutert, dass es seit 2017 immer wieder Gespräche gab. Als die Familie Jahn dann auf die Stadt zukam, wurde dies als Aufhänger gesehen, um das Verfahren anzugehen.

SR Michalski hält das Verfahren für unglücklich. Der Standort in der Stadt wäre der bessere, leider ist dieser nicht möglich. Der Tiergarten ist sicherlich der zweitbeste Standort, auch, weil er in der Nähe zum Bahnhof ist. Durch die Südbahn könnte Aulendorf hier touristisch noch sehr profitieren. Der Gemeinderat hat sich im letzten Jahr einstimmig für die Golfanlage ausgesprochen und bereits mehrfach darüber beraten. Man sollte dies nun pragmatisch lösen, weil es nicht passieren darf, dass der Investor abspringt, auch wenn er selbst vieles kritisch sieht.

BM Burth verweist darauf, dass der Waldabstand zum Schutz der Gebäude und nicht des Waldes dient.

Herr Huchler teilt mit, dass nach der erforderlichen Waldumwandlung der Wald abgeholzt werden darf, an anderer Stelle aber aufgeforstet wird.

SR Dr. Reck ist der Meinung, dass über jeglichen Einwendungen doch steht, dass man die Anlage unbedingt in Aulendorf haben möchte. Die kommunale Planungshoheit ist durch die Entscheidung des Landesdenkmalamtes erheblich beeinträchtigt.

SR Michalski möchte wissen, an welcher Stelle die Toilettenanlagen geplant sind.

Herr Huchler erläutert, dass diese im Mischwerk sind. Dies wurde vor Ort bereits besprochen und vereinbart. Beide Betreiber sehen dies als möglich an.

SR Jöchle stellt nach einer weiteren Diskussion einen **Antrag** auf eine Sitzungspause zur fraktionsinternen Beratung.

SR Holzapfel stellt den **Antrag**, dass Punkt 3 der Beschlussvorlage aus der heutigen Beratung ausgeklammert wird (*Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf macht sich Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage in der Fassung vom 07.05.2020 zu eigen.*)

Herr Huchler erläutert, dass dies planungsrechtlich nicht möglich ist.

SR Waibel kann einer Änderung des Flächennutzungsplans nur für den Bereich der Golfanlage zustimmen. Alles andere ist für ihn nicht denkbar. Er appelliert an die Verwaltung, eine geänderte Vorlage einzureichen.

### **Die Sitzung wird für zwanzig Minuten unterbrochen.**

BM Burth könnte sich als Kompromiss vorstellen, dass ein Beschluss derartig gefasst wird, dass das Verfahren hinsichtlich der Golfanlage weiter vorangetrieben wird, die weitere Planung wird so belassen, wie es der VEP vorsieht.

Herr Huchler hält das für rechtlich bedenklich.

SR Jöchle hält eine Beratung in der nächsten Woche für erforderlich, wenn der Beschluss heute vertagt werden sollte. Ansonsten wird die bauliche Umsetzung für das Ehepaar Jahn zeitlich sehr eng.

SR Zimmermann hält eine Verschiebung für nicht zielführend. Die Golfanlage ist im

Tiergarten besser positioniert wie mitten in der Stadt. Offensichtlich scheint die zusätzlich geplante Gastronomie am Waldrand ein Knackpunkt der Beratung zu sein.

BM Burth fasst zusammen, dass die Schwarzbauten nicht gerechtfertigt werden sollen. Er könnte sich vorstellen, dass das Baufenster Nr. 14 aus der Planung herausgenommen wird. Der Geltungsbereich wird ansonsten so belassen.

**Der Gemeinderat beschließt mit 11 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen und 4 Nein-Stimmen:**

**1. Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Tiergarten gemäß § 1 Abs. 1 BauGB.**

**Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9.000 m<sup>2</sup> 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 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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)).**

## **Beschluss-Nr. 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**

#### **Vorlage: 40/520/2013/3/1**

SR Harsch ist befangen.

BM Burth begrüßt Herrn Huchler als beauftragten Planer und schlägt vor, dass die Tagesordnungspunkte 7 und 8 gemeinsam beraten werden, aber getrennt Beschluss gefasst wird. Hierüber gibt es einen Konsens.

BM Burth erläutert, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung am 23.09.2013 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten“ als Satzung beschlossen hat. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist ein Sondergebiet „Ferienhaus und Freizeitanlage“ aus.

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

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.

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.

Als Alternative wurde von der Familie Jahn eine Fläche im Bereich Tiergarten bevorzugt.

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.

### **Erfordernis der Planung**

Die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten“ hat mehrere Gründe:

#### **1. Ansiedlung Adventure Golf Anlage**

Zum einen soll mit der Ansiedlung einer Adventure-Golf-Anlage ein weiteres attraktives tagestouristisches Angebot in Aulendorf geschaffen werden.

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 m<sup>2</sup>. 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 gekiester 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 <sup>2</sup>	5.012 m <sup>2</sup>
Max. mit Gebäude überbaubar	3.850 m <sup>2</sup>	3.850 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>3</sup> und somit verkehrsfrei. 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 m<sup>2</sup> möglich sein.

### **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

Die eingegangenen Stellungnahmen sowie der Abwägungsvorschlag können der der Vorliege beiliegenden Anlage entnommen werden. Die Stellungnahmen wurden in den Planentwurf eingearbeitet und werden von Herrn Huchler vorgestellt.

**Der Gemeinderat beschließt mit 8 Ja-Stimmen, 3 Enthaltungen und 6 Nein-Stimmen:**

- 6. 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 m<sup>2</sup> 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 gemäß § 2 a Nr. 2 BauGB als Bestandteil der Begründung angefertigt. Ferner findet eine Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB statt.**

- 7. Der vorhandene Bebauungsplan wird dahin geändert, dass das Bauquartier Nummer 14 am nördlichen Ende entfällt.**
- 8. Der Gemeinderat macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage in der Fassung vom 06.05.2020 zu eigen.**
- 9. 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 einschließlich der Streichung des Bauquartiers Nummer 14.**
- 10. 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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB).**

## **Beschluss-Nr. 9**

### **Kläranlage - Sanierung RÜB Mitte-Ost, RÜB Blönried-Steinenbach und RÜB Tannhausen - Vergabe der Bauleistung Vorlage: 40/452/2019/3**

BM Burth erläutert, dass in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 18.03.2020 das Sanierungskonzept für die RÜB Aulendorf Mitte-Ost, RÜB Blönried-Steinenbach und RÜB Tannhausen vorgestellt, beschlossen und zur Ausschreibung freigegeben wurde.

#### **Sanierung**

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.

#### **Ausschreibung**

Es erfolgte eine öffentliche Ausschreibung. 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. Das wirtschaftlichste Angebot ist von der Firma Repass aus Munderkingen mit einer Angebotssumme von brutto 273.880,33 €.

#### **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

Im Vermögensplan 2020 des Abwasserbetriebes stehen 250.000 € zur Verfügung. Die Deckung der überplanmäßigen Ausgaben erfolgt über erübrigte Mittel aus Vorjahren.

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.

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

- 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.**





**Beschluss-Nr. 10**  
**Sanierung Mühlbach im Bereich Bachstraße**  
**- Vergabe Bauleistungen**  
**Vorlage: 40/204/2018/4**

BM Burth begrüßt Herrn Kapitel als beauftragten Planer.

BM Burth erläutert, dass im Laufe der Planungen der Sanierung der Mühlbachverdolung in der Bachstraße verschiedene Varianten untersucht wurden. Ziel war es eine zukunftsorientierte Lösung in Hinblick auf eine Optimierung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Mühlbachs zu erreichen. Darüber hinaus sollte in diesem Bau Feld ebenso eine Optimierung der Hydraulik des Abwassernetzes und des Wasserversorgungsnetzes erreicht werden. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.11.2018 hierzu die Sanierungsvariante 3 zum Neubau eines Umgehungs Kanals der Mühlbachverdolung in die Bachstraße - Gerbergasse - Kolpingstraße beschlossen.

**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.

Bei diesem Neubau der Mühlbachdole mit einem durchgehenden Rohrdurchmesser DN 1200 mm und einem Abflussvermögen von 4,61 m<sup>3</sup>/s kann selbst der 1000-jährigen Hochwasserabfluss (HQ 1000 = 4,06 m<sup>3</sup>/s) ohne Rückstau abgeführt werden.

Des Weiteren liegt die Mühlbachverdolung damit künftig im öffentlichen Verkehrsbereich und nicht mehr unter Privatgebäuden.

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.

Die derzeit unter den Privatgebäuden liegende Mühlbachverdolung 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.

Es entfällt somit die Sanierung der maroden Mühlbachdole im Teilbereich der Bachstraße mit rd. 80.000 €.

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.

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.

Die Gesamtkosten dieser Variante 3 betragen ca. 633.000 €. Diese teilen sich wie folgt auf:

- Verlegung Mühlbachverdolung einschließlich 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 €

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 des Landratsamtes Ravensburg erfolgt.

Die Baumaßnahme wurde daraufhin öffentlich ausgeschrieben.

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

Am 29.04.2020 hat die Angebotseröffnung stattgefunden. Das Ingenieurbüro Kapitel 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 abgegebenen 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 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 Ausschreibungsfrei gabe v. 26.11.2018	Baukostenberechnung v. 14.10.2019	Baukosten Angebot *	Nebenkosten brutto	Herstellungskosten brutto	Prognose	Haushaltsansatz
<b>Straßenbau anteilig aufgeteilt:</b>							
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
<b>Gesamtkosten :</b>	<b>633.000,00</b>	<b>712.200,00</b>	<b>676.120,00</b>	<b>101.000,00</b>	<b>777.120,00</b>	<b>777.600,00</b>	<b>753.550,00</b>

\* 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 städtischen Vermögenshaushalt stehen für die Kosten der Datenkabeleinlegung als Vorgriff mit rd. 14.100 € bei der Investitionsmaßnahme „Breitbandmaßnahmen (im laufenden Jahr)“ zur Verfügung.

Im städtischen 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 €, so dass 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 Kolpingstraße 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 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 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.

SR Groll verweist darauf, dass im Gemeinderat im Rahmen des ungenehmigten Abbruchs des Hauses in der Neuen Gasse durch die ausführende Firma Hinder besprochen wurde, dass der Firma Hinder kein Auftrag mehr erteilt werden soll.

BM Burth hält dies für schwierig in der Begründung.

Herr Kapitel würde ebenfalls davon abraten, weil die Firma die Stadt sicherlich auf Schadensersatz verklagen wird.

**Der Gemeinderat beschließt mit 13 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen und 1 Nein-Stimme (bei Abwesenheit von SRin K. Halder):**

- 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.**

**Beschluss-Nr. 11**

**Entscheidung über die Öffnung der Minigolfanlage im Jahr 2020**

**Vorlage: 30/206/2020**

Frau Johler teilt mit, dass der Gemeinderat am 02.03.2020 beschlossen hat, 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.

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.

Laut der (zur Sitzungserstellung aktuellsten) Corona-Verordnung können nun Minigolfanlagen ab 18.05.2020 öffnen.

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.

Der Gemeinderat sollte daher aus der Sicht der Verwaltung in der heutigen Sitzung entscheiden, ob die Anlage in diesem Jahr noch geöffnet wird.

Die Eckpunkte einer möglichen Öffnung aus der Sicht der Verwaltung wären:

- 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:
  - Freitag/Samstag/Sonntag/Feiertag 10:00 – 18:30 Uhr.
  - Ferien Baden-Württemberg: Mittwoch/Donnerstag 14:00 – 18:30 Uhr

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.

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..

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig:**

- 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**

## **Beschluss-Nr. 12**

### **Eventuelle Wohnbebauung auf dem Areal der Schwaben-Therme**

#### **Vorlage: 10/145/2019/1**

BM Burth erläutert, dass sich die Schwaben-Therme Betriebsgesellschaft bereits seit längerer Zeit damit beschäftigt, 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.

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.

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.

Derzeit beschäftigt die Schwaben-Therme ca. 60 Mitarbeiter/innen. Das Thermal-Hotel beschäftigt weitere 12 Personen. Im Hofgut Tiergarten sind 50 Mitarbeiter/innen beschäftigt.

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.

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.

#### **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.

Der Bebauungsplan setzt für das Areal ein Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung fest. Nach Art der baulichen Nutzung sind folgende Nutzungen zulässig:

- Thermalbad
- Kurklinik
- Orangerie
- Ferienwohnanlage

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.

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.

SR Michalski hält eine Wohnbebauung an dieser Stelle für nur schwer vorstellbar. Er sieht aber den Druck, den der Betreiber hat, gerade weil das Angebot von Mitarbeiterwohnen in großen Städten Standard ist. Auf dem Areal ist der gewählte Standort für ihn auch der einzig in Frage kommende Standort. Er kann nur zustimmen, wenn das Gebäude niedriger gebaut wird und ohne Garagen.

SR Groll kann nachvollziehen, dass Wohnungen benötigt werden. Allerdings verfügt der Bauherr über andere Grundstücke, die ebenfalls bebaut werden könnten. Er könnte sich vorstellen, dass hier in „Salami-Taktik“ zuerst das Hotel, dann Mitarbeiterwohnen und dann normale Wohnungen gebaut werden soll. Irgendwann wird dann das ausgewiesene Sondergebiet rechtlich nicht mehr haltbar sein. Eine Wohnbebauung sollte so lange wie möglich verhindert werden.

BM Burth verweist darauf, dass die Gemeinde die Planungshoheit hat. Man muss der Bauherrschaft zugute halten, dass er in dieser aktuell schwierigen Zeit gerade das Bad weiter saniert.

SR Marquart hält das geplante Vorhaben für absolut nicht vorstellbar. Die SPD-Fraktion möchte an dieser Stelle kein allgemeines Wohnen und fragt nach einem anderen Standort.

BM Burth erläutert, dass in Vorgespräche mehrfach andere Standorte thematisiert wurden. Für die Bauherrschaft kommt jedoch nur dieser Standort in Frage, weil hier das Bauland auch günstig ist und deshalb Mitarbeiterwohnen hier realisiert werden kann.

SR Dr. Reck verweist darauf, dass an der anderen Straßenseite der Ebisweiler Straße,

gegenüber der geplanten Bebauung, auch allgemeines Wohnen möglich und zulässig ist und fragt sich, warum dies daher an dieser Stelle nicht möglich ist. Er hält die Theorie, dass die Therme nur gekauft wurde, um dort Wohnbebauung zu machen, für sehr konstruiert. Schließlich hat der Bauherr die Therme nun bereits mehrere Jahre betrieben und auch sehr viel investiert in den Betrieb. Auch bei dem geplanten Hotel erfolgte diese Argumentation bereits, nun sieht man, dass es nur ein weiterer Baustein zum Erhalt der Therme ist. Die Stadt muss alles für die Therme tun, weil sie eine der zentralen Einrichtungen von Aulendorf ist.

BM Burth erläutert, dass er das Hotel ebenfalls kritisch gesehen hat, nun sieht er aber, dass doch gut passt. Der Betreiber bemüht sich, die Therme zukunftsfähig zu gestalten. Die Therme ist sehr wichtig für Aulendorf und die Kliniken. Als Alternative und Kompromiss könnte er sich vorstellen, dass die Bebauung ins mittlere Parkdeck hinein erfolgt.

SR Waibel sieht die Notwendigkeit an dieser Stelle nicht, weil die Bauherrschaft andere Grundstücke besitzt.

SR Michalski hält die Wohnlage für nicht so bevorzugt, wie sie hier im Gemeinderat gesehen wird. Durch die angrenzende Therme ist hier mit erheblichen Lärmbelastigungen zu rechnen. Der Gemeinderat sollte nicht über fremde Investitionen und den Willen des Investors entscheiden. Es ist sehr einfach, fremdes Geld auszugeben.

SRin K. Halder verweist darauf, dass mit einer Zustimmung aus einem Parkplatz Bauland gemacht wird, entsprechend erfolgt auch die Wertsteigerung.

**Der Gemeinderat beschließt mit 7 Ja-Stimmen und 10 Nein-Stimmen:**

- 1. Der Schwaben-Therme Betriebsgesellschaft wird signalisiert, dass auf dem Areal am aufgezeigten Standort eine Bebauung mit maximal neun Wohneinheiten mit maximal drei Geschossen möglich ist.**
- 2. Das entsprechende Verfahren kann eingeleitet werden.**

**Der Antrag ist somit abgelehnt.**

### **Beschluss-Nr. 13**

#### **Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für die Innenstadt der Stadt Aulendorf** **Vorlage: 10/172/2020**

BM Burth erläutert, dass die Stadt Aulendorf sich bemüht, die Innenstadt behutsam zu sanieren und schrittweise zu erneuern. Auf diesem Weg sind Erfolge sichtbar, jedoch auch einzelne Fehlentwicklungen erkennbar.

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 unwiderbringlich verloren.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 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 städtischen 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**

Gemäß § 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, inwieweit die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist.

Nach der Gesetzesintention 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 zur Vorlage). Ergänzend sind sämtliche von der Vorkaufsrechtssatzung erfassten Grundstücke in der Anlage 2 zur Vorlage 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.

SRin K. Halder spricht an, dass es um städtebaulich wichtige Plätze geht. Möglicherweise könnte man diese bereits mit dem Büro FPZ überplanen, dann hätte man im Bedarfsplan bereits eine Planung vorliegen.

Dies wäre laut BM Burth natürlich machbar.

SR Groll könnte sich ebenfalls vorstellen, dass die Überplanung von städtebaulich wichtigen Flächen bereits in Auftrag gegeben wird. Je konkreter die Planung, umso besser wäre dies für die Ausübung des Vorkaufsrechts.

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig:**

- 1. Die Satzung der Stadt Aulendorf über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird beschlossen.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung der Stadt Aulendorf über das besondere Vorkaufsrecht öffentlich bekannt zu machen.**

**Beschluss-Nr. 14**

**Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet Bebauungsplan  
"Schillerstraße"  
- Verlängerung der Veränderungssperre  
Vorlage: 40/274/2018/1**

BM Burth erläutert, dass der Gemeinderat in der Sitzung am 18.06.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schillerstraße“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu aufgestellt hat.

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.

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.

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.

Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern.

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.

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig:**

- 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.**

## **Beschluss-Nr. 15**

### **Abbrucharbeiten Grundschule - Vergabeermächtigung des Bürgermeisters** **Vorlage: 40/527/2020**

BM Burth erläutert, dass der Gemeinderat am 20.03.2020 den Grundsatzbeschluss zum Abbruch des Bauteils 1928 an der Grundschule gefasst hat. 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.

Mittlerweile liegen die Ergebnisse der Bauteilproben vor und die Ausschreibungsunterlagen wurden erstellt.

Der Zeitplan für die öffentliche Ausschreibung zum Abbruch sieht wie folgt aus:

- 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

Nach diesem Zeitplan könnte die Vergabe der Abbrucharbeiten nach Vorliegen der geprüften Ausschreibungsunterlagen sofort erfolgen, was für die zeitliche Umsetzung der Abbrucharbeiten wichtig wäre.

Mit den Vorarbeiten zum eigentlichen Abbruch (Ausbau von Einbauten und Böden etc.) sollte schon vor den Sommerferien begonnen werden.

Für das Abbruchgesuch muss das beauftragte Abbruchunternehmen bereits feststehen und im Antrag angegeben werden.

Die nächste Möglichkeit zur Vergabe der Abbrucharbeiten im Gemeinderat wäre der 29.06.2020.

Aus Sicht der Verwaltung würde durch diesen ungünstigen Sitzungstermin wertvolle Zeit verloren gehen, in der sich eine Abbruchfirma bereits auf den Auftrag vorbereiten und entsprechend mit den Vorarbeiten beginnen könnte.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, dass der Bürgermeister ermächtigt wird, die Abbrucharbeiten nach Prüfung der Ausschreibungsunterlagen an den wirtschaftlichsten Bieter zu vergeben.

#### **Abbruchkosten**

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Haushaltsplans wurden auf Anfrage eines Abbruchunternehmers die Abbruchkosten auf rund 250.000,00 bis 300.000,00 € geschätzt.

Im Haushalt 2020 wurden für den Neubau (Planungskosten und Nebenarbeiten) und den Abbruch vom Bauteil 1928 insgesamt 650.000,00 € eingestellt.

Der Anteil für den Abbruch wurde mit 350.000,00 € angesetzt.

Das beauftragte Büro, das die Ausschreibung der Abbrucharbeiten durchführt, hat mittlerweile anhand des umbauten Raumes eine Kostenschätzung erstellt.

Die Kostenschätzung für das 12.000 m<sup>3</sup> umfassende Abbruchgebäude liegt bei rund 342.700,00 € brutto. Das sind rund 28,50 €/m<sup>3</sup> brutto.



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

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

### **Alte Schuluhr**

Im Dachgeschoss vom Bauteil 1928 befindet sich bekanntlich noch das alte Uhrwerk, welches die vier 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 vor Ort 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.

SRin K. Halder würde es begrüßen, wenn die Uhr im neuen Gebäude eingebaut werden könnte.

Die Verwaltung wird dies prüfen.

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

- 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.**

**Beschluss-Nr. 16**

**Vermarktung Baugebiet "Tafelesch"**  
**- Abschluss des Vergabeverfahrens**  
**Vorlage: 40/461/2019/1**

BM Burth erläutert, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung am 13.05.2019 die Verkaufskriterien und den Verkaufspreis für die Grundstücke im Baugebiet „Tafelesch“ festgelegt hat.

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.

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.

Von der Verwaltung wird vorgeschlagen, das Vergabeverfahren nun formal zum Abschluss zu bringen.

**Das Vergabeverfahren für die Vermarktung der Bauplätze im Baugebiet „Tafelesch“ wird formal abgeschlossen (einstimmig).**

## **Beschluss-Nr. 17**

### **session Mandatos - digitale Gremienarbeit**

#### **Vorlage: 20/142/2020/2**

Frau Thoma teilt mit, dass die Stadtverwaltung seit 2004 das Sitzungsmanagement session und session-net nutzt. Zunächst erfolgte die Betreuung über die Herstellerfirma somacos, seit 2016 über das Kommunale Rechenzentrum Reutlingen-Ulm (ITEOS).

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.

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:

#### **1. Beschaffung Tablets**

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.

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.

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.

#### **2. Nutzung verpflichtend oder freiwillig**

Hier sind ebenfalls verschiedene Varianten denkbar.

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.

Variante 2: Alle Stadträtinnen/-räte nutzen das elektronische Ratsinformationssystem. Papierunterlagen werden durch die Verwaltung grundsätzlich nicht parallel bereitgestellt.

Variante 3: Alle Stadträtinnen/-räte nehmen verpflichtend an einer 6-monatigen Probephase teil und verzichten in dieser Zeit auf die Papierunterlagen.

Zielsetzung der Verwaltung ist, dass idealerweise alle Gremienmitglieder auf Papier verzichten, so dass 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 sind weitere fünf Geräte eingeplant.

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 €

BM Burth teilt mit, dass mit der Rechtsaufsicht geprüft wurde, ob alle Gemeinderäte zur Nutzung von Mandatos verpflichtet werden können. Die Rechtsaufsicht hat mitgeteilt, dass, sofern alle notwendigen Voraussetzungen durch die Verwaltung für die Nutzung geschaffen wurden und die Geschäftsordnung geändert wurde, keine Zustimmung erforderlich ist. Es wäre damit rechtlich möglich, alle Gemeinderäte zur Nutzung zu verpflichten. Eine einheitliche Lösung wäre wünschenswert.

SR Michalski teilt mit, dass für ihn zur Arbeit im Ausschuss für Umwelt und Technik nur das größere Gerät in Frage kommt, ansonsten wäre es eine Verschlechterung zur jetzigen Situation.

Auch SRin K. Halder spricht sich für die Anschaffung des größeren Gerätes aus.

SR Marquart könnte sich die Lösung des Landkreises vorstellen, dass jeder Gemeinderat einen Zuschuss von 350 Euro für die Anschaffung eines Gerätes erhält. Dies ist wirtschaftlicher und nachhaltiger. Auch er hat eine Stellungnahme des Landkreises eingeholt bezüglich der möglichen Verpflichtung. Er hat eine andere Auskunft erhalten.

SR Jöchle hält das kleinere Tablet auch für eine deutliche Verschlechterung zur jetzigen Situation. Das größere Gerät hält er dagegen für überdimensioniert und für zu teuer. Er könnte sich ebenfalls eine Zuschuss-Lösung vorstellen, beispielsweise in der Art, dass der Gemeinderat die Differenz gezahlt wird, die Geräte dafür aber nach fünf Jahren in das Eigentum des jeweiligen Gemeinderates übergehen.

SR Dr. Reck stellt den **Antrag**, dass die Nutzung für alle Gemeinderäte verpflichtend ist.

SRin Wekenmann schlägt vor, dass jeder Gemeinderat selbst entscheiden kann, welches Gerät er/sie möchte.

#### **Der Gemeinderat beschließt:**

- 1. Session Mandatos wird in der Form umgesetzt, dass alle Gemeinderäte verpflichtend daran teilnehmen (12 Ja-Stimmen, 3 Enthaltungen, 2 Nein-Stimmen).**
- 2. Es werden Leihgeräte von der Stadt verwendet. Die private Nutzung wird erlaubt. Es wird empfohlen, das Gerät nur für die Gemeinderatstätigkeit zu nutzen. Es wird den Gemeinderäten freigestellt, welches Gerät sie zur Verfügung gestellt haben möchten (wahlweise 10,2 Zoll oder 12,9 Zoll iPad). Zusätzlich wird eine Tastaturhülle und ein Eingabestift angeschafft. (14 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen)**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung der Geschäftsordnung vorzubereiten. (14 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen, 1 Nein-Stimme)**

SR Marquart gibt folgende persönliche Erklärung ab:

Er hält den Beschluss unter Punkt 1 für rechtswidrig und fordert BM Burth auf, Widerspruch hiergegen einzulegen. Ansonsten sollte die Kommunalaufsicht eine anderslautende Erklärung abgeben.

BM Burth erläutert, dass er nicht Widerspruch einlegt, weil der Beschluss nicht

rechtswidrig ist.

**Beschluss-Nr. 18**

**Verschiedenes**

**Fahrrad-Arbeitsgruppe – Kontakt**

SR Groll möchte wissen, ob die Verwaltung bereits den Kontakt mit der Arbeitsgruppe gesucht hat, um die weitere Vorgehensweise zu klären.

BM Burth wird dies nachholen.



**Beschluss-Nr. 19**  
**Anfragen gem. § 4 Geschäftsordnung**

Es werden keine Anfragen gestellt.

**ZUR BEURKUNDUNG !**

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....