



STADT AULENDORF

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates

am Montag, 22.03.2021, 18:00 Uhr

im in der Stadthalle Aulendorf

ÖFFENTLICHE TAGESORDNUNG

- 1** Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 2** Bekanntgaben, Mitteilungen, Bekanntgabe nichtöffentl. gefasster Beschlüsse, Protokoll
- 3** Einwohnerfragestunde
- 4** Haushaltsplan Stadt mit Wirtschaftsplänen Eigenbetriebe für das Jahr 2021
- 5** Vorstellung Sachstand Bebauungspläne und Erschließung Buchwald und Am Bildstock II - 2. Änderung sowie Entscheidung Potenzialanalyse zur klimaneutrale Energieversorgung des Baugebiets Buchwald
- 6** Einbeziehungssatzung "Münchenreute" - Entwurfsvorstellung
 1. Vorstellung und Zustimmung zum Planentwurf
 2. Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentl. Belange
- 8** Instandsetzung bzw. Stilllegung von Bahnübergängen auf der Gemarkung Aulendorf
- 9** Bauplatzvergabe Bauplatz 22 im Baugebiet "Tafelesch" in Zollenreute
- 10** Systembeschreibung Sammelsystem für Verkaufsverpackungen - Rückmeldung der Stadt Aulendorf
- 11** Schulgässle - Bauvergabe
 1. Erneuerung Schulgässle LV 01 Tief-, Straßenbauarbeiten, Wasserleitungen
 2. Inlinereinbau Schulgässle bis Hauptstraße LV 02 Liefern und Einbau Inliner für Wasserleitungen und Kanäle
- 12** Breitbandversorgung - Beratung und Beschlussfassung über den künftigen Abschluss von Hausanschlussverträgen von nicht-förderfähigen Hausanschlüssen
- 13** Verschiedenes
- 14** Anfragen gem. § 4 Geschäftsordnung



STADT AULENDORF

Stadtkämmerei Silke Johler		Vorlagen-Nr. 30/240/2020	
Sitzung am 22.03.2021	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 4 Haushaltsplan Stadt mit Wirtschaftsplänen Eigenbetriebe für das Jahr 2021			
<p>Ausgangssituation: Der Entwurf des Haushaltsplanes 2021 wurde am 25.01.2021 in den Gemeinderat eingebracht.</p> <p>Der städtische Haushaltsplan wurde am 17.02.2021 im Verwaltungsausschuss vorberaten. Die Vorberatung der Kostenstellen der bisherigen Eigenbetriebe Betriebswerke Aulendorf und der Stadtwerke Aulendorf erfolgte am 24.02.2021 im Ausschuss für Umwelt und Technik.</p> <p>Über die künftige Vorgehensweise der Vorberatungen wird in den nächsten Monaten noch eine Entscheidung zu treffen sein.</p> <p>Die Ausschüsse empfehlen dem Gemeinderat, den Haushaltsplan inklusive der bis dahin Änderungen zu beraten und zu beschließen. Die bis dahin bekannten Änderungen sind in der Änderungsliste farbig markiert. Nach den Beratungen gibt es noch weitere kleinere Änderungen. Diese sind aus der Änderungsliste ersichtlich.</p> <p>Bezüglich der rund 22 T€ beim Integrationsmanagement verhält sich der Sachverhalt so, dass dies überschießende Mittel aus Zuschüssen von Vorjahren sind. Die Stadt hat die Möglichkeit, diese entweder zurück zu zahlen oder für Zwecke der Integration zu verwenden. Die Verwaltung schlägt vor, diese Mittel größtenteils für die aufsuchende Familienhilfe zu verwenden.</p> <p>Die Stellwände sind für künftige Ausstellungen erforderlich. Es liegt ein sehr gutes Angebot eines örtlichen Betriebes vor. Das Vergleichsangebot einer Messebaufirma war doppelt so teuer.</p> <p>Die Aufzahlung für die Playmobil-Ausstellung betrifft die bereits beschlossene Verlängerung der Ausstellung 2022.</p>			
<p>Beschlussantrag: Der Gemeinderat beschließt</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die der Vorlage beiliegende Haushaltssatzung 2021 inklusive der bereits bekannten und möglicher weiterer Änderungen wird beschlossen. 2. Den Planansätzen im Ergebnis- und Finanzhaushalt 2021 wird zugestimmt. 3. Dem Stellenplan 2021 mit den darin enthaltenen Festsetzungen wird zugestimmt. 4. Der mittelfristigen Finanzplanung wird zugestimmt. 			
<p>Anlagen: Änderungsliste</p>			

Neue Haushaltssatzung

Beschlussauszüge für

Bürgermeister

Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 12.03.2021

Haushaltsplan 2021

Gesamtergebnishaushalt

Stadt Aulendorf

Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2020 EUR	Ansatz 2021 EUR	Planung 2022 EUR	Planung 2023 EUR	Planung 2024 EUR
	Ordentliche Erträge					
1	Steuern und ähnliche Abgaben	13.127.900	14.047.350	14.409.350	15.460.950	16.116.300
2	Zuweisungen und Zuwendungen, Umlagen	8.425.400	4.331.450	5.711.850	6.248.550	6.030.600
3	Aufgelöste Investitionszuwendungen und -beiträge	1.017.310	1.326.100	1.359.200	1.339.700	1.339.300
4	Sonstige Transfererträge	0	0	0	0	0
5	Entgelte für öffentliche Leistungen oder Einrichtungen	797.100	3.112.200	3.223.700	3.294.550	3.291.150
6	Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	186.050	207.000	274.000	232.000	229.000
7	Kostenerstattungen und Kostenumlagen	1.480.000	1.922.850	1.930.750	1.924.050	1.929.550
8	Zinsen und ähnliche Erträge	750	0	0	0	0
9	Aktivierete Eigenleistungen und Bestandsveränderungen	4.000	0	0	0	0
10	Sonstige ordentliche Erträge	403.550	758.800	708.150	598.100	598.100
11	Ordentliche Erträge (Summe aus Nummern 1 bis 10)	25.442.060	25.705.750	27.617.000	29.097.900	29.534.000
	Ordentliche Aufwendungen					
12	Personalaufwendungen	-4.791.920	-5.396.550	-5.350.450	-5.437.850	-5.535.750
13	Versorgungsaufwendungen	-172.000	-173.000	-177.000	-181.000	-185.000
14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-5.061.250	-6.741.600	-6.539.600	-6.213.150	-6.225.400
15	Abschreibungen	-2.824.325	-3.933.350	-3.961.950	-3.929.550	-3.890.650
16	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-353.900	-576.200	-526.350	-511.650	-468.650
17	Transferaufwendungen	-10.949.900	-12.607.650	-10.537.400	-9.177.650	-10.249.650
18	Sonstige ordentliche Aufwendungen	-1.393.455	-1.063.050	-892.400	-892.400	-892.400
19	Ordentliche Aufwendungen (Summe aus Nummern 12 bis 18)	-25.546.750	-30.491.400	-27.985.150	-26.343.250	-27.447.500
20	Veranschlagtes ordentliches Ergebnis (Saldo aus Nummern 11 und 19)	-104.690	-4.785.650	-368.150	2.754.650	2.086.500
21	Außerordentliche Erträge	0	0	0	0	0
22	Außerordentliche Aufwendungen	0	0	0	0	0
23	Veranschlagtes Sonderergebnis (Saldo aus Nummern 21 und 22)	0	0	0	0	0
24	Veranschlagtes Gesamtergebnis (Summe aus Nummern 20 und 23)	-104.690	-4.785.650	-368.150	2.754.650	2.086.500
	nachrichtlich Behandlung von Überschüssen und Fehlbeträgen:					
25	Abdeckung von Fehlbeträgen aus Vorjahren	0	0	0	0	0
26	Zuführung zur Rücklage aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses	0	0	0	0	0
27	Minderung des Basiskapitals nach Artikel 13 Absatz 6 des Gesetzes zur Reform des Gemeindehaushaltsrechts	0	0	0	0	0
28	Entnahme aus der Rücklage aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses	0	0	0	0	0
29	Verwendung des Überschusses des Sonderergebnisses zum Ausgleich des ordentlichen Ergebnisses	0	0	0	0	0
30	Zuführung zur Rücklage aus Überschüssen des Sonderergebnisses	0	0	0	0	0
31	Verrechnung eines Fehlbetrags beim Sonderergebnis mit der Rücklage aus Überschüssen des Sonderergebnisses	0	0	0	0	0
32	Verrechnung eines Fehlbetrags beim ordentlichen Ergebnis mit der Rücklage aus Überschüssen des Sonderergebnisses	0	0	0	0	0
33	Fehlbetragsvortrag auf das ordentliche Ergebnis folgender Haushaltsjahre	0	0	0	0	0
34	Verrechnung eines Fehlbetrags beim ordentlichen Ergebnis mit dem Basiskapital	0	0	0	0	0
35	Verrechnung eines Fehlbetrags beim Sonderergebnis mit dem Basiskapital	0	0	0	0	0

Haushaltsplan 2021

Gesamtfinanzhaushalt

Stadt Aulendorf

Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2020 EUR	Ansatz 2021 EUR	Planung 2022 EUR	Planung 2023 EUR	Planung 2024 EUR
1	Steuern und ähnliche Abgaben	13.127.900	14.047.350	14.409.350	15.460.950	16.116.300
2	Zuweisungen und Zuwendungen und allgemeine Umlagen	8.425.400	4.331.450	5.711.850	6.248.550	6.030.600
3	Sonstige Transfereinzahlungen	0	0	0	0	0
4	Entgelte für öffentliche Leistungen oder Einrichtungen	797.100	3.112.200	3.223.700	3.294.550	3.291.150
5	Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	186.050	207.000	274.000	232.000	229.000
6	Kostenerstattungen und Kostenumlagen	1.480.000	1.922.850	1.930.750	1.924.050	1.929.550
7	Zinsen und ähnliche Einzahlungen	750	0	0	0	0
8	Sonstige haushaltswirksame Einzahlungen	311.850	318.700	318.700	318.700	318.700
9	Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit (Summe aus Nummern 1 bis 8, ohne außerordentliche zahlungswirksame Erträge aus Vermögensveräußerung)	24.329.050	23.939.550	25.868.350	27.478.800	27.915.300
10	Personalauszahlungen	-4.791.920	-5.396.550	-5.350.450	-5.437.850	-5.535.750
11	Versorgungsauszahlungen	-172.000	-173.000	-177.000	-181.000	-185.000
12	Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen	-5.061.250	-6.741.600	-6.539.600	-6.213.150	-6.225.400
13	Zinsen und ähnliche Auszahlungen	-353.900	-576.200	-526.350	-511.650	-468.650
14	Transferauszahlungen (ohne Investitionszuschüsse)	-10.949.900	-12.607.650	-10.537.400	-9.177.650	-10.249.650
15	Sonstige haushaltswirksame Auszahlungen	-1.393.455	-1.063.050	-892.400	-892.400	-892.400
16	Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit (Summe aus Nummern 10 bis 15)	-22.722.425	-26.558.050	-24.023.200	-22.413.700	-23.556.850
17	Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf des Ergebnishaushalts (Saldo aus Nummern 9 und 16)	1.606.625	-2.618.500	1.845.150	5.065.100	4.358.450
18	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	1.618.400	5.107.950	7.273.700	6.049.000	3.262.000
19	Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen und ähnlichen Entgelten für Investitionstätigkeit	0	0	0	0	0
20	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	1.714.577	3.636.000	4.886.000	1.000.000	0
21	Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzvermögen	1.200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
22	Einzahlungen für sonstige Investitionstätigkeit	0	0	0	0	0
23	Einzahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe aus Nummer 18 bis 22)	4.532.977	8.943.950	12.359.700	7.249.000	3.462.000
24	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-1.143.900	-401.350	-300.000	-425.000	-300.000
25	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-6.379.860	-14.850.450	-24.018.000	-15.455.150	-6.757.000
26	Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Sachvermögen	-499.730	-525.550	-171.500	-166.500	-154.500
27	Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen	0	0	0	0	0
28	Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0	0	0	0
29	Auszahlungen für den Erwerb von immateriellen Vermögensgegenständen	-32.300	-66.800	0	0	0
30	Auszahlungen aus Investitionstätigkeit (Summe aus Nummern 24 bis 29)	-8.055.790	-15.844.150	-24.489.500	-16.046.650	-7.211.500
31	Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit (Saldo aus Nummern 23 und 30)	-3.522.813	-6.900.200	-12.129.800	-8.797.650	-3.749.500
32	Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf (Saldo aus Nummern 17 und 31)	-1.916.188	-9.518.700	-10.284.650	-3.732.550	608.950
33	Einzahlungen aus der Aufnahme v. Krediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen	0	0	0	4.300.000	0
34	Auszahlungen für die Tilgung von Krediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen	-588.000	-1.314.100	-952.990	-957.900	-977.550
35	Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit (Saldo aus Nummern 33 und 34)	-588.000	-1.314.100	-952.990	3.342.100	-977.550
36	Veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittel- bestands zum Ende des Haushaltsjahres (Saldo aus Nummern 32 und 35)	-2.504.188	-10.832.800	-11.237.640	-390.450	-368.600
	nachrichtlich:					
37	den voraussichtlichen Bestand an liquiden Eigenmittel zum Jahresbeginn	0	0	0	0	0
38	den voraussichtlichen Bestand an inneren Darlehen zum Jahresbeginn	0	0	0	0	0

ÄNDERUNGEN IM HAUSHALTSPLAN 2021 - TISCHVORLAGE

JEWELLS MEHRAUFWAND, ALSO ZUSÄTZLICH ZU BISHERIGEM BETRAG ZU RECHNEN

ORANGE sind noch die Änderungen aus der Tischvorlage

Kostenstelle	Sachkonto	Bezeichnung	Kostenstelle	Auszahlung /Aufwand	Einzahlung/ Ertrag	nachrichtlich bisheriger Betrag	Erläuterung
Ergebnis- und Finanzhaushalt							
112200	4429400	Kämmerei		30.000,00		50.000,00	zusätzlich notwendige Rechts- und Beratungskosten
112451	4211000	Hauptstraße 35 (Schloss)		13.000,00		130.000,00	WLAN Bauamt
112451		Hauptstraße 35 (Schloss)			4.200,00	-	Miete für Café
211007	314100	Schulzentrum			- 70.000,00		Zuschuss geringer als geplant
318010	4431800	Integrationsmanagement & - zentrum		3.450,00		-	überschießende Mittel aus dem Integrationsmanagement, die zweckgebunden zu verwenden sind
318010	4431800	Integrationsmanagement & - zentrum		20.000,00		-	überschießende Mittel aus dem Integrationsmanagement, die zweckgebunden zu verwenden sind: für aufsuchende Familienhilfe
424101	4211000	Sporthalle Grundschule		4.000,00		33.500,00	Reparatur Trennvorhänge, konnte 2020 nicht mehr umgesetzt werden
575000	4271000	Tourismus		5.650,00		35.000,00	Stellwände für Museumsbetrieb
575000	4271000	Tourismus		9.000,00		35.000,00	Aufzahlung Playmobilausstellung 2022
				85.100,00	- 65.800,00		
Investitionen							
112451		Hauptstraße 35 (Schloss)		30.000,00			Einbauten Café
314009		Familienzentrum & Familienbesucher		4.000,00		-	Lagerhäuschen für Hofgartentreff
424000		Steegersee		4.500,00		14.500,00	Umkleidekabinen laut aktuellem Angebot teurer (mit Kosten für Bauhof für Fundamente)
541000		Straßen, Wege, Plätze		50.000,00		95.000,00	Mehraufwendungen laut Ausschreibung
575000		Tourismus		40.000,00		-	Charger Cubes
5750000		Tourismus - Einnahme für zweiten Charger Cube			21.000,00		
				78.500,00	21.000,00		

Zusätzlich hat die Stadt Fördermittel für den Neubau des Kindergartens erhalten.
Diese werden voraussichtlich 2022 abgerufen. Die Mittel werden in die Finanzplanung eingestellt.

Die bisher eingeplanten 50.000 € für die Ausschreibung Schulgässle konnten bis zur Sitzung noch präzisiert werden. Die vorsichtshalber eingeplanten 50.000 € werden gestrichen. Dafür sind folgende Planansätze noch zu ändern (zwei verschiedene Anlagen beim Wasser):

541005	Straßenbeleuchtung	-8.000
538000	Abwasserbeseitigung	15.000
536000	Breitband	-5.000
533000	Wasserversorgung	29.000
541001	Straßen, Wege, Plätze	35.000
		<u>66.000,00</u>

Damit Mehraufwendungen für Investitionen

144.500

Saldiert mit Einnahme

144.500,00

Gesamtverschlechterung Liquidität

274.400,00

für das Jahr 2021

ÄNDERUNGEN IM HAUSHALTSPLAN 2021

JEWELLS MEHRAUFWAND, ALSO ZUSÄTZLICH ZU BISHERIGEM BETRAG ZU RECHNEN

Kostenstelle	Sachkonto	Bezeichnung	Kostenstelle	Auszahlung /Aufwand	nachrichtlich bisheriger Betrag	Erläuterung
Ergebnis- und Finanzhaushalt						
112200	4429400	Kämmerei		30.000,00	50.000,00	zusätzlich notwendige Rechts- und Beratungskosten
112451	4211000	Hauptstraße 35 (Schloss)		13.000,00	130.000,00	WLAN Bauamt
318010	4431800	Integrationsmanagement & - zentrum		3.450,00	-	überschießende Mittel aus dem Integrationsmanagement, die zweckgebunden zu verwenden sind
318010	4431800	Integrationsmanagement & - zentrum		20.000,00	-	überschießende Mittel aus dem Integrationsmanagement, die zweckgebunden zu verwenden sind: für aufsuchende Familienhilfe
424101	4211000	Sporthalle Grundschule		4.000,00	33.500,00	Reparatur Trennvorhänge, konnte 2020 nicht mehr umgesetzt werden
575000	4271000	Tourismus		5.650,00	35.000,00	Stellwände für Museumsbetrieb
575000	4271000	Tourismus		9.000,00		Aufzahlung Playmobilausstellung 2022
				<u>85.100,00</u>		
Investitionen						
112451		Hauptstraße 35 (Schloss)		30.000,00		Einbauten Café
314009		Familienzentrum & Familienbesucher		4.000,00	-	Lagerhäuschen für Hofgartentreff
424000		Steegersee		4.500,00	14.500,00	Umkleidekabinen laut aktuellem Angebot teurer (mit Kosten für Bauhof für Fundamente)
541000		Straßen, Wege, Plätze		50.000,00	95.000,00	Mehraufwendungen laut Ausschreibung
				<u>88.500,00</u>		

Zusätzlich hat die Stadt Fördermittel für den Neubau des Kindergartens erhalten. Diese werden voraussichtlich 2022 abgerufen. Die Mittel werden in die Finanzplanung eingestellt.



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/026/2021	
Sitzung am 22.03.2021	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 5 Vorstellung Sachstand Bbauungspläne und Erschließung Buchwald und Am Bildstock II - 2. Änderung sowie Entscheidung Potenzialanalyse zur klimaneutrale Energieversorgung des Baugebiets Buchwald</p>			
<p>1. Baugebiet „Am Bildstock II“</p> <p>1.1 Bbauungsplan „Am Bildstock II – 2. Änderung“</p> <p><u>Planungsrechtliche Voraussetzungen und Anlass der Planung</u></p> <p>Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf als Wohnbaufläche W4 ausgewiesen.</p> <p>Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bbauungsplan „Am Bildstock II“ vom 24.01.1994, der Allgemeines Wohngebiet WA, Verkehrsflächen und Grünflächen festsetzt. Der südöstliche Teilbereich des Bbauungsplanes „Am Bildstock II“ wurde in den 1990er Jahren umgesetzt und ist vollständig bebaut.</p> <p>Die Flächen des Grundstücks Flst. Nr. 950 verblieben in privatem Eigentum und standen für eine Erschließung und Bbauung bislang nicht zur Verfügung. Zwischenzeitlich konnten die Flächen durch die Stadt Aulendorf erworben werden.</p> <p>Bei der Aufstellung des Bbauungsplanes „Am Bildstock II“ wurde eine sehr großzügige Grundstücksaufteilung gewünscht, die nicht mehr zeitgemäß ist. Zudem ist in Teilbereichen eine Bbauung mit ausschließlich Doppelhäusern festgesetzt, die in Aulendorf nicht der Nachfrage entspricht.</p> <p>Mit der Änderung des Bbauungsplanes soll für die bisher unbebauten Bereiche (Grundstück Flst. Nr. 950) eine Nachverdichtung, vor allem durch die Reduzierung der Grundstücksgrößen und die Verkleinerung des zentralen Platzbereiches erreicht werden.</p> <p>Im Bereich der großzügigen öffentlichen Grünflächen entlang der Landesstraße soll ein begrüntes Rückhaltebecken für das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet und aus dem nördlich anschließenden geplanten Wohnbaugebiet „Buchwald“ geschaffen werden.</p> <p>Der bisherige Geltungsbereich des Bbauungsplanes „Am Bildstock II“ überlappt mit dem geplanten Geltungsbereich des Bbauungsplanes „Buchwald“ nördlich der bestehenden Bbauung an der Hillstraße. Die bisher als Grünflächen zur Randeingrünung festgesetzten Bereiche sollen deshalb aus dem Geltungsbereich des Bbauungsplanes „Am Bildstock II – 2. Änderung“ ausgenommen werden.</p> <p>Die schmale Verbindungsstraße zwischen Hillstraße und Landesstraße L 285 soll auf dem Grundstück Flst. Nr. 959 als Gemeindestraße ausgebaut werden. Die Einmündung in die Landesstraße L 285 muss daher verkehrsgerecht gem. den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) umgebaut werden. Die für den Knotenpunkt erforderlichen Grundstückflächen werden aus dem Geltungsbereich des Bbauungsplanes „Am Bildstock II“ ausgenommen. Für den Ausbau des Knotenpunktes mit Linksabbiegespur und Anschluss der Verbindungsstraße zur Hillstraße wird eine bautechnische Genehmigung beim Regierungspräsidium Tübingen Referat Straßenbau Süd beantragt.</p> <p>Die Aufstellung des Bbauungsplanes „Am Bildstock II – 2. Änderung“ war im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, als Bbauungsplan der Innenentwicklung, vorgesehen. Aufgrund des Urteils des BVerwG vom 25.06.2020 (4 CN 5/18), nach dem die Flächen von nicht umgesetzten Bbauungsplänen, deren Geltungsbereich nicht vom Siedlungsgebiet umschlossen ist, nicht als Innenbereich anzusehen sind, muss der Bbauungsplan im</p>			

Regelverfahren aufgestellt werden. Hierzu ist ein Umweltbericht aufzulegen, es ist eine naturschutzrechtliche Bilanzierung von Eingriffen und deren Ausgleich vorzunehmen. Das Verfahren muss zweistufig, d.h. mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Das geplante Baulandmobilisierungsgesetz, das im Frühjahr 2021 in Kraft treten soll, wird zu einer Änderung des BauGB führen. Es ist geplant, den bis Dezember 2019 gültigen § 13 b (BauGB), der eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in einen BPlan im beschleunigten Verfahren gem. §13 a BauGB ermöglicht hatte, wieder einzuführen. Damit könnte der Bebauungsplan, wie bisher geplant, im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und ohne naturschutzrechtlichen Ausgleich aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bildstock II – 2. Änderung“ umfasst das unbebaute Grundstück Flst. Nr. 950 und den östlich angrenzenden Teilbereich der zentralen Erschließungs- und Grünfläche auf dem Flst. Nr. 946.

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 6.017 m².

Immissionsschutz Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt teilweise im Lärmeinwirkungsbereich der Saulgauer Straße, Landesstraße L 285. Durch das Fachbüro Loos & Partner, Allmendigen, wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt.

Den Berechnungen wurden zulässige Geschwindigkeiten von 70 km/h auf der Saulgauer Straße, bzw. 50 km/h auf der Verbindungsstraße zur Hillstraße zugrunde gelegt.

Eine Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf 50 km/h ab der Einmündung der Verbindungsstraße zwischen Landesstraße L 285 und Hillstraße wäre gewünscht, ist jedoch nach Auskunft der Straßenbehörde derzeit rechtlich nicht möglich.

Die Berechnungen ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) an mehreren Immissionsorten überschritten werden.

Für die Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Loggien, Balkone bleibt die Immissionsbelastung, wie die Schallimmissionsprognose aufzeigt, aufgrund des Abstandes zur Landesstraße unterhalb des aus lärmmedizinischen Gründen anzusetzenden Grenzwertes von 62 dB(A).

Im Zuge der Planaufstellung wurden zunächst aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles, bzw. einer Lärmschutzwand geprüft.

Das Plangebiet grenzt in einer Länge von ca. 57 m an die Saulgauer Straße L 285 an. Aufgrund der Führung des Fußweges und des Grünstreifens an der Einmündung der Verbindungsstraße zur Hillstraße und der erforderlichen Abböschungen an den Enden des Lärmschutzwalles, wäre eine wirksame Wallhöhe von 3,5 m nur auf eine Länge von weniger als 50 m möglich. Für die anschließende bestehende Bebauung an der Saulgauer Straße würde sich die Lärmsituation aufgrund der Tunnelwirkung eher verschlechtern.

Die Besonnung der an die Saulgauer Straße angrenzenden Grundstücke ist zumindest in den Wintermonaten durch die Waldkulisse südlich der Saulgauer Straße beeinträchtigt. Das Anlegen eines Lärmschutzwalles mit einer Kronenhöhe von 3,5 m würde diese Beeinträchtigung, auch für die bestehende Bebauung verstärken.

Die bestehende Verbindungsstraße zwischen Saulgauer Straße L 285 und Hillstraße und der Einmündungsbereich in die Saulgauer Straße sollen ausgebaut werden. Durch die Anlage eines Lärmschutzwalles würde die Annäherungssicht in östliche Richtung erheblich beeinträchtigt.

Aus den genannten Gründen wird in Abstimmung mit dem Gutachter auf die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen verzichtet.

Die erste südliche Grundstücksreihe wird von der Saulgauer Straße nach Norden hin um ca. 30 m abgerückt.

Die entstehenden Freiflächen werden für das erforderliche Regenwasserrückhaltebecken und als öffentliche Grünflächen zur Eingrünung des südlichen und westlichen Ortsrandes genutzt.

Für die Gebäude innerhalb der im Planteil entsprechend gekennzeichneten Flächen werden Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm (passive Lärmschutzmaßnahmen) festgesetzt. Bei diesen Gebäuden müssen die der Belüftung dienenden Fenster von Schlafräumen auf den lärmabgewandten Seiten der Gebäude angeordnet werden, oder sofern dies nicht möglich ist, alle Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

Diese notwendigen Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen müssen mind. einen 0,4-fachen stündlichen Luftwechsel gewährleisten.

Die Grundstücksflächen liegen im nördlichen Teilbereich im Lärmpegelbereich II, im südlichen Teilbereich im Lärmpegelbereich III. Das erforderliche Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) für Aufenthaltsräume in Wohnungen beträgt gem. den Vorgaben der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau-

im Lärmpegelbereich II - erf. $R'_{w,res}$ = 0,30 dB,

im Lärmpegelbereich III - erf. $R'_{w,res}$ = 0,35 dB.

Der Gutachter weist darauf hin, dass die bautechnischen Anforderungen der DIN 4109 in den Lärmpegelbereichen I, II und III mit Außenbauteilen, die dem Stand der Technik entsprechen, eingehalten werden.

Flächenbilanz

Flächen, die aus dem Geltungs-bereich des Bebauungsplanes „Bildstock II“ ausgenommen werden	1.261 m ²	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Bildstock II - 2. Änderung“	6.017m ²	100 %
Verkehrsflächen Straßen, Fußwege, Besucherstellplätze	775 m ²	12,9 %
Grünflächen Ortsrandeingrünung Wegebegleitgrün Böschungsbereich Retentionsbecken	1.256 m ²	20,9 %
Retentionsbecken	602 m ²	10,0 %
Grundstücksflächen	3.384 m ²	56,2 %
Baugrundstücke Einzelhäuser	6	
Zulässige Grundflächenzahl GRZ	0,35	
Zulässige Grundflächen gesamt	1.184 m ²	

1.2 Erschließung

Entwässerungskonzept

Das Entwässerungskonzept entspricht dem im BG Buchwald und erfolgt ebenfalls im Trennsystem mit Regenwasserretention.

Die Schmutzwasserleitungen aus dem Baugebiet Bildstock II werden am bestehenden Mischwasserkanal DN 300 im Bildstock angeschlossen. Zum Einbau kommen Rohre aus PP-Material im Durchmesser von 150 - 200 mm und einem Gefälle von 5 %.

Der Bauplatz Nr. 1 im Nordwesten wird über eine Hausanschlußleitung DN 150 am Mischwasserkanal in der Hillstraße angeschlossen. Die Tiefe der geplanten Schmutzwasserkanäle liegt zwischen 3,0 und 4,50 m, sodass bis auf Bauplatz Nr. 1 alle Untergeschosse in natürlichem Gefälle entwässert werden können. An den Schmutzwasserkanal darf nur häusliches Abwasser eingeleitet werden, sodass die bestehenden Mischwasserkanäle nicht zusätzlich hydraulisch belastet werden.

Die Regenwasserkanäle im Baugebiet bestehen ebenfalls aus PP-Rohren DN 150 - 250 in einer Tiefenlage von im Mittel ca. 2,5 m. Jeder Bauplatz erhält einen Kontrollschacht DN 1000 für Schmutzwasser und eine Retentionszisterne DN 2000 aus Stahlbeton.

Regenwasserableitung und Behandlung

Es ist geplant das Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen sowie der Dach- und Hofflächen der Grundstücke über Regenwasserkanäle in das geplante Regenrückhaltebecken an der L285 unterhalb des Baugebiets abzuleiten.

Zusätzlich sind für alle Bauplätze Retentionszisternen mit einem Nutzinhalt von ca. 4 m³ geplant. Alle Zisternen sind mit einem Filter und mit einem gedrosselten schwimmenden Ablauf von ca. 0,2 l/s ausgestattet und entleeren so langsam nach einem Ereignis. Das Nutzvolumen der Zisternen für die Retention beträgt ca. 25 m³. Das restliche Volumen kann zur Gartenbewässerung oder WC-Spülung genutzt werden.

Regenrückhaltebecken Bildstock

max. Nutzinhalt 700 m³, Wassertiefe HQ 5 ca. 1,40 m,

max. Wassertiefe HQ₁₀₀ ca. 1,65 m

Der Ablauf aus dem Becken wird durch die Versickerungsrate über den Bodenfilter und zusätzlich mit einer mechanischen Abflussdrossel auf konstant 37 l/s bei jeder Wassertiefe reguliert. Ab einem max. WSP von 593,55 erfolgt bei einem 100-jährlichen Ereignis ein Notüberlauf.

Das Regenrückhaltebecken an der L285 ist auch für die Aufnahme von Oberflächenwasser aus der geplanten Erweiterung des BG Bildstock und der Zufahrtsstraße bemessen.

Verkehrsanlagen - Straßen und Wege, Parkplätze

Der Ausbau der Erschließungsstraßen und Gehwege orientiert sich am Bebauungsplanentwurf. Die Fahrbahnbreite beträgt ca. 6,0 m incl. Randeinfassungen im Bereich der Parkplätze. Die Zufahrt zu den Bauplätzen Nr. 3, 5 und 6 ist 3,75 m breit incl. Randeinfassungen geplant und damit nur einspurig befahrbar. Der anschließende Fußweg ist 2,5 m breit. Die geplanten vier Parkplätze werden mit einem versickerungsfähigen Pflaster versehen. Die Fahrbahn erhält eine 10 cm starke bituminöse Tragschicht und 3 cm Asphaltfeinbeton auf einem frostsicheren Unterbau mit einer ca. 50 cm starken Kiestrag-Frostschutzschicht. Die Randeinfassungen werden als Tiefbordsteine in Granit ausgeführt.

Straßenbeleuchtung und Breitbandversorgung

Die Straßenbeleuchtung wird mit 3 St. Leuchten „Hella Park“ in LED-Technik mit einer Lichtpunkthöhe von 4,50 und in einem Abstand von 20 -25 m ausgeführt.

Zusätzlich soll im Kabelgraben der Straßenbeleuchtung eine Leerrohrverlegung für die Breitbandversorgung (Glasfaser) erfolgen.

Wasserversorgung Bauplätze

Die Wasserversorgung der Baugrundstücke erfolgt nach dem Württembergischen System über Hydrantenschächte aus Stahlbeton DN 1500 mm. Die Armaturen mit Anschlussgarnituren und Absperrventilen der Hausanschlüsse werden dort eingebaut.

Als Rohrleitungen kommen duktile Gussrohre DN 100 mm zum Einbau.

Für die Hausanschlussleitungen werden PE-Xa Kunststoffrohre DA 32 mm verwendet.

Der Anschluss an die bestehenden Wasserleitungen DN 100 erfolgt an zwei vorhandenen Hydrantenschächten in der Zufahrtstraße zur Hillstraße und im BG Bildstock alt.

Durch die Verbindungsleitung über die Stichstraße entsteht eine Ringleitung ohne stehendes Wasser.

Baukosten

Gemäß der aktuellen Kostenberechnung betragen die Baukosten voraussichtlich ca. 390.000 € incl. Ingenieurleistungen und sonstigen Nebenkosten.

2. Baugebiet „Buchwald“**2.1 Bebauungsplan „Buchwald“**Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Aulendorf kann in der Kernstadt derzeit keine Baugrundstücke für den Bau von Eigenheimen anbieten. Das Baugebiet Safranmoos ist zwischenzeitlich vollständig bebaut.

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

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

Die Stadt Aulendorf hat im Sommer 2018 zwei Planungsbüros mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes für ein neues Wohnbaugebiet südöstlich des Buchwaldes beauftragt. Nach der Vorstellung und Erörterung der Planentwürfe und Entwurfsvarianten hat der Gemeinderat entschieden, aus dem Plankonzept vom Oktober 2018 einen Bebauungsplan zu entwickeln.

Lage des Plangebietes

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

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

Das Gelände steigt von Süden nach Norden hin an. Es ist östlich des Fußweges nach Ebisweiler flach geneigt mit einem Höhenunterschied von ca. 4 Metern (602 m üNN - 606 m üNN). Westlich des Fußweges steigt das Gelände zum Buchwald hin steiler bis auf 610 m üNN an.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf derzeit als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt. Nach § 13b BauGB konnten Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden, wenn die dort genannten Voraussetzungen vorliegen und der Aufstellungsbeschluss vor dem 31.12.2019 gefasst und öffentlich bekannt gemacht wurde und der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 erfolgt ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Buchwald“ schließt an die im Zusammenhang bebauten Bereiche der Kernstadt Aulendorf an. Die zulässigen Grundflächen betragen weniger als 10.000 m².

Es werden keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Es grenzt nicht an europäisch geschützte Gebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) an. Der Abstand zu einem Ausläufer des FFH-Gebietes „Feuchtgebiete um Altshausen“ (Nr. 8023-341) beträgt ca. 850 m in südlicher Richtung. Für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) 7b BauGB bestehen keine Anhaltspunkte.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀ oder eines Risikogebietes bei extremem Hochwasser HQ_{extrem}.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Eingriffe in Natur und Landschaft, die

aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates wurde am 25.11.2019 gefasst. Der Beschluss wurde am 12.12.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Sachstand

- Scoping-Termin:

Für den Planbereich wurde am 22.02.2019 zur frühzeitigen Unterrichtung der berührten Träger öffentlicher Belange eine Behördenbesprechung (Scoping-Termin) im Landratsamt Ravensburg durchgeführt. Gleichzeitig wurden das Regierungspräsidium Tübingen und der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben um eine Stellungnahme gebeten.

Die Anregungen und Bedenken wurden in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen werden. Aufgrund des öffentlichen Interesses an der Ausweisung eines neuen Baugebietes wurde eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt. Am 16.01.2020 fand eine Informationsveranstaltung statt. Die Unterlagen lagen in der Zeit vom 20.12.2019 bis 24.01.2020 öffentlich zur Einsichtnahme aus.

Es wurden grundsätzliche Bedenken gegen eine Bebauung des zur Naherholung genutzten Gebietes geäußert. Bedenken wurden vor allem auch in Bezug auf die Verkehrserschließung über die Hillstraße und den dadurch entstehenden Verkehrslärm vorgebracht. Es wurde gefordert, dass Fußwegeverbindung vom Park und von der Ebisweiler Straße zum Buchwald erhalten bzw. ersetzt werden muss. Es wurde angefragt, wie die Niederschlagswasserableitung aus den Hanglagen bei Starkregen gelöst wird.

- Geotechnische Untersuchung:

Für den Planbereich wurde durch das Ingenieurbüro fm geotechnik, Amtzell, im November 2018 eine geotechnische Untersuchung zur Einschätzung der Baugrundverhältnisse und der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden durchgeführt. In 8 Rammkernsondierungen und 5 schweren Rammsondierungen wurde unterhalb des Mutterbodens Verwitterungslehm, in lokalen Linsen Moränenkies und Moränensand angetroffen. Die eiszeitliche Grundmoräne setzt sich im Plangebiet aus tonigem, sandigem, kiesigen, lokal steinigem bis stark steinigem Schluff zusammen. Die Böden sind für eine Bebauung geeignet. Im Gutachten werden Vorgaben für die Gründung der Bauwerke aufgeführt. Es wird empfohlen, grundstücks- bzw. bauwerksbezogene Erkundungen auszuführen, um den jeweiligen Bemessungsfall im Detail bestimmen zu können.

In den Sondierungen wurde kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Bei längeren Niederschlagszeiten ist jedoch mit Schicht- und Hangwasser, sowie stauendem Sickerwasser zu rechnen. Die anstehenden Böden sind, bis auf vereinzelt anzutreffende Linsen mit Moränenkiesen, schwach bis sehr schwach durchlässig. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nicht gesichert möglich.

Die umwelttechnische Untersuchung der Bodenproben ergab keine Auffälligkeiten.

- Schalltechnische Untersuchung:

Für den Planbereich wurde im September 2019 durch das Ingenieurbüro Loos & Partner, Allmendigen, eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. In der Untersuchung wurden mögliche Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet, zum einen aus dem Betrieb des östlich angrenzenden Schönstattzentrums, zum anderen aus dem westlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betrieb (Sonderkulturen-Erdbeererzeugung) geprüft. Es wurde weiterhin untersucht, ob das Plangebiet durch Verkehrslärm von der Hillstraße beaufschlagt wird und mit welchen Lärmemissionen

aus dem Plangebiet auf die bestehende Wohnbebauung an der Hillstraße zu rechnen ist.

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

- Artenschutzfachliche Einschätzung:

Für den Planbereich wurde im November 2019 durch das Fachbüro Diplom-Biologin Tanja Irg Umweltkonzept, Schwendi, eine artenschutzfachliche Untersuchung mit artenschutz-rechtlicher Einschätzung durchgeführt. Die durch die zukünftige Bebauung in Anspruch genommenen Ackerflächen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht von eher untergeordneter Bedeutung. Störungsempfindliche Vogelarten wurden nicht angetroffen. Aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung und der bereits bestehenden Kulisse aus Wohnbebauung und den Gebäuden des Schönstattzentrums können erhebliche Störungen im Wirkraum des Plangebietes ausgeschlossen werden. Auf eine ausreichende landschaftliche Einbindung und Durchgrünung des Baugebietes ist zu achten.

Plankonzept

- Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Buchwald“ umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 847, 846 Teilfläche, 899/3, 898/1, 896, 894, 892/1, 883 Teilfläche und eine kleine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 828, die für die Anbindung der östlichen Erschließungsstraße an die Hillstraße erforderlich ist. Diese Teilfläche des Flst. Nr. 828 wird aus dem Bebauungsplan „Schönstattzentrum“ ausgenommen. Im südwestlichen Bereich wird eine im Bebauungsplan „Am Bildstock II“ als öffentliche Grünfläche – Ortsrandeingrünung festgesetzte Teilfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplan Buchwald auf- und aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bildstock II“ ausgenommen.

Der geplante Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 39.663 m².

- Erschließung:

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

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

Die nordöstliche Wohnstraße endet in einem Wendeplatz. Die Wohnstraßen werden jeweils über kleine platzartige Aufweitungen verbunden.

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

Sie können als Aufenthaltsbereiche, für Besucherstellplätze, als Ausweichflächen und ggf. als Versickerungsflächen genutzt werden. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für das neue Baugebiet wird am nördlichen Rand eine Fußwegeverbindung zwischen Marienbühl, Stadtpark und Buchwald entstehen.

Im Norden verläuft vom Hochbehälter Katzensteig zur Innenstadt eine Hauptwasserleitung durch das Plangebiet. Diese Wasserleitung muss nach Norden außerhalb, bzw. an den Rand des Plangebietes verlegt werden.

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

Im Bebauungsplanentwurf sind Versorgungsflächen für Elektrizität, Breitbandversorgung und Telekommunikation vorgesehen.

Da die im Plangebiet anstehenden Böden nur schwach durchlässig sind, ist eine direkte Versickerung auf den Baugrundstücken, auch wegen der Vernässungsgefahr für die unterliegenden Grundstücke nicht möglich. Das auf den Dach- und Hofflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser muss in Zisternen gesammelt und zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird in drei Retentionsmulden im Gebiet zurückgehalten und von dort verzögert über einen Regenwasserkanal zu einem Retentionsbecken im Bereich des Plangebietes „Am Bildstock“ abgeleitet. Der Ablauf des Retentionsbeckens wird in den Mahlweiher geführt. Die Ableitung des Niederschlagswassers wurde durch das Ing. Büro Kapitel mit der Fachbehörde am Landratsamt abgestimmt.

Für das Plangebiet ist die Ausarbeitung eines Energiekonzeptes vorgesehen.

- **Bebauung:**

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

Entlang der zentralen Erschließungsachse und in Richtung der Gebäude des Schönstattzentrums nach Osten hin wird eine mäßig verdichtete Bebauung mit Eigenheimen in Form von Hausgruppen mit Kettenhäusern vorgeschlagen.

Die Wohnhäuser sind jeweils mit einseitigem Grenzausbau durch eine Garage und einen überdeckten Stellplatz, von dem aus auch der Hauszugang erfolgen kann, miteinander verbunden. Die höhenversetzte Anordnung der Gebäude folgt der leichten Hangneigung im zentralen Bereich. Die Bauweise wird entsprechend als abweichende Bauweise (halb offene Bauweise) festgesetzt.

Das Maß der Nutzung wird mit 0,4 GRZ und zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m. Die Grundstücksgrößen für die mäßig verdichteten Wohnformen liegen zwischen 250 m² und 310 m².

Die Grundstücke für freistehende Einfamilien-Wohnhäuser liegen entlang der dem Geländeverlauf folgenden, ost-west-gerichteten Wohnstraßen. Die Bauweise wird als offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, festgesetzt.

Für die stadtnahen östlichen Bereiche und die zwischen den beiden Wohnstraßen liegenden Bereiche westlich der Hauptachse wird das Maß der Nutzung mit 0,35 GRZ und zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m, die zulässige Firsthöhe 10,00 m. Hier werden überwiegend kleinere Grundstücke ab ca. 476 m² angeboten.

Der westliche Teilbereich zur freien Landschaft hin und angrenzend an die bestehende Bebauung entlang der Hillstraße ist, um einen städtebaulich und gestalterisch verträglichen Übergang zur geplanten Bebauung im neuen Wohngebiet herzustellen, etwas lockerer bebaut. Das Maß der Nutzung wird mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze und 0,35 GRZ festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe beträgt 4,50 m, die zulässige Firsthöhe 9,00 m, sodass das zulässige 2. Vollgeschoss entweder das Dachgeschoss oder bei entsprechender Hanglage das Untergeschoss sein kann. Die Grundstücksgrößen liegen hier zwischen ca. 515 m² und ca. 650 m².

Es wird festgesetzt, dass je Gebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig werden.

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

Um diese Wirkung zu erzielen und zu verstärken wird vorgeschlagen, als Dachform nur Satteldach festzusetzen. Die Dachneigung kann für zweigeschossige Gebäude flacher mit 18° bis 36°, für Gebäude mit einem Vollgeschoss steiler mit 18° bis 48° zugelassen werden, sodass hier sowohl sog. Bungalow-Haustypen, als auch Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss möglich sind. Die zulässige steile Dachneigung soll auch die Nutzung der Solarenergie ermöglichen.

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

- Grünordnung:

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

In den privaten Gärten werden aufgrund der zunehmend kleineren Grundstücksflächen und der veränderten Nutzungsgewohnheiten kaum noch mittel- oder großkronige Laubbäume gepflanzt. Umso wichtiger wird, auch zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Baugebietes, die Begrünung der öffentlichen Straßen- und Grünbereiche. Zentrales grünordnerisches Element des städtebaulichen Entwurfs ist die Ausbildung einer doppelseitigen Allee im Verlauf der historischen Fußwegeverbindung.

Am Beginn dieser Allee, an der südlichen Einfahrt in das Baugebiet, liegt ein öffentlicher Grünbereich, der als kleiner Quartierspark mit Kinderspielplatz gestaltet ist und das Baugebiet zur Zufahrtsstraße und zum Parkplatz des Schönstattzentrums hin abschirmt.

Im westlichen Bereich entsteht an der Abzweigung der Wohnstraßen eine begrünte platzartige Aufweitung mit Baumgruppe. Die in Ost-Westrichtung verlaufenden Wohnstraßen werden auf den Straßenbegleitflächen in lockerer Reihe mit Straßenbäumen begrünt.

Für die Bäume auf öffentlichem Grund werden Pflanzgebote festgesetzt.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist auf den Baugrundstücken entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes ein 0,50 m hoher Erdwall festgesetzt (Starkregenrisikovorsorge), der im Zuge der Erschließungsmaßnahmen angelegt werden soll.

Zur landschaftlichen Einbindung und äußeren Eingrünung des Baugebietes ist auf diesem Erdwall eine Bepflanzung mit Sträuchern in Form einer lockeren freiwachsenden Hecke festgesetzt.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken ab eine Fläche von 400 m² mind. 1 heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum gepflanzt werden muss.

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

2.2 Erschließung Baugebiet Buchwald

Entwässerungskonzept

Auf Grund der bereits jetzt vorhandenen Überlastungen der bestehenden weiterführenden Mischwasserkanäle kann dort kein zusätzliches Regenwasser mehr eingeleitet werden. Deshalb besteht für das Oberflächenwasser des geplanten Baugebietes nur die Möglichkeit eine möglichst große Wassermenge zu versickern oder in ein Oberflächengewässer einzuleiten.

Gemäß geotechnischen Gutachten ist eine Versickerung von Oberflächenwasser in den Untergrund innerhalb der Verwitterungsdecke und Grundmoräne auf Grund der geringen Durchlässigkeit nicht möglich. Der teilweise anstehende Moränenkies und Moränensand wären bezüglich der Durchlässigkeit zur direkten Versickerung lokal geeignet, kommen jedoch überwiegend nur in Linsen- und Rinnenform mit begrenzten Speichervolumen vor.

Bezüglich der Einleitung in ein Oberflächengewässer bietet sich nur der Mahlweiher mit seinem Ablauf, dem Mühlbach an. Hier besteht allerdings die Problematik, dass der Mahlweiher und sein Ablauf schon im Bestand beim 50-jährlichen Regenereignis überlastet sind und bei einer zusätzlichen Einleitung die Gefahr eines Dammbrochs besteht. Für eine Vergrößerung des Retentionsvolumens im Mahlweiher wäre eine Sanierung und Erhöhung des Dammes am Mahlweiher notwendig. Dies ist aus privatrechtlichen Gründen zurzeit nicht möglich. Auch eine Absenkung des Wasserspiegels im Mahlweiher, um zusätzliches Retentionsvolumen zu schaffen, kommt aus naturschutzfachlicher Sicht nicht in Frage.

Aus diesen Gründen besteht der einzige Lösungsansatz darin, den Abfluss aus dem Neubaugebiet und dem Einzugsgebiet des Mahlweihers auf den bisherigen natürlichen Abfluss zu begrenzen.

Die Hochwassergefahrenkarten und der Abfluss aus dem Neubaugebiet wurden ursprünglich stationär berechnet. Dies entspricht einem Aufeinandertreffen der Spitzen der Abflusswellen. In der Realität ist es so, dass die Welle aus dem Neubaugebiet der Hochwasserwelle aus dem unbebauten Einzugsgebiet des Mahlweihers vorausläuft.

Um dies zu simulieren musste eine neue instationäre Berechnung über ein hydrologisches Modell zur Ermittlung der Hochwasserabflüsse zum Mahlweiher sowie die Abflusswelle aus dem Neubaugebiet erstellt werden. Dadurch konnte das erforderliche Rückhaltevolumen und die Regulierung des Abflusses im Neubaugebiet bei einem 5- und 100-jährlichen Ereignis bestimmt werden.

Insgesamt ist dann der Ablauf und die Einleitung bei HQ_5 und HQ_{100} nicht größer als der natürliche Zulauf aus dem Einzugsgebiet des Mahlweihers ohne des geplante Baugebiet

Die Einleitung des Ablaufes und Überlaufes aus dem RRB Bildstock erfolgt in den bestehenden Wassergraben auf Parz. 942 an der L285 und dort zum Mahlweiher auf Parz. 1067, Gemarkung Aulendorf. Der Graben weist im oberen Teil eine Breite von ca. 1,50 m und eine Tiefe von ca. 50 cm auf. Der mittlere Wasserstand beträgt etwa 10 cm. Der Wasserabfluss bei Trockenwetter ist gering und gleichmäßig und wird überwiegend von Quellen gespeist. Er mündet nach einer Fließstrecke von ca. 320 m im Mahlweiher.

Regenwasserableitung und Behandlung

Es ist geplant das Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen sowie der Dach- und Hofflächen der Grundstücke über Regenwasserkanäle abzuleiten. Soweit als möglich erfolgt bereits eine dezentrale Retention und Reinigung des Abflusses über Erdmulden und Retentionszisternen innerhalb des Baugebiets. Des Weiteren wird am Randstreifen der Straße (Parkplätze, Grundstückszufahrten und Baumquartiere) und im Gehweg ein wasserdurchlässiges Pflaster eingebaut. Die Einfassung und Ausbildung der Baumquartiere werden so ausgeführt, dass dort ebenfalls Regenwasser versickert werden kann. Die Rückhalte mulden im Baugebiet Buchwald werden im anstehenden Boden modelliert und bestehen aus drei Erdbecken mit flachen Böschungen mit einem Volumen von ca. 170 m³ bei einer Wassertiefe von ca. 40 cm. Damit sie sich nach einem Starkregen langsam leeren, werden Bodenfilter aus einem Humus-Sandgemisch und Sickerstränge in dränfähigem Material eingebaut. Bei einem 100-jährlichen Regen laufen die Mulden über in den weiterführenden Kanal zum RRB Bildstock und werden dort gepuffert.

Zusätzlich sind für alle Bauplätze Retentionszisternen mit einem Nutzinhalt von ca. 3-4 m³ je nach Bebauung geplant. Alle Zisternen sind mit einem Filter und mit einem gedrosselten schwimmenden Ablauf von ca. 0,2 l/s ausgestattet und entleeren so langsam nach einem Ereignis. Das Nutzvolumen der Zisternen für die Retention beträgt ca. 200 m³. Das restliche Volumen kann zur Garten-bewässerung oder WC-Spülung genutzt werden.

Regenrückhaltebecken Bildstock

max. Nutzinhalt 700 m³, Wassertiefe HQ_5 ca. 1,40 m,
max. Wassertiefe HQ_{100} ca. 1,65 m

Der Ablauf aus dem Becken wird durch die Versickerungsrate über den Bodenfilter und

zusätzlich mit einer mechanischen Abflussdrossel auf konstant 37 l/s bei jeder Wassertiefe reguliert. Ab einem max. WSP von 593,55 erfolgt bei einem 100-jährlichen Ereignis ein Notüberlauf.

Das Regenrückhaltebecken an der L285 ist auch für die Aufnahme von Oberflächenwasser aus der geplanten Erweiterung des BG Bildstock und der Zufahrtsstraße bemessen.

Bewertung der Regenwassereinleitung - Behandlung

Gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 ist das Wohngebiet mit verkehrsberuhigten Stichstraßen und Wegen der Kategorie 4 - 6 zuzuordnen, sodass eine Regenwasserversickerung in einem zentralen Becken oder Mulden über eine belebte Bodenzone möglich ist. In den geplanten Wohngebieten ist gemäß Bebauungsplan die Ansiedelung emittierender Betriebe ausgeschlossen. Der Nachweis der Regenwasserbehandlung nach dem Bewertungsverfahren gemäß Merkblatt DWA-M 153 ergibt, dass keine zusätzliche Regenwasserbehandlung erforderlich ist. Trotzdem ist eine Regenwasserbehandlung und weitgehende Reinigung des Oberflächenwassers in den Zisternen und über die Bodenfilter in den Mulden und im RRB Bildstock vorgesehen.

Bauausführung Regenrückhaltebecken Bildstock

Die Böschungen werden mit einer Neigung von 1:2 - 1:3 ausgeführt und ausgerundet. Die Beckensohle wird mit einem leichten Quergefälle von 1 % zur Mitte ausgebildet. Die Andeckung mit Mutterboden ist an den Böschungen mit ca. 25 cm, in der Beckensohle mit ca. 30 cm geplant, sodass eine Versickerung und Reinigung über die belebte Bodenzone in die Rigole erfolgt. Um den max. Abfluss aus dem zentralen Becken konstant auf 37 l/s zu begrenzen, wird vor dem Auslauf in den Graben eine mechanische, schwimmergesteuerte Abflussdrossel (Fa. Steinhardt oder BIOGEST) in einem Stahlbetonschacht eingebaut. Der Ablaufschacht aus dem RRB wird als Überlaufbauwerk mit einer 2 m breiten Schwelle versehen.

Das Regenbecken Bildstock wird mit einem ca. 1,80 m hohen Zaun mit einem 4 m breiten Zufahrtstor gegen unbefugten Zutritt gesichert. Als ökologische Ausgleichsmaßnahme für die Bebauung werden die Beckenränder mit einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzplan bepflanzt.

Entwässerung Wohngebiet im Trennsystem

Die Schmutzwasserleitungen aus dem Baugebiet Buchwald werden im westlichen Teil am bestehenden Mischwasserkanal DN 400 zum Bildstock und im östlichen Teil in der Marienbühlstraße (DN 250) angeschlossen. Zum Einbau kommen Rohre aus PP-Material im Durchmesser von 200 bis 250 mm und einem Mindestgefälle von 1%.

Die Tiefe der geplanten Schmutzwasserkanäle liegt zwischen 3,5 und 5 m, sodass alle Untergeschosse in natürlichem Gefälle entwässert werden können. An den Schmutzwasserkanal darf nur häusliches Abwasser eingeleitet werden, sodass die bestehenden Mischwasserkanäle nicht zusätzlich hydraulisch belastet werden.

Durch den Anschluss eines Außengebiets an den geplanten Regenwasserkanal wird der bestehende Mischwasserkanal in der Marienbühlstraße entlastet.

Die Regenwasserkanäle im Baugebiet bestehen überwiegend aus Stahlbetonrohren DN 300-700 in einer Tiefenlage von im Mittel ca. 2,5 m. Jeder Bauplatz erhält einen Kontrollschacht DN 1000 für Schmutzwasser und eine Retentionszisterne DN 2000 aus Stahlbeton.

Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis

Für die Herstellung des Benehmens wurde ein Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Wohngebiet „Buchwald“ und „Bildstock II“ in den Ablaufgraben zum Mahlweiher beim Landratsamt Ravensburg eingereicht.

Verkehrsanlagen - Straßen und Gehwege

Der Ausbau der Erschließungsstraßen und Gehwege orientiert sich am Bebauungsplanentwurf. An den Kreuzungspunkten und Einmündungen wurden entsprechend einer Schleppekurvensimulation die Radien optimiert. Diese müssen im weiteren Verlauf in B-Plan Entwurf übernommen werden.

Die Fahrbahnbreite beträgt ca. 5,50 m incl. Randeinfassungen. Neben der eigentlichen Fahrbahn ist ein wechselseitiger ca. 1,80 m breiter Multifunktionsstreifen geplant. In diesem Streifen sind Parkplätze, Grünflächen mit Bäumen und die Grundstückszufahrten geplant. Der Randstreifen wird mit einem versickerungsfähigen Pflaster versehen. Die Fahrbahn erhält eine 10 cm starke bituminöse Tragschicht und 3 cm Asphaltfeinbeton auf einem frostsicheren Unterbau mit einer ca. 50 cm starken Kiestrag-Frostschuttschicht. Die Randeinfassungen werden als Tiefbordsteine in Granit ausgeführt.

Straßenbeleuchtung und Breitbandversorgung

Die Straßenbeleuchtung wird Leuchten „Hella Park“ in LED-Technik mit einer Lichtpunkthöhe von 4,50 und in einem Abstand von 20 -25 m ausgeführt. Zusätzlich soll im Kabelgraben der Straßenbeleuchtung eine Leerrohrverlegung für die Breitbandversorgung (Glasfaser) erfolgen.

Wasserversorgung Baugebiet – Umlegung bestehende Wasserleitungen

Die Wasserversorgung der Baugrundstücke erfolgt nach dem Württembergischen System über Hydrantenschächte aus Stahlbeton DN 1500–2000 mm. Die Armaturen mit Anschlussgarnituren und Absperrventilen der Hausanschlüsse werden dort eingebaut. An allen Kreuzungspunkten der Hauptleitungen werden drei Absperrschieber eingebaut. Als Rohrleitungen kommen duktile Gussrohre DN 100–200 mm zum Einbau.

Für die Hausanschlussleitungen werden PE-Xa Kunststoffrohre DA 32 mm verwendet.

Der Anschluss an die bestehenden Leitungen DN 150 und DN 300 der Hochzone erfolgt in der zweimal in der Hillstraße und einmal nördlich des Baugebiets.

Durch das geplante Baugebiet verlaufen eine Wasserleitung DN 300 der Stadt und eine Wasserleitung DN 400 aus Asbestzementrohren der Wasserversorgung Schussen-Rotachtal. Diese Leitungen müssen nördlich und westlich um das Baugebiet herum neu verlegt werden, ebenso zwei Steuerleitungen. An den Hoch- und Tiefpunkten der neuen Leitungen sind je eine Entlüftung und eine Entleerung in zwei großen Schachtbauwerken aus Stahlbeton geplant.

Baukosten

Gemäß der aktuellen Kostenberechnung betragen die Baukosten voraussichtlich ca. 5.200.000 €, incl. Ingenieurleistungen.

3. Bebauungspläne „Am Bildstock II“ und „Buchwald“ – Knotenpunkt L 285 Saulgauer Straße – Zufahrt Gemeindestraße Flst. Nr. 959, Einbau einer Linksabbiegerspur

Veranlassung

Im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange für die geplante Erschließung der Baugebiete „Am Bildstock II“ und „Buchwald“ hat die Straßenbauverwaltung des RP Tübingen Bedenken bezüglich dem Straßenanschluss der Gemeindestraße Flst. Nr. 959 an die L 285 vorgebracht. Da sich der Anschluss außerhalb der OD Aulendorf befindet, muss eine Planung gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) erfolgen und vom RP in bautechnischer Hinsicht geprüft und genehmigt werden. Hierzu ist ein RE-Entwurf mit Verkehrssicherheitsaudit erforderlich.

Knotenpunkt L285 mit Linksabbiegespur

Die Stadt Aulendorf hat das Ingenieurbüro Kapitel damit beauftragt eine Entwurfsplanung auf der Grundlage einer Entwurfsvermessung zu erstellen.

Die Planung auf der Grundlage der RAL 2012 beruht auf folgenden Annahmen:

Straßenkategorie: LS III Landstraße regional (Verkehrsbelastung 3.180 Kfz/24 Stunden)

Entwurfsklasse: EKL 3, Regelquerschnitt RQ 11 (Randstreifen und Bankett 1,50 m)
Entwurfsgeschwindigkeit 90 km/h.

Knotenpunkt: Linksabbiegetyp LA 2 ohne Lichtsignalanlage
 Breite Fahrstreifen 3,25 m, Linksabbiegestreifen 3,25 m
 Gesamtbreite an der Zufahrt ca. 10,00 m
 Aufstellstrecke IA = 20 m, Verziehungsstrecke Iz = 50 m

Im Bestand sind eine Straßenbreite von ca. 5,80 m und ein Bankett mit einem befestigten Randstreifen (Rasengitter) mit einer Breite von ca. 1 m (incl. Randstreifen) vorhanden. Die Geschwindigkeit ist ab Stat. 0+275 durch Verkehrsschilder auf 70 km/h begrenzt. Die Längsneigung der L 285 ist fast durchgängig 2 % in Stationierungsrichtung. Die vorhandene und geplante Querneigung liegt zwischen 3 und 5 %. Die Zufahrt aus der Seitenstraße wird mit einer Mittelinsel (kleiner Tropfen) und Korbbögen R 8-10 m ausgeführt. Die Längsneigung der Zufahrtsstraße beträgt ca. 6 - 7 %.

Sichtfelder

Die erforderlichen Sichtweiten müssen bei einer angenommenen Geschwindigkeit von 70 km/h 110 m bei der Annäherungssicht (15 m vom FBR) und Haltesicht (3 m vom FBR) betragen. Die tatsächliche Sichtweite beträgt Orts auswärts ca. 200 m. Die erforderlichen Sichtfelder sind vorhanden und wurden im Lageplan eingezeichnet. Diese dürfen nicht bepflanzt werden, bzw. sind von Hindernissen freizuhalten.

Ausbau Zufahrtsstraße von der Hillstraße zur L285

Die Verbindungsstraße von der Hillstraße zur Saulgauer Straße weist derzeit nur eine Fahrbahnbreite von ca. 3,50 m auf. Zur Verbesserung der Zufahrtssituation soll die Straße mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m und einseitigem Gehweg- und Radweg mit einer Breite von 2,50 m ausgebaut werden. Zwischen Fahrbahn und Gehweg ist ein ca. 2,50 m breiter Grünstreifen mit Bäumen geplant.

Sonstiges

Im Zuge der weiteren Planung wurden noch eine Querungshilfe für Fußgänger zum angrenzenden Waldgebiet am Mahlweiher in Form einer Mittelinsel und ein Gehweg zu einem Wanderweg eingefügt. Unterhalb des geplanten Baugebiets Bildstock wird parallel zur Landstraße ein Regenrückhaltebecken erstellt. Es handelt sich dabei um ein umzäuntes Erdbecken mit einer Wassertiefe von ca. 1,5 m. Der Abstand Oberkante Böschung zum Fahrbahnrand ist mit 10 m geplant.

Aktueller Planungsstand

Nach Erstellung einer Vorplanung wurde der 1. Entwurf mit der Straßenbauverwaltung des RP Tübingen abgestimmt und Sicherheitsaudit durchgeführt. Sodann wurde ein Anhörungsentwurf erstellt und die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Dieses Verfahren ist noch nicht ganz abgeschlossen. Nach Vorlage aller Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange erfolgt eine Abwägung und Einarbeitung in den endgültigen Bauentwurf zur Genehmigung.

Inzwischen wurde auch eine Baugrundgrunduntersuchung durchgeführt und schwierige Baugrundverhältnisse im Bereich der Aufweitung der L285 festgestellt.

Kostenschätzung

Für die gesamte Maßnahme werden die Kosten auf ca. 680.000 € geschätzt, wobei 450.000 € auf die Linksabbiegespur und 230.000 € auf die Zufahrtsstraße entfallen.

4. Potenzialanalyse klimaneutrale Energieversorgung im Baugebiet Buchwald

Das geplante Baugebiet Buchwald als Erweiterung Aulendorfs im Westen soll 59 Baugrundstücke mit max. 118 Wohneinheiten erhalten. Nicht nur mit Blick auf die klimapolitischen Ziele sieht sich die Stadt Aulendorf in der Pflicht einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und in der Vorbildfunktion voran zu gehen. Vor diesem Hintergrund wurde der Einsatz einer klimaneutralen Energieversorgung für das Baugebiet Buchwald in Betracht gezogen. Um mögliche Potenziale zu eruieren und auch ausschöpfen zu können, ist die Untersuchung durch ein qualifiziertes Fachbüro sinnvoll. Die Firma Schäffler Sinnogy hat hierzu ein Angebot vorgelegt.

Gesamtfahrplan

Die Prüfung nutzbarer Energiepotenziale, Konzeption von Versorgungslösungen, Beantragung von Förderungen sowie Begleitung der Realisierungsphase sind Kernkompetenzen der Firma Schäffer Sinnogy, die anhand von Teilschritten (Potenzialanalyse, Machbarkeitsstudie, etc.) die Optionen einer klimaneutralen Energieversorgung wie auch Vor- und Nachteile erarbeitet.

Der Gesamtfahrplan umfasst folgende Teilschritte:

- Potenzialanalyse
- BEW-Antrag Machbarkeitsstudie
- Durchführung Machbarkeitsstudie Teil 1 – Potenziale und Varianten
- Durchführung Machbarkeitsstudie Teil 2 – Ausarbeitung und Wirtschaftlichkeit
- BEW-Antrag Realisierungsförderung, Kommunikation und Monitoring
- Umsetzungsbegleitung.

Der zeitliche Aufwand bis zur Realisierung umfasst ca. 6 bis 12 Monate und ist nach Vorabstimmung grundsätzlich in die Umsetzung des Bebauungsplans „Buchwald“ integrierbar.

Potenzialanalyse

Im ersten Schritt werden auf Grundlage des erstellten Bebauungsplans mögliche Energiequellen und Versorgungsstrategien für eine klimaneutrale Wärmeversorgung ermittelt. Im Rahmen dessen können verschiedene Versorgungsvarianten im Hinblick auf Wirtschaftlichkeit erarbeitet werden.

Optional kann in diesem Schritt auch die Prüfung klimaneutraler Kälte-, Strom- und E-Mobilitätspotenziale erfolgen. Eine Gesamtlösung mit Betrachtung aller Energiethemen könnte mögliche Synergien effizient nutzen und den Mehrwert steigern.

Die Durchführung der Potenzialanalyse beansprucht ca. 4 Wochen. Die Kosten belaufen sich auf 9.800,00 € netto für die Basisleistungen. Die optionalen Leistungen umfassen Strom und PV mit 2.980,00 € und Kälte mit 1.980,00 € netto. Alle angegebenen Kosten sind Festpreise.

Auf die Leistungsbeschreibung und das Honorarangebot wird verwiesen.

Beschlussantrag:

1. Der Sachstand zu den Bebauungsplänen „Am Bildstock II – 2. Änderung“ und „Buchwald“ wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Durchführung der Potenzialanalyse durch das Fachbüro Schäffler Sinnogy wird zugestimmt.

Anlagen:

Bebauungsplan „Am Bildstock II – 2. Änderung“ – Planteil Entwurf
 Bebauungsplan „Am Bildstock II – 2. Änderung“ – Textteil Entwurf
 Bebauungsplan „Am Bildstock II – 2. Änderung“ – Übersichtsplan
 Bebauungsplan „Am Bildstock II – 2. Änderung“ – Sachstand zum 08.03.21
 Bebauungsplan „Am Bildstock II – 2. Änderung“ – Erläuterung Erschließung
 Bebauungsplan „Buchwald“ – Planteil Entwurf
 Bebauungsplan „Buchwald“ – Textteil Entwurf
 Bebauungsplan „Buchwald“ – Übersichtsplan
 Bebauungsplan „Buchwald“ – Sachstand zum 10.03.21
 Bebauungsplan „Buchwald“ – Erläuterung Erschließung
 Bebauungsplan „Am Bildstock II – 2. Änderung“ und „Buchwald“ – Einbau einer Linksabbiegerspur
 Baugebiet Buchwald – Leistungsbeschreibung Potenzialanalyse
 Baugebiet Buchwald – Honorarangebot Potenzialanalyse

Beschlussauszüge für

Aulendorf, den 12.03.2021

Bürgermeister

Kämmerei

Hauptamt

Bauamt

Ortschaft

Leistungsbeschreibung

Neubaubereich Buchwald der Stadt Aulendorf

Planung, Fördermittelgewinnung und Umsetzung einer klimaneutralen Energieversorgung



Städtebaulicher Entwurf des Neubaugebiet

Freiburg i.Br., Februar 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Ihre Ausgangslage	3
2	Ihre Aufgabenstellung	4
3	Fördermittel für Ihr Neubaugebiet.....	5
4	Unsere Leistungen.....	6
4.1	TP1 - Potentialstudie.....	8
4.2	TP2 - Förderantrag Machbarkeitsstudie.....	11
4.3	TP3 – Durchführung Machbarkeitsstudie Teil 1 - Potentiale und Varianten	12
4.4	TP4 - Durchführung Machbarkeitsstudie Teil 2 - Ausarbeitung und Wirtschaftlichkeit	16
4.5	TP5 - Förderantrag Realisierung	18
5	Unsere optionalen Zusatzleistungen	20
6	Ihr Nutzen	27

Ihr Ansprechpartner

Dr. phil. Dipl.-Ing. Harald Schäffler
hallo@sinnogy.de
Tel. 0761 20551470



© schäffler sinnogy, Freiburg i.Br. 2021

Die vorliegende Leistungsbeschreibung umfasst Leistungen des Innovations- und Ingenieurbüros schäffler sinnogy aus Freiburg i.Br.. schäffler sinnogy sowie von den Partnern für Klimaneutrale Energiekonzepte (KEK). Die Zusammenarbeit der Partner begründet ausdrücklich keine GbR.



1 Ihre Aufgabenstellung

Sie planen das Neubaugebiet Buchwald mit ca. 59 Baugrundstücke für 44 für Einzelhausbebauung und 15 für verdichtete Bebauung mit Kettenhäusern. Je Einzel- bzw. Kettenhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig – somit ergeben sich mind. 59 und max. 118 Wohneinheiten (vgl. **Abbildung 1**):



Abbildung 1: Entwurf Bebauungsplan Neubaugebiet Buchwald

Die folgende Leistungsbeschreibung erläutert im Detail, wie Sie für dieses Projektgebiet eine klimaneutrale Energieversorgung planen und umsetzen können. Im Einzelnen zeigen wir auf, wie

- die **lokal nutzbaren Potentiale** für eine möglichst klimaneutrale Energieversorgung ermittelt werden,
- **verschiedene Versorgungslösungen** konzipiert und verglichen werden,
- die gewählte Versorgungslösung im Detail **fachlich geplant** werden,
- Ideen für innovative **Geschäfts- und Betreibermodelle** entwickelt und die entsprechenden **Verträge** erarbeitet werden,
- die erforderlichen **Lieferanten bzw. Partner** für den Aufbau und den Betrieb der Versorgungslösungen ermittelt werden,
- die **erforderlichen Förderanträge** erstellt, eingereicht und bis zur amtlichen Bewilligung betreut werden
- sowie das Projekt insgesamt durch eine **professionelle Projektsteuerung** zeit-, budget- und termingerecht betreut wird.

2 Fördermittel für Ihr Neubaugebiet

Klimafreundliche Neubaugebiete erhalten aktuell sehr attraktive staatliche Fördermittel.

Bundesförderung effiziente Wärmenetze BEW

Ihr Neubaugebiet erfüllt die Fördervoraussetzungen der Bundesförderung Effiziente Wärmenetze (BEW, früher Wärmenetze 4.0) und kann daher folgende Fördermittel in Anspruch nehmen:

- **50 % Förderung** für eine **Machbarkeitsstudie**. Gefördert werden die Studienkosten einschließlich der **Planungskosten** für die HOAI- bzw. AHO-Leistungsphasen 1 bis 4.
- **Bis zu 40 % Förderung für alle Investitionskosten** für die Wärmequellen, das Nahwärmenetz, die Wärmepumpen, die Messtechnik und das Monitoring. Gefördert werden auch der Fachplanung für die HOAI- bzw. AHO-Leistungsphasen 5 bis 8.
- Wenn der Antragsteller den KMU-Status erfüllt, erhöht sich **Förderquote um 10 %-Punkte**. Dann erhalten Sie 60 % für die Machbarkeitsstudie sowie bis zu 50 % für die Investitionskosten.

Bundesförderung effiziente Gebäude BEG

Zusätzlich können die Bauherren Fördermittel der Bundesförderung Effiziente Gebäude (BEG) in Anspruch nehmen. Für Gebäude z.B. mit dem KfW-Effizienzhausstandard 55 sind dies bis zu 26.250 € Tilgungszuschuss pro Wohneinheit bei einem Darlehensvolumen von bis zu 150.000 €. Beide Programme können uneingeschränkt kombiniert werden (vgl. Abbildung 2).

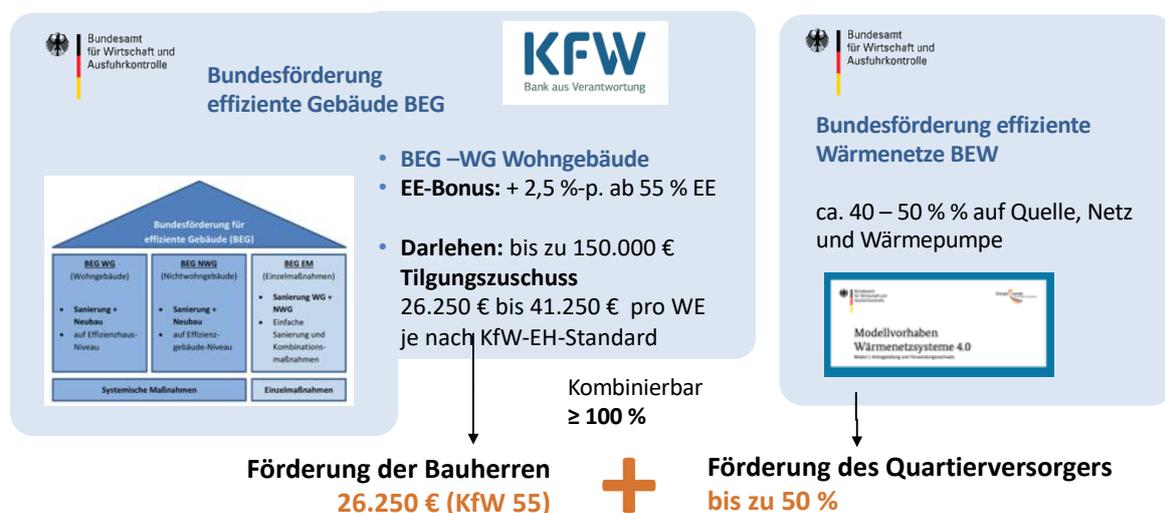


Abbildung 2: Ihr Neubaugebiet kann beide Förderprogramme in Anspruch nehmen: die Bundesförderungen BEG und die Bundesförderung BEW (Bild: schaeffler sinnogy)

Unser Angebot für Sie: Wir erstellen für Sie alle Förderanträge inkl. aller erforderlichen Unterlagen, reichen diese für Sie ein und beantworten alle Nachfragen des Fördermittelgebers, bis Sie die beantragten Fördermittel auf Ihrem Konto erhalten haben.

Referenz Die folgende Tabelle zeigt für ein Referenzprojekt die Planungs- und Investitionskosten (alles Netto-Werte) für ein Neubaugebiet mit 100 Wohneinheiten, 39 % davon in EFH und 61 % WE in MFH. Demnach betragen im Durchschnitt die Gesamtkosten ca. 28.200 €/WE. Durch das BAFA-Förderprogramm werden 50 % der Planungskosten sowie knapp 40 % der Investitionskosten gefördert. Pro WE verbleiben abzüglich dieser Förderungen noch ca. 19.500 €/WE. Die Bauherren können zusätzlich 26.250 € Tilgungszuschuss pro WE von der BEG für den Effizienzhausstandard KfW 55 erhalten. Bei einer klimaneutralen Wärmeversorgung wird dieser Standard bereits durch marktübliche Dämmstandards erreicht. Im Ergebnis erhalten bei diesem Bauprojekt die Bauherren also im Durchschnitt eine klimaneutrale Energieversorgung voraussichtlich zum Nulltarif.

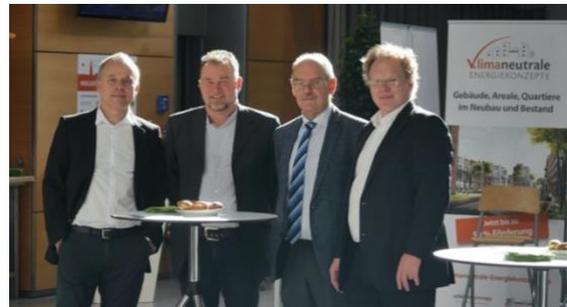
Machbarkeit (MODUL 1)		Investition (MODUL 2)		Gesamt	pro WE
Beschreibung	Betrag	Beschreibung	Betrag		100
Wärmeplan (LP1-2)		Wärmeplanung (LP5-8)			
Wärmeplan (LP3-4)		Quellenanlage			
Erkundungsbohrung		Netz + Hausanschl.			
PV-Planung (LP1-2)		Wärmepumpen			
Rechtsberatung		Photovoltaik			
Ausschreibung		Messung+Steuerung			
Machbarkeitsstudie		Sonstiges			
Zwischensumme	258.321 €	Zwischensumme	2.539.625 €	2.815.946 €	28.159 €
Förderquote	50%	Förderquote	37,8%	39%	39%
Förderung	129.160 €	Förderung (ohne PV)	740.549 €	869.710 €	8.697 €
effektive Kosten	129.160 €	effektive Kosten	1.799.076 €	1.946.236 €	19.462 €
		BEG-EE (KfW55) Tilgungszuschuss			26.250 €

3 Unser Kompetenzteam

Klimaneutrale Energiekonzepte sind anspruchsvoll, in der Planung und in der Umsetzung. Deshalb arbeiten wir mit Fachexperten zusammen, die alle erforderlichen Fachbereiche abdecken und langjährige Planungs- und Praxiserfahrungen aufweisen. Dadurch ist gewährleistet, dass Sie ein abgestimmtes Energiekonzept erhalten, das auch in der Praxis funktioniert. Und dass Sie Partner an Ihrer Seite haben, die die Verantwortung für Ihren Erfolg übernehmen. Das vorliegende Angebot umfasst daher Leistungen von vier Partnern der Gruppe Klimaneutrale Energiekonzepte:

- **schäffler sinnogy** verantwortet Projektsteuerung, Fördermittelmanagement, regulatorischen Aspekte, Geschäftsmodelle, Ausschreibungen sowie die Durchführung des Studienteils der Potential- und Machbarkeitsstudie.
- **Planungsbüro Roland Reiter** verantwortet die Fachplanung inkl. der Bedarfsberechnungen, der Netzplanung sowie der Anlagen- und Speicherplanung.
- **Ingenieurbüro Frey-BGW** verantwortet die Planung und Dimensionierung der Wärmequellen sowie die Erlundungsbohrungen.
- **Christan Hug Energiekonzepte** unterstützt bei der Anlagenplanung und steht bei Bedarf auch in der praktischen Umsetzungsphase zur Verfügung.

„Referenz *„Wie kann man einen ganzen Stadtteil mit 15.000 Einwohner klimaneutral mit Strom und Wärme versorgen?“ Mit dieser Frage kam Anfang 2018 der Stadtplaner Jörg Wessendorf aus Berlin auf mich zu. Er war einer der vier Finalisten des städtebaulichen Wettbewerbs für den neuen Stadtteil Freiburg-Dietenbach und musste zu seinem städtebaulichen Konzept auch ein klimaneutrales Energiekonzept vorlegen. Für uns von schäffler sinnogy war sofort klar, dass diese außergewöhnliche Aufgabe nur gelingen kann, wenn wir aus allen Bereichen Fachexperten mit an Bord haben. Dies war die Geburtsstunde der Gruppe **Klimaneutrale Energiekonzepte**. Inzwischen haben wir über 15 Neubauprojekte in allen Phasen der Planung und Umsetzung begleitet.*



Die vier Partner (von links): Christian Frey, Christian Hug, Roland Reiter, Dr. Harald Schäffler

4 Die EVEREST-Formel – Ihr Fahrplan zum Ziel

Basierend auf den Erfahrungen unseren zahlreichen Referenzprojekten haben wir einen Fahrplan entwickelt, der Sie Schritt für Schritt zu Ihrem Ziel führt. Diesen Fahrplan nennen wir die „EVEREST-Formel“. Wie bei einer Bergtour gliedern wir den Weg vom Startpunkt, dem „Basislager“, bis zum Ziel, dem „Gipfel“, in Etappen mit jeweils klar strukturierten Arbeitsschritten.

Insgesamt umfasst die EVEREST-Formel sechs Etappen, im folgenden Teilprojekte genannt: (TP):

- Etappe 1: TP 1 – Potentialstudie

- Etappe 2: TP 2 – BEW-Antrag Machbarkeitsstudie (Fördermodul 1)
- Etappe 3: TP 3 – Durchführung Machbarkeitsstudie Teil 1 - Potentiale und Varianten
- Etappe 4: TP 4 – Durchführung Machbarkeitsstudie Teil 2 - Ausarbeitung und Wirtschaftlichkeit
- Etappe 5: TP 5 – BEW-Antrag Realisierungsförderung (Fördermodul 2), Kommunikation (Fördermodul 3) und Monitoring (Fördermodul 4)
- Etappe 6: TP 6 – Umsetzungsbegleitung

Die folgende Grafik zeigt die Teilprojekte im Überblick.

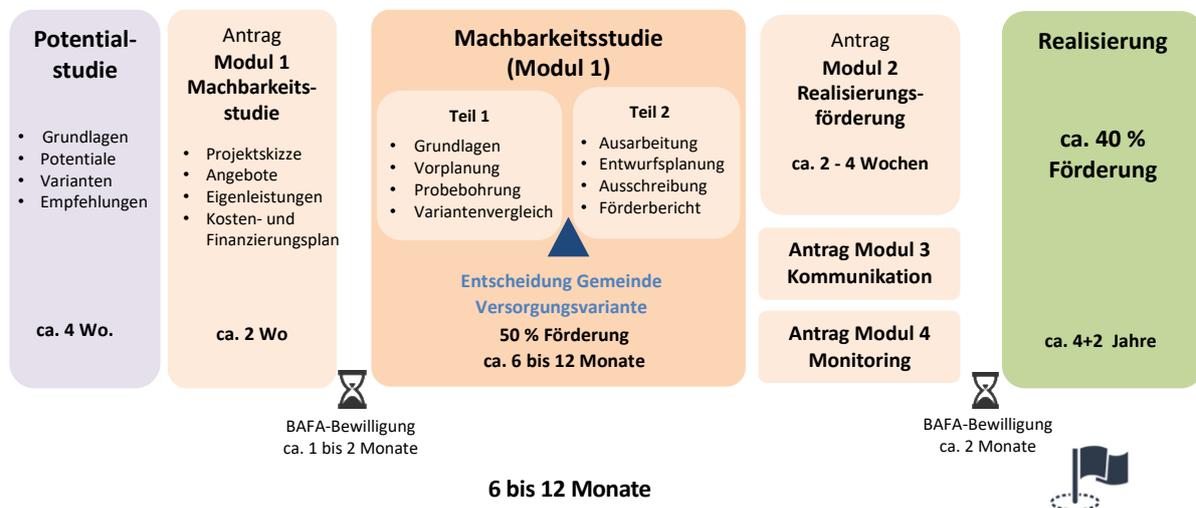


Abbildung 3: Gliederung der fünf Arbeitspakete

Für die ersten 5 Etappen, vom Start bis zu Bewilligungszusage der Realisierungsförderung, müssen Sie mindestens 6 bis 12 Monate einkalkulieren. Der Zeitraum kann aber auch auf bis zu 24 Monate verlängert werden. Die folgende Tabelle zeigt einen Überblick über den Zeitablauf.

Teilprojekt	Leistungszeitraum
TP 1 – Potentialstudie	ca. 4 Wochen
TP 2 – Antragsstellung Machbarkeitsstudie	ca. 2 Wochen
<i>Prüfung der BAFA, Zuwendungsbescheid Fördermodul 1</i>	<i>ca. 1 bis 2 Monate</i>
TP 3 – Machbarkeitsstudie Teil 1- Potentiale und Szenarien	ca. 1 bis 3 Monate
TP 4 – Machbarkeitsstudie Teil 2- Ausarbeitung und Wirtschaftlichkeit	ca. 3 bis 9 Monate
TP 5 – Antrag Realisierungsförderung	ca. 4 Wochen
<i>Prüfung der BAFA, Zuwendungsbescheid Fördermodul 2</i>	<i>ca. 2 Monate</i>

Der Bewilligungszeitraum der Machbarkeitsstudie beträgt regulär 12 Monate. Auf Antrag kann der Zeitraum um 12 Monate verlängert werden.

Die Etappen werden im Folgenden im Detail erläutert.

4.1 Etappe 1 – Die Potentialstudie (TP1)

Auf Basis von Ihren Vorarbeiten, eines städtebaulichen Entwurfs oder eines Bebauungsplans ermitteln wir, ob und mit welchen Quellen und Versorgungskonzepten eine möglichst klimaneutrale Wärmeversorgung möglich ist. Dabei vergleichen wir auf Wunsch auch individuelle mit gemeinschaftlichen Versorgungsvarianten, so dass Sie sich für die wirtschaftlichste Option entscheiden können.

Zusätzlich untersuchen wir optional auf Wunsch auch die Potentiale für eine klimaneutrale Versorgung des Kälte-, des Stroms- und des E-Mobilitätsbedarfs. Denn durch die **integrierte Planung und Steuerung der drei Sektoren Strom, Wärme und Mobilität** können lukrative Synergieeffekte genutzt und attraktive Gesamtlösungen mit Mehrwerten für die künftigen Eigentümer des Projektgebiets angeboten werden.

Die folgende Tabelle zeigt im Einzelnen die Arbeitsschritte der ersten Etappe, differenziert nach Basis- und optionalen Leistungen.

	Basisleistungen
	Optionale Leistungen
	Meilenstein

Tabelle 1: Arbeitspakete und Arbeitsschritte der ersten Etappe (TP 1)

TP 1	Potentialstudie	Basis	optional
AP1.0	Projektsteuerung	inkl.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Abstimmungsgespräche mit dem Auftraggeber • Koordination der Projektpartner 		
AP 1.1	Grundlagen		
AS 1.1.1	Grundlagen Rahmenbedingungen	inkl.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Verhältnisse Grundstückseigentum und Vermarktung • Politische Rahmenbedingungen und Ziele • Rahmenbedingungen und Ziele des Auftraggebers • Festlegung der Projektziele und der Bewertungskriterien 		
AS 1.1.2	Grundlagen Wärmebedarf	inkl.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung der Wärmelast und des Wärmebedarfs auf Basis verfügbarer Planungsdaten, Mess- und Abrechnungsdaten • Festlegung der möglichen Effizienzstandards 		
AS 1.1.3	Grundlagen Kältebedarf		opt.

	<ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung des Kältebedarfs auf Basis verfügbarer Planungsdaten, Mess- und Abrechnungsdaten 		
AS 1.1.4	Grundlagen Strombedarf		opt.
	<ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung des Strombedarfs auf Basis verfügbarer Planungsdaten, Mess- und Abrechnungsdaten 		
AS 1.1.5	Grundlagen E-Mobilitätsbedarf		opt.
	<ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung des Strombedarfs für E-Fahrzeuge auf Basis verfügbarer Planungsdaten und Marktdaten 		
AP 1.2	Potentiale		
AS 1.2.1	Grundlagen Wärmequellen	inkl.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung und Potentialabschätzung der nutzbaren internen Wärmequellen (Erdwärme, Grundwasser, Solarthermie, Abwärme) und externen Wärmequellen (Abwasser, Abwärme) 		
AS 1.2.2	Grundlagen Stromquellen	inkl.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung und Potentialabschätzung der nutzbaren Stromquellen (PV-Anlagen auf Dächern, ggf. andere Flächen und Objekte) 		
AP 1.3	Varianten und Konzepte		
AS 1.3.1	Festlegung der Ausbau- und Versorgungsvarianten	inkl.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Festlegung der zu untersuchenden Ausbau- und Versorgungsvarianten inkl. Effizienzstandard, Wärmequellen, Wärmespeicher, Wärmenetz, Anlagentechnik 		
	pro Ausbau- und Versorgungsvariante		
AS 1.3.2	Konzeption und Kostenschätzung Wärmeversorgung	inkl.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Konzeption und Dimensionierung der Quellenanlagen, Wärmenetze und technischen Anlagen • Ermittlung der Optionen für Sektorkopplung und Marktteilnahme • Abschätzung der Investitionskosten auf Basis von Markt- und Projektdaten 		
AS 1.3.3	Konzeption und Kostenschätzung Kälteversorgung		opt.
	<ul style="list-style-type: none"> • Konzeption und Dimensionierung der Kälteversorgung • Ermittlung der Optionen für Sektorkopplung und Marktteilnahme • Abschätzung der Investitionskosten auf Basis von Markt- und Projektdaten 		
AS 1.3.4	Konzeption und Kostenschätzung Stromversorgung		opt.
	<ul style="list-style-type: none"> • Konzeption und Dimensionierung der PV-Anlagen • Abschätzung der Investitionskosten auf Basis von Markt- und Projektdaten 		
AS 1.3.5	Konzeption und Kostenschätzung E-Mobilität		opt.
	<ul style="list-style-type: none"> • Konzeption der Ladeinfrastruktur • Abschätzung der Investitionskosten auf Basis von Markt- und Projektdaten 		
AS 1.3.6	Optionen für intelligente Steuerungen inkl. Sektorkopplung, Arealnetz und Batteriespeicher		opt.

	<ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung und Bewertung der Optionen für eine intelligente Steuerung inkl. Arealnetze, Batteriespeicher, Sektorkopplung und Marktteilnahme 		
AS 1.3.7	Optionen für Geschäftsmodelle Wärme	inkl.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung und Bewertung von Optionen für Geschäfts- und Betreibermodelle mit KMU-Status für die Wärmelieferung • Ermittlung und Bewertung von Optionen für die Beteiligung der Kommune, der Bauherren oder Dritte im Rahmen von Quartiersgesellschaften 		
AS 1.3.8	Optionen für Geschäftsmodelle Strom		opt.
	<ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung und Bewertung von Optionen für Geschäfts- und Betreibermodelle für die Stromversorgung inkl. Mieterstrom • Ermittlung und Bewertung von Optionen für die Lieferung von Ladestrom 		
AP 1.4	Bewertung und Empfehlungen		
AS 1.4.1	Fördermittel und Wirtschaftlichkeit	inkl.	
	pro Versorgungsvariante <ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung der möglichen Fördermittel • Abschätzung des Vollkostenwärmepreises 		
AS 1.4.2	Zusammenfassung und Empfehlungen	inkl.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Zusammenfassung der Ergebnisse der Versorgungsvarianten • Bewertung der Versorgungsvarianten gemäß den Bewertungskriterien • Erstellung Ergebnisbericht inkl. Empfehlungen 		
AS 1.4.3	Präsentation vor Entscheidungsgremium	inkl.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung Präsentationsvorlagen für Entscheidungsgremium • Mitwirkung bei Beschlussvorlage • Präsentation vor Entscheidungsgremium 		
MS1.1	Meilensteinentscheidung – Versorgungsvariante und BAFA-Förderantrag	inkl.	

4.2 Etappe 2 – Der Förderantrag für die Machbarkeitsstudie (TP2)

Wenn Sie die Ergebnisse überzeugen und Ihr Entscheidungsgremium sich für eine gemeinschaftliche Wärmeversorgung mit Wärmenetz entscheidet, dann ist die nächste Etappe der Förderantrag für eine Machbarkeitsstudie. Denn die Machbarkeitsstudie ist Voraussetzung dafür, dass Sie später dann rund 40 % Investitionsförderung der Bundesförderung effiziente Wärmenetze für Ihr Projektgebiet in Anspruch nehmen können.

Für den Förderantrag können wir die wesentlichen Ergebnisse aus der Potentialstudie direkt übernehmen. Lediglich einzelne Aspekte müssen noch ergänzt werden, die die BAFA für den Antrag zusätzlich fordert. Dazu gehört auch ein Kosten- und Finanzierungsplan sowie die Angebote der beteiligten Fachplaner. Auch Sie als Antragsteller erhalten Fördermittel für ihre Eigenleistungen!

Als Ihr bevollmächtigter Vertreter reichen wir den Förderantrag dann ein, klären alle ggf. auftretenden Nachfragen der BAFA, bis der amtliche Bewilligungsbescheid vor Ihnen liegt.

Die folgende Tabelle zeigt im Einzelnen die Arbeitsschritte des Teilprojekts, differenziert nach Basis- und optionalen Leistungen. Mit „POT“ markiert sind diejenigen Arbeitsschritte, bei denen die Ergebnisse der Potentialstudie übernommen werden können.

	Basisleistungen
	Optionale Leistungen
	Meilenstein

Tabelle 2: Arbeitspakete und Arbeitsschritte der zweiten Etappe (TP 2)

TP 2	BEW-Antrag Machbarkeitsstudie (Fördermodul 1)	Basis	optional
AP2.0	Projektsteuerung		
	<ul style="list-style-type: none"> • Abstimmungsgespräche mit dem Auftraggeber • Koordination der Projektpartner 	inkl.	
AP 2.1	Grundlagen		
AS 2.1.1	Grundlagen Rahmenbedingungen	POT	
	<ul style="list-style-type: none"> • Verhältnisse Grundstückseigentum und Vermarktung • Politische Rahmenbedingungen und Ziele • Rahmenbedingungen und Ziele des Auftraggebers • Festlegung der Projektziele und der Bewertungskriterien 		
AS 2.1.2	Grundlagen Wärmebedarf	POT	
	<ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung der Wärmelast und des Wärmebedarfs auf Basis verfügbarer Planungsdaten, Mess- und Abrechnungsdaten • Festlegung der möglichen Effizienzstandards 		
AS 2.1.3	Grundlagen Wärmequellen	POT	
	<ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung und Potentialabschätzung der nutzbaren Wärmequellen (Erdwärme, Grundwasser, Solarthermie, Abwärme) 		
AP 2.2	Konzeption		
AS 2.2.1	Festlegung der Ausbau- und Versorgungsvarianten	inkl.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Festlegung der zu untersuchenden Ausbau- und Versorgungsvarianten inkl. Effizienzstandard, Wärmequellen, Wärmespeicher, Wärmenetz, Anlagentechnik 		
AS 2.2.2	Ermittlung Investitionskosten	inkl.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Abschätzung der Investitionskosten auf Basis von Markt- und Projektdaten 		
AP 2.3	BAFA-Förderantrag MOD1		
AS 2.3.1	Erstellung Projektskizze	inkl.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung der Projektskizze gemäß Förderrichtlinie 		

AS 2.3.2	Erstellung Kosten- und Finanzierungsplan	inkl.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Kalkulation der Angebote für die Studiererstellung • Kalkulation der Angebote für die Fachplanung • Kalkulation der Eigenleistungen des Auftraggebers 		
AS 2.3.3	Einreichung Förderantrag	inkl.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Finalisierung aller Antragsunterlagen • Einreichung der Förderanträge 		
AS 2.3.4	Bearbeitung der BAFA-Rückfragen	inkl.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Bearbeitung aller Nachfragen des Fördermittelgebers bis zur Bewilligung 		
MS2.1	Meilenstein - BAFA-Bewilligungsbescheid MOD1	inkl.	



Referenz

Aufgrund unserer zahlreichen Projekte stehen wir in einem stetigen Austausch mit den zuständigen Stellen der BAFA. Hierdurch konnten wir auch den zuständigen BAFA-Mitarbeiter Timo Daniel als Referent für den Kongress Energieautonome Kommunen 2020 in Freiburg gewinnen.



4.3 Etappe 3 – Der erste Teil der Machbarkeitsstudie

Liegt der Bewilligungsbescheid vor, starten wir mit der Machbarkeitsstudie und aktualisieren zunächst die Grundlagen auf den aktuellen Projektstand. Wichtigster Arbeitsschritt der dritten Etappe ist dann die Planung und Durchführung einer Erkundungsbohrung bzw. eines Probebrunnens, wenn diese Wärmequellen genutzt werden sollen. Auf Basis der Ergebnisse kann dann das belastbare Wärmepotential der entsprechenden Wärmequellen ermittelt werden.

Für die ausgewählten Versorgungsvarianten führen wir dann anschließend die technischen Planungsleistungen gemäß der HOAI- bzw. AHO-Leistungsphasen 1 bis 2 durch. In vielen Projekten werden dabei eine individuelle Referenzvariante mit einer oder mehreren gemeinschaftlichen Versorgungsvarianten verglichen.

Optional ermitteln wir auf Wunsch auch die Potentiale für eine klimaneutrale Stromversorgung, für die Kälteversorgung, für die E-Mobilität sowie die Möglichkeiten für die Optimierung durch Sektorkopplung und dem Einsatz von Speichern.

Die Ergebnisse werden abschließend wirtschaftlich bewertet und der BAFA vorgestellt und mit ihr abgestimmt. Dadurch ist sichergestellt, dass der spätere Förderantrag für die Realisierung genehmigt wird.

Die Ergebnisse werden dann Ihrem Entscheidungsgremium vorgestellt. Ihr Entscheidungsgremium hat dabei ausdrücklich die Möglichkeit, an dieser Stelle die Machbarkeitsstudie abzubrechen. Z.B. wenn eine individuelle, nicht förderfähige Versorgungsvariante wirtschaftlicher ist oder wenn aus anderen Gründen die gemeinschaftliche Versorgung nicht mehr als sinnvoll erscheint. In diesem Fall werden die Ergebnisse zusammengefasst und zusammen mit den Belegen von den angefallenen Kosten bei der BAFA eingereicht.

Wenn sich Ihr Entscheidungsgremium für eine förderfähige Versorgungsvariante entscheidet, dann kann das Projekt mit der vierten Etappe weitergeführt werden.

Die folgende Tabelle zeigt im Einzelnen die Arbeitsschritte des Teilprojekts, differenziert nach Basis- und optionalen Leistungen. Mit „POT“ markiert sind diejenigen Arbeitsschritte, bei denen die Ergebnisse der Potentialstudie übernommen werden können.

	Basisleistungen
	Optionale Leistungen
	Meilenstein

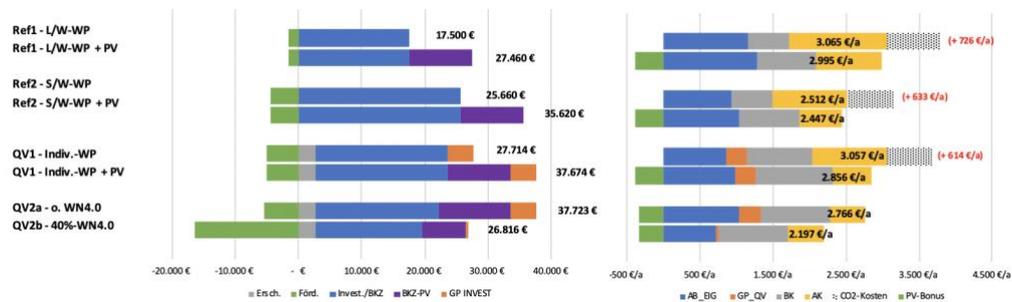
Tabelle 3: Arbeitspakete und Arbeitsschritte der dritten Etappe (TP 3)

TP 3	Machbarkeitsstudie Teil 1 - Potentiale und Varianten	Basis	optional
AP 3.0	Projektsteuerung	inkl.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Abstimmung mit dem Auftraggeber • Abstimmung mit dem Fördermittelgeber • Projektsteuerung der Projektpartner • Abstimmung der Schnittstellen und Zeitpläne mit Stadtentwicklung und Erschließungsplanung 		
AP 3.1	Grundlagen		
AS 3.1.1	Grundlagen Rahmenbedingungen	POT	
	<ul style="list-style-type: none"> • Verhältnisse Grundstückseigentum und Vermarktung • Politische Rahmenbedingungen und Ziele • Rahmenbedingungen und Ziele des Auftraggebers • Festlegung der Projektziele und der Bewertungskriterien 		
AS 3.1.2	Grundlagen Wärmebedarf	POT	
	<ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung der Wärmelast und des Wärmebedarfs auf Basis verfügbarer Planungsdaten, Mess- und Abrechnungsdaten • Festlegung der möglichen Effizienzstandards 		
AS 3.1.3	Grundlagen Wärmequellen	POT	

	<ul style="list-style-type: none"> Ermittlung und Potentialabschätzung der nutzbaren Wärmequellen (Erdwärme, Grundwasser, Solarthermie, Abwärme) 		
AS 3.1.4	Grundlagen Kältebedarf		opt.
	<ul style="list-style-type: none"> Ermittlung des Kältebedarfs auf Basis verfügbarer Planungsdaten, Mess- und Abrechnungsdaten 		
AS 3.1.5	Grundlagen Strombedarf (Nutzstrom)		opt.
	<ul style="list-style-type: none"> Ermittlung Stromlast und des Strombedarfs der Nutzer auf Basis verfügbarer Planungsdaten, Mess- und Abrechnungsdaten 		
AS 3.1.6	Grundlagen E-Mobilität		opt.
	<ul style="list-style-type: none"> Festlegung der künftigen Marktdurchdringung Abschätzung des Laderstrombedarfs 		
AP 3.2	Vorplanung		
AS 3.2.1	Spezifikation der Versorgungsvarianten	inkl.	
	<ul style="list-style-type: none"> Detaillierte Spezifikation der zu untersuchenden Versorgungsvarianten inkl. Effizienzstandard, Wärmequellen, Wärmespeicher, Wärmenetz, Anlagentechnik Festlegung der erforderlichen Szenarioparameter 		
	pro Ausbau- und Versorgungsvariante		
AS 3.2.2	Erkundungsbohrung Quellenanlage	inkl.	
	<ul style="list-style-type: none"> Durchführung der Erkundungsbohrung (Erdwärmesonde, Brunnen) Simulation und Dimensionierung 		
AS 3.2.3	Vorplanung Quellenanlage	inkl.	
	<ul style="list-style-type: none"> Vorplanung der Quellenanlage auf Basis der Ergebnisse Aktualisierung der Planungs- und Investitionskosten 		
AS 3.2.4	Vorplanung Wärmenetz und Speicher	inkl.	
	<ul style="list-style-type: none"> Vorplanung des Wärmenetzes und Wärmespeicher Abschätzung der Planungs- und Investitionskosten 		
AS 3.2.5	Vorplanung Anlagentechnik	inkl.	
	<ul style="list-style-type: none"> Vorplanung der Anlagentechnik inkl. MSR Abschätzung der Planungs- und Investitionskosten 		
AS 3.2.6	MSR inkl. Sektorkopplung und Marktteilnahme	inkl.	
	<ul style="list-style-type: none"> Vorplanung Messkonzept Wärmemessung Vorplanung Intelligente Steuerung inkl. Flexibilitätsoptionen (Wärmepumpensteuerung, Pufferspeicher) Ermittlung und Bewertung der Optionen für die Marktteilnahme (Systemdienstleistungen, Negative Börsenpreise) 		
AS 3.2.7	Vorplanung BHKW-Anlagen		opt.
	<ul style="list-style-type: none"> Vorplanung der BHKW-Anlagen inkl. MSR Abschätzung der Planungs- und Investitionskosten 		
AS 3.2.8	Vorplanung Kälteversorgung		opt.
	<ul style="list-style-type: none"> Vorplanung der Anlagentechnik inkl. MSR Abschätzung der Planungs- und Investitionskosten 		
AS 3.2.9	Vorplanung Stromversorgung		opt.

	<ul style="list-style-type: none"> • Vorplanung PV-Anlagen • Abschätzung der Planungs- und Investitionskosten 		
AS 3.2.10	Vorplanung E-Mobilität		opt.
	<ul style="list-style-type: none"> • Vorplanung Ladeinfrastruktur • Abschätzung der Planungs- und Investitionskosten 		
AS 3.2.11	Konzepte für intelligente Steuerungen inkl. Sektorkopplung, Arealnetz und Batteriespeicher		opt.
	<ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung von Konzepten für eine intelligente Steuerung inkl. Arealnetze, Batteriespeicher, Sektorkopplung und Marktteilnahme 		
AP 3.3	Bewertung und Empfehlungen		
AS 3.3.1	Bewertung der Versorgungsvarianten	inkl.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Zusammenfassung der Ergebnisse der Versorgungsvarianten • Bewertung der Versorgungsvarianten gemäß den Bewertungskriterien • Erstellung Zwischenbericht inkl. Empfehlungen 		
AS 3.3.2	Rücksprache mit BAFA	inkl.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Vorstellung der ausgewählten Versorgungslösung beim Fördergeber • ggf. Zusammenfassung der Anpassung für detaillierte Ausarbeitung in TP3 • Einholung der Freigabe durch den Fördergeber 		
AS 3.3.3	Präsentation vor Entscheidungsgremium	inkl.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung Präsentationsvorlagen • Mitwirkung bei Beschlussvorlage • Präsentation vor Entscheidungsgremium 		
MS3.1	Meilenstein - Entscheidung Versorgungslösung / Projektabbruch	inkl.	

” **Referenz** *Bei einem Referenzprojekt wurden 4 Szenarien verglichen, jeweils mit und ohne PV-Anlagen: Die Luftwasser-Wärmepumpe (Ref1), die individuelle Erdwärmesonde mit Sole-Wasser-Wärmepumpe (Ref2), die gemeinschaftliche Quellwärmelieferung mit individueller Wärmepumpe (QV1) sowie die gemeinschaftliche Quartiersversorgung mit Strom und Wärme aus einer Hand, ohne und mit BAFA-Förderung Wärmenetzsysteme 4.0 (QV2). Dabei wurden auch die CO₂-Kosten mitberücksichtigt. Der Vergleich zeigt, dass zwar die Investitionskosten der gemeinschaftlichen Lösung (QV2b) am höchsten sind (linke Grafik), dass aber dieses Szenario im 20-jährigen Durchschnitt die niedrigsten Wärmevolllkosten bietet (rechte Grafik).*



4.4 Etappe 4 – 2. Teil der Machbarkeitsstudie

In der vierten Etappe werden für die ausgewählte Ausbau- und Versorgungsvariante alle technischen Merkmale im Detail ausgearbeitet und geplant (AP4.1). Hierzu zählen auch die Entwurfs- und Genehmigungsplanung der technischen Anlagen der Wärmeversorgung (Netz, Speicher und Wärmepumpen) sowie der Quellenanlage gemäß der Leistungsphasen 3 bis 4 der HOAI- bzw. AHO-Honorarordnung (AP4.2).

Basierend auf den Ergebnissen wird dann eine vertiefte Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt (AP4.3). Hierfür wird eine sog. „Intracting-Variante“ erstellt. Diese umfasst eine Übersicht über alle Investitions- und Betriebskosten der Anlagenkomponenten sowie ein detailliertes Kosten- und Finanzierungsmodell, gestaffelt nach Grundpreis- und Finanzierungsarten, aufgeteilt nach Gebäudetyp. Weiterhin wird in Abstimmung mit Ihnen das Ausbauszenario der Bauphase festgelegt. Sie beschreibt für jedes Jahr der Bauphase die Anzahl der Gebäude, die zusätzlich versorgt werden können einschließlich des voraussichtlichen Wärmebedarfs. Weiterhin werden die Szenario-Parameter abgestimmt, um die Vollwärmekosten für eine 20-jährige Betriebsdauer abschätzen zu können. Auf Basis dieser Szenario-Rechnung werden dann die möglichen Arbeits- und Grundpreise sowie der Baukostenzuschuss pro Gebäudetyp ermittelt. Dazu werden die entsprechenden Preisgleitklauseln erarbeitet.

Als Zusatzleistungen stellen wir Ihnen Optionen für Geschäfts- und Betreibermodelle mit KMU-Status bzw. mit einem Genossenschaftsmodell vor, prüfen die rechtlichen Rahmenbedingungen, die beachtet werden müssen und stellen Ihnen entsprechende Vertragsvorlagen für die Quartiersversorgung bereit.

Anschließend begleiten wir Sie – je nach Projekt - bei der Vorbereitung und Durchführung einer Ausschreibung eines Partners für die Wärme- bzw. Quartiersversorgung oder bei der Angebotsanfrage bei den Lieferanten der Anlagenkomponenten.

Ergebnismilenstein der Etappe ist der Abschluss von Vorverträgen mit dem Wärmelieferanten bzw. mit den Anlagenlieferanten.

Auf Basis der Ergebnisse wird der Förderbericht für die BAFA erstellt und alle erforderlichen Unterlagen für den Abruf der Fördermittel zusammengestellt (AP4.4). Im Rahmen des Förderberichts müssen die im Antrag aufgeführten Punkte im Detail erläutert werden sowie die Ergebnisse der Kostenermittlung und Wirtschaftlichkeitsrechnung detailliert aufgeführt werden. Alle Nachfragen des Fördermittelgebers werden beantwortet bis zur Auszahlung der Fördermittel.

Die folgende Tabelle zeigt im Einzelnen die Arbeitsschritte des Teilprojekts, differenziert nach Basis- und optionalen Leistungen.

	Basisleistungen
	Optionale Leistungen
	Meilenstein

Tabelle 4: Arbeitspakete und Arbeitsschritte der vierten Etappe (TP 4)

TP 4	Machbarkeitsstudie Teil 2 - Ausarbeitung und Wirtschaftlichkeit	Basis	optional
AP 4.0	Projektsteuerung	inkl.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Abstimmung mit dem Auftraggeber • Abstimmung mit dem Fördermittelgeber • Projektsteuerung der Projektpartner • Abstimmung der Schnittstellen und Zeitpläne mit Stadtentwicklung und Erschließungsplanung 		
AP 4.1	Detaillierte Ausarbeitung		
AS 4.1.1	Detaillierte Ausarbeitung und Optimierung	inkl.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Detaillierte Ausarbeitung und Spezifikation der gewählten Versorgungsvariante in Bezug auf die Erfüllung der Förderkriterien • Simulation der Energieflüsse und Optimierung der Anlagendimensionierung inkl. Steuerung und Speicher • Definition Systemgrenzen und Schnittstellen • Festlegung der förderfähigen Anlagen und Leistungen 		
AS 4.1.2	Prüfung der regulatorischen Rahmenbedingungen		opt.
	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse der aktuellen regulatorischen Rahmenbedingungen für die Wärmeversorgung, Stromversorgung, Messstellenkonzepte • Bewertung der rechtlichen Genehmigungsfähigkeit, Ableitungen für die Geschäfts- und Betreibermodelle 		
AS 4.1.3	Ausarbeitung Geschäfts- und Beteiligungsmodelle		opt.
	<ul style="list-style-type: none"> • Ausarbeitung der gewählten Option für das Geschäfts- und Betreibermodell, z.B. mit KMU-Status bzw. mit Bauherrenbeteiligung 		
AP 4.2	Entwurfsplanung		
AS 4.2.1	Entwurfsplanung und Genehmigungsplanung Quellenanlage (AHO26 LB 3-4)	inkl.	

	<ul style="list-style-type: none"> • Planung Quellenanlage inkl. Anschluss Nahwärmenetz • Planung Mess-, Steuerungstechnik und Monitoringsystem • Kostenermittlung 		
AS 4.2.2	Entwurfs- und Genehmigungsplanung Wärmenetz (HOAI LP 3-4)	inkl.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Planung Wärmenetz inkl. Hausanschlüsse • Kostenermittlung 		
AS 4.2.3	Entwurfs- und Genehmigungsplanung Heizungsanlage (HOAI LP 3-4)	inkl.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Planung Hausübergabestationen, ggf. mit Wärmepumpen und Pufferspeicher • Planung Mess-, Steuerungstechnik und Monitoringsystem • Kostenermittlung 		
AS 4.2.4	Entwurfs- und Genehmigungsplanung BHKW-Anlage (HOAI LP 3-4)		opt.
	<ul style="list-style-type: none"> • Planung BHKW-Anlagen, ggf. mit Pufferspeicher • Planung Mess-, Steuerungstechnik und Monitoringsystem • Kostenermittlung 		
AS 4.2.5	Entwurfs- und Genehmigungsplanung Kälteversorgung (HOAI LP 3-4)		opt.
	<ul style="list-style-type: none"> • Planung Kälteversorgung, ggf. mit reversiblen Wärmepumpen und Pufferspeichern • Planung Mess-, Steuerungstechnik und Monitoringsystem • Kostenermittlung 		
AS 4.2.6	Entwurfs- und Genehmigungsplanung intelligente Steuerungen inkl. Sektorkopplung, Arealnetz und Batteriespeicher		opt.
	<ul style="list-style-type: none"> • Planung für eine intelligente Steuerung inkl. Arealnetze, Batteriespeicher, Sektorkopplung und Marktteilnahme 		
AP 4.3	Vertiefte Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnung		
AS 4.3.1	Erstellung Intracting-Variante	inkl.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung des Lastenhefts inkl. Leistungsverzeichnisse • Ermittlung Lebenszykluskosten, Arbeitspreise, Grundpreise und BKZ auf Basis des Geschäftsmodells und Finanzierungsmodells • Darstellung Preissteigerungsklauseln für Vertragslaufzeit • Nachweis der Wirtschaftlichkeit 		
MS4.1	Entscheidung Ausschreibung/Angebotseinholung	inkl.	
AS 4.3.2	Vertragsvorlagen		opt.
	<ul style="list-style-type: none"> • Unterstützung bei der Erstellung der erforderlichen Verträge wie z.B. den Gestattungsvertrag und Wärmeliefervertrag • Unterstützung bei der Erstellung der technischen Anschlussbedingungen 		
AS 4.3.3	Begleitung bei Ausschreibung	inkl.	

	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung der Unterlagen für Ausschreibung des Wärmeversorger bzw. Angebotsanfrage Anlagenlieferanten • Durchführung der Ausschreibung / Angebotsanfrage, Bewertung der Angebote, Dokumentation • Begleitung Vergabeverhandlungen • Vorbereitung der Vergabe 		
MS4.2	Abschluss Vorvertrag mit Wärmelieferant / Anlagenlieferanten	x	
AP 4.4	Förderbericht		
AS 4.4.1	Erstellung Förderbericht (Machbarkeitsstudie)	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung der Berichte gemäß Vorgaben der Förderrichtlinie • Tabellarische Darstellung der Kosten 		
AS 4.4.2	Erstellung Leistungsnachweis	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung aller Unterlagen für den Leistungsnachweis 		
AS 4.4.3	Einreichung Förderantrag	inkl.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Finalisierung aller Antragsunterlagen • Einreichung der Förderanträge 		
AS 4.4.4	Bearbeitung der BAFA-Rückfragen	inkl.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Bearbeitung aller Nachfragen des Fördermittelgebers bis zur Bewilligung 		
MS4.4	BAFA-Prüfungsbescheid, Auszahlung der Fördermittel	x	

4.5 Etappe 5 – Der Antrag für die Realisierungsförderung

In dieser Etappe erstellen wir im Auftrag des Wärmeversorgers den Antrag für die Realisierungsförderung (AP5.1). Dieser umfasst einen Projektbericht, die Machbarkeitsstudie, die Datenblätter der Anlagen sowie eine detaillierte Kosten- und Finanzierungsaufstellung über die Projektlaufzeit.

Da voraussichtlich der Wärmeversorger zum ersten Mal die BEW-Förderung in Anspruch nimmt, ist durch unsere Unterstützung gewährleistet, dass ein förderfähiger Antrag eingereicht wird und alle relevanten Kriterien beachtet werden.

Optional können auf Wunsch auch die Anträge für die Förderung der Bauherrenkommunikation und für die wissenschaftliche Begleitung gestellt werden.

Nach der Einreichung des Förderantrags beantworten wir alle offenen Fragen der BAFA bis der Bewilligungsbescheids erteilt wird und Sie mit der Umsetzung starten können.

Tabelle 5: Arbeitspakete und Arbeitsschritte der fünften Etappe (TP 5)

TP 5	Antrag Fördermodul 2 (Realisierungsförderung)	Basis	optional
-------------	--	--------------	-----------------

AP 5.1	Antrag BAFA-Fördermodul 2	inkl.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung des Antrags für Fördermodul 2 inkl. Projektbericht, Kostendarstellung, technische Dokumentationen und Eigenmittel • Bearbeitung aller Nachfragen des Fördermittelgebers bis zur Bewilligung 		
MS5.1	BAFA-Bewilligungsbescheid MOD2		
AP 5.2	Antrag BAFA-Fördermodul 3		opt.
	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung Antrag für Fördermodul 3 (Bauherrenkommunikation) • Bearbeitung aller Nachfragen des Fördermittelgebers bis zur Bewilligung 		
AP 5.3	Antrag BAFA-Fördermodul 4		opt.
	<ul style="list-style-type: none"> • Vorschlag für wissenschaftlichen Partner • Abstimmung der Leistungen und Vertragsvereinbarung • Erstellung Antrag für Fördermodul 4 (Wissenschaftliche Begleitung) • Bearbeitung aller Nachfragen des Fördermittelgebers bis zur Bewilligung 		
MS5.2	BAFA-Bewilligungsbescheid MOD3 / MOD4		

” **Referenz** *Als eines von wenigen Ingenieurbüros in Deutschland konnten wir für die Gemeinde Schlier nicht nur einen Antrag für eine Machbarkeitsstudie, sondern auch für eine Investitionsförderung erfolgreich einreichen. Das BAFA hat beide Anträge ohne Korrekturen bewilligt. Daher wissen wir aus der Praxis, worauf es ankommt und kennen im Detail die Anforderungen des Fördermittelgebers, auch die, die nicht in der Förderrichtlinie stehen. Die Erschließung des Neubaugebiets in Schlier konnte im März 2020 fristgerecht gestartet werden. (Bilder: Gemeinde Schlier)*



5 Unsere optionalen Leistungen

Im Folgenden werden die oben aufgeführten optionalen Leistungen erläutert sowie ergänzende dazu noch weitere zusätzliche Leistungen.

+ Zusätzliche Versorgungsvarianten (für TP 1)

Manche Auftraggeber und Gemeinderäte möchten gerne die Kosten von weiteren Varianten vergleichen. Daher bieten wir auf Wunsch an, im Rahmen der Potentialstudie folgende zusätzliche Varianten zu planen und zu bewerten:

- Gesetzliche Minimalvariante, z.B. mit einem Erdgaskessel und einer kleinen Solarthermischen Anlage
- Variante mit heißem Nahwärmenetz und BHKW
- Variante mit KfW-Effizienzhausstandard KfW 40, 40+ oder Passivhaus.
- Individuell vereinbarte Varianten

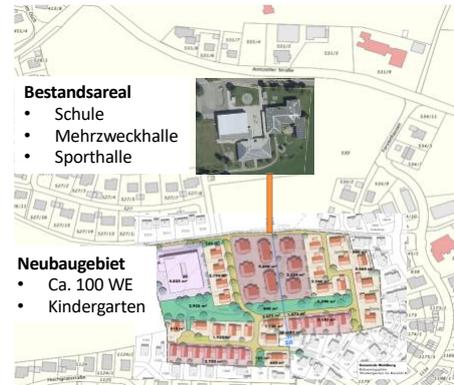
+ Integration von kommunalen Bestandsliegenschaften (ab TP 2)

Viele Kommunen besitzen kommunale Liegenschaften, wie z.B. Schulen, Sport- und Veranstaltungshallen, in unmittelbarer Nähe zu den Neubaugebieten. Häufig sind auch kommunale Gebäude, wie z.B. Kindergärten, als Bestandteil des Neubaugebiets geplant.

Unsere Auftraggeber äußern daher häufig den Wunsch, im Zuge der Errichtung des Neubaugebiets die kommunalen Liegenschaften in die klimaneutrale Versorgungslösung einzubinden und so von den lukrativen Fördermitteln zu profitieren.

Daher bieten wir auf Wunsch an, für die kommunalen Liegenschaften jeweils eigenständige Gebäudeenergiekonzepte zu erstellen und zu prüfen, welche Synergie- und Kosteneffekte genutzt werden können, wenn die Gebäude in die Versorgungslösung des Neubaugebiets integriert werden. Und umgekehrt, welche Kostenvorteile sich für die Bauherren des Neubaugebiets ergeben. Die Gebäudeenergiekonzepte werden von der BAFA mit jeweils 80 % gefördert und können mit der BEW-Förderung für das Neubaugebiet kombiniert werden.

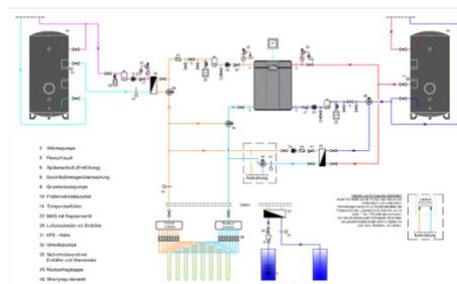
” **Referenz** *Die Gemeinde Waldburg im Kreis Ravensburg betreibt drei kommunale Liegenschaften in unmittelbarer Nähe zum einem geplanten Neubaugebiet. Im Rahmen der Potentialstudie wurde untersucht, welche Synergie- und Kosteneffekte eine integrierte Versorgungslösung bietet und welche Effizienzmaßnahmen hierfür bei den Bestandsgebäuden durchgeführt werden müssen. Die Energiekonzepte werden pro Gebäude von der BAFA mit 80 % gefördert.*



+ **Klimaneutrale Kälteversorgung (AP 1.1.3 / 1.3.3 / 3.1.4 / 3.2.8 / 4.2.5)**

Neubaugebiet oder Areale mit gewerblicher Nutzung benötigen in der Regel auch eine Kälteversorgung. Auf Wunsch bieten wir daher an, den entsprechenden Kältebedarf zu ermitteln sowie eine integrierte Kälteversorgung zu konzipieren und zu planen, die die Vorteile der klimaneutralen Wärmeversorgung (z.B. mit kalter Nahwärme und Wärmenetzen) ausnutzt.

” **Referenz** *Die Stadt Radolfzell am Bodensee plant ein klimaneutrales Gewerbegebiet. Die kalte Nahwärme soll dabei aus einem Agrothermie-Kollektor gewonnen werden und neben der Wärme gleichzeitig auch Kühlleistung bereit stellen. Im Rahmen einer Machbarkeitstudie erarbeiten wir Anlagenkonzept, das Wärme und Kälte effizient und kostengünstig bereitstellt und die Abwärme der Kühlung gleichzeitig für die Wärmebereitstellung nutzt.*



+ **Heizzentralen mit BHKW, Hackschnitzel und Spitzenlastkessel (AP 3.2.7 / 4.2.4)**

Bestandsgebäude und auch gewerbliche Gebäude lassen sich manchmal nicht alleine mit Niedertemperaturheizungen aus erneuerbaren Energien versorgen. In diesen Fällen planen wir auch Heizzentrale mit BHKW, Hackschnitzelkesseln und Spitzenlastkessel auf

Erdgasbasis und integrieren diese in das Wärmenetz, so dass immer die Fördervoraussetzungen der BEW erfüllt werden.

⊕ Klimaneutrale Stromversorgung (AP 1.1.4 / 1.3.4 / 3.1.5 / 3.2.9)

Die BEW erfordert keine Planung einer klimaneutralen Stromversorgung. Deshalb ermitteln wir das Potential für eine klimaneutrale Stromversorgung als optionale Zusatzleistung. Denn um als **klimaneutrales Quartier oder Neubaugebiet** zu gelten, muss auch der Strom CO₂-frei vor Ort erzeugt werden, so schreibt es das Rahmenwerk für klimaneutrale Gebäude und Standorte der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen DGNB vor¹. Zudem erhöht lokal erzeugter Strom die Unabhängigkeit und ist langfristig kostenstabil und wirtschaftlich, auch ohne EEG-Förderung.

Für die Grundlagen ermitteln wir zunächst den **Nutzstrombedarf** pro Gebäudetyp, also für die Wohnungen sowie ggf. für die kommunalen und gewerblichen Liegenschaften. Dazu addieren wir den **Wärmestrombedarf** der Wärmepumpen sowie den **Ladestrombedarf** der künftigen Elektrofahrzeuge. Die Summe ist dann der Gesamtstrombedarf pro Gebäudetyp und aggregiert für das Neubaugebiet.

Im Rahmen der Vorplanung ermitteln wir dann die nutzbaren Flächen sowie das **Ertragspotential von PV-Anlagen**. Hierfür nutzen wir ein detailliertes Simulationsmodell sowie Daten aus unseren umfangreichen Referenzprojekten. Hiermit können wir sehr schnell und belastbar die nutzbaren Potentiale in Abhängigkeit von Dachtyp (Satteldach, Flachdach, Pultdach), Größe, Neigung und Ausrichtung abschätzen.

Die Ergebnisse differenzieren wir in zwei Szenarien:

- Das **MIN-Szenario** beschreibt den PV-Ausbau, der erforderlich ist, um den Gesamtstrombedarf bestehend aus Nutzstrom und Wärmestrom bilanziert über das Jahr zu decken.
- Das **MAX-Szenario** beschreibt das maximal mögliche Ausbaupotential, mit dem auch der Ladestrom gedeckt werden kann.



Referenz

Im Rahmen einer großangelegten

Potentialstudie ermittelten wir für die Stadt Freiburg die nutzbaren Dachflächen sowie das PV-Ertragspotential für über 120 Gebäude in 37 Liegenschaften. Hierfür entwickelten wir ein detailliertes Simulationsmodell, mit dem wir in



¹ <https://www.dgnb.de/de/themen/klimaschutz/rahmenwerk/index.php>

Abhängigkeit von Dachtyp, Größe, Neigung und Ausrichtung das PV-Ertragspotential der Gebäude berechnen konnten. Weiterhin entwickelten wir auf Basis von typischen Nutzungsprofilen gebäudetypische synthetische Lastprofile. Gemeinsam mit den PV-Erzeugungsprofilen dienten diese dann als Grundlage, um den direkt nutzbaren Sonnenstrom, also den Eigenverbrauch zu ermitteln²

⊕ Klimaneutrale E-Mobilität (AP 1.1.5 / 1.3.5 / 3.1.6 / 3.2.10)

Die BEW erfordert keine Planung einer klimaneutralen Mobilität. Deshalb bieten wir auf Wunsch an, die Grundlagen für eine klimaneutrale Mobilität durch Elektrofahrzeuge zu ermitteln und die Vorplanung für die Ladeinfrastruktur durchzuführen. Denn neben dem Wärme- und dem Stromsektor ist der Verkehr der dritte wichtige Sektor für die Erreichung der Pariser Klimaziele.

Hierfür ermitteln wir zunächst den (künftigen) **Ladestrombedarf** pro Gebäudetyp. Da E-Fahrzeuge sich aktuell noch in der Markteinführung befinden, nutzen wir hierfür Szenariodaten für die Fahrleistung und den Ladestrombedarf aus wissenschaftlichen und amtlichen Studien. Für den Ladestrom werden dann marktgängige Ladepunkte bzw. Ladesysteme vorgeschlagen.

⊕ Arealnetz, Batteriespeicher und intelligente Steuerungen und Sektorkoppung (AP 1.3.6 / 3.2.11)

PV-Anlagen liefern tagsüber Sonnenstrom, viele Bewohner eines Neubaugebiets heizen und laden ihr E-Fahrzeug aber erst in den Abend- und Nachtstunden. Daher kann ohne Steuerung nur ein kleiner Anteil des lokal erzeugten Sonnenstroms direkt lokal genutzt werden. In den Abendstunden addieren sich der Strombedarf der Wärmepumpen und der Ladesäulen zu enormen Lastspitzen für das vorgelagerte Netz. Dies führt zu hohen Netzanschlusskosten.

Deshalb haben wir in Referenzprojekten die Optimierungspotentiale von Wärmepufferspeichern und Batteriespeichern sowie von sog. „intelligenten Schwarmsteuerungen“ untersucht. Durch die Pufferspeicher können die Wärmepumpen tagsüber laufen und den Sonnenstrom nutzen. Der Pufferspeicher speichert dann die erzeugte Wärme für die Abend- und Nachtstunden. Der Batteriespeicher nutzt ebenfalls den Sonnenstromüberschuss im Tagesverlauf, um den elektrischen Energiebedarf insbesondere der Ladesäulen in den Abendstunden zu decken. Die Schwarmsteuerung wiederum sorgt dafür, dass alle Anlagen in einem Quartier sinnvoll aufeinander abgestimmt betrieben werden.

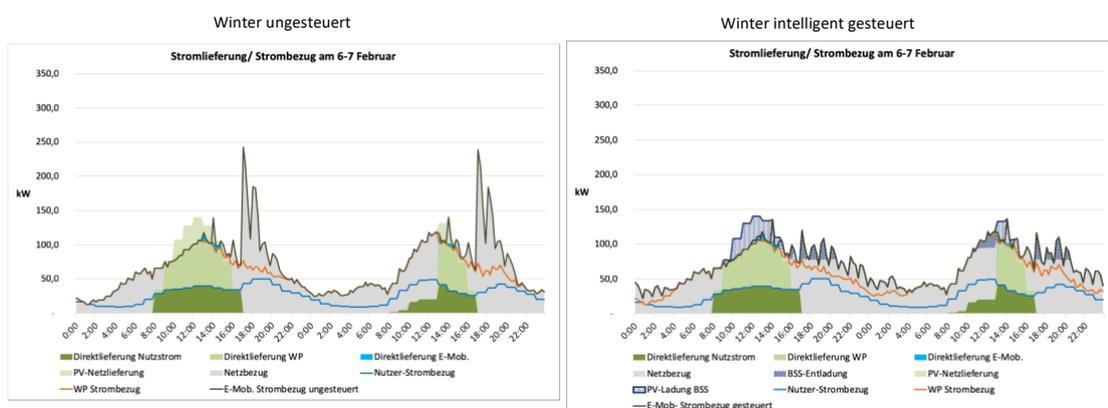
². https://schaeffler-sinnogy.de/wp-content/uploads/2019/08/Referenzen_PV-Pot.png

Statt die Gebäude einzeln an das öffentliche Stromnetz anzubinden, kann es ggf. auch vorteilhaft sein, die Gebäude, oder einen Teil davon, in eine große Kundenanlage, ein sog. Arealnetz, einzubinden. Die PV-Überschüsse von einem Gebäude können dann von den Letztverbrauchern eines anderen Gebäudes genutzt werden, ohne dass Netzentgelte, Steuern oder Abgaben fällig werden.

Der Aufbau von Arealnetzen ist allerdings stark reguliert und wird in der Regel von den örtlichen Verteilnetzbetreibern nur unter bestimmten Bedingungen akzeptiert.

Als Zusatzleistung stellen wir für die bevorzugte Versorgungsvariante die Möglichkeiten für ein Arealnetz inkl. einer intelligente Schwarmsteuerung dar und welche Eigenversorgungsquoten dadurch möglich sind. Weiterhin prüfen wir die regulatorischen Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Arealnetzes und schätzen die Vorteilhaftigkeit in Bezug auf Kosten und Erhöhung des Eigenverbrauchs ein.

Referenz *Die folgenden Grafiken zeigen die Effekte der Schwarmsteuerung im Referenzprojekt der Gemeinde Schlier. Ohne Steuerung addieren sich die Lastspitzen des Quartiers in den frühen Abendstunden auf knapp 250 kW. Mit intelligenter Schwarmsteuerung, Pufferspeicher und Batteriespeicher kann die Lastspitze um über 100 kW auf unter 150 kW reduziert werden. Dies reduziert die Netzentgelte und erhöht den Eigenanteil an direkt genutzten Sonnenstrom.*



+ Regulatorischen Rahmenbedingungen (AP 4.1.2)

Sektorgekoppelte Versorgungslösungen für Strom, Wärme und Mobilität unterliegen vielfältigen regulatorischen Rahmenbedingungen, die beachtet werden müssen und die in naher Zukunft weiter angepasst werden. Hierzu zählen z.B. das Messstellenbetriebsgesetz (MsbG), das EEG, das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und die künftig zu erwartenden

Regelungen für Prosumentenmodelle auf Basis der EU-Richtlinie 2018/2001 für Erneuerbare Energien „RED II“. Aktuell ist die Debatte über die Umsetzung der Richtlinie in nationales Recht in vollem Gange³ und wird wichtige Auswirkungen auf Neubauprojekte haben, die im Zeitraum ab 2021 bis 2025 umgesetzt werden.

Deshalb analysieren wir auf Wunsch als Zusatzleistung den aktuellen Stand der regulatorischen Rahmenbedingungen und bewerten die rechtliche Genehmigungsfähigkeit.

⊕ Geschäfts- und Beteiligungsmodelle (AP 1.3.6 / 4.1.3)

Gemeinschaftliche Versorgungslösungen bieten viele Vorteile. Allerdings müssen, damit der Betrieb der gemeinschaftlichen Versorgungsstrukturen wirtschaftlich ist, die Bauherren in der Regel zu einem Anschluss verpflichtet werden. Dieser „Anschlusszwang“ mindert die Akzeptanz und führt regelmäßig zu kontroversen Diskussionen in den politischen Entscheidungsgremien, die über eine derartige Verpflichtung verfügen müssen.

Deshalb stellen wir auf Wunsch als Zusatzleistung Möglichkeiten vor, wie die Kommune und ggf. die Bauherren finanziell und eigentumsrechtlich an einer gemeinschaftlichen Wärmeversorgung beteiligt werden können, z.B. im Rahmen einer Genossenschaft oder einer Quartiersgesellschaft.

Zusätzlich zeigen wir Optionen auf, wie eine Betreibergesellschaft mit KMU-Status gegründet werden kann. Denn wenn der BAFA-Antragsteller den KMU-Status erfüllt, können eine um 10 %-Punkte höhere Förderquote beantragt werden, sowohl für die Machbarkeitsstudie wie auch für die Realisierungsförderung. Auch dies erhöht die Akzeptanz.

Weiterhin zeigen wir Optionen auf, wie der vor Ort erzeugten Strom direkt vermarktet und an die künftigen Eigentümer bzw. Mieter sowie an die Ladesäulen geliefert werden kann. Hierbei müssen zahlreiche regulatorische Rahmenbedingungen beachtet werden wie z.B. die Gesetzgebung zur EEG-Umlage und zur Stromsteuer sowie die aktuellen Anforderungen des Messstellenbetriebsgesetz (MsbG).

⊕ Vertragsvorlagen (AP 4.3.2)

Voraussetzung für den dauerhaft wirtschaftlichen Betrieb der Quartiersversorgung sind transparente und faire Verträge mit dem Flächeneigentümer (z.B. Kommunen) und mit den

³ vgl. z.B.

https://www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/Downloads/DE/Sachgebiete/Energie/Unternehmen_Institutionen/ErneuerbareEnergien/ProsumerModell.pdf?__blob=publicationFile&v=1
<https://www.pv-magazine.de/2020/05/06/prosumermodell-mit-aggregatoren-wer-fuehlt-diese-luecke/>,
<https://www.e3dc.com/e3-dc-standpunkte-zu-aktuellen-energiepolitischen-fragen/>

Bauherren bzw. Mietern. Denn vermutlich kennt fast jeder die Klagen über „unfaire“ Wärmelieferverträge und „Anschlusszwänge“, denen die Bauherren unterliegen sind.

Deshalb stellen wir in Kooperation mit einem Rechtsanwalt als Zusatzleistung Vorlagen für die wichtigsten Vertragswerke zur Verfügung, die eine faire und transparente Tarifierung über Jahre hinaus sicherstellt. Hierzu gehören z.B. eine transparente Darstellung der BAFA-Fördermittel, und Tarifmodelle, durch die die dauerhaften Kostenvorteile der erneuerbaren Energie für die Bauherren sichtbar werden.

⊕ Antrag für Fördermodul 3 – Kommunikation (AP 5.1.2)

Im Rahmen der BEW können auch Fördermittel für die Bauherrenkommunikation beantragt werden. Diese können insbesondere dafür genutzt werden, um Bauherren für die Versorgungslösung zu gewinnen, die nicht durch einen Anschlusszwang gebunden sind. Diese Fördermittel unterliegen allerdings der EU-Deminimis-Verordnung.

Auf Wunsch bieten wir daher an, den entsprechenden Förderantrag für den Wärmeversorger vorzubereiten und alle Nachfragen des Fördermittelgebers bis zur Bewilligung zu bearbeiten.

⊕ Antrag für Fördermodul 4 – Monitoring (AP 5.1.3)

Im Rahmen der BEW können auch Fördermittel für die wissenschaftliche Begleitung beantragt werden. Diese kann z.B. dafür genutzt werden, in den ersten vier Jahren die Monitoringdaten auszuwerten und für die Planung künftiger Bauprojekte zu lernen. Von daher wird dies insbesondere für die Auftraggeber empfohlen, die absehbar weitere Neubaugebiete planen und realisieren wollen. Die Kosten für die wissenschaftliche Begleitung werden dabei zu 100 % gefördert (auf Ausgabenbasis) bis zu einem Fördervolumen von 10 % der Investitionskosten.

Auf Wunsch bieten wir daher an, einen entsprechenden wissenschaftlicher Partner zu ermitteln, den entsprechenden Antrag für das Fördermodul 4 vorzubereiten und alle Nachfragen des Fördermittelgebers bis zur Bewilligung zu bearbeiten.

6 Ihr Nutzen

Unsere Leistungen bieten Ihnen vielfältige Vorteile. Die Wichtigsten finden Sie im Folgenden, strukturiert in vier Bereiche.

Nutzen einer klimaneutralen Versorgungslösung für die Bauherren

1. **Vorteil: Zukunftsgerecht** für unsere Kinder und Enkel, weil energiebedingte CO₂-Emissionen für Strom, Wärme und Mobilität vermieden werden.
2. **Vorteil: Dauerhaft wirtschaftlich und kostenstabil**, weil alle Anlagen jahrzehntelang genutzt werden können und keine Brennstoffkosten anfallen.
3. **Vorteil: Robust und unabhängig** von internationalen Marktturbulenzen und Handelskriegen, weil mindestens 80 % der Energie lokal und erneuerbar erzeugt und nur ca. 20 % mit der umliegenden Region ausgetauscht wird.
4. **Vorteil: Bis zu 100 % Förderungen aller Kosten**, weil Förderprogramme intelligent miteinander kombiniert werden können.
5. **Vorteil: 100 % gesunde Luft**, weil auf Verbrennungstechnologien vollständig verzichtet werden kann, auch im Bereich der Mobilität.

Nutzen von kalter Nahwärme im Vergleich zu heißen Nahwärmenetzen

6. **Vorteil: Wirtschaftlich auch für Baugebiete mit hohen Effizienzstandards und geringer Wärmedichte**, weil die Leitungen keine Wärmeverluste haben und vergleichbar wie eine Wasserleitung ohne Dämmung sehr kostengünstig in den Boden verlegt und betrieben werden können.
7. **Vorteil: Hohe Investitionsicherheit**, weil kalte Nahwärmenetze keine teuren Heizzentrale benötigen, sondern bedarfsgerecht entsprechend dem Baufortschritt ausgebaut werden können.
8. **Vorteil: Praktisch keine Betriebskosten**, weil das Nahwärmenetz ohne zusätzliche Netzpumpen betrieben werden kann.
9. **Vorteil: Transparente Kosten und Tarife**, weil der Großteil der Investitionskosten und der Betriebskosten erst im Gebäude der Bauherren anfallen. Dies fördert die Akzeptanz, insbesondere bei einer Anschlussverpflichtung.
10. **Vorteil: Kostenlose Sommerkühlung inklusive**, weil mit kalter Nahwärme im Sommer natürlich gekühlt werden kann, ohne teure Zusatzinvestitionen.

Nutzen einer Förderung durch die BEW (Wärmenetzsysteme 4.0)

11. **Vorteil: Gesicherte Förderkonditionen für die gesamte Bauzeit von 4 + 2 Jahren**, weil die Förderzusage für den gesamten Zeitraum rechtsverbindlich ist. Damit können im Kaufvertrag bereits verbindliche Energiekosten angegeben werden.
12. **Vorteil: Aktuell die attraktivsten Förderquoten**, weil 50 % der Planungskosten (einschließlich Eigenleistungen des Antragstellers) und bis zu 40 % der Investitionskosten gefördert werden. Kleine und Mittelständische Unternehmen (KMU) erhalten +10 %-Punkte mehr.
13. **Vorteil: Hohe Förderquoten auch für kommunale und gewerbliche Gebäude**, weil keine Deminimis-Beschränkung vorliegen oder Anforderungen gemäß der Allgemeinen Gruppenfreistellungsverordnung (AGVO) erfüllt werden müssen.

- 14. Vorteil: Hohe Förderquoten auch für die Einbindung von Bestandsgebäuden**, wenn mindestens der 50 % Anteil an erneuerbaren Energien erreicht wird. Bei Bedarf können auch Erdgaskessel und BHKW in den Förderantrag aufgenommen werden, wenn z.B. kommunale Bestandsgebäude mit dem Nahwärmenetz eines Neubaugebiets verbunden werden.
- 15. Vorteil: EIN Förderantrag für alle Komponenten einer Versorgungslösung**, statt komplizierte Einzelanträge in verschiedenen Programmen für Einzelkomponenten.
- 16. Vorteil: Kombinierbar mit dem KfW-Effizienzhausprogramm**, dadurch können bis zu 100 % und mehr der Gesamtkosten gefördert werden.
- 17. Vorteil: Fördermittel auch für die Kundengewinnung** umliegender Bestandsgebäude, die nicht durch Anschlusszwang verpflichtet werden können.
- 18. Vorteil: Lernkurve für künftige Projekte**, weil die Quartiersversorgung überwacht wird und die Evaluierung durch wissenschaftliche Institute zu 100 % gefördert werden. Damit Sie Ihr nächstes Neubauprojekt noch besser planen und umsetzen können.

Zusammenarbeit mit den Partnern den Gruppe Klimaneutrale Energiekonzepte

- 19. Vorteil: Sie erhalten Versorgungslösungen, die auch in der Praxis funktionieren.**
Klimaneutrale Versorgungslösungen sind anspruchsvoll in der Planung und Umsetzung und funktionieren nur sektorübergreifend. Durch die Zusammenarbeit mit unseren Partnern ist von Beginn an gewährleistet, dass alle erforderlichen Fachbereiche mit an Bord sind und Sie ein abgestimmtes Versorgungskonzept erhalten, das auch in der Praxis funktioniert.
- 20. Vorteil: Sie kommen sicher ins Ziel.** Wir liefern nicht nur Ideen und Konzepte, die jemand anderes umsetzen muss, sondern begleiten Sie vom ersten Konzeptentwurf bis zur erfolgreichen Umsetzung. Das umfasst auf Wunsch die gesamte Fachplanung für die Wärmequellen, das Nahwärmenetz und für die energietechnischen Anlagen, abgestimmt aus einer Hand. Dazu erhalten Sie das komplette Fördermittelmanagement inkl. Antragstellung, Ausarbeitung der Förderberichte, Klärung von Fragen des Fördermittelgebers sowie Einreichung der Kostennachweise. Und natürlich begleiten wir Sie auch bei der Ausschreibung der Anlagenlieferanten und stellen die erforderlichen Lastenhefte, Verträge und technischen Anschlussbedingungen bereit.
- 21. Vorteil: Sie erhalten Versorgungslösungen auch für anspruchsvolle Fälle.** Nicht jedes Neubaugebiet kann zu 100 % aus einer Wärmequelle versorgt werden. Daher arbeiten wir mit einem Netzwerk von Lösungspartnern zusammen, die auch für anspruchsvolle Projekte innovative Lösungen anbieten können, wie z.B. Eisspeicher oder hybride PV-Anlagen mit integrierten Solarthermiekollektoren. So ist gewährleistet, dass Ihre künftigen Bauherren immer eine zukunftssichere, innovative und klimaneutrale Versorgungslösung erhalten.

” **Referenz** *Seit drei Jahren leiten wir fachlich den Kongress Klimaneutrale Kommunen⁴ und laden hierfür jedes Jahr über 50 Referentinnen und Referenten zu allen Bereichen der klimaneutralen Energieversorgung ein. Dadurch können wir unser Netzwerk an Lösungspartnern kontinuierlich erweitern, erfahren von vielen Praxisfällen und lernen auch innovative Lösungen kennen, die frisch auf den Markt kommen.*



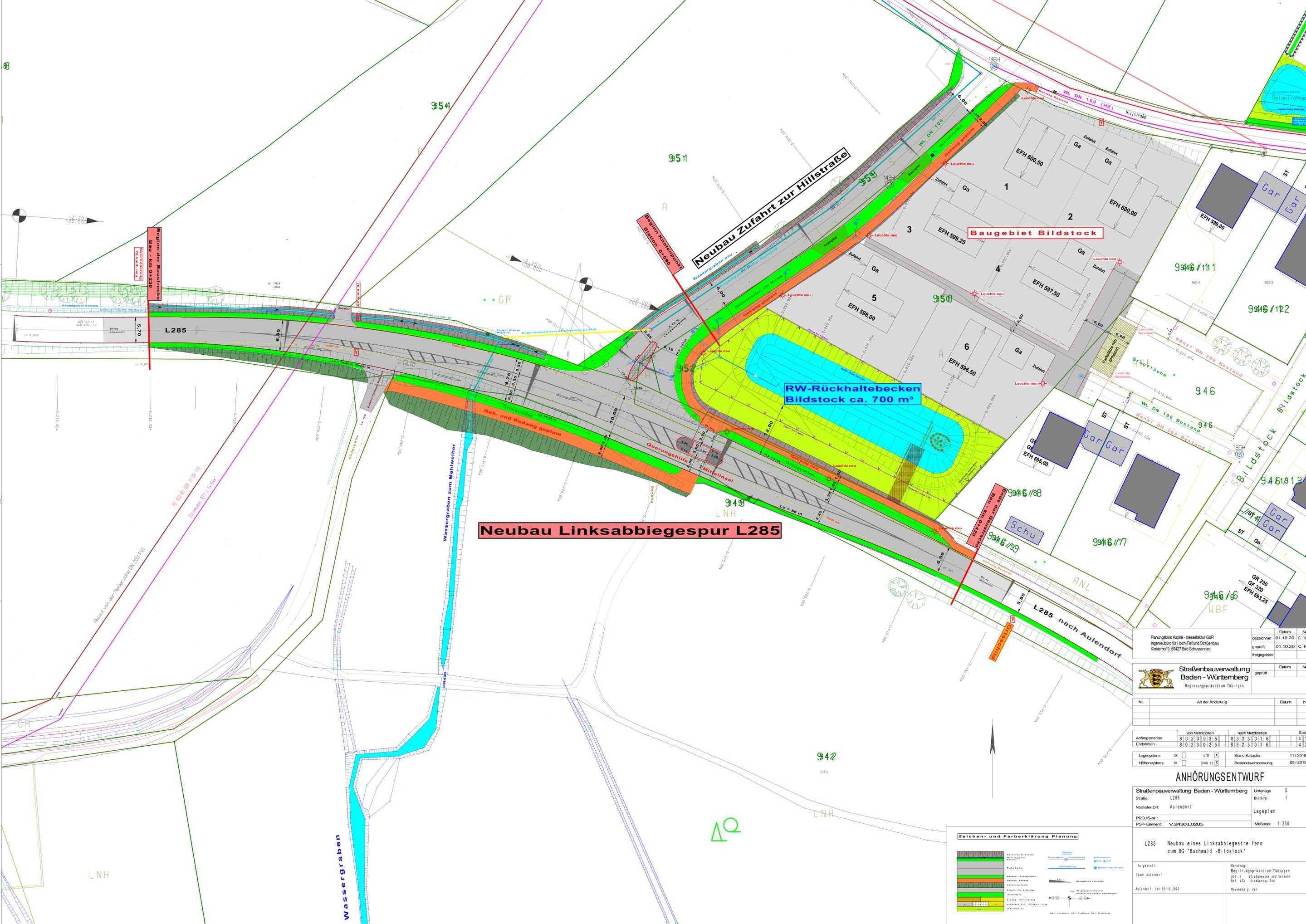
Von links: Minister Peter Hauk, Mdl, Ulrich Burchardt, Oberbürgermeister Konstanz, Dr. Harald Schäffler auf dem Kongress Klimaneutrale Kommunen 2020 in Freiburg

- 22. Vorteil: Gesamtverantwortung in einer Hand.** Alle genannten Punkte zusammen – die Fachexpertise, die durchgängige Begleitung durch alle Projektphasen sowie das breite Netzwerk – sind die Voraussetzungen, dass Sie mit uns einen Partner an Ihrer Seite haben, der bereit ist, die Gesamtverantwortung für eine erfolgreiche Versorgungslösung zu übernehmen.
- 23. Vorteil: Sie sichern sich die Akzeptanz von Ihren Bauherren.** Zwang und Anschlusspflicht mag keiner gerne, schon gar nicht Bauherren, die sich ihren Traum vom *eigenen* Heim verwirklichen wollen. Deshalb erhalten Sie innovative Ideen für Geschäfts- und Beteiligungsmodelle, mit denen auch Sie Ihre Bauherren für gemeinschaftliche Versorgungslösungen begeistern können.
- 24. Vorteil: Mit diesen Fördermitteln können Sie rechnen.** Als eines von wenigen Ingenieurbüros in Deutschland konnten wir bereits einen Antrag für eine Realisierungsförderung erfolgreich einreichen. Daher wissen wir von Projektbeginn an, worauf es ankommt und kennen im Detail die Anforderungen des Fördermittelgebers, auch die, die nicht in der Förderrichtlinie stehen.
- 25. Vorteil: Sie erhalten eine kosten- und zeiteffiziente Planung.** Inzwischen haben wir über 15 Neubauprojekte in allen Größenkategorien von 15 WE bis 6.500 WE begleitet. Dadurch stehen für Ihr Projekt bewährte Tools, umfangreiche Marktdaten und erprobte Lösungskomponenten zur Verfügung, die eine kosten- und zeiteffiziente Planung ermöglichen. Und bei Bedarf können wir für Sie auch kurzfristig Ihre Förderanträge erstellen, um noch vor Baubeginn die gewünschten Fördermittel zu sichern.
- 26. Vorteil: Sie gewinnen Mehrheiten.** „Kalte“ Nahwärme, PV-Ausbaupflicht, Anschlusszwang – auch bei Gemeinderäten gibt es viele Vorbehalte gegenüber einer klimaneutralen Quartiersversorgung, insbesondere wenn sie verpflichtend sein soll und die Freiheiten der Bauherren einschränkt. Doch inzwischen haben wir in vielen Sitzungen kommunaler Gremien gelernt, was die wichtigsten Vorbehalte sind und wie man sie entkräftet. Damit auch Sie für Ihr favorisiertes Energiekonzept die Mehrheit in Ihrem Gremium erhalten.

⁴ www.klimaneutrale-kommunen.de

” Referenz *Der Gemeinderat Schlier wurde im Projektverlauf viermal informiert und konnte über das Vorgehen entscheiden: 1. bei der Beauftragung der Potentialstudie, 2. bei der Auswahl des Versorgungsszenario und bei der Antragstellung einer Machbarkeitsstudie, 3. bei der Intracting-Variante als Grundlage der Ausschreibung sowie 4. bei der Vergabe eines Quartiersversorgers. Die Abstimmungen erfolgten jeweils einstimmig.*





Beginn der Baustrecke
 Bau - km 0+230
 (Baustrichbreite 7,50 m, neu)

Neubau Zufahrt zur Hillstraße

Baugebiet Bildstock

RW-Rückhaltebecken
 Bildstock ca. 700 m³

Neubau Linksabbiegespur L285

Schu
 9946/88
 9946/89

L285 nach Aulendorf

Planungsbüro Kapitel - messelatur GfR Ingenieurbüro für Hoch-Teil und Straßenbau Kostentf. 68427 Bad Schussenried	gezeichnet 01.10.20 C. Kapitel	Datum 01.10.20	Name C. Kapitel
	geprüft 01.10.20 C. Kapitel		
	freigegeben		

Straßenbauverwaltung Baden - Württemberg Regierungspräsidium Tübingen		geprüft	Datum	Name
Nr.	Art der Änderung			

von Netzstation	nach Netzstation	Station	
8 0 2 3 0 2 5	8 3 2 3 0 1 6	4 1 0 5	
Endstation	8 0 2 3 0 2 5	8 3 2 3 0 1 6	
		4 3 8 5	
Lage-system:	GK <input type="checkbox"/> UTM <input checked="" type="checkbox"/>	Stand Kataster:	11/2018
Höhen-system:	NN <input type="checkbox"/> DINN 12 <input checked="" type="checkbox"/>	Bestandsvermessung:	05/2019

ANHÖRUNGSENTWURF

Straßenbauverwaltung Baden - Württemberg	Unterlage	5
Straße: L285	Blatt-Nr.	1
Nächster Ort: Aulendorf	Lageplan	
PROJIS-Nr.:		
PSP-Element: V.2430.L0285	Maßstab:	1:250

L285 Neubau eines Linksabbiegestreifens zum BG "Buchwald-Bildstock"

Aufgestellt: Stadt Aulendorf Aulendorf, den 05.10.2020	Genehmigt: Regierungspräsidium Tübingen Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr Ref. 473 Straßenbau Süd Ravensburg, den
--	---

Zeichen- und Farberklärung Planung

	Neubau linksabbiegespur		Neubau Rückhaltebecken
	Neubau Zufahrt		Neubau Geh- und Radweg
	Neubau Entwässerung		Neubau Rückhaltebecken
	Neubau Geh- und Radweg		Neubau Geh- und Radweg
	Neubau Rückhaltebecken		Neubau Geh- und Radweg
	Neubau Geh- und Radweg		Neubau Geh- und Radweg
	Neubau Geh- und Radweg		Neubau Geh- und Radweg
	Neubau Geh- und Radweg		Neubau Geh- und Radweg
	Neubau Geh- und Radweg		Neubau Geh- und Radweg
	Neubau Geh- und Radweg		Neubau Geh- und Radweg



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/025/2021	
Sitzung am 22.03.2021	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 6 Einbeziehungssatzung "Münchenreute" - Entwurfsvorstellung 1. Vorstellung und Zustimmung zum Planentwurf 2. Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentl. Belange</p>			
<p>Planungsanlass und Beschreibung der Teilbereiche Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf hat in seiner Sitzung am 22.02.2021 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Münchenreute beschlossen. Das Plangebiet setzt sich aus zwei Geltungsbereichen zusammen, welche sich im Südwesten bzw. Südosten des Ortsteiles Münchenreute befinden.</p> <p>Ziel ist die Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen in den bebaubaren Innenbereich, um somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ortsbildverträglichen Wohngebäuden zur lokalen Bedarfsdeckung zu schaffen.</p> <p>Auf den aktuell landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen ist von den jeweiligen Eigentümern die Schaffung von Einfamilienhäusern geplant. Nachdem die Vorhaben an beiden Standorten von Seiten der Stadt als städtebaulich verträglich erachtet und auch aus sozialen Gründen erwünscht sind, hat die Stadt beschlossen, hier über eine Einbeziehungssatzung Baurecht zu schaffen und so die Errichtung von Wohnbebauung für die junge Generation lokal verwurzelter Familien zu ermöglichen. Die Erschließung ist über das vorhandene Straßennetz gewährleistet.</p> <p>Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen und Bauvorschriften, im Übrigen nach der Eigenart der näheren Umgebung (gem. 34 Abs. 1 BauGB).</p> <p>Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.</p> <p>Gegenstand der Einbeziehungssatzung (§34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB) Mit einer Einbeziehungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche bereits entsprechend geprägt sind.</p> <p>Die einzubeziehenden Flächen, Teilbereich 1 (Flurnummer 421/1 (Teilbereich)) sowie Teilbereich 2 (Flurnummern 462/2 (Teilbereich) und 462/8 (Teilbereich)) sind derzeit nicht bebaut. Die Flächen liegen weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Flächen stellen zudem einen untergeordneten Flächenumfang im Vergleich zu den umgrenzenden bebauten Flächen dar, was Abbildung 1 verdeutlicht.</p> <p>Prägung der einzubeziehenden Fläche Die wesentliche Voraussetzung für den Erlass einer Einbeziehungssatzung ist, dass die einzubeziehenden Flächen eine entsprechende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs aufweisen. Diese Prägung muss in einer Art vorhanden sein, dass nach erfolgter Einbeziehung der gegenständlichen Außenbereichsflächen eine Nutzung nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist. Dafür reicht es nicht aus, dass die einzubeziehenden Flächen an den Innenbereich angrenzen, vielmehr muss es möglich sein, aufgrund der baulichen Nutzung der umgebenden Flächen Rückschlüsse zu ziehen auf die Beurteilbarkeit der</p>			

einzubeziehenden Fläche hinsichtlich § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

34 Abs. 1 BauGB nennt hierzu explizit die Merkmale Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.

Art der baulichen Nutzung

Der einzubeziehende Teilbereich 1 grenzt im Süden, Südosten sowie Norden an den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich (gem. §34 BauGB) von Münchenreute an. Die Bestandsbebauung besteht vor allem aus großzügig durchgrüntem Wohngebäuden. Weiter südlich befinden sich größere landwirtschaftliche Hofstellen bzw. gewerblich genutzte Flächen (Holzverarbeitung). Diese umgrenzenden Flächen weisen einen baulichen Zusammenhang auf. Nach Westen wird die einzubeziehende Fläche von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich begrenzt.

Auch beim Teilbereich 2 weisen die umliegenden Flächen im Nordosten sowie Südwesten einen baulichen Zusammenhang auf. Diese setzt sich aus landwirtschaftlichen Hofstellen mit entsprechend großzügiger Durchgrünung und Wohngebäuden zusammen. Nach Nordwesten und Westen wird der Teilbereich vom nicht zu bebauenden Außenbereich begrenzt.

In beiden Teilbereichen ist die unmittelbare bebaute Umgebung der einzubeziehenden Flächen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung typisch dörflich geprägt und setzt sich aus dem Nebeneinander von Hofstellen, Wohnnutzungen und gewerblicher Nutzung zusammen. Die Fläche ist damit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geprägt von der Nutzungsart „Dorfgebiet“ (gem. 5 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung und überbaute Grundstücksfläche

Für die unmittelbar bebaute Umgebung bestehen weder qualifizierte, einfache noch vorhabenbezogene Bebauungspläne. Im Flächennutzungsplan sind die benachbarten Flächen jeweils als gemischte Bauflächen dargestellt. Die BauNVO legt für Baugebiete allgemeine Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung fest. Für gemischte Bauflächen bzw. Dorfgebiete liegt die maximale GRZ bei 0,6.

Bezüglich des tatsächlich realisierten Maßes der baulichen Nutzung zeigt sich, dass im Teilbereich 1 die GRZ der umliegenden Bebauung unter der Obergrenze von 0,6 liegt. Die einzubeziehende Fläche ist damit geprägt von einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), die unter den zulässigen 0,6 gemischter Bauflächen bzw. eines Dorfgebietes liegt. Nachdem es sich bei der geplanten Bebauung um Wohngebäude handelt, wird die maximale GRZ im Teilbereich 1 auf 0,25 beschränkt, um den aufgelockerten, kleinteiligen Siedlungscharakter der Umgebung fortzusetzen. Im Teilbereich 2 erfolgt die Festsetzung einer GRZ von 0,35, da hier die umgebende Bebauung dichter ist, was insbesondere den großen Betriebs- und Wohngebäuden der landwirtschaftlichen Hofstellen geschuldet ist.

Zugleich sind die Baugrenzen so gezogen, dass zwar eine gewisse Flexibilität, was die Situierung der Gebäude betrifft, gegeben ist. Jedoch wird Wert daraufgelegt, dass die hinzukommende Bebauung in der Flucht der Bestandsgebäude liegt und im Teilbereich 1 nicht weiter nach Westen sowie im Teilbereich 2 nicht weiter nach Nordwesten hinausragt. Zudem wurde im Teilbereich 2 Wert daraufgelegt, dass die Gebäude nicht näher an landwirtschaftlichen Betrieben im Nordosten rücken, als bereits bestehende Gebäude.

Bauweise

Die Gebäude in der Umgebung der einzubeziehenden Fläche sind geprägt durch ihre zweigeschossige Bauweise und Satteldächer mit Dachneigungen zwischen ca. 20° - 40°.

Erschließung

Die Erschließung, eine weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben gem. §34 Abs. 1 BauGB, ist über die östlich verlaufende Straße „Würzbühl“ (Teilbereich 1) sowie über die „Hasenbergstraße“ (Teilbereich 2) gesichert. Im Falle einer Bebauung des Grundstückes mit der Flurnummer 462/8 (Teilbereich 2) ist die Erschließung (Gewährleistung der Zufahrt an die öffentliche Hasenbergstraße) privatrechtlich zu sichern.

Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung

Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§34 Abs. 5 Satz 1 Nr.1 BauGB)

Der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Münchenreute“ geht ein intensiver Suchprozess der Stadt Aulendorf bezüglich ihrer Ortsteilentwicklung voraus. Die Stadt hat sich bewusst entschieden, dass insbesondere in den kleineren Ortsteilen eine angepasste und vorausschauende Siedlungsentwicklung unverzichtbar ist, um die Charakteristik und Eigenart der Ortsteile zu erhalten und in die Zukunft zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt dem Thema der Ortsteilentwicklung gewidmet und in Zusammenarbeit mit der Bevölkerung einzelne Bereiche identifiziert, welche für eine bauliche Ergänzung im Sinne der Ortsabrundung in Frage kommen. In den Ortsteilen sollen keine großflächigen Wohnbaugebiete ausgewiesen werden, vielmehr soll durch Innenentwicklungen kombiniert mit bedarfsgerechten, punktuellen Außenentwicklungen die lokale Bedarfsdeckung an Wohnraum erfolgen.

Wie in der Abbildung zu erkennen, waren beide Teilbereiche der gegenständlichen Einbeziehungssatzung auch Gegenstand der Prüfung. Der Teilbereich 1 (in der Abbildung als Entwicklungsfläche 1 bezeichnet) wurde sofort als geeignet eingestuft (Symbol „Daumen nach oben“). Bei dem Teilbereich 2 (als Entwicklungsfläche 2 bezeichnet) stand zunächst ein Fragezeichen, da hier, obwohl grundsätzlich für eine Ortabrundung geeignet, aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben, eine Bebauung erst immissionsschutzfachlich geklärt werden musste. Die hierfür zuständige Fachbehörde des Landratsamtes Ravensburg hat zwischenzeitlich eine Geruchsabschätzung vorgenommen, die zu dem Ergebnis kommt, dass kein diesbezüglicher Konflikt zu erwarten ist.

Damit entsprechen die beiden Teilbereiche der von der Stadt angestrebten städtebaulichen Entwicklung.

Wie dem Lageplan zu entnehmen ist, sind beide Teilflächen räumlich so situiert, dass die planungs-rechtlichen Kriterien der Einbeziehungssatzung gegeben sind: es handelt sich nicht um spornartige Entwicklungen, vielmehr stellt die Einbeziehung eine Lückenschließung bzw. Arrondierung der Siedlungsstrukturen dar. Der sehr spezifische linear geprägte Siedlungscharakter von Münchenreute wird hierbei aufgegriffen. Das Siedlungsgefüge wird in Teilbereichen ergänzt bzw. abgerundet.

Im Flächennutzungsplan sind die beiden Teilbereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (s. Abbildung). Für eine Einbeziehungssatzung ist es jedoch nicht erforderlich, dass die einzubeziehende Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist bei einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan soll im Zuge der nächsten Änderung berichtigt werden.

Ausschluss der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegen nicht vor. Durch die Einbeziehungssatzung bzw. durch die Prägung der einzubeziehenden Flächen durch die umliegende Bebauung entsteht nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht.

Ausschluss von Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BNatSchG genannten Schutzgüter sowie von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 BImSchG (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr.3 BauGB)

Beide Teilbereiche befinden sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten (FFH-, SPA-Gebieten). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen somit nicht vor. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der

Auswirkungen von schweren Unfällen nach

50 Satz 1 BImSchG bestehen, da unmittelbar an das Plangebiet lediglich Wohngebäude und Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung angrenzen.

Planung

Allgemeine Zielsetzung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können im Rahmen der Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Die Steuerungsdichte einer Einbeziehungssatzung ist dabei deutlich geringer, als die Steuerungsdichte eines Bebauungsplans.

Durch die Einbeziehungssatzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbebauung geschaffen. Ziel für beide Teilbereiche ist es, die hinzukommenden Gebäude in den Siedlungskörper zu integrieren, den Ortsrand in seinem Erscheinungsbild zu erhalten sowie wesentliche Grundzüge einer regionaltypischen Bauweise vorzugeben.

Einzelne Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften stellen hierzu ein Instrument zur Schaffung dieser gewünschten Ordnung dar. Neben der Situierung des Baukörpers und der ortsbildverträglichen Dachgestaltung wird durch die grünordnerischen Festsetzungen zugleich der mit dem Bauvorhaben verursachte Eingriff lokal kompensiert. Durch die Festsetzung ist die Herstellung, Pflege und dauerhafte Sicherung rechtsverbindlich. Zugleich dienen die grünordnerischen Festsetzungen aus städtebaulicher Sicht der Eingrünung des Ortsrandes und damit der Akzentuierung der Grenze von Innen- und Außenbereich.

Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung einer GRZ von maximal 0,25 (Teilbereich 1) bzw. 0,4 (Teilbereich 2) ermöglicht die Umsetzung der geplanten Wohngebäude, für die teilweise bereits eine erste Planung vorhanden ist. Das Maß der baulichen Nutzung greift dabei den Dichtegrad der umgebenden Bebauung auf. In Teilbereich 1 ist die nähere Umgebung durch kleine Wohnbauentwicklungen seit den 1950er Jahren geprägt. Teilfläche 1 grenzt an landwirtschaftlich geprägte Flächen mit höherem Dichtegrad an. Nachdem beide Flächen einsehbar sind und den Übergang zum unbebauten Bereich darstellen wird die GRZ auf das erforderliche Minimum begrenzt, um keine zu massive Bebauung an den Ortsrändern zu erhalten.

Mit den Baugrenzen wird dabei die Situierung der Gebäude gesteuert und bewusst darauf geachtet, dass die hinzukommenden Baukörper sich so nah wie möglich an den bestehenden Siedlungsrand befinden und nicht weiter nach Westen (Teilbereich 1) bzw. nach Nordwesten (Teilbereich 2) hinausragen.

Zur Gewährleistung einer ortstypischen und einheitlichen Höhenentwicklung wird im Teilbereich 1 eine maximale Firsthöhe von 8,5 m und im Teilbereich 2 eine maximale Firsthöhe von 10,5 m über Rohfußbodenoberkante (ROK) festgesetzt. Mit diesen Höhen werden die mittleren Firsthöhen der jeweils umliegenden Gebäude aufgegriffen

Unterer Höhenbezugspunkt ist die jeweils zugehörige Erschließungsstraße: die Hauptgebäude dürfen max. 0,3 m über dem nächstgelegenen Bezugspunkt der Erschließungsstraßen (Würzbühl bzw. Hasenbergstraße) liegen. Somit wird gewährleistet, dass sich Baukörper möglichst harmonisch in das Bestandsgelände anpassen und Geländesprünge, Böschungen, Stützmauern etc. vermieden werden. Zugleich kann ein Wasserabfluss innerhalb des Grundstückes weg vom Gebäude ermöglicht werden.

Das zurückversetzte westliche Grundstück der Teilfläche 2 (ca. 850 m²) liegt im Bestand rund 60 cm über dem nächstgelegenen Schnittpunkt mit der Hasenbergstraße. Aus diesem Grund darf hier die ROK 0,7 m über Straßenniveau Hasenbergstraße liegen. (Eine Höhenvermessung liegt nicht vor, daher wird anstelle von absoluten Höhenfestsetzungen der Bezug zum vorhandenen Straßenraum als Bezugspunkt für die Höhenlage der Häuser herangezogen).

Durch eine Festsetzung der maximal zulässigen Wohneinheiten soll gewährleistet werden, dass hier, im Teilort, keine verdichtete Wohnbebauung entsteht, sondern dem Planungsziel der Wohnraumschaffung in Form von Einfamilienhäusern für ortsansässige Familien Rechnung getragen werden kann.

Als Dachform für Hauptgebäude werden nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 40 Grad zugelassen. Dies entspricht der Dachlandschaft der näheren Umgebung sowie der regionaltypischen Bauweise. Dadurch wird erreicht, dass die Ortsrandsituation durch die hinzukommenden Gebäude nicht unterbrochen / negativ beeinträchtigt werden. Es werden keine Dachaufbauten in der Einbeziehungssatzung geregelt, so dass sich die Dachaufbauten der Umgebung anpassen und flexibel gestaltet werden können.

Auf den privaten Grundstücksflächen wird eine Mindestzahl an Einzelbäumen festgesetzt deren Lage variabel ist. Hierzu können auch standorttypische, alte Obstbaumarten verwendet werden. Somit ist eine standortgerechte und dorfverträgliche Mindesteingrünung gewährleistet, welche die Bebauung zum Straßenrand hin und zum Ortsrand hin sanft einbindet.

Die Erschließung des Teilbereiches 1 erfolgt über die östlich verlaufende Straße „Würzbühl“. Die Gebäude des Teilbereiches 2 werden von der „Hasenbergstraße“ aus erschlossen. Im Falle einer Bebauung des Grundstückes mit der Flurnummer 462/8 erfolgt die Erschließung über eine private Zufahrt über das Grundstück mit der Flurnummer 462/2. Diese ist im Zuge des Bauantrages entsprechend privatrechtlich zu sichern.

Für alle Erschließungen muss grundsätzlich die abwassertechnische Entsorgung sichergestellt sein. Die Entwässerung hat – wenn möglich – über ein modifiziertes System zu erfolgen. Vor der abwasser-technischen Erschließung ist die Notwendigkeit von Wasserrechtsverfahren zu prüfen. Werden Rechtsverfahren erforderlich, sind diese frühzeitig bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Immissionsschutzfachliche Belange

Im Altortbereich von Münchenreute befinden sich noch einzelne aktive landwirtschaftliche Hofstellen. Aufgrund der Nähe zu den einzelnen Betrieben wurden Seitens des Landratsamtes Ravensburg (Amt für Landwirtschaft) im Vorab eine Geruchsabschätzung durchgeführt. Demnach ist eine Bebauung aus immissionsschutzfachlicher Sicht in beiden Teilflächen möglich.

Darüber hinaus sind bei keiner der Flächen aufgrund umgebender Nutzungen Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes zu erwarten.

Naturschutz und Eingriffsregelung

Bestand

Der erste Geltungsbereich an der Würzbühl Straße fällt leicht in Richtung Nordwesten ab. Es wird gegenwärtig als Acker genutzt und zur Straße hin durch einen schmalen Grünstreifen begrenzt ist, auf dem derzeit im Nordosten des Geltungsbereiches ein Bushäuschen platziert ist. Ca. 70 m westlich verläuft ein Graben. Bei der Teilfläche 2 im Bereich der Hasenbergstraße handelt es sich um Grün-land- bzw. Ackerflächen, die direkt an die Wohnbebauung angrenzen. Es sind keine Bäume oder sonstigen ökologisch hochwertigeren Strukturen innerhalb der Geltungsbereiche vorhanden.

Innerhalb der beiden Teilflächen und in deren Umfeld befinden sich keine amtlich kartierten Biotope und keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), bzw. § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auch keine weiteren Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Rahmen der gegenständlichen Einbeziehungssatzung werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gewährleistet:

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung ökologisch hochwertiger Lebensräume durch die Pflanzgebote
Boden	Abtrag und Bodenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Flächenversiegelung, Begrenzung der Versiegelung auf privaten Flächen durch Festsetzung zulässige GRZ • Verringerung der Flächenversiegelung durch Ausführung von Zu- und Abfahrten sowie Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.)
Wasser	Überdeckung, Schadstoffeinträge	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Versickerungsrate und Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser durch Ausführung der Stellplätze sowie der Zufahrt in wasserdurchlässiger Bauweise • Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers vorrangig über belebte Bodenzonen auf geeignete Flächen (nachrangig über Rigolen oder Sickerrohre)
Klima und Luft	Überbauung	<ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Beeinträchtigung auf das Lokalklima durch eine Reduzierung der GRZ und der Versiegelung durch Ausführung der Stellplätze und Zufahrt in wasserdurchlässiger Ausführung
Landschaftsbild/ Erholung	Fernwirkung	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Nachdem durch die Satzung Baurecht auf bislang un bebauten Flächen geschaffen wird und die geplante Bebauung einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG und § 14 NatSchG darstellt, besteht das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der „Ökokontoverordnung Baden-Württemberg“ (Bewertungsschema der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen - ÖKVO). Die für die Berechnung angewandte Methodik ist dem Leitfaden „Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen“ zu entnehmen. Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen des Bauleitplanes entsprechend der geltenden rechtlichen Voraussetzungen abgearbeitet (u. a. Arbeits-hilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, ÖKVO). Während der Bauphase ist das Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ des Landkreises Ravensburg zu berücksichtigen.

Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

Die Bilanzierung der Bestandssituation sowie der Planung für die Biotoptypen innerhalb der zwei Projektgebiete sind in den Tabellen 2 – 7 der Anlage dargestellt.

Bewertung der Bodentypen im Untersuchungsgebiet

In den Tabellen 8 – 11 der Anlage wird die Bilanzierung der Bestandssituation sowie der Planung für die Bodentypen innerhalb des Projektgebietes dargestellt.

Die Bilanz der Bodenbewertung zeigt, dass mit der Umsetzung der Planung im Geltungsbereich 1 ein Defizit von 8.478 Ökopunkten verbunden ist (vgl. Tab. 12)
Die Bilanz der Bodenbewertung zeigt, dass mit der Umsetzung der Planung im Geltungsbereich 2 ein Defizit von 8.681 Ökopunkten verbunden ist (vgl. Tab. 13).

Gesamtbilanz

In der Gesamtbilanz werden die Ökopunkte der Biotoptypenbewertung und der Bodenbewertung zusammengeführt. Diese Zusammenführung der beiden Teilsysteme ergibt einen Gesamtbedarf für den Geltungsbereich 1 von 4.152 Ökopunkten (vgl. Tab. 14).

Für den Geltungsbereich 2 ergibt die Zusammenführung der beiden Teilsysteme einen Gesamtbedarf von 8.204 Ökopunkten (vgl. Tab. 15).

Der ermittelte Ökopunktebedarf von insgesamt 12.356 Ökopunkten soll über externe Ausgleichsflächen oder durch Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Aulendorf erbracht werden. Dies wird im Laufe des Verfahrens konkretisiert und mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ravensburg abgestimmt.

Artenschutz

Im Rahmen von baulichen Eingriffen sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des BNatSchG § 44 zu beachten. Die Verbote sind konkret handlungsbezogen, allerdings muss auf Ebene der Bauleitplanung gezeigt werden, dass dem Vorhaben keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Konflikte entgegenstehen.

Geltungsbereich 1

Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und besitzt keinerlei Sonderstrukturen, mit Ausnahme einer Stromleitung und eines kleinen Bushäuschens im Nordosten. Insgesamt besitzt sie nur eine geringe ökologische Wertigkeit. Da Gehölze, Gewässer oder magere Vegetationsbestände komplett fehlen, kann ein Vorkommen der meisten planungsrelevanten Arten sicher ausgeschlossen werden. Durch die umliegende Bebauung kommt es zu einer engen Kammerung, daher können auch Brutvögel des Offenlands wie die Feldlerche und der Kiebitz ausgeschlossen werden. Das angrenzende Bushäuschen ist zugig und nicht isoliert und daher nicht als Quartier für Fledermäuse geeignet. Eine Nutzung als Zwischenhangplatz sowie eine Nutzung durch Allerweltsvogelarten wie z.B. den Hausrotschwanz ist potenziell möglich. Sollte die Bushaltestelle verlagert werden, sollte ein etwaiger Abriss daher im Winterhalbjahr erfolgen, bzw. nach einer vorherigen Kontrolle auf geschützte Arten. In der koordinierten Stellungnahme des Landratsamts Ravensburg vom 04.11.2020 wird auf einen Baum im südlichen Geltungsbereich hingewiesen. Bei einer Ortsbegehung am 09.03.2021 wurde dieser nicht mehr auf der Fläche vorgefunden.

Geltungsbereich 2

Es erfolgt ebenfalls eine intensive landwirtschaftliche Nutzung, daher gilt grundsätzlich die gleiche Einschätzung wie zum Geltungsbereich 1. In der koordinierten Stellungnahme des Landratsamts Ravensburg wird auf den östlich angrenzenden Schuppen und auf Gehölze hingewiesen. Eine unmittelbare Beeinträchtigung dieser Strukturen durch das geplante Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da sie außerhalb des Geltungsbereichs liegen und durch einen Feldweg davon getrennt sind. Bei den Gehölzen handelt es sich um zwei Einzelbäume im Hof des Grundstücks. Der Schuppen ist zugig und nicht isoliert. Daher besteht nur eine sehr geringe Eignung für planungsrelevante Arten (Fledermäuse, Brutvögel). Zudem ist durch die Lage nur ein Vorkommen von an den Siedlungsbereich angepassten Arten möglich. Negative Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben können daher mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Einbeziehungssatzung vom 22.03.2021.
2. Der Gemeinderat beschließt den Entwurf der Einbeziehungssatzung öffentlich auszulegen und gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher

Belange einzuholen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt die Offenlage öffentlich bekannt zu machen.

Anlagen:

Einbeziehungssatzung „Münchenreute“ – Entwurf Textteil einschl. Begründung

Einbeziehungssatzung „Münchenreute“ – Entwurf Zeichnerischer Teil

Beschlussauszüge für

Bürgermeister

Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 12.03.2021



Legende

- Abgrenzung Geltungsbereich
- Festsetzungen gem § 9 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung
 - GRZ 0,25 Max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,25
 - FH = max. 8,5m Max. zulässige Firsthöhe, hier: 8,5m
- Baugrenzen
 - Baugrenze
 - GA Abgrenzung für Garage / Carport
- Grünflächen
 - Zu pflanzender Baum, Lage variabel
- Örtliche Bauvorschriften
 - SD Zulässige Dachformen hier: Satteldach
 - DN= 20-40° Zulässige Dachneigung hier: 20-40 Grad
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - Flurgrenze Bestand (nachrichtliche Darstellung)
 - 471 Flurnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)
 - Bestandsgebäude
 - Grundstücksgrenze, Planung
 - Parzellennummer mit Flächengröße
 - bestehende Ortsabrundung vom 20.08.1993

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf hat in der Sitzung vom 22.02.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Münchenreute" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Aulendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Einbeziehungssatzung "Münchenreute" in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stadt Aulendorf, den

(Matthias Burth, Bürgermeister)

- Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung "Münchenreute", bestehend aus dem Textteil, der Satzung sowie den dazu gehörenden örtlichen Bauvorschriften (Seite X bis X), und der Zeichnung in der Fassung vom dem Gemeinderatsbeschluss vom zu Grunde lag und diesem entspricht.

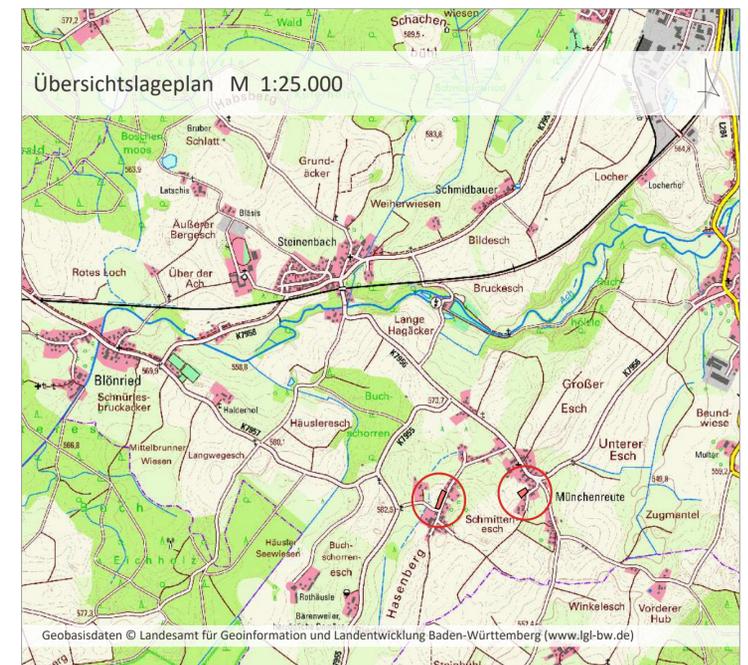
Stadt Aulendorf, den

(Matthias Burth, Bürgermeister)

- Die Einbeziehungssatzung "Münchenreute" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB am mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie sind zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Aulendorf zu den üblichen Geschäftszeiten ausgelegt.

Stadt Aulendorf, den

(Matthias Burth, Bürgermeister)



Projekt / Bauvorhaben:
Einbeziehungssatzung "Münchenreute" 2 Teilflächen
Stadt Aulendorf

Planbezeichnung:
Zeichnerischer Teil
Entwurf

Stand:
22.03.2021

Auftraggeber / Bauherr:
Stadt Aulendorf
Hauptstraße 35
88326 Aulendorf

Maßstab:
1:500

Projekt Nr.: 6298

Bearbeiter/in: cwa

LARS
consult

LARS consult Gesellschaft für Planung und
Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 D - 87700 Memmingen
Fon: +49 (0)8331 4904-0
Fax: +49 (0)8331 4904-20

Urheberrechtlich geschützt!
© 2021 LARS consult GmbH
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

Koordinatensystem: ETRS89_UTM-32N

Plot erstellt am: 12.03.2021

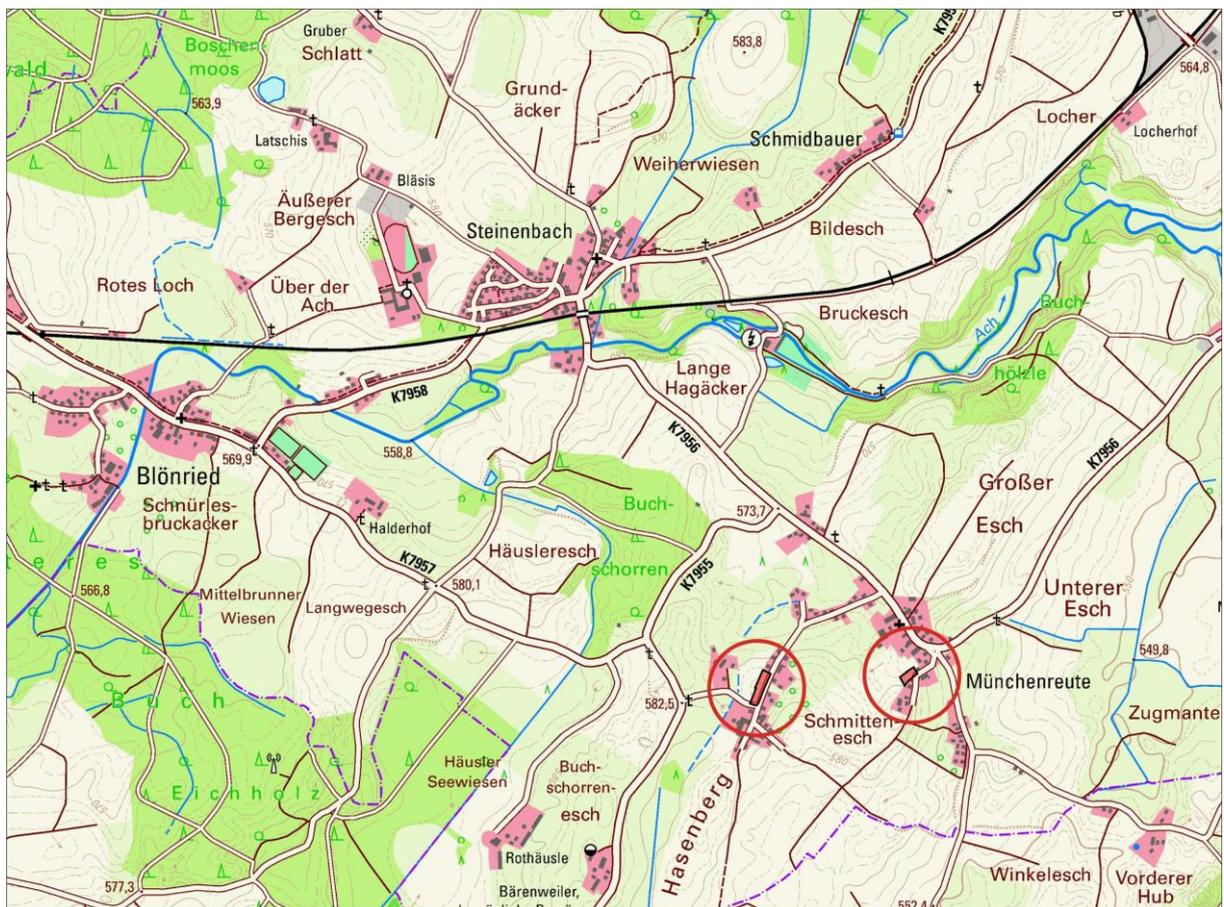
Blattgröße: 0,58m x 0,58m = 0,34 m²

Dateipfad: L:\6298 ..ungen\02-EBS Münchenreute 2 TF\04-CAD\02-Entwurf\210322_E_EBS Münchenreute.dwg

Stadt Aulendorf

Einbeziehungssatzung "Münchenreute"

Entwurf | Stand: 22.03.2021



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

LARS
consult

GEGENSTAND

Einbeziehungssatzung "Münchenreute"
Entwurf | Stand: 22.03.2021

AUFTRAGGEBER

Stadt Aulendorf
Hauptstraße 35
88326 Aulendorf

Telefon: 07525 934-0
Telefax: 07525 934-103
E-Mail: info@aulendorf.de
Web: www.aulendorf.de

Vertreten durch: Matthias Burth, Bürgermeister

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner
Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den

Christian Wandinger
Dipl.-Geograph & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung (BauGB)	5
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	7
2.1	Maß der baulichen Nutzung	7
2.2	Baugrenzen	8
2.3	Grünordnung	8
2.4	Sonstige Festsetzungen	9
3	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	10
3.1	Hinweise	10
3.2	Pflanzempfehlung	10
3.3	Sonstige Hinweise	11
B	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauverordnung (LBO)	14
1	Präambel	14
2	Vorschriften nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO	16
2.1	Dachgestaltung	16
C	Begründung	17
1	Planungsanlass und Beschreibung der Teilbereiche	17
2	Gegenstand der Einbeziehungssatzung (§34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB)	17
3	Prägung der einzubeziehenden Fläche	18
4	Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung	20
5	Planung	23
6	Immissionsschutzfachliche Belange	24
7	Naturschutz und Eingriffsregelung	25
7.1	Bestand	25
7.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	25
7.3	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	26
7.3.1	Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet	26

7.3.2	Bewertung der Bodentypen im Untersuchungsgebiet	32
7.3.3	Gesamtbilanz	36
7.4	Artenschutz	37

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbild mit den beiden Teilbereichen - weiß (unmaßstäblich)	18
Abbildung 2:	Luftbild der Teilbereiche 1 (link) und 2 (rechts) mit Markierung der einzubeziehenden Fläche – weiß (unmaßstäblich)	19
Abbildung 3:	Potentielle Entwicklungsflächen in Münchenreute mit Markierung der einzubeziehenden Flächen – weiß (unmaßstäblich)	21
Abbildung 4:	Auszug Flächennutzungsplan mit markierten Teilbereichen (ohne Maßstab)	22
Abbildung 5:	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches 1 (Biotoptypen)	27
Abbildung 6:	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches 2 (Biotoptypen)	28
Abbildung 7:	Planung innerhalb des Geltungsbereiches 1 (Biotoptypen)	29
Abbildung 8:	Planung innerhalb des Geltungsbereiches 2 (Biotoptypen)	30
Abbildung 9:	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches 1 (Boden)	32
Abbildung 10:	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches 2 (Boden)	33
Abbildung 11:	Planung innerhalb des Geltungsbereiches 1 (Boden)	34
Abbildung 12:	Planung innerhalb des Geltungsbereiches 2 (Boden)	35

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	25
Tabelle 2:	Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich 1- Bestand	27
Tabelle 3:	Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich 2- Bestand	28
Tabelle 4:	Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich 1 - Planung	29
Tabelle 5:	Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich 2 - Planung	30
Tabelle 6:	Bilanz der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches 1	31
Tabelle 7:	Bilanz der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches 2	31
Tabelle 8:	Bewertung Boden im Geltungsbereich 1 - Bestand	32
Tabelle 9:	Bewertung Boden im Geltungsbereich 2 - Bestand	33
Tabelle 10:	Bewertung Boden im Geltungsbereich 1 - Planung	34
Tabelle 11:	Bewertung Boden im Geltungsbereich 2 - Planung	35
Tabelle 12:	Bilanz der Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches 1	35
Tabelle 13:	Bilanz der Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches 2	36
Tabelle 14:	Gesamtbilanz Ökopunkte im Geltungsbereich 1	36
Tabelle 15:	Gesamtbilanz Ökopunkte im Geltungsbereich 2	36

A SATZUNG (BAUGB)

1 Präambel

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf die Einbeziehungssatzung „Münchenreute“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er besteht aus zwei Teilbereichen, welche sich im Südwesten bzw. Südosten des Ortsteiles Münchenreute befinden.

- Teilbereich 1 umfasst das Grundstück mit der Flurnummern „421/1 (Teilbereich) bei einer Fläche von ca. 2826 m².
- Teilbereich 2 umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern „462/2 (Teilbereich) und 462/8 (Teilbereich) bei einer Fläche von ca. 1.660 m².

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist die Einbeziehungssatzung mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom __.__.____.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung „Münchenreute“, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 37), und der Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Aulendorf, den __.__.____

Matthias Burth, Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung „Münchenreute“ der Stadt Aulendorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Aulendorf, den __.__.____

Matthias Burth, Bürgermeister

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB



Räumlicher Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung „Münchenreute“.

(s. Planzeichnung)

2.1 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,25

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 19 BauNVO

hier: 0,25

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

FH =
max. 8,5m

maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 8,5 m

Es ist maximal die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe zulässig.

Die maximal zulässige Wandhöhe bemisst sich von der Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Rohfußbodenoberkante (ROK)

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf maximal 0,30 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite betragen.

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes ist hierbei wie folgt zu ermitteln:

Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt + 0,3 m ergibt die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle.

Für die westliche Bauparzelle des Teilbereiches 2 (850 m²) ist der Höhenbezugspunkt der Schnittpunkt der Privatzufahrt in die

Hasenbergstraße. Die ROK des Hauptgebäudes darf max. 0,7 m über dem hier vorhandenen Straßenniveau liegen

(s. Planzeichnung)

2.2 Baugrenzen



Baugrenze

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen gem. §5 Abs. 6 Ziffer 1 LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) ist in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m zulässig.

(s. Planzeichnung)

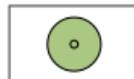


Abgrenzung für Garage /Carport

Garagen/Carports sind nur innerhalb der Flächen für Garagen/Carports sowie der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze, Baulinie) zulässig.

(s. Planzeichnung)

2.3 Grünordnung



Zu pflanzender Baum – Lage variabel

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Je 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum I. oder II. Ordnung oder heimische Obstbaumhochstämme anzupflanzen.

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Die Lage der Anpflanzung ist variabel. Davon ist jeweils mindestens ein Baum entlang der Straße/Zufahrt und einer an der Außengrenze zu situieren (s. Baumpflanzungen in der Planzeichnung). § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) ist zu berücksichtigen.

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 0.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) genannten.

Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sollen vorrangig Gehölze aus den Pflanzempfehlungen verwendet werden.

Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) ist unzulässig.

(s. Planzeichnung)

Bodenversiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Parkplätze und Stellplätze sowie deren Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.

2.4 Sonstige Festsetzungen

Wohneinheiten

Pro Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig

3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

3.1 Hinweise



Flurstücksgrenze, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Flurstücksnummer, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Bestandsgebäude



Grundstücksgrenze, Planung
(Vorschlag)



Parzellennummer mit Flächengröße
(Vorschlag)



Bestehende Abgrenzung Ortsbereich
(gemäß Ortsabrundungssatzung)

3.2 Pflanzempfehlung

Pflanzempfehlung

Bei der Bepflanzung der privaten Grünflächen sollten nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden, wie z.B.

Bäume I. Ordnung:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stil-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea

Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Zwerghecken:	
Schwarzer Geißklee	Cytisus nigiricans
Seidelbast	Daphne mezereum
Färber-Ginster	Genista tinctoria
Zwerg-Liguster	Ligustrum vulgare, Lodense
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa
Ranker:	
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus spec.

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten.

3.3 Sonstige Hinweise

Landwirtschaftliche Emissionen Die im Dorfgebiet typischen bzw. zulässigen Gerüche und Geräusche sind zu tolerieren.

Insbesondere die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche) sind trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich des Viehtriebs und des landwirtschaftlichen Verkehrs gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, das Gülleausführen zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrtilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tieraustausch, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und sind zu tolerieren

Beleuchtung/ Insektenschutz Für die Außenbeleuchtung sollten nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen verwendet werden. Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen.

-
- Artenschutz** Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen grundsätzlich die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot) sowie die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG (Baufeldfreimachung nur außerhalb der allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09.) einzuhalten.
- Luft-Wasser-Wärmepumpen** Luft-Wasser-Wärme-Pumpen sollen abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude errichtet bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchgeführt werden. An den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden darf der Beurteilungsspiegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.
- Altlasten** Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Ravensburg) durchzuführen.
- Brandschutz** Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.
- Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken“ in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) zu errichten.
- Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.
- Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszulegen.
- Bodenschutz** Hinsichtlich des Bodenschutzes sind die einschlägigen fachlichen Vorgaben zu berücksichtigen ("Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung"; Bodenschutz 24, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2012 sowie Ökokonto-Verordnung – ÖKVO vom 19. Dezember 2010). Dies gilt sowohl für Abtrag, Zwischenlagerung als auch Auftrag des vorhandenen Bodens. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben und auf geeigneten Flächen eingebracht werden. Der Erdaushub sollte bis zum sachgerechten Einbau in Mieten zwischengelagert werden.
- Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

**Archäologische
Funde, Boden-
denkmäler**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen.

Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

B Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauverordnung (LBO)

1 Präambel

Nach §74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf am __.__.____ die zur Einbeziehungssatzung „Münchenreute“ gehörenden Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Einbeziehungssatzung „Münchenreute“ des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom __.__.____. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung sind der zeichnerische und der textliche Teil vom __.__.____.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____.

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010. letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000. §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65).

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von §75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die Örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung „Münchenreute“, bestehend aus zeichnerischem und textlichen in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinde-ratsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Aulendorf, den __.__.____

Matthias Burth, Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Die Örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung „Münchenreute“ der Stadt Aulendorf treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Aulendorf, den __.__.____

Matthias Burth, Bürgermeister

2 Vorschriften nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO

2.1 Dachgestaltung

SD

zulässige Dachformen
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

hier: Satteldach (SD)

Die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten für Hauptgebäude. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig, sofern diese begrünt sind.

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen zulässig.

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

DN=
20-40°

Dachneigung;
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Hier: 20 - 40°

Mindest- und Maximalneigung des Daches

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

**Erforderliche
Stellplätze**

gem. § 74 Abs. 2 Nr.2 LBO

Es sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten.

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Beschreibung der Teilbereiche

Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf hat in seiner Sitzung am 22.02.2021 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Münchenreute beschlossen. Das Plangebiet setzt sich aus zwei Geltungsbereichen zusammen, welche sich im Südwesten bzw. Südosten des Ortsteiles Münchenreute befinden.

Ziel ist die Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen in den bebaubaren Innenbereich, um somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ortsbildverträglichen Wohngebäuden zur lokalen Bedarfsdeckung zu schaffen.

Auf den aktuell landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen ist von den jeweiligen Eigentümern die Schaffung von Einfamilienhäusern geplant. Nachdem die Vorhaben an beiden Standorten von Seiten der Stadt als städtebaulich verträglich erachtet und auch aus sozialen Gründen erwünscht sind, hat die Stadt beschlossen, hier über eine Einbeziehungssatzung Baurecht zu schaffen und so die Errichtung von Wohnbebauung für die junge Generation lokal verwurzelter Familien zu ermöglichen. Die Erschließung ist über das vorhandene Straßennetz gewährleistet.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen und Bauvorschriften, im Übrigen nach der Eigenart der näheren Umgebung (gem. 34 Abs. 1 BauGB).

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

2 Gegenstand der Einbeziehungssatzung (§34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB)

Mit einer Einbeziehungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche bereits entsprechend geprägt sind.

Die einzubeziehenden Flächen, Teilbereich 1 (Flurnummer 421/1 (Teilbereich)) sowie Teilbereich 2 (Flurnummern 462/2 (Teilbereich) und 462/8 (Teilbereich)) sind derzeit nicht bebaut. Die Flächen liegen weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Flächen stellen zudem einen untergeordneten Flächenumfang im Vergleich zu den umgrenzenden bebauten Flächen dar, was Abbildung 1 verdeutlicht.



Abbildung 1: Luftbild mit den beiden Teilbereichen - weiß (unmaßstäblich)

3 Prägung der einzubeziehenden Fläche

Die wesentliche Voraussetzung für den Erlass einer Einbeziehungssatzung ist, dass die einzubeziehenden Flächen eine entsprechende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs aufweisen. Diese Prägung muss in einer Art vorhanden sein, dass nach erfolgter Einbeziehung der gegenständlichen Außenbereichsflächen eine Nutzung nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist. Dafür reicht es nicht aus, dass die einzubeziehenden Flächen an den Innenbereich angrenzen, vielmehr muss es möglich sein, aufgrund der baulichen Nutzung der umgebenden Flächen Rückschlüsse zu ziehen auf die Beurteilbarkeit der einzubeziehenden Fläche hinsichtlich § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

§ 34 Abs. 1 BauGB nennt hierzu explizit die Merkmale Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.

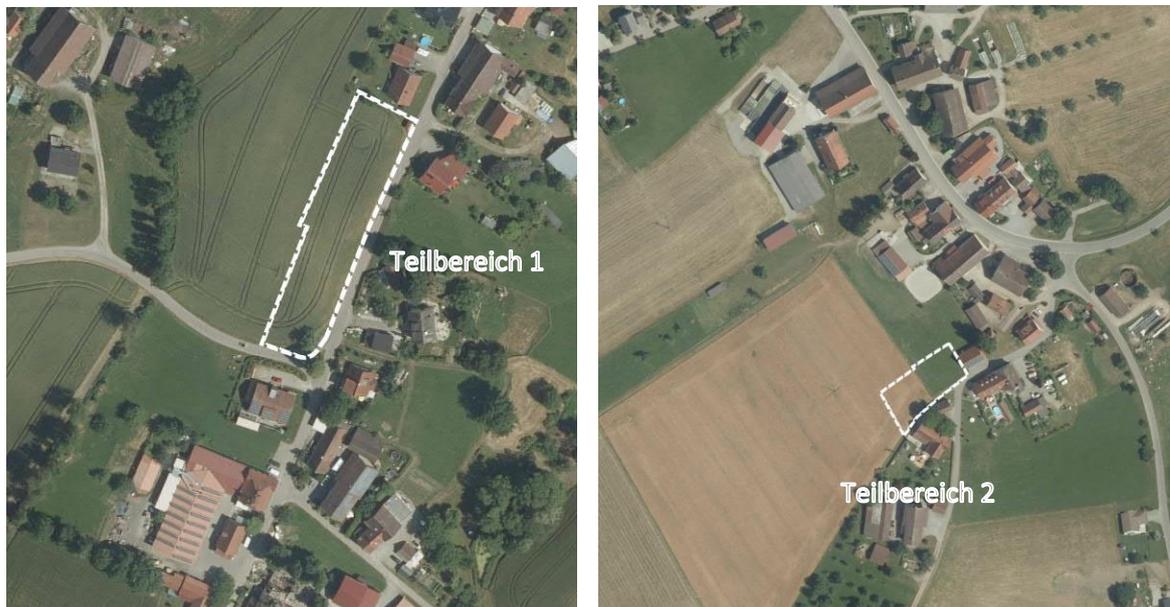


Abbildung 2: Luftbild der Teilbereiche 1 (link) und 2 (rechts) mit Markierung der einzubeziehenden Fläche – weiß (unmaßstäblich)

Art der baulichen Nutzung

Der einzubeziehende Teilbereich 1 grenzt im Süden, Südosten sowie Norden an den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich (gem. §34 BauGB) von Münchenreute an. Die Bestandsbebauung besteht vor allem aus großzügig durchgrünten Wohngebäuden. Weiter südlich befinden sich größere landwirtschaftliche Hofstellen bzw. gewerblich genutzte Flächen (Holzverarbeitung). Diese umgrenzenden Flächen weisen einen baulichen Zusammenhang auf. Nach Westen wird die einzubeziehende Fläche von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich begrenzt.

Auch beim Teilbereich 2 weisen die umliegenden Flächen im Nordosten sowie Südwesten einen baulichen Zusammenhang auf. Diese setzt sich aus landwirtschaftlichen Hofstellen mit entsprechend großzügiger Durchgrünung und Wohngebäuden zusammen. Nach Nordwesten und Westen wird der Teilbereich vom nicht zu bebauenden Außenbereich begrenzt.

In beiden Teilbereichen ist die unmittelbare bebaute Umgebung der einzubeziehenden Flächen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung typisch dörflich geprägt und setzt sich aus dem Nebeneinander von Hofstellen, Wohnnutzungen und gewerblicher Nutzung zusammen. Die Fläche ist damit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geprägt von der Nutzungsart „Dorfgebiet“ (gem. 5 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung und überbaute Grundstücksfläche

Für die unmittelbar bebaute Umgebung bestehen weder qualifizierte, einfache noch vorhabenbezogene Bebauungspläne. Im Flächennutzungsplan sind die benachbarten Flächen jeweils als gemischte Bauflächen dargestellt. Die BauNVO legt für Baugebiete allgemeine Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung fest. Für gemischte Bauflächen bzw. Dorfgebiete liegt die maximale GRZ bei 0,6.

Bezüglich des tatsächlich realisierten Maßes der baulichen Nutzung zeigt sich, dass im Teilbereich 1 die GRZ der umliegenden Bebauung unter der Obergrenze von 0,6 liegt. Die einzubeziehende Fläche ist damit geprägt von einer maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die unter den zulässigen 0,6 gemischter Bauflächen bzw. eines Dorfgebietes liegt. Nachdem es sich bei der geplanten Bebauung um Wohngebäude handelt, wird die maximale GRZ im Teilbereich 1 auf 0,25 beschränkt, um den aufgelockerten, kleinteiligen Siedlungscharakter der Umgebung fortzusetzen. Im Teilbereich 2 erfolgt die Festsetzung einer GRZ von 0,35, da hier die umgebende Bebauung dichter ist, was insbesondere den großen Betriebs- und Wohngebäuden der landwirtschaftlichen Hofstellen geschuldet ist.

Zugleich sind die Baugrenzen so gezogen, dass zwar eine gewisse Flexibilität, was die Situierung der Gebäude betrifft, gegeben ist. Jedoch wird Wert daraufgelegt, dass die hinzukommende Bebauung in der Flucht der Bestandsgebäude liegt und im Teilbereich 1 nicht weiter nach Westen sowie im Teilbereich 2 nicht weiter nach Nordwesten hinausragt. Zudem wurde im Teilbereich 2 Wert daraufgelegt, dass die Gebäude nicht näher an landwirtschaftlichen Betrieben im Nordosten rücken, als bereits bestehende Gebäude.

Bauweise

Die Gebäude in der Umgebung der einzubeziehenden Fläche sind geprägt durch ihre zweigeschossige Bauweise und Satteldächer mit Dachneigungen zwischen ca. 20° - 40°.

Erschließung

Die Erschließung, eine weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben gem. §34 Abs. 1 BauGB, ist über die östlich verlaufende Straße „Würzbühl“ (Teilbereich 1) sowie über die „Hasenbergstraße“ (Teilbereich 2) gesichert. Im Falle einer Bebauung des Grundstückes mit der Flurnummer 462/8 (Teilbereich 2) ist die Erschließung (Gewährleistung der Zufahrt an die öffentliche Hasenbergstraße) privatrechtlich zu sichern.

4 Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung

Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§34 Abs. 5 Satz 1 Nr.1 BauGB)

Der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Münchenreute“ geht ein intensiver Suchprozess der Stadt Aulendorf bezüglich ihrer Ortsteilentwicklung voraus. Die Stadt hat sich bewusst entschieden, dass insbesondere in den kleineren Ortsteilen eine angepasste und vorausschauende Siedlungsentwicklung unverzichtbar ist, um die Charakteristik und Eigenart der Ortsteile zu erhalten und in die Zukunft zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt dem Thema der Ortsteilentwicklung gewidmet und in Zusammenarbeit mit der Bevölkerung einzelne Bereiche identifiziert, welche für eine bauliche Ergänzung im Sinne der Ortsabrundung in Frage kommen. In den Ortsteilen sollen keine großflächigen Wohnbaugebiete ausgewiesen werden, vielmehr soll durch Innenentwicklungen kombiniert mit bedarfsgerechten, punktuellen Außenentwicklungen die lokale Bedarfsdeckung an Wohnraum erfolgen.

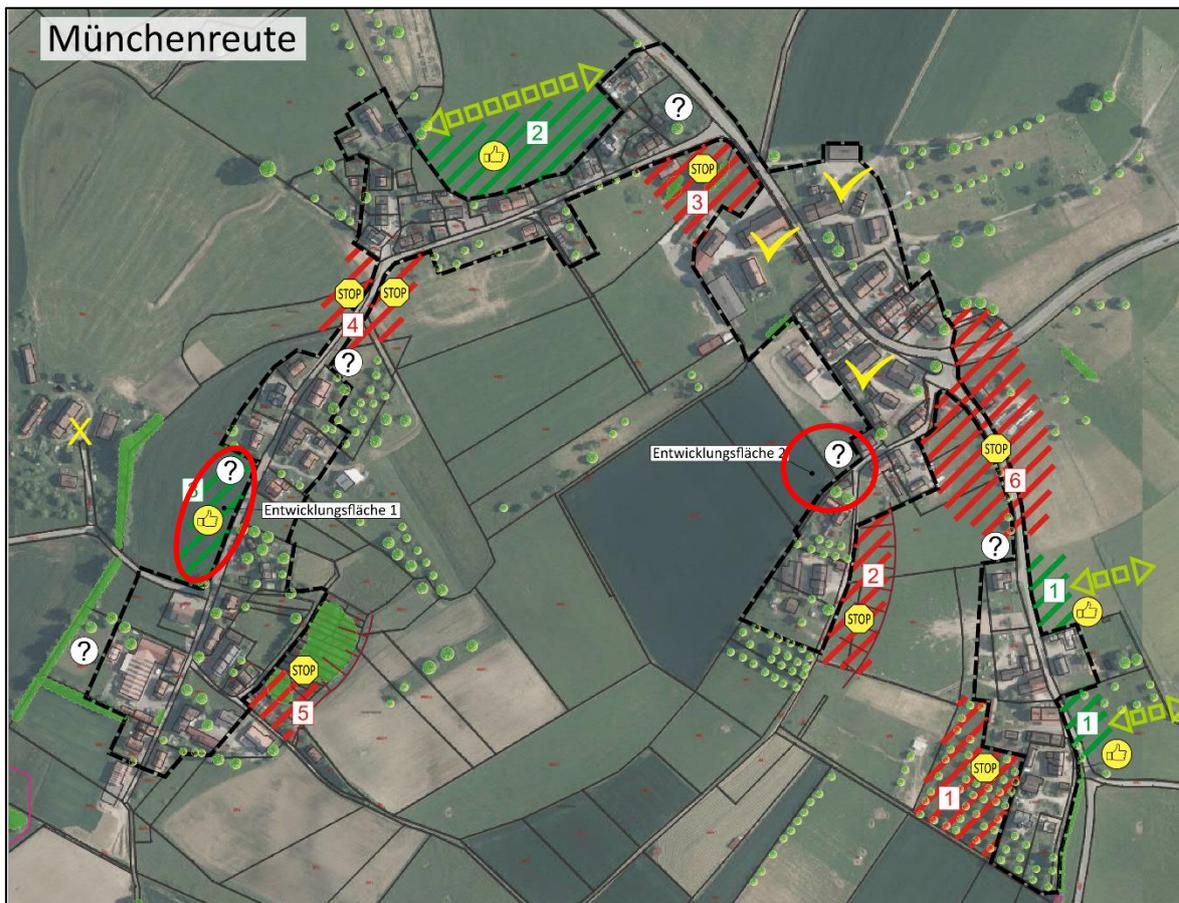


Abbildung 3: Potentielle Entwicklungsflächen in Münchenreute mit Markierung der einzubeziehenden Flächen – weiß (unmaßstäblich)

Wie in der Abbildung zu erkennen, waren beide Teilbereiche der gegenständlichen Einbeziehungssatzung auch Gegenstand der Prüfung. Der Teilbereich 1 (in der Abbildung als Entwicklungsfläche 1 bezeichnet) wurde sofort als geeignet eingestuft (Symbol „Daumen nach oben“). Bei dem Teilbereich 2 (als Entwicklungsfläche 2 bezeichnet) stand zunächst ein Fragezeichen, da hier, obwohl grundsätzlich für eine Ortabrundung geeignet, aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben, eine Bebauung erst immissionsschutzfachlich geklärt werden musste. Die hierfür zuständige Fachbehörde des Landratsamtes Ravensburg hat zwischenzeitlich eine Geruchsabschätzung vorgenommen, die zu dem Ergebnis kommt, dass kein diesbezoglicher Konflikt zu erwarten ist.

Damit entsprechen die beiden Teilbereiche der von der Stadt angestrebten städtebaulichen Entwicklung.

Wie dem Lageplan zu entnehmen ist, sind beide Teilflächen räumlich so situiert, dass die planungsrechtlichen Kriterien der Einbeziehungssatzung gegeben sind: es handelt sich nicht um spornartige Entwicklungen, vielmehr stellt die Einbeziehung eine Lückenschließung bzw. Arrondierung der Siedlungsstrukturen dar. Der sehr spezifische linear geprägte Siedlungscharakter von Münchenreute wird hierbei aufgegriffen. Das Siedlungsgefüge wird in Teilbereichen ergänzt bzw. abgerundet.

Im Flächennutzungsplan sind die beiden Teilbereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (s. Abbildung). Für eine Einbeziehungssatzung ist es jedoch nicht erforderlich, dass die einzubeziehende Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist bei einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan soll im Zuge der nächsten Änderung berichtigt werden.

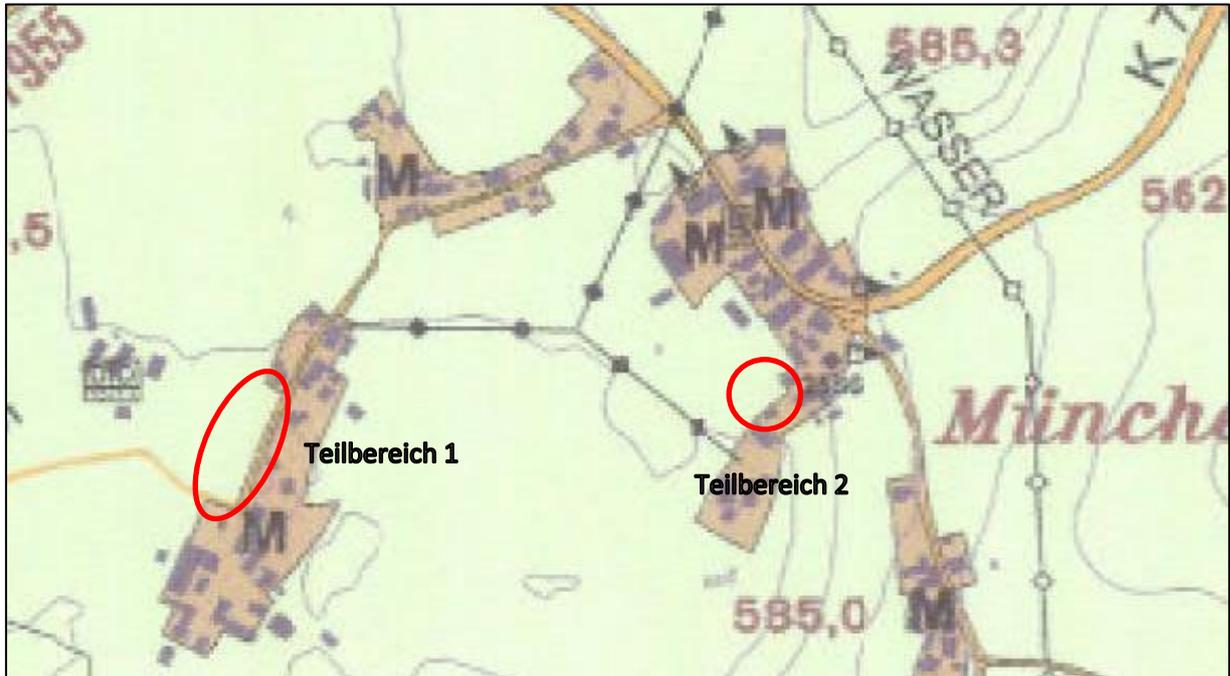


Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan mit markierten Teilbereichen (ohne Maßstab)

Ausschluss der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegen nicht vor. Durch die Einbeziehungssatzung bzw. durch die Prägung der einzubeziehenden Flächen durch die umliegende Bebauung entsteht nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht.

Ausschluss von Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BNatSchG genannten Schutzgüter sowie von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 BImSchG (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr.3 BauGB)

Beide Teilbereiche befinden sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten (FFH-, SPA-Gebieten). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen somit nicht vor. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen, da unmittelbar an das Plangebiet lediglich Wohngebäude und Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung angrenzen.

5 Planung

Allgemeine Zielsetzung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können im Rahmen der Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Die Steuerungsdichte einer Einbeziehungssatzung ist dabei deutlich geringer, als die Steuerungsdichte eines Bebauungsplans.

Durch die Einbeziehungssatzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbebauung geschaffen. Ziel für beide Teilbereiche ist es, die hinzukommenden Gebäude in den Siedlungskörper zu integrieren, den Ortsrand in seinem Erscheinungsbild zu erhalten sowie wesentliche Grundzüge einer regionaltypischen Bauweise vorzugeben.

Einzelne Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften stellen hierzu ein Instrument zur Schaffung dieser gewünschten Ordnung dar. Neben der Situierung des Baukörpers und der ortsbildverträglichen Dachgestaltung wird durch die grünordnerischen Festsetzungen zugleich der mit dem Bauvorhaben verursachte Eingriff lokal kompensiert. Durch die Festsetzung ist die Herstellung, Pflege und dauerhafte Sicherung rechtsverbindlich. Zugleich dienen die grünordnerischen Festsetzungen aus städtebaulicher Sicht der Eingrünung des Ortsrandes und damit der Akzentuierung der Grenze von Innen- und Außenbereich.

Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung einer GRZ von maximal 0,25 (Teilbereich 1) bzw. 0,4 (Teilbereich 2) ermöglicht die Umsetzung der geplanten Wohngebäude, für die teilweise bereits eine erste Planung vorhanden ist. Das Maß der baulichen Nutzung greift dabei den Dichtegrad der umgebenden Bebauung auf. In Teilbereich 1 ist die nähere Umgebung durch kleine Wohnbauentwicklungen seit den 1950er Jahren geprägt. Teilfläche 1 grenzt an landwirtschaftlich geprägte Flächen mit höherem Dichtegrad an. Nachdem beide Flächen einsehbar sind und den Übergang zum un bebauten Bereich darstellen wird die GRZ auf das erforderliche Minimum begrenzt, um keine zu massive Bebauung an den Ortsrändern zu erhalten.

Mit den Baugrenzen wird dabei die Situierung der Gebäude gesteuert und bewusst darauf geachtet, dass die hinzukommenden Baukörper sich so nah wie möglich an den bestehenden Siedlungsrand befinden und nicht weiter nach Westen (Teilbereich 1) bzw. nach Nordwesten (Teilbereich 2) hinausragen.

Zur Gewährleistung einer ortstypischen und einheitlichen Höhenentwicklung wird im Teilbereich 1 eine maximale Firsthöhe von 8,5 m und im Teilbereich 2 eine maximale Firsthöhe von 10,5 m über Rohfußbodenoberkante (ROK) festgesetzt. Mit diesen Höhen werden die mittleren Firsthöhen der jeweils umliegenden Gebäude aufgegriffen

Unterer Höhenbezugspunkt ist die jeweils zugehörige Erschließungsstraße: die Hauptgebäude dürfen max. 0,3 m über dem nächstgelegenen Bezugspunkt der Erschließungsstraßen (Würzbühl bzw. Hasenbergstraße) liegen. Somit wird gewährleistet, dass sich Baukörper möglichst harmonisch in das

Bestandsgelände anpassen und Geländesprünge, Böschungen, Stützmauern etc. vermieden werden. Zugleich kann ein Wasserabfluss innerhalb des Grundstückes weg vom Gebäude ermöglicht werden.

Das zurückversetzte westliche Grundstück der Teilfläche 2 (ca. 850 m²) liegt im Bestand rund 60 cm über dem nächstgelegenen Schnittpunkt mit der Hasenbergstraße. Aus diesem Grund darf hier die ROK 0,7 m über Straßenniveau Hasenbergstraße liegen. (Eine Höhenvermessung liegt nicht vor, daher wird anstelle von absoluten Höhenfestsetzungen der Bezug zum vorhandenen Straßenraum als Bezugspunkt für die Höhenlage der Häuser herangezogen).

Durch eine Festsetzung der maximal zulässigen Wohneinheiten soll gewährleistet werden, dass hier, im Teilort, keine verdichtete Wohnbebauung entsteht, sondern dem Planungsziel der Wohnraum-schaffung in Form von Einfamilienhäusern für ortsansässige Familien Rechnung getragen werden kann.

Als Dachform für Hauptgebäude werden nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 40 Grad zugelassen. Dies entspricht der Dachlandschaft der näheren Umgebung sowie der regionaltypischen Bauweise. Dadurch wird erreicht, dass die Ortsrandsituation durch die hinzukommenden Gebäude nicht unterbrochen / negativ beeinträchtigt werden. Es werden keine Dachaufbauten in der Einbeziehungssatzung geregelt, so dass sich die Dachaufbauten der Umgebung anpassen und flexibel gestaltet werden können.

Auf den privaten Grundstücksflächen wird eine Mindestzahl an Einzelbäumen festgesetzt deren Lage variabel ist. Hierzu können auch standorttypische, alte Obstbaumarten verwendet werden. Somit ist eine standortgerechte und dorfverträgliche Mindesteingrünung gewährleistet, welche die Bebauung zum Straßenrand hin und zum Ortsrand hin sanft einbindet.

Die Erschließung des Teilbereiches 1 erfolgt über die östlich verlaufende Straße „Würzbühl“. Die Gebäude des Teilbereiches 2 werden von der „Hasenbergstraße“ aus erschlossen. Im Falle einer Bebauung des Grundstückes mit der Flurnummer 462/8 erfolgt die Erschließung über eine private Zufahrt über das Grundstück mit der Flurnummer 462/2. Diese ist im Zuge des Bauantrages entsprechend privatrechtlich zu sichern.

Für alle Erschließungen muss grundsätzlich die abwassertechnische Entsorgung sichergestellt sein. Die Entwässerung hat – wenn möglich – über ein modifiziertes System zu erfolgen. Vor der abwassertechnischen Erschließung ist die Notwendigkeit von Wasserrechtsverfahren zu prüfen. Werden Rechtsverfahren erforderlich, sind diese frühzeitig bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

6 Immissionsschutzfachliche Belange

Im Altortbereich von Münchenreute befinden sich noch einzelne aktive landwirtschaftliche Hofstellen. Aufgrund der Nähe zu den einzelnen Betrieben wurden Seitens des Landratsamtes Ravensburg (Amt für Landwirtschaft) im Vorab eine Geruchsabschätzung durchgeführt. Demnach ist eine Bebauung aus immissionsschutzfachlicher Sicht in beiden Teilflächen möglich.

Darüber hinaus sind bei keiner der Flächen aufgrund umgebender Nutzungen Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes zu erwarten.

7 Naturschutz und Eingriffsregelung

7.1 Bestand

Der erste Geltungsbereich an der Würzbühl Straße fällt leicht in Richtung Nordwesten ab. Es wird gegenwärtig als Acker genutzt und zur Straße hin durch einen schmalen Grünstreifen begrenzt ist, auf dem derzeit im Nordosten des Geltungsbereiches ein Bushäuschen platziert ist. Ca. 70 m westlich verläuft ein Graben. Bei der Teilfläche 2 im Bereich der Hasenbergstraße handelt es sich um Grünland- bzw. Ackerflächen, die direkt an die Wohnbebauung angrenzen. Es sind keine Bäume oder sonstigen ökologisch hochwertigeren Strukturen innerhalb der Geltungsbereiche vorhanden.

Innerhalb der beiden Teilflächen und in deren Umfeld befinden sich keine amtlich kartierten Biotope und keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), bzw. § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auch keine weiteren Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

7.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Rahmen der gegenständlichen Einbeziehungssatzung werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gewährleistet:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Lebensräume	<ul style="list-style-type: none">• Schaffung ökologisch hochwertigerer Lebensräume durch die Pflanzgebote
Boden	Abtrag und Bodenversiegelung	<ul style="list-style-type: none">• Reduzierung der Flächenversiegelung, Begrenzung der Versiegelung auf privaten Flächen durch Festsetzung zulässige GRZ• Verringerung der Flächenversiegelung durch Ausführung von Zu- und Abfahrten sowie Stellplätzen mit wasser-durchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen etc.)
Wasser	Überdeckung,	<ul style="list-style-type: none">• Verbesserung der Versickerungsrate und Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
	Schadstoffeinträge	Niederschlagswasser durch Ausführung der Stellplätze sowie der Zufahrt in wasserdurchlässiger Bauweise <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des gesammelten Niederschlagswasser vorrangig über belebte Bodenzonen auf geeigneten Flächen (nachrangig über Rigolen oder Sickerrohre)
Klima und Luft	Überbauung	<ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Beeinträchtigungen auf das Lokalklima durch eine Reduzierung der GRZ und der Versiegelung durch Ausführung der Stellplätze und Zufahrt in wasserdurchlässiger Ausführung
Landschaftsbild / Erholung	Fernwirkung	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen

7.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Nachdem durch die Satzung Baurecht auf bislang un bebauten Flächen geschaffen wird und die geplante Bebauung einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG und § 14 NatSchG darstellt, besteht das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der „Öko-kontoverordnung Baden-Württemberg“ (Bewertungsschema der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen - ÖKVO). Die für die Berechnung angewandte Methodik ist dem Leitfaden „Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen“ zu entnehmen. Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen des Bauleitplanes entsprechend der geltenden rechtlichen Voraussetzungen abgearbeitet (u. a. Arbeits-hilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, ÖKVO). Während der Bauphase ist das Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ des Landkreises Ravensburg zu berücksichtigen.

7.3.1 Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

In den nachfolgenden Tabellen wird die Bilanzierung der Bestandssituation sowie der Planung für die Biotoptypen innerhalb der zwei Projektgebiete dargestellt.

Tabelle 2: Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich 1- Bestand

Bewertung – Biotoptypen					
Bestand					
Nr. Bio- toptyp	Biototyp	Fläche/ Umfang	Einheit/ Stück	Wertpunkte pro Einheit	Ökopunkte
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	2.692	m ²	4	10.768
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	6	m ²	1	6
60.50	Kleine Grünfläche	128	m ²	4	511
SUMME Bestand		2.826	m²		11.285



- 0 50 m**
- Geltungsbereich
 Flurgrenze
- Biototyp Bestand**
- 37.11, Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation, 4 WP
 60.10, Von Bauwerken bestandene Fläche, 1 WP
 60.50, Kleine Grünfläche, 4 WP

Abbildung 5: Bestand innerhalb des Geltungsbereiches 1 (Biotoptypen)

Tabelle 3: Bewertung Biototypen im Geltungsbereich 2- Bestand

Bewertung – Biototypen					
Bestand					
Nr. Bio- toptyp	Biototyp	Fläche/ Umfang	Einheit	Wertpunkte pro Einheit	Ökopunkte
33.60	Intensivgrünland oder Grünlandansaat	792	m ²	6	4.751
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	851	m ²	4	3.405
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	21	m ²	2	42
SUMME Bestand		1.664	m²		8.198



 Geltungsbereich

 Flurgrenze

Biototyp Bestand

 33.60, Intensivgrünland oder Grünlandansaat, 6 WP

 37.11, Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation, 4 WP

 60.23, Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter, 2 WP

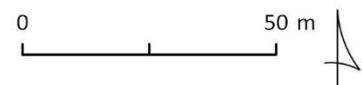


Abbildung 6: Bestand innerhalb des Geltungsbereiches 2 (Biototypen)

Tabelle 4: Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich 1 - Planung

Bewertung - Biotoptypen					
Planung					
Nr. Bio-toptyp	Biotoptyp	Fläche/ Umfang	Einheit/ Stück	Wertpunkte pro Einheit	Öko- punkte
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (GRZ = 0,25)	2.826 * 0,25= 707	m ²	1	707
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	335	m ²	2	707
60.60	Garten	1.766	m ²	6	10.598
45.10 – 45.30 a	Einzelbaum auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen	50 cm	9	8	3.600
SUMME Planung		2.826	m²		15.611



 Geltungsbereich

 Baugrenze

 Flurgrenze

Biotoptyp Planung

 60.10, Von Bauwerken bestandene Fläche, 1 WP

 60.60, Garten, 6 WP

 45.10-45.30 a, Einzelbaum auf sehr geringwertigem bis geringwertigem Untergrund, 8 WP



Abbildung 7: Planung innerhalb des Geltungsbereiches 1 (Biotoptypen)

Tabelle 5: Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich 2 - Planung

Bewertung - Biotoptypen					
Planung					
Nr. Bio- toptyp	Biotoptyp	Fläche/ Umfang	Einheit/ Stück	Wertpunkte pro Einheit	Ökopunkte
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (GRZ = 0,35)	1.664* 0,4= 666	m ²	1	666
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	333	m ²	2	666
60.60	Garten	665	m ²	6	3.990
45.10 – 45.30 a	Einzelbaum auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen	50 cm	6	8	2.400
SUMME Planung		1.664	m²		7.721



 Geltungsbereich

 Baugrenze

 Flurgrenze

Biotoptyp Planung

 60.10, Von Bauwerken bestandene Fläche, 1 WP

 60.60, Garten, 6 WP

 45.10-45.30 a, Einzelbaum auf sehr geringwertigem bis geringwertigem Untergrund, 8 WP



Abbildung 8: Planung innerhalb des Geltungsbereiches 2 (Biotoptypen)

Tabelle 6: Bilanz der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches 1

BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)			
	Bestand (Geltungsbereich):	11.285	Ökopunkte
-	Planung (Geltungsbereich):	15.611	Ökopunkte
	DIFFERENZ	+ 4.326	Ökopunkte

Aufgrund Überbauung des Geltungsbereiches 1 ergibt sich mit Umsetzung der Planung ein Überschuss von **4.326 Ökopunkten** für die Biotoptypen.

Tabelle 7: Bilanz der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches 2

BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)			
	Bestand (Geltungsbereich):	8.198	Ökopunkte
-	Planung (Geltungsbereich):	7.721	Ökopunkte
	DIFFERENZ	- 477	Ökopunkte

Aufgrund Überbauung des Geltungsbereiches 2 ergibt sich mit Umsetzung der Planung ein Defizit von **477 Ökopunkten** für die Biotoptypen.

7.3.2 Bewertung der Bodentypen im Untersuchungsgebiet

In den nachfolgenden Tabellen wird die Bilanzierung der Bestandssituation sowie der Planung für die Bodentypen innerhalb des Projektgebietes dargestellt.

Tabelle 8: Bewertung Boden im Geltungsbereich 1 - Bestand

Bewertung - Boden						
Bestand						
	Fläche	Einheit	Bewertungs- Klasse Boden- funktion	Wertstufe Ge- samtbewer- tung	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte
Unversiegelter Bereich	2.826	m ²	2-2-3	2,33	9,33	26.367
SUMME Bestand	2.826	m²				26.367

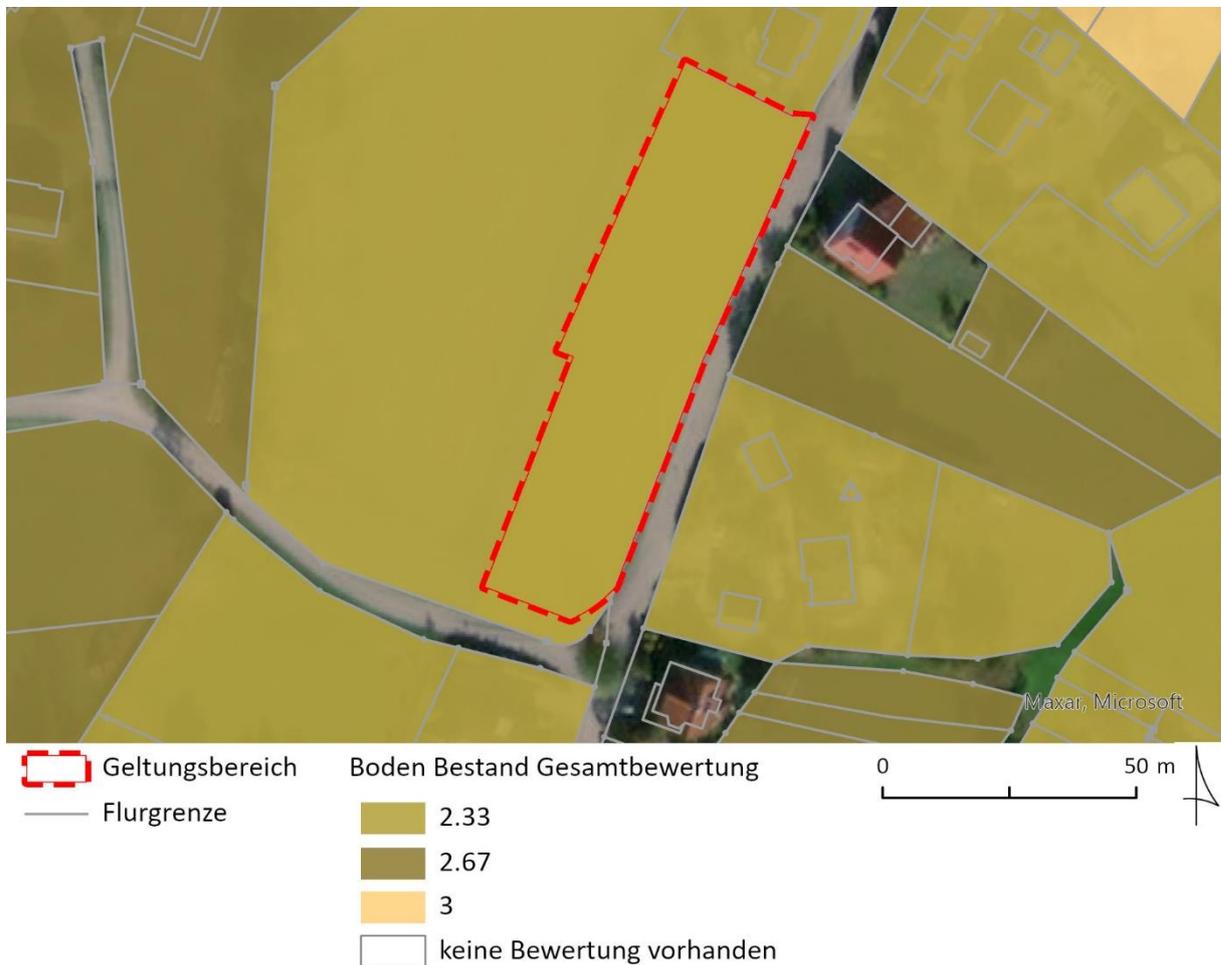


Abbildung 9: Bestand innerhalb des Geltungsbereiches 1 (Boden)

Tabelle 9: Bewertung Boden im Geltungsbereich 2 - Bestand

Bewertung - Boden						
Bestand						
	Fläche	Einheit	Bewertungs- Klasse Boden- funktion	Wertstufe Ge- samtbe- wertung	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte
Unversiegelter Bereich	813	m ²	2-2-3	2,33	9,33	7.585
Unversiegelter Bereich	851	m ²	2-3-3	2,67	10,66	9.072
SUMME Bestand	1.664	m²				16.657

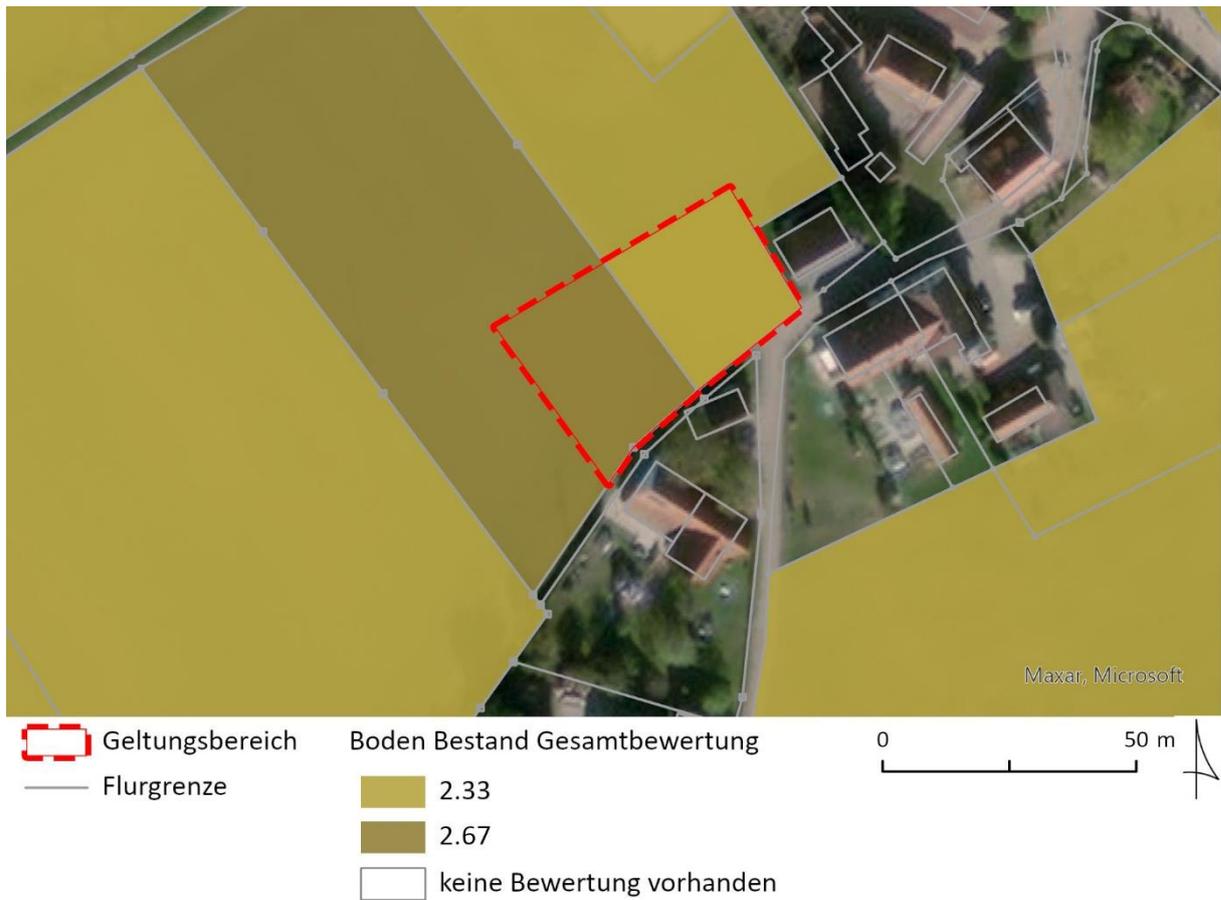


Abbildung 10: Bestand innerhalb des Geltungsbereiches 2 (Boden)

Tabelle 10: Bewertung Boden im Geltungsbereich 1 - Planung

Bewertung - Boden						
Planung						
	Fläche	Einheit	Bewertungs- Klasse Boden- funktion	Wertstufe Gesamtbe- wertung	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte
versiegelt	707	m ²	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	353	m ²	1-1-1	1	4	1.412
Unversiegelter Bereich	1.766	m ²	2-2-3	2,33	9,33	16.477
SUMME Planung	2.826	m²				17.889



Abbildung 11: Planung innerhalb des Geltungsbereiches 1 (Boden)

Tabelle 11: Bewertung Boden im Geltungsbereich 2 - Planung

Bewertung - Boden						
Planung						
	Fläche	Einheit	Bewertungs- Klasse Boden- funktion	Wertstufe Gesamtbe- wertung	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte
versiegelt	666	m ²	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	333	m ²	1-1-1	1	4	1.332
Unversiegelter Bereich	334	m ²	2-2-3	2,33	9,33	3.116
Unversiegelter Bereich	331	m ²	2-3-3	2,67	10,66	3.528
SUMME Planung	1.664	m²				7.976



Abbildung 12: Planung innerhalb des Geltungsbereiches 2 (Boden)

Tabelle 12: Bilanz der Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches 1

BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)			
	Bestand (Geltungsbereich):	26.367	Ökopunkte
-	Planung (Geltungsbereich):	17.889	Ökopunkte
	DIFFERENZ	- 8.478	Ökopunkte

Die Bilanz der Bodenbewertung zeigt, dass mit der Umsetzung der Planung im Geltungsbereich 1 ein Defizit von **8.478 Ökopunkten** verbunden ist.

Tabelle 13: Bilanz der Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches 2

BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)			
	Bestand (Geltungsbereich):	16.657	Ökopunkte
-	Planung (Geltungsbereich):	7.976	Ökopunkte
	DIFFERENZ	- 8.681	Ökopunkte

Die Bilanz der Bodenbewertung zeigt, dass mit der Umsetzung der Planung im Geltungsbereich 2 ein Defizit von **8.681 Ökopunkten** verbunden ist.

7.3.3 Gesamtbilanz

In der Gesamtbilanz werden die Ökopunkte der Biotoptypenbewertung und der Bodenbewertung zusammengeführt. Diese Zusammenführung der beiden Teilsysteme ergibt einen Gesamtbedarf für den Geltungsbereich 1 von **4.152 Ökopunkten**.

Tabelle 14: Gesamtbilanz Ökopunkte im Geltungsbereich 1

Gesamtbilanz			
	BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	+ 4.326	Ökopunkte
	BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	8.478	Ökopunkte
	GESAMTSUMME (Bedarf)	4.152	Ökopunkte

Für den Geltungsbereich 2 ergibt die Zusammenführung der beiden Teilsysteme einen Gesamtbedarf von **8.204 Ökopunkten**.

Tabelle 15: Gesamtbilanz Ökopunkte im Geltungsbereich 2

Gesamtbilanz			
	BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	477	Ökopunkte
	BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	8.681	Ökopunkte
	GESAMTSUMME (Bedarf)	8.204	Ökopunkte

Der ermittelte Ökopunktebedarf von insgesamt **12.356 Ökopunkten** soll über externe Ausgleichsflächen oder durch Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Aulendorf erbracht werden. Dies wird im Laufe des Verfahrens konkretisiert und mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ravensburg abgestimmt.

7.4 Artenschutz

Im Rahmen von baulichen Eingriffen sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des BNatSchG § 44 zu beachten. Die Verbote sind konkret handlungsbezogen, allerdings muss auf Ebene der Bauleitplanung gezeigt werden, dass dem Vorhaben keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Konflikte entgegenstehen.

Geltungsbereich 1

Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und besitzt keinerlei Sonderstrukturen, mit Ausnahme einer Stromleitung und eines kleinen Bushäuschens im Nordosten. Insgesamt besitzt sie nur eine geringe ökologische Wertigkeit. Da Gehölze, Gewässer oder magere Vegetationsbestände komplett fehlen, kann ein Vorkommen der meisten planungsrelevanten Arten sicher ausgeschlossen werden. Durch die umliegende Bebauung kommt es zu einer engen Kammerung, daher können auch Brutvögel des Offenlands wie die Feldlerche und der Kiebitz ausgeschlossen werden. Das angrenzende Bushäuschen ist zugig und nicht isoliert und daher nicht als Quartier für Fledermäuse geeignet. Eine Nutzung als Zwischenhangplatz sowie eine Nutzung durch Allerweltsvogelarten wie z.B. den Hausrotschwanz ist potenziell möglich. Sollte die Bushaltestelle verlagert werden, sollte ein etwaiger Abriss daher im Winterhalbjahr erfolgen, bzw. nach einer vorherigen Kontrolle auf geschützte Arten. In der koordinierten Stellungnahme des Landratsamts Ravensburg vom 04.11.2020 wird auf einen Baum im südlichen Geltungsbereich hingewiesen. Bei einer Ortsbegehung am 09.03.2021 wurde dieser nicht mehr auf der Fläche vorgefunden.

Geltungsbereich 2

Es erfolgt ebenfalls eine intensive landwirtschaftliche Nutzung, daher gilt grundsätzlich die gleiche Einschätzung wie zum Geltungsbereich 1. In der koordinierten Stellungnahme des Landratsamts Ravensburg wird auf den östlich angrenzenden Schuppen und auf Gehölze hingewiesen. Eine unmittelbare Beeinträchtigung dieser Strukturen durch das geplante Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da sie außerhalb des Geltungsbereichs liegen und durch einen Feldweg davon getrennt sind. Bei den Gehölzen handelt es sich um zwei Einzelbäume im Hof des Grundstücks. Der Schuppen ist zugig und nicht isoliert. Daher besteht nur eine sehr geringe Eignung für planungsrelevante Arten (Fledermäuse, Brutvögel). Zudem ist durch die Lage nur ein Vorkommen von an den Siedlungsbereich angepassten Arten möglich. Negative Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben können daher mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Bürgermeister		Vorlagen-Nr. 40/062/2017/5/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
05.04.2017	Ausschuss für Umwelt und Technik	N	Entscheidung
25.07.2018	Ausschuss für Umwelt und Technik	N	Entscheidung
22.03.2021	Gemeinderat	N	Entscheidung
17.12.2018	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
22.01.2019	Ortschaftsrat Blönried	Ö	Entscheidung
28.01.2019	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
19.03.2021	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
<p>TOP: 7 Bebauungsplan "Ober der Ach - Erweiterung - 1. Änderung" sowie örtl. Bauvorschriften</p> <p>1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen</p> <p>2. Zustimmung zum Planentwurf</p> <p>3. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Träger öffentl. Belange</p> <p>4. Vorstellung der Erschließungsplanung</p>			
<p>Ausgangssituation:</p> <p>Der ursprüngliche Bebauungsplan „Ober der Ach“ stammt aus dem Jahr 1968. Im Jahr 1987 erfolgte eine Änderung des Bebauungsplanes. 1998 wurde der Bebauungsplan „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“ aufgestellt. Dadurch ergaben sich zwei Bebauungsplangebiete. Zum einen ist dies der südöstliche Bereich an der K 7958 für den der Bebauungsplan „Ober der Ach“ aus dem Jahr 1968 gilt. Diese Flächen sind bebaut. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“ ist bislang nicht bebaut.</p> <p>Im Jahr 2016 hat ein Erschließungsträger eine Teilfläche von 17.259 m² des Plangebietes „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“ erworben und beabsichtigt die Erschließung und Vermarktung des Gebietes.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine weitere private Fläche mit rd. 3.800 m² umfasst. Der Eigentümer dieser Fläche hat bereits auf Nachfrage am 17.07.2018 schriftlich erklärt, dass er an einer Überplanung der Fläche nicht interessiert sind.</p>			
			

Der Erschließungsträger hat eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt, um eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen. Im Wesentlichen wurden folgende Änderungen beantragt:

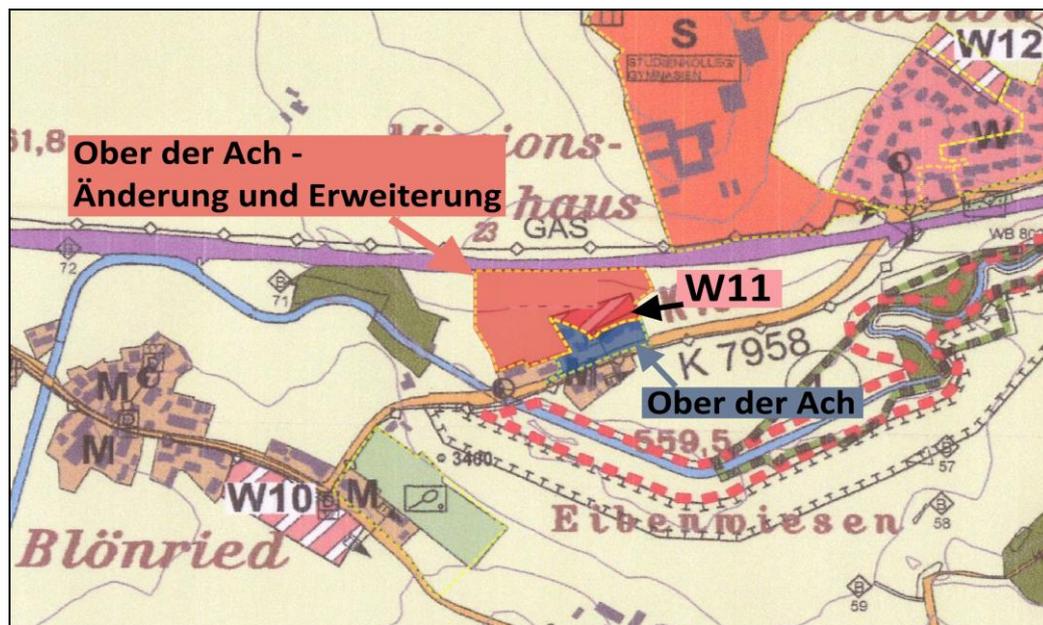
- Die Baufenster sollen insgesamt großzügiger vorgesehen werden, um zusammen mit den anderen Festsetzungen genügend Planungsfreiheit zu ermöglichen.
- Die bisher im Bebauungsplan enthaltene vorgesehene Bebauung mit Doppelhäusern soll entfallen. Dies hat sich im ländlichen Bereich kam bewährt. Nach wie vor ist dort das klassische Einzelhaus mit Garten vor den Bauherren nachgefragt.
- Die Bauplatzgrößen und -zuschnitte werden angepasst.
- Die Straßenführung wurde in gewissem Umfang den bestehenden Grenzen angepasst.
- Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze wurde von bisher 9 auf nun 16 Stellplätze erhöht, um im öffentlichen Verkehrsraum dem gestiegenen Eigentum von Fahrzeugen nachzukommen.
- Die Festsetzung von Grundstückszufahrten ist nicht mehr sinnvoll, da auch die Lage der Garagen und Stellplätzen nicht mehr festgesetzt wird.

Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes deckt sich derzeit nicht mit der 0,3 ha großen Wohnbaufläche W11 des Flächennutzungsplanes (FNP) vom 19.08.2011.

Im FNP wurde der Geltungsbereich der Wohnbaufläche W11 im Rahmen der FNP-Änderung 2011 auf 0,3 ha reduziert und stattdessen die Wohnbaufläche W10 (Blönried) größer und W12 (Steinenbach, Grundesch-Erweiterung) neu ausgewiesen. Die W11-Fläche wurde im FNP mit dem Hinweis zurückgenommen, dass auch eine entsprechende Reduktion beim bestehenden Bebauungsplan „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“ vorgenommen wird. Die Flächenreduktion beim Bebauungsplan „Ober der Ach“ im Anschluss der Fortschreibung des FNP's nicht durchgeführt.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes „Ober der Ach“ ist der FNP in beiden Bereichen anzupassen und zu ändern. Im Bereich des Gebietes W 10 sind dabei die Ergebnisse aus der Überprüfung der Ortsabrundung Blönried zu beachten.



Änderung des Bebauungsplanes

Ein Entwurf der geplanten Änderung wurde der Verwaltung im März 2017 vorgelegt und dem Ausschuss für Umwelt und Technik in seiner Sitzung am 05.04.2017 vorgestellt.



In der Sitzung wurde folgende Eckpunkte besprochen:

1. Die mögliche Veranlagung von Kanal- und Klärbeiträgen und Erschließungsbeiträgen wird geprüft und geklärt.
2. Die erforderlichen Kosten der äußeren Erschließung sind vom Verursacher, also dem Investor, zu tragen.
3. Die zeitliche Umsetzung der Erschließung muss geklärt werden.
4. Die Regelungen für den Baubeginn ab dem Verkauf der Grundstücke und zur Bezugsfertigkeit sind analog zu den Vorgaben der städtischen Grundstücke umzusetzen.
5. Im Vorfeld soll ein Bauplatzzuschnitt vorgelegt werden. Grundsätzlich ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 30 – 35 Grad vor dem unmittelbaren Hintergrund des Klosters als städtebauliche Konstante von einem Planer zu erarbeiten und zu visualisieren.

Der Ortschaftsrat der Ortschaft Blönried hat am 24.07.2018 über die Thematik beraten und beschlossen, dass die erforderlichen Schritte zur privaten Erschließung zeitnah erfolgen sollen.

In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt am 25.07.2018 hat der Ausschuss folgenden Beschluss gefasst:

1. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Eigentümer bezüglich eines Infrastrukturausgleichs zu verhandeln.
2. Hinsichtlich des Bebauungsplanes werden folgende Eckpunkte definiert:
 - Festlegung eines Stellplatzschlüssels.
 - Erweiterung des Abstands der Baugrenze zur Straße von 2,5 m.
 - Prüfung der Anzahl der öffentlichen Stellplätze.
 - Festsetzung, dass der Dachraum nicht ausgebaut werden soll.
 - Festsetzung hinsichtlich einer Regelung zu Nebengebäuden (Anordnung, Größe, Fläche, Dachform).
 - Überprüfung der Lage des angedachten Spielplatzes.

3. Bei einer Einigung dieser Punkte wird eine Änderung des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt.

In der Gemeinderatsitzung am 28.01.2019 hat der Gemeinderat folgenden Beschluss gefasst:

- 1) Der Bebauungsplan „Ober der Ach – 2. Änderung“ sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu werden aufgestellt. Planungsziel ist hierbei die zeitgemäße Schaffung von Wohnraum für Familien. Der Bebauungsplan „Ober der Ach – 2. Änderung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB).
- 2) Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB wird von einer Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.
- 3) Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.
- 4) Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.
- 5) Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften hierzu vom 04.12.2018 einschließlich der beschlossenen Änderungen mit Begründungen.
- 6) Die Verwaltung wird beauftragt, zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB den Planentwurf vom 04.12.2018 einschließlich der beschlossenen Änderungen mit Begründungen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Zum vorgelegten Planentwurf wurden in der Sitzung folgende Änderungen beschlossen:

- Im Bebauungsplan soll eine Mindest-Traufhöhe von 5,50 m aufgenommen werden.
- Der Stellplatzschlüssel wird wie folgt festgesetzt:
- Für Wohnungen unter 50 m² ist ein Stellplatz notwendig.
- Für Wohnungen über 50 m² sind zwei Stellplätze notwendig.
- Die Mindestgröße eines Bauplatzes wird auf 420 m² festgesetzt.
- Das einzelne zur Dacheindeckung verwendete Element darf nicht größer als 0,25 m² sein.
- Das Gelände des Spielplatzes muss gegen die Bahnlinie abgesichert werden.
- Die Änderungen des Bebauungsplanes und der Bebauungsplan sollen im Gesamten in einem Planwerk dargestellt werden.

Die beschlossenen Änderungen wurden in den Planentwurf eingearbeitet. Mit diesem Planentwurf wurden die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung fand vom 14.10.2019 – 15.11.2019 statt. Die Träger öffentlicher Belange hatten ebenfalls Gelegenheit in diesem Zeitraum Stellungnahmen abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Gegenüberstellung vom 01.02.2021 dargestellt. Als wesentlichen Stellungnahmen sind eingegangen:

Landratsamt Ravensburg, Gewerbeaufsicht - Schallschutz

„Der Schallschutz wurde unter Punkt 4.14 aus heutiger Sicht nur unzureichend gelöst. Der damals noch anwendbare Schienenbonus aus der 16. BImSchV ist heute entfallen. Zudem ist in der Bauleitplanung der Außenwohnbereich zu schützen und die Vorgabe von Schallschutzfenstern ist zu unspezifisch. Durch eine schalltechnische Untersuchung ist der Schienenlärm zu untersuchen und es sind entsprechende Maßnahmen festzusetzen.“

Es wurde inzwischen eine Lärmuntersuchung durchgeführt, die zu Festsetzungen passiver Lärmschutzmaßnahmen führt.

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom März 202 sind zum Schutz der Wohn-, Schlaf-, und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm eine geeignete Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – vorzusehen.

Bei den Gebäuden entlang der Bahnlinie sind die Grundrisse so auszubilden, dass keine Fenster von Wohn- und Schlafräumen an der zur Bahnlinie orientierten Gebäudeseite angeordnet werden. Bei den Gebäuden in den Lärmpegelbereichen III und IV sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 7 der DIN 4109 zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).

Nach Tabelle 7 DIN 4109 sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils nachzuweisen:

Raumart	LPB III	LPB IV
Aufenthaltsräume in Wohnungen	35 dB	40 dB
Büroräume und ähnliches	30 dB	35 dB

An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die genannten Anforderungen sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche zur Grundfläche gemäß DIN 4109 zu korrigieren. In der Teilfläche des Plangebietes der mindestens dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen ist, ist in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche des Isophonenplanes 2023-03.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Schienenverkehr sind die technischen Baubestimmungen nach der DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 zu beachten. Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

Auf die in der Untersuchung aufgezeigte mögliche Variante einer Lärmschutzwand wird aus städtebaulichen Gründen als nicht realisierbar angesehen. Dies würde insbesondere auch im Hinblick auf eine sinnvolle Höhe von 4 m als störend empfunden, da diese oberhalb des Gebietes liegen würde. Zudem wäre der Blick von Süden Richtung St. Johann erheblich durch eine Lärmschutzwand gestört.

Die schalltechnische Untersuchung liegt der Beratungsvorlage bei.

Landratsamt Ravensburg, Naturschutz

„Durch die Planung ist das NATURA 2000 Gebiet Feuchtgebiete um Altshausen nach § 31 BNatSchG betroffen. Es liegt lediglich 40 m entfernt. Im FFH-Gebiet sind hier Vorkommen von Groppe und Strömer vorhanden, die sich von Wasserinsektenlarven ernähren. Wasserinsekten haben als Adulttiere die Eigenschaft auf Flächen mit Abstrahlung polarisierten Lichts zu fliegen und dort ihre Eier abzulegen. Dies sind Wasserflächen und stark glänzende Flächen wie PV-Elemente oder lackierte Metallflächen. Nicht auf Wasser abgelegte Eier können sich nicht entwickeln, es kommt zu einem deutlichen Artenrückgang mit einer damit verbundenen erheblichen Beeinträchtigung des Nahrungsangebotes der oben genannten Fische. Deshalb sind Festsetzungen zum Insektenschutz erforderlich.“

Es sind Festsetzungen zu PV-Elementen zu treffen, wobei der momentan geringste Abstrahlungsgrad an Licht bei 6 % bzw. 3 % auf jeder Glasfläche, liegt. Auch die LED-Leuchtmittel (3000 K) und der Corpus der Lampen sind näher zu definieren und festzusetzen. Weiter sind Aussagen erforderlich, ob Regenwasser in die Booser Ach eingeleitet wird. Ggf. sind Rückhaltemaßnahmen erforderlichen.

Wir empfehlen das Formblatt zur Natura 2000 Vorprüfung zu verwenden.“

Es wurde eine Natura 2000 Vorprüfung vorgenommen sowie eine artenschutzrechtliche Beurteilung durchgeführt. Hieraus wurden Festsetzungen zu PV-Anlagen und Beleuchtungen in den Bebauungsplan übernommen.

Folgende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Für die Straßenbeleuchtung und die Beleuchtung der privaten Grundstücke sind nur LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 3.000 – 3.500 Kelvin zugelassen. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass sie nach unten gerichtet sind.
- Die Lichtpunkthöhe darf maximal 4,5 m über der Geländehöhe am Standort der Lampe betragen.
- Es sind insektendichte Leuchten zu verwenden.
- Für private Beleuchtungen sind Bewegungsmelder zu verwenden.
- Für Photovoltaikanlagen sind nur mono-kristalline Solarmodule mit geringer Polarisationswirkungen zulässig.
- Zur nachhaltigen Sicherung von Zauneidechsen sind im Grünstreifen an der nördlichen Gebietsgrenze mindestens an 3 Stellen Zauneidechsenhabitats an sonnigen Stellen (jeweils in einem Umfang von mindestens 30 m²) anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Es sind dabei Versteckmöglichkeiten und Sonnenplätze aus Steinhaufen, Trockenmauern, Holzstapeln oder Baumwurzeln zu schaffen. Zur Eiablage sind Sandhaufen anzulegen. Zum Schutz vor Katzen und Hunden sind Sonnen- und Eiablageplätze großzügig mit Maschendrahtzaun, Estrichmatten und ähnlichem abzudecken.
- Zur Vermeidung von Individuenverlusten und Habitatsverschlechterung bei Zauneidechsen ist ein Streifen von mindestens 5 m Breite der Grünfläche am nördlichen Rand des Baugebietes während der gesamten Bauzeit gegen Befahren mit schwerem Baugerät, Ablagerungen und sonstigen mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung liegt der Vorlage bei.

Privater Grundstückseigentümer

„Gegen die Ausführung des Entwurfs lege ich vorsorglich Widerspruch ein. Im Gespräch und im Schriftverkehr mit Frau S. habe ich ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ich an einer Überplanung meines Grundstücks im Bebauungsplan „Ober der Ach“ kein Interesse habe.“

Der räumliche Geltungsbereich wird im südwestlichen Teil reduziert. Der Teil des Flurstückes 110/1, der bislang im Plangebiet lag, wird herausgenommen.

Erschließungsplanung

Straßenbau/Straßenbeleuchtung/Breitbandversorgung

Der Ausbau der Erschließungsstraßen orientiert sich am Bebauungsplanentwurf. Die Fahrbahnbreiten betragen je nach Erschließungsfunktion zwischen 4,00 m – 5,00 m. Die Zufahrtsstraße ins Baugebiet weist eine Breite von 6,40 m auf.

Die Erschließungsstraßen erhalten eine 4 cm Asphaltbetondeckschicht und eine 10 cm Asphalttragschicht auf einer frostsicheren 41 cm Kiestrag-Frostschuttschicht.

Die Fußwege werden mit einer 2,5 cm Asphaltbetondeckschicht, 8 cm Asphalttragschicht und 40 cm Frostschuttschicht hergestellt.

Die Randeinfassungen werden als Einzeiler aus Granit-Großpflaster ausgeführt. Für die Entwässerung der Straße wird ein Gefälle von 2,5 % geplant.

Im Planbereich werden 14 öffentliche Stellplätze hergestellt. Die Stellplätze werden mit Grünflächen und Flächen für Bäume versehen.

Für die Straßenbeleuchtung werden Leuchten „Hella Park“ in LED-Technik mit einer Lichtpunkthöhe von 4,50 m ausgeführt.

Zusätzlich soll im Kabelgraben eine Breitbandversorgung erfolgen.

Abwasserbeseitigung

Es ist geplant das Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen sowie der Dach- und Hofflächen der Grundstücke über Regenwasserkanäle abzuleiten. Das Oberflächenwasser wird dem Vorfluter zugeführt. Zur Einleitung in den Vorfluter wird das Niederschlagswasser auf den Grundstücken mittels Retentionszisternen zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Baugrundstücke erfolgt nach dem Württembergischen System über Hydrantenschächte und ist mit der OSG als Wasserversorger abgestimmt. Die Hausanschlussleitungen werden mit PE-LD 40x3,7 mm hergestellt.

Die Erschließungsplan wurde mit dem Stadtbauamt abgestimmt und entspricht den Erschließungsstandart der städtischen Erschließungen.

Erschließungsbeitrag

Bei der geplanten privaten Erschließung durch den Investor müssten die Erschließungskosten vom Eigentümer als privatem Erschließungsträger getragen und die Erschließungsanlagen an die öffentlichen Anlagen der Stadt angeschlossen und dann unentgeltlich in die Unterhaltungslast der Stadt übergeben werden.

Da die Erschließungsanlagen nach dem Ausbauprogramm, das im Bebauungsplan und in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt wird, vollständig vom Erschließungsträger hergestellt werden, entsteht der Stadt aus dieser Teil-Erschließung des Flurstücks kein beitragsfähiger Aufwand i.S. des Erschließungsbeitragsrechtes.

Kanal- und Klärbeitrag

Die Kanal- und Klärbeiträge sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Jahr 1999 entstanden und somit verjährt. Grundlage der Entstehung der Beitragsschuld war der ursprüngliche Bebauungsplan. Der Bebauungsplan sieht eine 1-geschossige Bauweise vor. Da die Änderung des Bebauungsplanes zwingend eine 2-geschossige Bauweise vorsieht muss der Unterschiedsbetrag zwischen der bisher geplanten 1-geschossigen Bauweise und der geplanten 2-geschossigen Bauweise veranlagt werden.

Wasserversorgungsbeitrag

Für die Erhebung der Wasserversorgungsbeiträge ist die OSG zuständig. Grundsätzlich gelten hier die Ausführungen zum Kanal- und Klärbeitrag.

Städtebaulicher Vertrag

Die Rahmenbedingungen der Erschließung, Kostentragung der Erschließung, Beitragspflicht, Infrastrukturausgleich, zeitlicher Ablauf der Erschließung und Vermarktung (Regelungen analog zum Baugebiet Safranmoos) sind in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Der Vertrag kann nach Eingang der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der erneuten Beteiligung beraten werden. Der Vertrag muss vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes beschlossen werden. Falls keine Einigung zu dem städtebaulichen Vertrag möglich ist, erfolgt somit auch kein Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren.

Beschlussantrag:

- 1) Der Gemeinderat macht sich die Inhalte des Abwägungsvorschlages in der Fassung vom 01.02.2021 zu eigen.
- 2) Der Entwurf des Bebauungsplanes „Ober der Ach – 2. Änderung“ mit den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.02.2021 wird, ggf. unter Einarbeitung der beschlossenen Änderungen, gebilligt.
- 3) Es wird beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Ober der Ach – 2. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften wiederholt auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlichen Belange erneut einzuholen.
- 4) Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute Auslegung öffentlich bekannt zu machen und die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
- 5) Der Gemeinderat stimmt der vorgestellten Erschließungsplanung zu. Die Details der Erschließungsplanung sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Aulendorf und dem Erschließungsträger festzulegen.

Anlagen:

Bebauungsplanentwurf, zeichnerischer Teil
 Bebauungsplanentwurf, Textteil
 Begründung zum Bebauungsplan
 Artenschutzrechtliche Beurteilung vom 06.04.2020
 Schallschutztechnische Untersuchung
 Lageplan Straßenbau vom 11.01.2021
 Regelquerschnitt Straßenbau vom 05.10.2020
 Lageplan Kanalisation vom 30.10.2020
 Lageplan Wasserleitung vom 11.01.2021
 Lageplan Kabel vom 11.01.2021

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 12.03.2021



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Ober der Ach – Erweiterung – 1.Änderung“

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF UND ZUM ENTWURF DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN VOM 1. FEBRUAR 2021

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

Aufgestellt:
Schweinhausen, 1. Februar 2021

Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Ober der Ach“ stammt aus dem Jahr 1968. Im Jahr 1987 erfolgte eine Änderung dieses Bebauungsplanes. 1998 wurde der Bebauungsplan „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“ aufgestellt. Dadurch ergaben sich zwei Bebauungsplangebiete. Zum einen ist dies der südöstliche Bereich an der K7958 für den der Bebauungsplan „Ober der Ach“ aus dem Jahr 1968. Diese Flächen sind bebaut. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“ ist bislang nicht bebaut.

Inzwischen hat ein Erschließungsträger große Teile der Flächen des Plangebietes dieses Bebauungsplanes erworben und beabsichtigt die Erschließung und Bebauung. Für eine zeitgemäße Bebauung sind die Festsetzungen jedoch nicht mehr aktuell. Daher soll diese durch eine Änderung des Bebauungsplanes aktualisiert werden. Zudem erfolgt in dieser Änderung eine Anpassung der Erschließungsstraße an die derzeitigen Grundstücksverhältnisse.

Insgesamt wurde bei dieser Änderung zusätzlich zu den nachfolgenden Änderungen im Planteil folgende Punkte angepasst bzw. verändert:

- Die Baufenster wurde insgesamt großzügiger vorgesehen, um zusammen mit den anderen Festsetzungen genügend Planungsfreiheit zu ermöglichen.
- Die bisher im Bebauungsplan enthaltene vorgesehene Bebauung mit Doppelhäusern entfällt. Dies hat sich im ländlichen Bereich kaum bewährt. Nach wie vor ist dort das klassische Einzelhaus mit Garten von den Bauherren nachgefragt.
- Bauplatzgrößen und –zuschnitte wurden angepasst.
- Die Straßenführung wurde in gewissem Umfang den bestehenden Grenzen angepasst.
- Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze wurde von bisher 9 auf nun 16 erhöht um im öffentlichen Verkehrsraum dem gestiegenen Eigentum von Fahrzeugen nachzukommen.
- Die Festsetzung von Grundstückszufahrten ist nicht mehr sinnvoll, da auch die Lage von Garagen und Stellplätzen nicht mehr festgesetzt wird.
- Die Ergebnisse der durchgeführten Lärmuntersuchung habe zu Festsetzungen hinsichtlich des passiven Lärmschutzes geführt.
- Aufgrund der FFH-Vorprüfung und der artenschutzrechtlichen Beurteilung wurde Festsetzungen aufgenommen.

Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird im südwestlichen Bereich reduziert. Der Teil des Flurstückes 110/1, der bislang im Plangebiet lag wird herausgenommen. Grund hierfür ist der Wunsch des Grundstückseigentümers, diese Fläche nicht mit einem Bebauungsplan zu überplanen.

3. Änderungen mit den zugehörigen Festsetzungen und Hinweisen

3.1 Satzung für den Bebauungsplan nach § 10 BauGB

2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Geschoßflächenzahl: maximal 0,70

Grundflächenzahl: maximal 0,35

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse zwingend

Die im bisherigen Bebauungsplan im Planteil mittels Nutzungsschablone eingetragene GRZ von 0,35 wird mit dieser Festsetzung nur in der Darstellungsform geändert. Aufgrund der bisherigen Festsetzung von einem Vollgeschoss war in der Nutzungsschablone eine GFZ von 0,35 eingetragen. Die Änderung auf 0,70 entspricht der festgesetzten Nutzung mit 2 Vollgeschossen. Die Festsetzung von bislang einem Vollgeschoss zusammen mit den weiteren Festsetzungen wie Gebäudehöhen, Dachneigungen usw. entspricht nicht mehr den heutzutage vorwiegend ausgeführten Bauweisen mit 2 Vollgeschossen. Daher sollen 2 Vollgeschosse im Rahmen der Änderung festgesetzt werden. Die zwingende Festsetzung von 2 Vollgeschossen sichert eine städtebaulich homogene Wirkung des Gebietes, was erfahrungsgemäß bei der freien Wahl der Geschoszahl nicht der Fall ist.

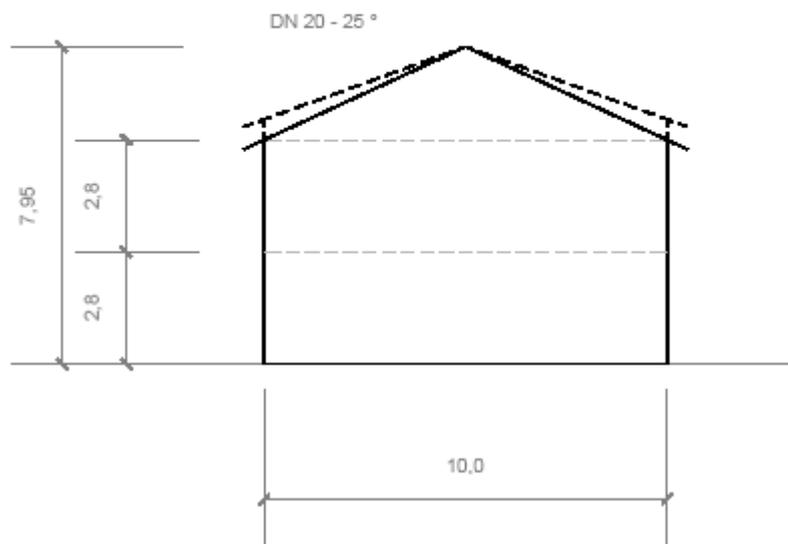
2.2.4 Gebäudehöhen

traufseitige Wandhöhe: mindestens 5,5 m, gemessen von der Oberkante festgelegter Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (Oberkante).

maximale zulässige Gebäudehöhe: 8,0 m, gemessen von der Oberkante festgelegter Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Im bisherigen Bebauungsplan wurden nur Traufhöhen zur höhenmässigen Abgrenzung festgesetzt. Die tatsächliche maximale Gebäudehöhe ergibt sich dadurch aus Gebäudegröße und Dachneigung, ist jedoch nicht nach oben begrenzt. Um die zweigeschossige Bebauung sicherzustellen und trotzdem eine sinnvolle Begrenzung der Gebäudehöhen zu erreichen, wurde anhand durchschnittlicher Werte und der festgesetzten Dachneigung die maximale Gebäudehöhe ermittelt. Dies ist in der nachfolgenden Skizze dargestellt. Ebenfalls zur Sicherstellung der gewünschten zweigeschossigen Bebauung ist eine Mindestwandhöhe festgesetzt.

Gebäudeabmessungen



2.3 Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

Hier wurde die Bezeichnung „Gebäude“ auf „Wohngebäude“ konkretisiert.

2.4.3 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Diese Festsetzung soll zusammen mit den großzügig bemessenen Baufenstern genügend Planungs- und Gestaltungsfreiheit ermöglichen. Gleichzeitig soll aber insbesondere der Bereich entlang der Erschließungsstraßen und Wege eine Überbauung bis an die Verkehrsflächen verhindert werden. Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan werden keine gesonderten Flächen für Garagen und „überdeckte“ Stellplätze ausgewiesen.

2.4.4 Nebenanlagen

Auf den Grundstücken 8, 9, 10, 11, 16, 17, 18 und 19 sind zwischen der nördlichen Baugrenze und der nördlichen Grundstücksgrenze grundsätzlich keinerlei Nebenanlagen zulässig. Für die restlichen Flächen im Plangebiet gilt:

Die Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO sind mit Ausnahme von Ställen für Kleintierhaltung innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Ställe zur Kleintierhaltung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Geräteschuppen und Garten- und Gewächshäuser jedoch nur bis max. 15 m³ umbauten Raum und max. 3 m Firsthöhe.

Pro Grundstück ist maximal 1 Gartenhaus oder Geräteschuppen zulässig.

Aus Gründen des Artenschutzes wurde der Ausschluss von Nebenanlagen im Norden der Bauplätze entlang der Bahnlinie vorgenommen. Die restlichen Änderungen dienen zur eindeutigen Regelung.

2.4.5 Anzahl der Garagen, Carports und Nebengebäude

Pro Grundstück sind 2 Garagen (2 Einzelgaragen oder 1 Doppelgarage) oder 2 Carports (1 Doppelcarport oder 2 Einzelcarports) oder 1 Einzelgarage plus Einzelcarport zulässig. Pro Grundstück ist maximal 1 Gartenhaus oder Geräteschuppen zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll – aufgrund von Erfahrungen in anderen Baugebieten der Stadt – verhindert werden, dass Plätze mit einer Vielzahl von unterschiedlichen Garagen, Carports, überachten Stellplätzen, Garten- und Gerätehäusern, Schuppen usw. verbaut wird.

2.4.6 Stellung der baulichen Anlagen (bisher 2.4.5)

Die bisherige Festsetzung entfällt.

Hiermit soll zusammen mit den großzügigeren Baufenstern erreicht werden, dass der jeweilige Bauherr sein Gebäude für seine Verhältnisse optimal ausrichten kann. Insbesondere erleichtert dies auch die Nutzung von Sonnenenergie.

2.5 Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße der Grundstücke für die Bebauung mit Einzelhäusern muss 420 m², für die Bebauung mit Doppelhäusern 250 m² je Doppelhaushälfte betragen.

Die bisherige Festsetzung beruhte auf dem damaligen Planungsansatz von Einzel- und Doppelhäusern mit einer dem damaligen Größenansatz entsprechenden Festsetzung. Dies ist aus heutiger Sicht mit einer gewünschten verdichteteren Bebauung auch im ländlichen Bereich nicht mehr sinnvoll.

2.6 Verkehrsflächen

Hier wurde die Festsetzung der Verkehrsfläche auf eine Öffentliche Verkehrsfläche geändert.

2.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

Hier wurde die Netze BW statt bisher die EVS AG eingetragen.

2.8 Grünflächen

Hier ergänzt, welchen Zweck die Grünflächen haben.

2.9 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.9.1 Hier wurde die Größe des Stammumfangs gestrichen. Weiterhin wurde das Pflanzgebot für Bäume auf einen Baum reduziert, da die Grundstücksgröße in Verbindung mit dem Nachbarrecht zu Konflikten hätte führen können.

2.9.2 Das bisherige Pflanzgebot von Hecken und Bäumen zur Randeingrünung wurde in ein Pflanzgebot mit Heckenbepflanzung geändert. Bei den Baumpflanzungen wäre Konflikte mit dem Nachbarrecht vorgezeichnet gewesen.

2.9.4 (bisher) Wird gestrichen, da diese Festsetzung vor allem dem Artenschutz entgegenstehen würde.

2.9.4 (neu) Aufgrund der artenschutzrechtlichen Beurteilung wurden konkrete, zeitgemäße Festsetzungen zur Beleuchtung getroffen. Daher kann der bisherige Hinweis unter 4.110 entfallen.

2.9.5 Die Festsetzungen zu Photovoltaikanlagen sind ebenso auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Beurteilung zurückzuführen.

2.9.6 Hier sind konkrete Festsetzungen zum Artenschutz bezüglich Zauneidechsen getroffen. Diese wurde so aus dem aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung übernommen.

2.9.7 Da das Niederschlagswasser der Grundstücke der Ach zugeleitet werden sollen, ist der weitgehende Ausschluss dieser Metalle erforderlich. Diese Schwermetalle werden mit dem Regen ausgewaschen und gelangen so in den Naturkreislauf, wo sie Organismen schädigen.

2.10 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Es wurde eine Lärmuntersuchung vorgenommen. Die dort aufgezeigt mögliche Variante einer Lärmschutzwand ist aus städtebaulichen Gründen nicht realisierbar. Diese würde insbesondere auch im Hinblick auf eine sinnvolle Höhe von 4 m als störend empfunden, da diese oberhalb des Gebietes liegen würde. Zudem wäre der Blick von Süden Richtung St.Johann erheblich durch eine Lärmschutzwand gestört. Diese Festsetzungen stellen die erforderlichen Festsetzungen aufgrund der Lärmuntersuchung dar.

3.2 Satzung für die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

3.1.1 Dachform

Zulässig sind: Satteldach, Walmdach

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude und Garagen sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig.

Mit diesen für die Dachform geringen Änderungen wird den heutigen Wünschen nach Gestaltungsfreiheit entgegengekommen, ohne die für dieses ländlich geprägte Umfeld typischen Dachformen grundsätzlich aufzugeben.

3.1.2 Dachneigung

Zulässige Dachneigung: 20 – 25 Grad

Im bisherigen Bebauungsplan war das typische Wohngebäude eingeschossig mit Kniestock und steilem Satteldach (ggf. ausgebaut) vorgesehen. Für die damalige Zeit entsprach dies der typischen Bauweise im ländlichen Raum. Inzwischen sind die gewünschten Bauweisen jedoch geprägt von kleineren Grundflächen und zwei Geschossen sowie flachen, nicht ausgebauten Dächern. Mit dieser Änderung wird dieser Bauweise Rechnung getragen.

3.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen nur mit der gleichen Neigung wie das Dach bis maximal 20 cm aufbauend ausgeführt werden.

Wie im vorigen Punkt beschrieben, waren zum Zeitpunkt der damaligen Bebauungsplanänderung ausgebauter Dächer gewünscht. Inzwischen ist dies nicht mehr der Fall. Da zwei Vollgeschosse festgesetzt sind, besteht auch kein Bedarf mehr an einem Ausbau. Eine Photovoltaiknutzung soll trotzdem möglich sein.

3.1.5 Dacheindeckung

Alle Dachflächen sind mit Ziegeln oder Dachsteinen zu decken, für untergeordnete Anbauten ist Blecheindeckung zugelassen. Die Größe des einzelnen Dacheindeckungselementes darf 0,25 m² nicht überschreiten.

Hiermit sollen die heutzutage üblichen nicht eingeschränkten Dachfarben ermöglicht werden. Durch die Begrenzung der Größe des einzelnen Dacheindeckungselementes will die Stadt großformatige Dacheindeckungselemente verhindern, da diese nicht in das ländlich geprägte Umfeld passen.

3.2.2 Einfriedungen

Als Einfriedung der Grundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur Zäune ohne Sockel, bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind als Einfriedung zulässig: geschnittene Hecken gemäß Pflanzliste Nr.3 und frei wachsende Hecken gemäß Pflanzliste Nr.1 und in den Hecken integrierte Maschendrahtzäune bis max. 1,00 m Zaunhöhe.

Die Änderung dieser Festsetzung ermöglicht einen größeren Gestaltungsspielraum für die Zaunausführung.

3.2.6 Stellplätze

Pro Wohnung sind folgende Stellplatzanzahlen auf dem Grundstück, auf dem sich die Wohnung befindet, auszuweisen:

Wohnfläche bis einschl. 50 m² Grundfläche, 1 Stellplatz

Wohnfläche über 50 m² Grundfläche, 2 Stellplätze

Mit dieser zusätzlichen Festsetzung wird der Erfahrung Rechnung getragen, dass der Stellplatzbedarf deutlich höher ist als in der Landesbauordnung geregelt. Zusammen mit den öffentlichen Stellplätzen wird somit für ausreichend Stellflächen gesorgt. Daher kann auch der bisherige Hinweis 4.11 entfallen.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Das Gebiet wird über die bestehende Straße „Winkelstock“ mit neuen Erschließungsstraßen und Fußwegen erschlossen. Im Straßenbereich sind öffentliche Stellplätze vorgesehen, deren Zahl im Rahmen dieser Änderung erhöht wurde.

4.2 Entwässerung

Zur Entwässerung ist ein Trennsystem vorgesehen, bei dem das häusliche Schmutzwasser und das Regenwasser der Straßen in die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet werden sollen. Das Regenwasser der Grundstücke soll dem Vorfluter zugeführt werden. Hierzu soll das Niederschlagswasser auf den Grundstücken mittels Retentionszisternen zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden. Die Erschließungsplanung wird mit dem Landratsamt abgestimmt.

4.3 Wasserversorgung/Löschwasser

Das Gebiet erhält ein Wasserversorgungsnetz, das an die bestehende öffentliche Wasserversorgung in der Straße „Winkelstock“ angeschlossen wird. Das Netz sichert nach Aussagen des Netzbetreibers (OSG) auch die Löschwassermenge und den erforderlichen Druck ab.

Ingenieurbüro Max Huchler, Stockböcker 1, 88454 Hochdorf-Schweinhausen, Telefon 07355-91174, Telefax 07355-91173, eMail maxhuchler@ib-huchler.de

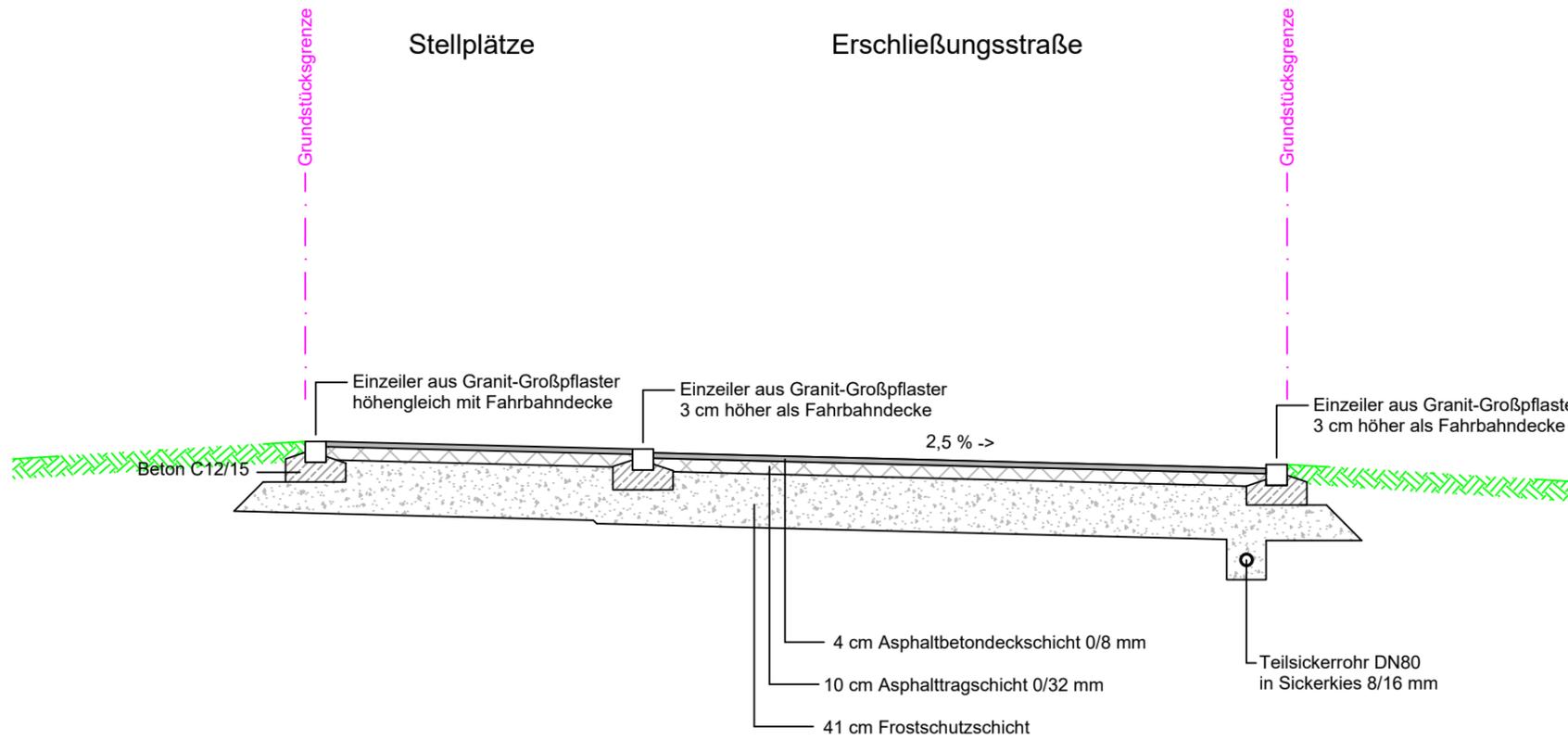
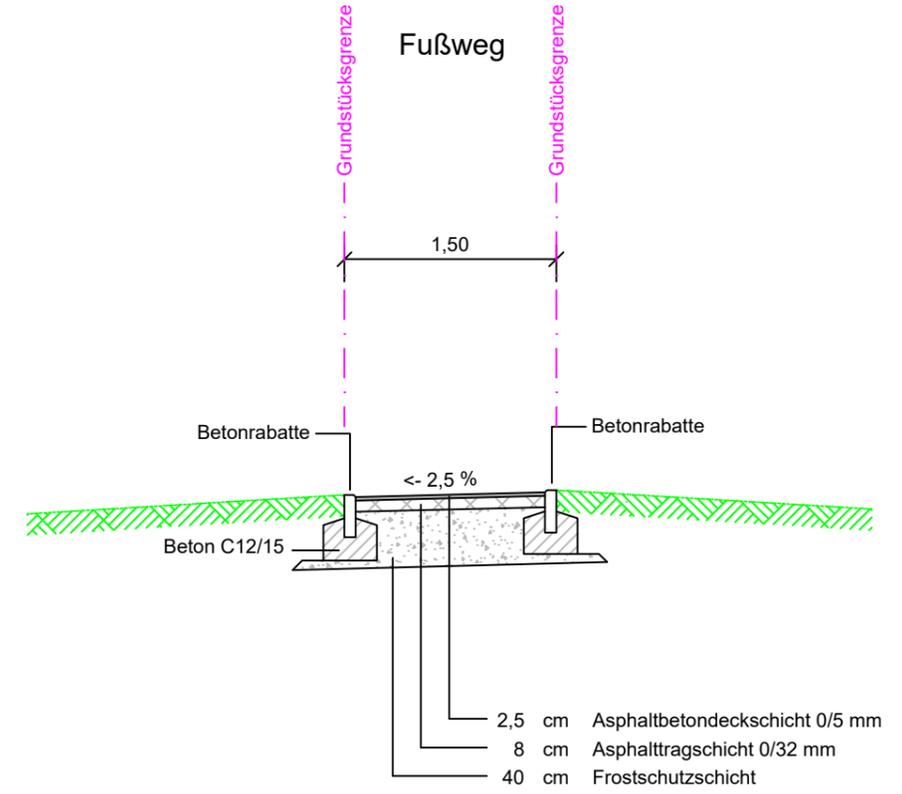
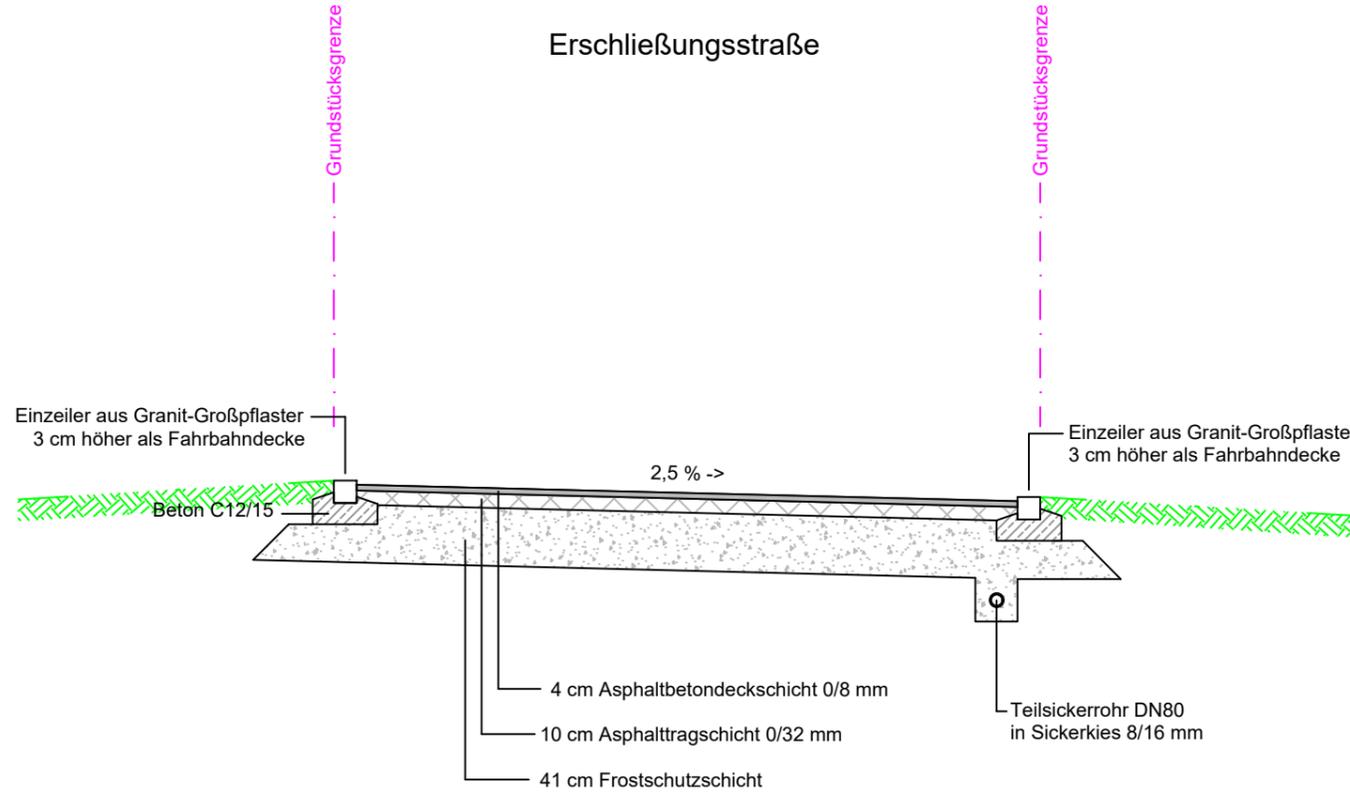


**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Ober der Ach, 2. Änderung"
Planteil, M = 1 : 500 - Stand: 01.02.2021**

ingenieurbüro
max huchler
Beratender Ingenieur

Abfallwirtschaft
Abwasseranlagen
Altlastenerkundung
Kommunaler Tiefbau
Straßenbau
Umweltschutz
Wasserversorgung

Auftraggeber:		Stadt Aulendorf Hauptstraße 35 88326 Aulendorf	
Maßnahme:		Bebauungsplan "Ober der Ach, 2. Änderung" in Blönried -Bebauungsplan und örtl. Bauvorschriften-	
Bearbeitet:	Huchler	Maßstab:	1 : 500
Plangröße:	594/805 mm	Datum:	01.02.2021
		Plannummer:	4 645d
			Planteil - Lageplan



ingenieurbüro
max huchler

Beratender Ingenieur

Abfallwirtschaft
Abwasseranlagen
Altlastenerkundung
Kommunaler Tiefbau
Straßenbau
Umweltschutz
Wasserversorgung

Auftraggeber:		Bauunternehmen Claus Harsch GmbH Hasengärtlestraße 48 88326 Aulendorf	
Baumaßnahme:		Erschließung Baugebiet Ob der Ach in Blönried - Entwurf -	
Bearbeitet:	Huchler	Maßstab:	1 : 50
Plangröße:	420/297 mm	Plannummer:	4 844a
		Datum:	05.10.2020
		Regelquerschnitte	

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/023/2021	
Sitzung am 22.03.2021	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 8 Instandsetzung bzw. Stilllegung von Bahnübergängen auf der Gemarkung Aulendorf			
<p>Ausgangssituation: Mit Inbetriebnahme des elektronischen Stellwerks Aulendorf im Frühjahr 2020 wurde die Anpassung der Bahnübergänge alter Bauform, welche im Einwirkungsbereich des elektronischen Stellwerks sind, erforderlich. Der Fokus der Deutsche Bahn lag dabei zunächst auf der Inbetriebnahme des Stellwerks. Die Erneuerung der Bahnübergänge in diesem Zuge konnte lt. DB auf Grund mangelnder Zeitkapazitäten nicht parallel erfolgen.</p> <p>In Abstimmung mit dem Eisenbahn-Bundesamt wurde eine Unternehmensinterne Genehmigung (UiG) zum Betrieb der betroffenen Bahnübergänge bis 31.12.2021 erteilt.</p> <p>Im Vorfeld möglicher Instandsetzungen sind entsprechend Vorgaben des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur Stilllegungen ggf. unter Inanspruchnahme von Ersatzmaßnahmen zu prüfen. In Aulendorf wurden die Bahnübergänge Steinenbach, Tiergarten, Röhren und Tannhausen diesbezüglich geprüft.</p> <p>Bewertung durch die DB Netz AG</p> <p>1. <u>Steinenbach/Schmittengeweg</u> Am Bahnübergang Steinenbach liegt eine zu geringe Fahrbahnbreite vor. Darüber hinaus bestehen nur eingeschränkte Sichtverhältnisse für die sich begegnenden Verkehrsteilnehmer. Die Regelkonformität ist damit nicht gewährleistet, so dass ein reiner Tausch der technischen Anlage nicht ausreichend ist. Die Schließung des Bahnübergangs wird seitens der DB Netz AG vorgeschlagen.</p> <p>2. <u>Tiergarten</u> Neben einer zu geringen Fahrbahnbreite befindet sich innerhalb des Räumbereichs eine Abbiegung, die einen reinen Techniktausch vor dem Hintergrund der Regelkonformität nicht zulässt. Die Schließung des Bahnübergangs wird seitens der DB Netz AG vorgeschlagen.</p> <p>3. <u>Röhren</u> Lediglich die technische Abgängigkeit ist am Bahnübergang Röhren ein relevantes Thema.</p> <p>4. <u>Tannhausen</u> Der Bahnübergang Tannhausen weist eine zu geringe Fahrbahnbreite auf und liegt straßenseitig in einer Wanne. Zudem befindet sich eine Abbiegung im Räumbereich.</p> <p>Mögliche Szenarien BÜ Steinenbach und Tiergarten Für die Bahnübergänge Steinenbach und Tiergarten ergeben sich aus der Bewertung der DB Netz AG folgende Möglichkeiten:</p> <p><u>Variante A</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dauerhafte Schließung des Bahnübergangs, - Herstellen einer Ersatzstrecke, - Bereitstellung einer Zahlung über 200 T€ für die Ersatzmaßnahmen durch die DB. <p><u>Variante B</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Bahnübergangs, - Zweistufiger Ausbau: 			

- Stufe 1: Austausch der Technik bis 31.12.21 (UiG-Frist) und Aufstellung von Pollern oder Umbau zum Fuß- und Radweg mit Lichtzeichen und Fußwegschranken.
- Stufe 2: Umbau des Bahnübergangs für den Kfz-Verkehr im Anschluss an Stufe 1 mit Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens (max. 6 Jahre ab Inbetriebnahme).

Maßnahmen BÜ Röhren

Die Instandsetzung des Bahnübergangs Röhren kann ohne Planrechtsverfahren durchgeführt werden. Die Umsetzung ist bis 31.12.21 abzuschließen. Der geplante Radweg (Zuständigkeit LRA RV) kann hierbei nicht berücksichtigt werden – die DB ist hierzu direkt im Gespräch mit dem LRA RV.

Maßnahmen BÜ Tannhausen

Zur Umsetzung kann ein zweistufiger Ausbau mit vorgezogenem Techniktausch unter Aufrechterhaltung des Kfz-Verkehrs kommen. Die Stufe 1, demnach Austausch der Technik ist bis 31.12.21 abzuschließen.

Anschließend wird in Stufe 2 ein Planfeststellungsverfahren mit Verlegung der Feldwegzufahrt aus dem Räumbereich durchgeführt. Bis zum Abschluss dieser Maßnahme ist das Linksabbiegen in die Feldeinfahrt verboten.

Conclusion

Die DB Netz AG wurde auf Grund der differenzierten Betrachtung der einzelnen Bahnübergänge angesichts analoger Problemstellungen um Stellungnahme gebeten. Mit E-Mail vom 08.03.21 erklärt die DB folgendes:

„Bei einem vorgezogenen Techniktausch, der hier in direktem Zusammenhang mit der Inbetriebnahme des elektronischen Stellwerks (ESTW) Aulendorf als Folgeauflage steht, müssen sog. Kompensationen für all jene Tatbestände eingerichtet werden, die nach heutigem Verständnis nicht dem Regelwerk entsprechen. Dabei gibt es mögliche Abstufungen, wobei die letztlich gewählte Kompensation in sich sicher sein muss. Beispielsweise nützt es nichts, eine Gegenverkehrsregelung einzuführen, wenn sich die entgegenkommenden Fahrzeuglenker de facto nicht sehen können. Da Kompensationsmaßnahmen an den in Rede stehenden BÜ nicht herstellbar sind, wurde der Vorschlag unterbreitet, die BÜ – sofern sie nicht gänzlich entbehrlich wären - übergangsweise wenigstens für Radfahrer und Spaziergänger offen zu halten und für den motorisierten Verkehr Alternativwege zu finden.“

Ein regelkonformer Vollausbau der Bahnübergänge bedingt i.d.R. immer die Durchführung eines Planrechtsverfahrens nach § 18 Allg. Eisenbahngesetz (AEG), denn planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn dürfen ansonsten nur in eng umgrenzten Bereichen geändert werden.

Da für Planfeststellungsverfahren ein enormer (Zeit-)aufwand betrieben werden muss, der neben der reinen technischen und finanziellen Planung insbesondere auch Umwelttatbestände sowie die Minimierung von Eingriffen in Belange Dritter berücksichtigen muss, sind derlei Planungen i.d.R. langlaufend (bis zu 6 Jahren).“

Die Gegenverkehrsregelung sieht eine Beschilderung der Engstelle vor sowie die Einrichtung einer Haltebucht. Da die Bahnübergänge Steinenbach und Tiergarten schlechte Sichtverhältnisse und engere Fahrbahnen aufweisen im Vergleich zum Bahnübergang Tannhausen, kommen die genannten Ersatzmaßnahmen zur durchgehenden Aufrechterhaltung des Kfz-Verkehrs hier nicht in Betracht. Alternativ wäre die Einrichtung einer Einbahnstraße möglich, die lt. Bahn auf Grund weitaus höherer technischer Anforderungen sowie einem größeren Gefahrenpotenzial (Einhaltung durch die Nutzer) vermieden werden sollte.

Ersatzmaßnahmen

Für den Fall der Stilllegung der Bahnübergänge Tiergarten und Steinenbach wurden alternative Straßenführungen geprüft:

Ersatzstrecke Tiergarten

Eine mögliche Ausweichstrecke für den Bahnübergang Tiergarten wie in der Anlage dargestellt würde ca. 72 T€ in Anspruch nehmen. Hinzu kommen die Kosten von ca. 47 T€ für die Straßenerneuerung am Bahnwärterhaus Tiergarten.

Ersatzstrecke Steinenbach/Schmittenweg

Für den Bahnübergang Steinenbach wären zwei Möglichkeiten denkbar - Alternative 1 würde ca. 127 T€ beanspruchen und Alternative 2 ca. 160 T€.

Einbindung Anwohner und Grundstückseigentümer

Den betroffenen Anwohnern und Grundstückseigentümern wurden die Überlegungen im Vorfeld erläutert und die erarbeiteten alternativen Verkehrsführungen vorgestellt.

Im Rahmen der Sitzung des Ortschaftsrats Blönried am 18.02.2021 wurde die Thematik bereits besprochen (vgl. 70/001/2021). Der Ortschaftsrat hat der Stilllegung des Bahnübergangs Steinenbach/Schnittenweg nicht zugestimmt.

Zum Erhalt des Bahnübergangs Steinenbach/Schmittenweg wurde eine Bürgerinitiative gegründet, die am 24.02.2021 eine Unterschriftenliste mit 157 Unterschriften gegen die Schließung des Bahnübergangs Steinenbach/Schmittenweg eingereicht hat.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Überlegungen der DB sind grds. nachvollziehbar – nur wenige Betroffene im Vergleich zu dem hohen Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand. Die Verwaltung sieht es allerdings als eine ihrer Aufgaben, die Infrastruktur der Gemeinden zu erhalten und zu stärken. Auf Grund dessen empfiehlt die Verwaltung die Erhaltung aller in diesem Rahmen dargestellten Bahnübergänge.

Auf die Anlagen wird verwiesen.

Beschlussantrag:

1. Der Stilllegung des Bahnübergangs Steinenbach/Schmittenweg wird nicht zugestimmt.
2. Der Stilllegung des Bahnübergangs Tiergarten wird nicht zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Gespräche mit der DB Netze AG zu führen hinsichtlich Verkürzung der Planungs- und Umbauphasen sowie alternativer Verkehrsführungen.

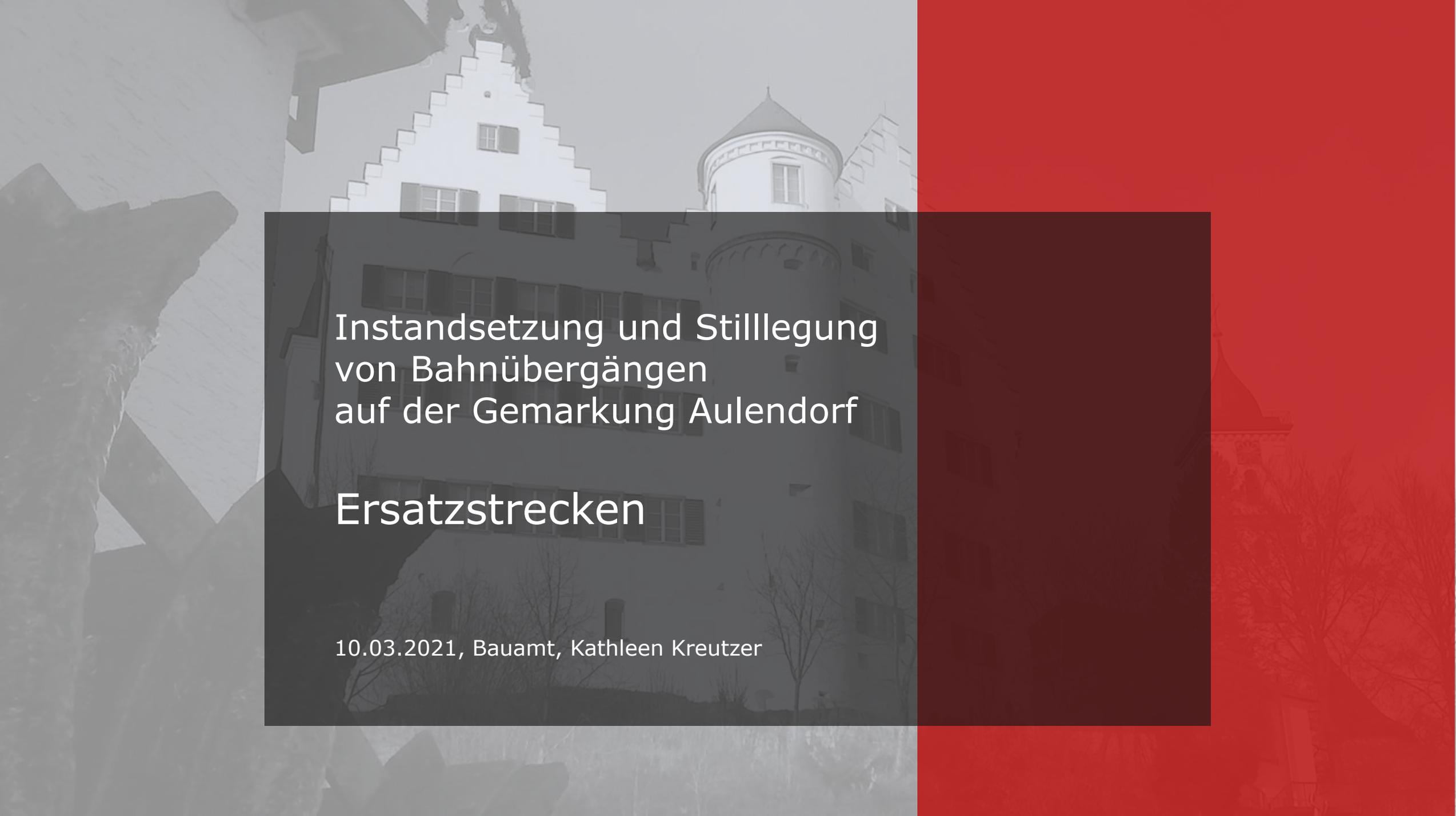
Anlagen:

Präsentation der DB Netz AG „Bahnübergänge – Strecke 4550 - Aulendorf“
Lageplan Ersatzstrecken Tiergarten und Steinenbach/Schmittenweg – Alternative 1 und 2
12.03.2021

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 12.03.2021



Instandsetzung und Stilllegung von Bahnübergängen auf der Gemarkung Aulendorf

Ersatzstrecken

10.03.2021, Bauamt, Kathleen Kreutzer

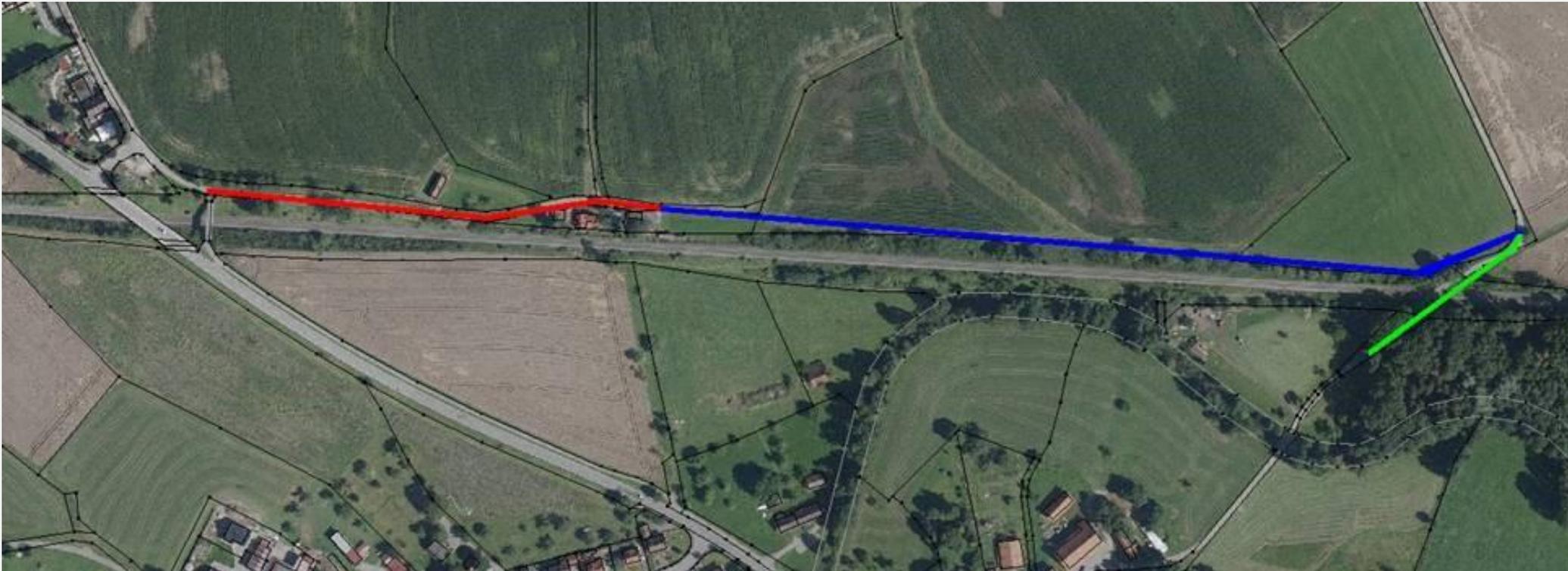
Ersatzstrecke Bahnübergang Tiergarten



Ersatzstrecke Bahnübergang Steinenbach/Schmitteweg – Alternative 1



Ersatzstrecke Bahnübergang Steinenbach/Schmittenweg – Alternative 2





Bahnübergänge

Strecke 4550 - Aulendorf



Ausgangslage – **Bedarf zur Anpassung bestehender Bahnübergänge** in/um Aulendorf



- Inbetriebnahme (IBN) des elektronischen Stellwerks (ESTW) Aulendorf erfolgte Pfingsten 2020
- Nach Richtlinien der DB müssen Bahnübergänge (BÜ) in alter Bauform im Einwirkungsbereich des ESTW erneuert werden
- Erneuerung der BÜ war zeitlich nicht umsetzbar, ohne die IBN des ESTW zu gefährden
- Erteilung einer Ausnahmegenehmigung (Unternehmensinterne Genehmigung (UiG)) zum Weiterbetreiben der betroffenen BÜ **bis zum 31.12.2021** in Absprache mit dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA)
- Bei angedachten Erneuerungen von BÜ sind nach Vorgabe des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) grundsätzlich Beseitigungsszenarien mit/ohne Ersatzmaßnahmen (je nach Örtlichkeit) zu untersuchen und zu dokumentieren, da Bahnübergänge grundsätzlich Gefahrenpunkte bilden
- Umfangreichere Anpassungen an BÜ, v.a. bei Betroffenheiten Dritter, erfordern Planrechtsverfahren nach § 18 Allg. Eisenbahn Gesetz (AEG). Unter Einhaltung der Frist bis zum 31.12.2021 ist die Durchführung von Planfeststellungsverfahren jedoch nicht möglich
- Planfeststellungsrelevante Änderungen müssen in einem zweiten Schritt durchgeführt werden; zunächst geht es daher nur um die Erneuerung der technischen Komponenten bei den BÜ, die nicht beseitigt werden können

km 22,7 BÜ Steinenbach

Schmittenweg



BÜ Steinenbach – Schmittengeweg

Fakten und Vorschläge



- Zu geringe Fahrbahnbreite
- Keine Sicht von sich begegnenden Verkehrsteilnehmern
- Alleiniger 1:1 Technik-Tausch nicht möglich, da Regelkonformität nicht vollends gegeben ist

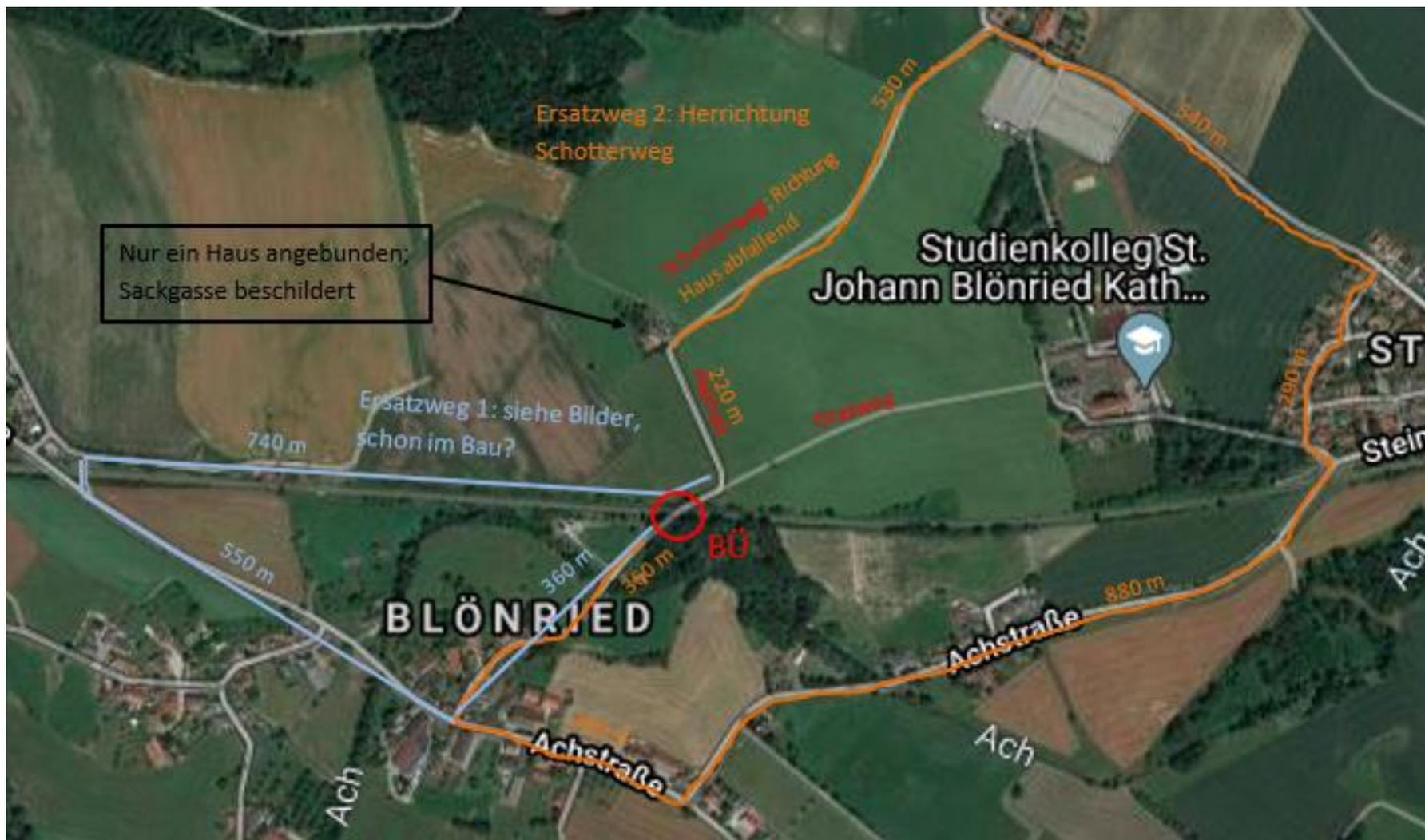
- BÜ Beseitigung erscheint möglich, ggf. mit Ersatzwegebau (Wegerecht?) (siehe Folie 10)
- Falls keine Zustimmung zur Beseitigung => zweistufiger Ausbau
 - 1. Stufe:
 - 1. Variante: Ohne Veränderung nur mit Aufstellung eines Pollers (Fuß- und Radweg)
 - 2. Variante: Umbau zum Geh- und Radweg-BÜ mit Lichtzeichen und Fußwegschranken (LzF)
 - 2. Stufe: geräumiger Umbau für Aufrechterhaltung Kfz-Verkehr mit Lichtzeichen und Fahrbahnhalbschranken (LzH)

- im Falle der BÜ-Beseitigung wird die Alttechnik außerbetrieb genommen
- im Falle der Ablehnung der Beseitigung muss der Techniktausch in der 1. Stufe wegen der UiG-Frist **bis zum 31.12.2021** erfolgen

- In letzterem Fall müsste der Endausbau bis x+6 Jahre nach IBN Stufe 1 erfolgen

- Sollte die Stadt der Auflassung des BÜ zustimmen, liegt seitens der DB ein Angebot über Zahlung von 200.000 Euro für Ersatzmaßnahmen vor

BÜ Steinenbach - Schmittenweg Ersatzweg



Km 29,4 BÜ Tiergarten Verlängerung Steegen

Techn. Abhängigkeit mit BÜ km 29,8 & km 30,7



BÜ Tiergarten – Steegen

Fakten und Vorschläge



- Zu geringe Fahrbahnbreite
- Abbiegebeziehungen direkt am BÜ innerhalb des sogenannten *Räumbereichs*
- Alleiniger 1:1 Technik-Tausch nicht möglich, da Regelkonformität nicht vollends gegeben ist

- BÜ Beseitigung erscheint möglich, ggf. mit Ersatzwegebau (siehe Folie 18)
- Falls keine Zustimmung zur Beseitigung => zweistufiger Ausbau
 - 1. Stufe:
 - 1. Variante: Ohne Veränderung nur mit Aufstellung eines Pollers (Fuß- und Radweg)
 - 2. Variante: Umbau zum Geh- und Radweg-BÜ mit Lichtzeichen und Fußwegschranken (LzF)
 - 2. Stufe: großräumiger Umbau für Aufrechterhaltung Kfz-Verkehr mit Lichtzeichen und Fahrbahnhalbschranken (LzH)

- im Falle der BÜ-Beseitigung wird die Alttechnik außerbetrieb genommen
- im Falle der Ablehnung der Beseitigung muss der Techniktausch in der 1. Stufe wegen der UiG-Frist **bis zum 31.12.2021** erfolgen

- In letzterem Fall müsste der Endausbau bis x+6 Jahre nach IBN Teil 1 erfolgen

- Sollte die Stadt der Auflassung des BÜ zustimmen, liegt seitens der DB ein Angebot über Zahlung von 200.000 Euro für Ersatzmaßnahmen vor

BÜ Tiergarten – Steegen Ersatzweg



km 29,8 BÜ Röhren

Booser Straße

Techn. Abhängigkeit mit BÜ km 29,4 & km 30,7



BÜ Röhren – Booser Straße

Fakten und Vorschläge



- Sofortige Herstellung eines regelkonformen Zustands ohne Planrechtsverfahren gem. EBA-Regelliste wäre möglich
- Voraussetzung dafür ist, dass die Schleppkurve des Bemessungsfahrzeuges (welches der Straßenbaulastträger festzulegen hat) für Linksabbiegen hinter dem BÜ nachgewiesen werden kann
- Vorhandener „Gehweg“ wird nicht berücksichtigt, weil sich der BÜ außerorts befindet und keine entsprechenden Elemente vor/nach dem BÜ vorhanden sind
- Es werden vor der Einmündung zwei vorgeschaltete Lichtzeichen (je eines links + rechts der Straße) errichtet, um dem Gegenverkehr das Abbiegen und Räumen vom BÜ im Falle der Einschaltung der Anlage durch einen Zug zu ermöglichen
- Der Umbau des BÜ muss wegen der UiG-Frist **bis zum 31.12.2021** erfolgen
- Radwegplanung des LRA kann im ersten Schritt nicht berücksichtigt werden
- Die Planungen zur Radwegführung bedürfen die Durchführung eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG

km 30,7 BÜ Tannhausen

Kohlstattweg

Techn. Abhängigkeit mit BÜ km 29,4 & km 29,8



BÜ Tannhausen – Kohlstattweg

Fakten und Vorschläge



- Zu geringe Fahrbahnbreite
- BÜ liegt straßenseitig in einer Wanne; evtl. besteht Aufsetzgefahr
- Abbiegebeziehungen direkt am BÜ innerhalb des sogenannten *Räumbereichs*
- Alleiniger 1:1 Technik-Tausch nicht möglich, da Regelkonformität nicht vollends gegeben ist
- 2-stufiger Ausbau mit vorgezogenem Techniktausch

- 1. Stufe:
 - Auf Grund der Verkehrszählung wird der Begegnungsfall PKW-PKW angesetzt -> Bestätigung durch Straßenbaulastträger erforderlich
 - Es wird eine Gegenverkehrsregelung eingerichtet. Eine Begegnungsfläche für die Bemessungsfahrzeuge ist vorzusehen
 - Linksabbiegen hinter dem BÜ in den Feldweg wird durch Beschilderung verboten, bis zur Umsetzung der 2. Stufe

- 2. Stufe:
 - Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens mit Verlegung der Feldwegzufahrt aus dem Räumbereich hinaus

- Stufe 1 muss wegen der UiG-Frist **bis zum 31.12.2021** erfolgen





STADT AULENDORF

Stadtbauamt Franz Gieger		Vorlagen-Nr. 40/024/2021	
Sitzung am 22.03.2021	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 9 Bauplatzvergabe Bauplatz 22 im Baugebiet "Tafelesch" in Zollenreute			
<p>Ausgangssituation: Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 25.01.2021 beschlossen, dass der Bauplatz mit der Nummer 22 im Baugebiet „Tafelesch“ in Zollenreute im Losverfahren ausgeschrieben wird.</p> <p>Die Verwaltung hat die Verlosung des Bauplatz 22 im „Aulendorf Aktuell“ am 05.02.21, in der „Schwäbischen Zeitung“ am 06.02.21 und im „Baupilot“ vom 04.02.21 bis 05.03.21 ausgeschrieben. Es sind 72 Bewerbungen eingegangen.</p> <p>Die Bewerber wurden in einer Liste erfasst. Diese Liste wurde anschließend nach Straßennamen sortiert und Losnummern vergeben. Den Bewerbern wurde die jeweils zugeteilte Losnummer per Mail mitgeteilt. Die Losnummernliste wird im Tresor der Stadtkasse eingeschlossen und am Tag nach der Ziehung entnommen. Das Ergebnis der Ziehung wird den Bewerbern umgehend mitgeteilt.</p>			
<p>Beschlussantrag: Der Gemeinderat bestimmt eine Person aus Ihrer Mitte und führt die Ziehung durch.</p>			
<p>Anlagen:</p>			
<p>Beschlussauszüge für <input checked="" type="checkbox"/> Bürgermeister <input type="checkbox"/> Hauptamt <input type="checkbox"/> Kämmerei <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt <input type="checkbox"/> Ortschaft</p> <p>Aulendorf, den 12.03.2021</p>			



STADT AULENDORF

Stadtkämmerei Silke Johler		Vorlagen-Nr. 30/006/2021	
Sitzung am 22.03.2021	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 10 Systembeschreibung Sammelsystem für Verkaufsverpackungen - Rückmeldung der Stadt Aulendorf			
<p>Ausgangssituation: Im Zuge der Bemühungen um mehr Bürgerfreundlichkeit im Bereich der Abfallwirtschaft hat sich der Kreistag im Jahr 2018 für eine Umstellung des Sammelsystems für Verkaufsverpackungen vom reinen Bringsystem zu einem kombinierten Hol- und Bringsystem nach dem „Biberacher Modell“ ausgesprochen. Im Landkreis Biberach erfolgt die Erfassung der Leichtverpackungen im Sacksystem unter Mitbenützung der Papiertonne. Die LVP-Erfassung erfolgt immer ein Tag nach der Leerung der Papiertonne. Soweit das Volumen der Tonne nicht ausreicht, können weitere gelbe Säcke lose dazugestellt werden. Die Leerung der Papiertonne erfolgt im vierwöchentlichen Rhythmus.</p> <p>Die Dualen Systeme haben der Einführung des Sammelsystems nach dem „Biberacher Modell“ im Wege der Verhandlungen nicht zugestimmt. Nachdem eine konsensuale Einigung nicht möglich war, hat die Landkreisverwaltung nach den Bestimmungen des Verpackungsgesetzes eine dementsprechende Rahmenvorgabe erlassen und – etwas zeitversetzt – den Sofortvollzug angeordnet. Gegen diese beiden Entscheidungen des Landkreises als öffentlich-rechtlichem Entsorgungsträger haben die Dualen Systeme Klage eingereicht. Im Verfahren zum Sofortvollzug hat das Verwaltungsgericht Sigmaringen den Dualen Systemen Recht gegeben und den Sofortvollzug aufgehoben. In der Entscheidungsbegründung hat das Verwaltungsgericht sehr eindeutig hervorgehoben, dass die Tiefe der Vorgaben in der Rahmenvorgabe des Landkreises Ravensburg den vom Gesetzgeber vorgesehenen Rahmen überschreitet. Auch in weiteren Entscheidungen anderer Gerichte zu Rahmenvorgaben wurde deutlich, dass der Begriff <i>Rahmenvorgabe</i> von den Gerichten sehr eng ausgelegt wird und sich auf die Setzung des Sammelsystems als Hol- oder Bringsystem oder als kombiniertes Hol- und Bringsystem begrenzt. Darüber hinaus bleibt es weitgehend den Dualen Systemen überlassen, wie sie diesen Rahmen ausfüllen.</p> <p>Im Ergebnis bedeutet dies: Gegen den Willen der Dualen Systeme kann das Biberacher Modell im Landkreis Ravensburg nicht umgesetzt werden.</p> <p>Neuer Ausschreibungszeitraum 2022 – 2024 Die Dualen Systeme schreiben die Sammelleistungen für die Vertragsgebiete im 3-Jahres Rhythmus aus. Die laufende Periode für den Landkreis Ravensburg endet zum 31.12.2021. Die Ausschreibungen beginnen in der Regel im April des laufenden Jahres für die kommende 3-Jahres Periode.</p> <p>Für den Landkreis Ravensburg bedeutet dies: Wenn bis April 2021 keine einvernehmliche Vereinbarung über das Sammelsystem im Kreisgebiet getroffen wird, schreibt das für den Landkreis zuständige System Landbell AG das bisherige Bringsystem wieder für den Zeitraum von 3 Jahren neu aus. Eine Systemumstellung ist damit erst wieder ab dem Jahr 2025 möglich.</p> <p>Neue Verhandlungen mit den Dualen Systemen Die Landkreisverwaltung hat im Januar neue Verhandlungen mit der Landbell AG aufgenommen. Dabei werden die nachstehend erläuternden zwei alternativen Sammelsysteme besprochen.</p>			

Einbeziehung der Städte bei der Erstellung der Systembeschreibung Duale Systeme 2022 -2024

Die Einsammlung der Verkaufsverpackungen erfolgt in einem privat organisierten und über Lizenzgebühren finanzierten Sammelsystem, das grundsätzlich unabhängig von der öffentlich-rechtlichen Müllabfuhr durchgeführt wird. Die Schnittstelle der Systeme besteht darin, dass die Landkreise mit den Dualen Systemen eine Systembeschreibung vereinbaren, in der die Art der Sammlung der Verkaufsverpackungen beschrieben wird.

In seiner Sitzung am 30.03.2021 wird der Kreistag voraussichtlich eine Entscheidung zwischen den zwei unterschiedlichen Systembeschreibungen treffen. Zur abschließenden Ausgestaltung der beiden Varianten werden die Städte dazu im Vorfeld angehört. Um Antwort bis spätestens 30.03.2021 wird gebeten.

Inhalt dieser Anhörung sind folgende Punkte:

Variante 1: Einführung gelbe Tonne

Einführung eines flächendeckenden Sammelsystems über die Gelbe Tonne. Die verwendete Standardtonne hat ein Volumen von 240 Liter. Dies entspricht der blauen Papiertonne. Der Sammelrhythmus beträgt 14-tägige Leerung entsprechend der Restmülltonne.

Es ist grundsätzlich möglich, in Innenstadtbezirken in zusammenhängenden Sammelbezirken auch auf die kleinere 120 Liter Tonne oder die Sacksammlung umzustellen, sofern die Gegebenheiten der Gebäude das Aufstellen der Standardtonne mit 240 Liter nicht zulassen. Innerhalb eines Sammelbezirks ist eine Auswahl zwischen den Systemen nicht möglich.

Ergänzend dazu besteht die Annahmemöglichkeit über die zwei Entsorgungszentren in Ravensburg-Gutenfurt und Wangen-Obermooweiler. Die Dualen Systeme sind nicht bereit, über einen Übergangszeitraum hinaus auf den Wertstoffhöfen kostenlos Sammelbehälter zu stellen. Der Betrieb der Wertstoffhöfe wird von den Dualen Systemen auf jeden Fall nicht mehr finanziert. Neben einer gelben Tonne mit maximalem Abfuhrhythmus wird kein zweites paralleles Bringsystem von den Dualen Systemen finanziert.

Die flächendeckend verwendete Standardtonne stellt ein 240 Liter Gefäß dar.

Davon abweichend kann in den Innenstadtgebieten ein anderes Sammelsystem gewählt werden. Zur Auswahl steht dafür:

- Sammlung im Gelben Sack
- Sammlung im 120 Liter Gefäß

Eine Kombination der Systeme innerhalb eines Sammelbezirks ist nicht möglich. Es ist noch abschließend nicht geklärt, ob man einen Sack dazu stellen kann, wenn man sich für das Gefäßsystem entscheidet.

Fragestellung an die Stadt

Wünschen Sie innerhalb des Innenbezirks ein von der Standardtonne abweichendes Sammelsystem? Wenn ja, welches? Sacksammlung oder 120 Liter Gefäß?

Ergänzend hierzu:

Entscheidet sich der Kreistag für die **Option 1, wird die Annahme von LVP an den kommunalen und gewerblichen Wertstoffhöfen nicht mehr von den dualen Systemen mitgetragen**. Ohne die Mitbenutzungsentgelte der dualen Systeme wird die Annahme von LVP an allen Wertstoffhöfen **zum 01.01.2022 komplett eingestellt** - mit Ausnahme der Entsorgungszentren in Gutenfurt und Obermooweiler. Hier soll lediglich noch eine „Notfallannahme“ erfolgen, die aber ebenfalls nicht mehr finanziert wird. Die dualen Systeme vertreten hier die Auffassung, dass bei 14-tägiger Abfuhr einer 240 l-Tonne/pro Haushalt ausreichend Behältervolumen zur Verfügung steht.

Die Verwaltung schlägt das Gefäßsystem mit 240 l vor.

ODER

Variante 2: Verbesserung bestehendes System

Das im Landkreis Ravensburg seit vielen Jahren praktizierte Bringsystem basiert im Wesentlichen auf 2 Säulen:

- a) Sammlung über die Wertstoffhöfe
- b) Sammlung über die rollende Wertstoffkiste/mobile Sammelstellen

In den Gesprächen hat die Landbell AG eine Verbesserung des Elements „Rollende Wertstoffkiste“ zugesagt. Insbesondere in Stadtbezirken kann die rollende Wertstoffkiste (wieder) eingeführt bzw. intensiviert werden. Nach dem Verhandlungsergebnis mit der Landbell AG wird in den Stadtgebieten ein wöchentliches Sammelangebot an den Wochenenden oder am Markttag bereitgestellt – soweit dies von der jeweiligen Stadt auch so gewünscht wird.

In den Stadtbezirken kann die rollende Wertstoffkiste (wieder) eingeführt bzw. intensiviert werden. Soweit von der Stadt gewünscht, kann in den Stadtgebieten ein wöchentliches Sammelangebot an den Wochenenden oder am Markttag bereitgestellt werden.

Dies bedeutet: Das jetzige System bleibt in der bisherigen Form. Als Zusatzangebot für Städte kann noch die rollende Wertstoffkiste eingeführt werden.

Fragestellung an die Stadt:

Wünschen Sie innerhalb der Kernstadt die Einführung bzw. Erweiterung der Erfassung über eine mobile Sammelstelle (Rollende Wertstoffkiste) auf eine wöchentliche Sammlung?

- Wenn ja, an welchem Wochentag?
- Wenn ja, an welchem Standplatz?

Aus der Sicht der Verwaltung wurden zur rollenden Wertstoffkiste mehrere Varianten bezüglich möglicher Standorte geprüft:

- Samstags auf dem Schlossplatz/Parkplatz zwischen 07:30 Uhr und 11:30 Uhr
Allzu spät sollte es aus der Sicht der Verwaltung nicht sein, weil auch wieder Hochzeiten stattfinden, sonstige Veranstaltungen oder Ausstellungen, dann ist es optisch kein Gewinn, wenn mitten in der Innenstadt ein Container steht. Man hätte zusätzlich noch Aufwand für den Gemeindevollzugsdienst, weil jeweils Samstags wie an Markttagen Sperrungen erfolgen müssten. Zudem ist es in einer Kleinstadt wie Aulendorf vermutlich nicht der Fall, dass die Bürger den Sack zu Fuß bringen. Es wird eher von motorisierten Individualverkehr ausgegangen. Man würde damit die Hauptstraße deutlich belasten. Zudem würde man Glas und Papier sowie möglicherweise Restmüll weiterhin zum Wertstoffhof fahren müssen, man hätte zusätzlichen Verkehr generiert.
- Samstagmittags auf dem Gelände Parkplatz Parkstraße
selbe Argumente wie Spiegelstrich 1
- Samstagmittags auf dem Gelände des Bauhofes
Wenn man nun zusätzlich ein Angebot schafft, wäre denkbar, dies Samstags mittags anzubieten. Damit würde der Bereich Hasengärtlestraße/Auf der Steige/Sandweg aber noch zusätzlich belastet. Die Verkehrsbelastung durch die Anlieferung am Wertstoff gerade Freitag/Samstag in diesem Bereich ist sehr hoch. Zumindest am Samstag mittag war dies bisher nicht der Fall. Mit dieser Variante würde man den Verkehr noch erhöhen. Zudem wären zwei Fahrten nötig, weil man Papier und Glas weiterhin an anderen Stellen anliefern muss.
- Samstagmittag auf dem Parkplatz Schulzentrum
Damit hätte man ein zusätzliches Angebot geschaffen. Glascontainer sind ebenfalls an

diesem Standort. Die Verkehrsbelastung wäre entzerrt. Die Zeiten müsste man noch diskutieren.

- Samstagmittags auf dem ehemaligen Wertstoffhof. Auch hier wären Glascontainer vorhanden.

Grundsätzlich sieht die Verwaltung nur den Samstag als Tag für die rollende Wertstoffkiste, keinen anderen Tag. Die Verwaltung hält das bisherige System aber für so routiniert, dass sie von einer Wertstoffkiste absehen würde.

Unabhängig von der gewählten Variante soll die Dosensammlung von Depotcontainer auf die Sammlung im Gelben Sack bzw. Gelben Tonne umgestellt werden. Die Depotcontainer sollen ab Januar 2022 eingezogen werden. Die Glascontainer bleiben in beiden Varianten erhalten wie bisher.

Die wesentlichen Fakten für die heutige Beratung sind zusammenfassend folgende:

- Die Entscheidung über die künftige Variante obliegt dem Kreistag.
- Der Gemeinderat kann nur über die Ausgestaltung der beiden Varianten entscheiden. Er hat dabei auch kein Entscheidungs- oder Vorschlagsrecht für eine Variante. Die Entscheidung über die Ausgestaltung beider Varianten muss bereits zum jetzigen Zeitpunkt entschieden werden, obwohl noch unklar ist, für welche Variante sich der Kreistag entscheidet, weil die Ausschreibung am 01.04.2021 erfolgen muss.
- Man muss das Angebot der rollenden Wertstoffkiste nicht in Anspruch nehmen, wenn man mit dem bisherigen Abgabeangebot beim privaten Wertstoffhof zufrieden ist. Dies soll nur eine Verbesserung des Service in Städten darstellen.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt die Systembeschreibung zur Kenntnis.
2. Sollte sich der Kreistag für Variante 1 entscheiden, beschließt der Gemeinderat die Einführung eines 240 l Gefäßes für das gesamte Stadtgebiet.
3. Sollte sich der Kreistag für Variante 2 entscheiden, sieht der Gemeinderat aus Verkehrsgründen von der rollenden Wertstoffkiste ab.

Anlagen:

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 12.03.2021



STADT AULENDORF

Stadtbauamt Regina Pfeiffer		Vorlagen-Nr. 40/339/2018/3	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
12.12.2018	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
14.10.2020	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
22.03.2021	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
<p>TOP: 11 Schulgässle - Bauvergabe 1. Erneuerung Schulgässle LV 01 Tief-, Straßenbauarbeiten, Wasserleitungen 2. Inlinereinbau Schulgässle bis Hauptstraße LV 02 Liefern und Einbau Inliner für Wasserleitungen und Kanäle</p>			
<p>Ausgangssituation: Zuletzt hat sich der Ausschuss für Umwelt und Technik in seiner Sitzung am 14.10.2020 mit dem Thema befasst und folgenden Beschluss gefasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Ausschuss für Umwelt und Technik stimmt der vorgelegten Planung und Kosten zur Erneuerung des Schulgässles zu. - Der Ausschuss für Umwelt und Technik legt die Variante 2, ohne Festverfugung, für den Straßenbau fest. Der angrenzende Hotelbetrieb muss sich an den Mehrkosten beteiligen. - Die Verwaltung wird ermächtigt, auf Grundlage der vorgelegten Planung und Kosten, die Maßnahme auszuschreiben. - Die weitergehenden Ingenieurleistungen der Leistungsphasen 4 – 9 werden an das Planungsbüro für Hoch-, Tief- und Straßenbau, der Kapitel GbR/Bad Schussenried vergeben. <p>Mit dem angrenzenden Hotelbetrieb wurde zwischenzeitlich eine Kostentragung der resultierenden Mehrkosten vereinbart.</p> <p>Folgende Maßnahmen sind im Wesentlichen vorgesehen:</p> <p>LV 01 - Erneuerung Schulgässle (Kreuzung Eckstraße – Kreuzung Mühlweg):</p> <p><u>Umlegung der Wasserversorgung:</u> Es ist die Umlegung und Erneuerung der Wasserleitung im Durchmesser DN 200 auf eine Länge von rd. 90 m in duktilem Grauguss vorgesehen, inkl. der Erneuerung der Grundstücksanschlussleitungen im öffentlichen Bereich.</p> <p><u>Umlegung des verdolten Mühlbachs:</u> Im Rahmen der Wasserleitungsumlegung muss der verdolte Mühlbach auf eine Länge von rd. 32 m umgelegt werden.</p> <p><u>Umlegung der Kanalisation:</u> Die aus dem Jahr 1959 stammende Kanalisation muss ebenso umgelegt werden und wird hierbei den entsprechenden hydraulischen Erfordernissen dimensioniert; inkl. der Erneuerung der Grundstücksanschlussleitungen im öffentlichen Bereich.</p> <p>Des Weiteren sind bei der Erneuerung des Schulgässles ebenso folgende Baumaßnahmen vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Erneuerung der Straßenbeleuchtung</u> mit 4 Lichtpunkten der Altstadtleuchte „Alt Berlin“ - <u>Herstellung Breitbandleerrohre</u> im Vorgriff, gemäß TKI-Planung 			

Straßengestaltung

Für die Ausführungsvariante 2 ist eine Asphaltoberfläche in Verbindung mit einer Granitpflasteroberflächengestaltung ohne Festverfugung und einer 50 cm breiten Pflasterrinne geplant. In der Variante 2 wird die Fahrstraße im Bereich des Hotels Artus bis zum Kreuzungsbereich Schulgässle/Gumpenweihergässle in Granitpflaster ausgeführt, sodass unter Einbeziehung der angrenzenden privaten Granitpflasterflächen eine platzartige Situation entsteht das visuell ein harmonisches Bild ergibt.

Die privaten Granitpflasterflächen werden hierbei farblich etwas abgesetzt ausgeführt werden.

LV 02 - Innensanierung der Wasser- und Kanalleitung vom Kreuzungsbereich Schulgässle/Mühlweg bis zur Hauptstraße 56 (AZ DN 200 mit ca. 120 m) in geschlossener Bauweise mittels Inliner:

Bei dieser Baumaßnahme ist, vom Kreuzungsbereich Schulgässle/Mühlgässle bis zur Hauptstraße 56 / Einmündungsbereich Safranmoosstraße, ein Inliner-Einbau in die bestehende AZ-Wasserleitung im Durchmesser DN 200 auf eine Länge von rd. 120 m vorgesehen.

Im Rahmen dessen ist es ebenso vorgesehen, die danebenliegende bestehende Kanalisation (DN 250 und DN 300), ab dem Schulgässle bis zur Hauptstraße mittels Inliner zu sanieren.

Die Baumaßnahmen wurden öffentlich ausgeschrieben.

LV 01 - Sanierung Schulgässle:

Den Bieterfirmen wurde hierbei ein Zeitfenster für den 1. Bauabschnitt von Juni 2021 bis Mitte Oktober 2021 vorgegeben, sowie zur Wiederherstellung der Oberfläche im Frühjahr 2022, nach der Realisierung des Hotelanbaus, um in kostengünstige Angebotspreise zu erhalten.

Am 04.03.202 hat die Angebotseröffnung bei der zentrale eVergabestelle im Landratsamt Ravensburg stattgefunden.

Von den 15 Baufirmen die ein Angebot angefordert haben, haben 5 Baufirmen ein Hauptangebot abgegeben.

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

Unter den zur Wertung zugelassenen und geprüften Angeboten hat die Beller GmbH, Herbertingen mit einem Brutto-Angebotspreis von 387.731,75 € das preislich günstigste und wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

Die Beller GmbH, Herbertingen besitzt die notwendige Fachkunde, ist als zuverlässige, leistungsstarke Firma bekannt.

Die Verwaltung schlägt vor, den Zuschlag zum LV 01 Tief-, Straßenbauarbeiten, Wasserleitungen an die Beller GmbH, Herbertingen zum Brutto-Angebotspreis von 387.731,75 € zu erteilen.

Die Kostenberechnung für das LV 1 beläuft sich auf 328.500 €. In der Auftragssumme ist eine Summe von 46.708,71 € enthalten, die von Privaten Dritten zu tragen ist. Der rein städtische Anteil beträgt 336.814,95 €.

LV 02 - Innensanierung der Wasser- und Kanalleitung:

Am 04.03.202 hat die Angebotseröffnung bei der zentrale eVergabestelle im Landratsamt Ravensburg stattgefunden.

Von den 5 Firmen die ein Angebot angefordert haben, hat 1 Firma ein Hauptangebot abgegeben.

Das Hauptangebot entspricht den formalen Vorgaben und wurden zur weiteren Wertung zugelassen.

Die Prüfung des Angebotes hat ergeben, dass die Ausschreibung aus schwerwiegendem Grund nach § 17 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3, sowie § 16d Abs.1 Nr. 1, aufgrund des unangemessen hohen Preises und grundlegend erforderlichen Änderungen der Vergabeunterlagen aufzuheben ist.

Die Kostenberechnung für das Los 2 beträgt 141.000 €. Das Angebot für die Inlinersanierung der Wasser- und Kanalleitung liegt bei 130.277,07 €. Hinzu kommen noch erforderlich Erdarbeiten in Höhe von 52.108,09, so dass mit Gesamtkosten in Höhe von 182.386,16 € auszugehen ist.

Die Verwaltung schlägt vor, die Leistungen erneut beschränkt auszuschreiben und hierbei dann die Gewerke zum Inlinereinbau im Bereich der Wasserleitung und im Bereich der Kanalleitung zu trennen.

Zeitplan

Die Bauarbeiten zur Erneuerung des Schulgässles (Kreuzung Eckstraße – Kreuzung Mühlweg sind im ersten Bauabschnitt zur Umlegung der Bestandsleitungen und provisorischen Oberflächenwiederherstellung von Juni 2021 bis Mitte Oktober 2021 vorgesehen.

Im Anschluss daran wird der Hotelbetreiber den Hotelanbau realisieren, sodass abschließend im Frühjahr 2022 dann die Ausführungen des Inlinereinbaus für den Bereich der Wasser- und Kanalleitung in der bestehenden Wasser- und Kanalleitung, ab dem Anschlusspunkt im Schulgässle bis zur Hauptstraße, sowie die Oberflächenwiederherstellung des Schulgässles erfolgen kann.

Finanzierung:

In den Investitionshaushalten des Jahres 2021, der Stadt und in den Bereichen Abwasser und Wasser stehen die entsprechende Investitionsmittel zur Verfügung.

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

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat vergibt die Bauleistungen zum LV 01 für die Tief- und Straßenbauarbeiten und Wasserleitungen an die wirtschaftlichste Bieterin, der Beller GmbH aus Herbertingen, zum Brutto Angebotspreis von 387.731,75 €.
2. Der Gemeinderat hebt die Ausschreibung beim LV 02 für den Inlinereinbau für den Bereich Wasser- und Kanalleitung auf.
3. Die Leistungen zum LV 02 Inlinereinbau für den Bereich der Wasserleitung und Kanalleitung wird erneut, als getrennte Gewerke, beschränkt ausgeschrieben.

Anlage:

Wertung der Angebote - **vertraulich**
Lagepläne

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 12.03.2021



STADT AULENDORF

Stadtbauamt Stefanie Kaschytza		Vorlagen-Nr. 40/581/2020/2	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
29.07.2020	Ausschuss für Umwelt und Technik	N	Entscheidung
24.02.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Vorberatung
22.03.2021	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
<p>TOP: 12 Breitbandversorgung - Beratung und Beschlussfassung über den künftigen Abschluss von Hausanschlussverträgen von nicht-förderfähigen Hausanschlüssen</p>			
<p>Ausgangssituation: Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am Montag 27.07.2020 dem Breitbandausbau der weißen Flecken in Aulendorf zugestimmt und die Beantragung der Fördermittel in die Wege geleitet. Die immer größere Bedeutung einer schnellen Internetverbindung (vor allem in Zeiten von Homeschooling und Homeoffice) wurde erkannt.</p> <p>Die Breitbandversorgung zählt zwar noch nicht offiziell zur Daseinsvorsorge, aber sie ist für Unternehmen wie für Privathaushalte ein Hauptkriterium zur Standortwahl. Obwohl der Breitbandausbau keine kommunale Aufgabe ist, sehen sich Städte und Gemeinden immer mehr in der Pflicht ihren Bürgerinnen und Bürgern, sowie den Unternehmen genau diesen zu bieten. Im schlimmsten Fall folgt ein Umzug von Familien oder der Wegfall von Gewerbesteuern.</p> <p><u>Weißer Flecken (unter 30 Mbit/s)</u> Die Förderungen im Breitbandausbau sind in den vergangenen 10 Jahren zwar immer höher, aber auch immer bürokratischer geworden. Mittlerweile können Gemeinden von einer 90 %-Förderung für unterversorgte Gebiete, sogenannte „weiße Flecken“ profitieren. Als weiße Flecken werden alle Gebiete bezeichnet, bei denen eine Breitbandversorgung von 30 Mbit/s nicht erreicht wird. Die Förderung gilt für Projekte bis insg. 60 Mio. € und beinhaltet alle passiven Bestandteile des Netzes, vom Hauptverteiler (Point-of-Presence) bis zur Hauseinführung im Keller mit Hauptübergabepunkt.</p> <p>Der Förderbescheid des Bundes (50 %) für die Stadt Aulendorf liegt bereits vor und die Kofinanzierung (40 %) beim Land wurde beantragt.</p> <p><u>Grauer Flecken (über 30Mbit/s)</u> Alle Anschlüsse über dieser Aufgreifschwelle gelten als versorgt und nicht förderfähig. Diese Gebiete werden auch als „grauer Fleck“ (mehr als 30 Mbit/s, ohne Glasfaser) bezeichnet. Die Überbauung bereits bestehender Glasfaseranschlüsse oder von Koaxialkabeln (Fernsehanschlüsse), bei welchen Bandbreiten von 250 Mbit/s bis 1 Gbit/s laut Anbieter möglich sind, werden auch in Zukunft nicht förderfähig sein.</p> <p>Sachverhalt: Im Rahmen der Erschließung von weißen Flecken ist es möglich graue Flecke, die entlang der Trasse liegen mit anzuschließen, d.h. Haushalte o.ä., die eine Internetverbindung von mehr als 30 Mbit/s haben dürfen mit angeschlossen werden. Allerdings werden diese Hausanschlüsse nur bis an die Grundstücksgrenze bezuschusst. Die Kosten für den Anschluss von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude werden nicht gefördert und gehen zu 100 % zu Lasten des Hauseigentümers.</p> <p>Theoretisch sind die o.g. Förderabgrenzungen (Definition weißer und grauer Flecken) nachvollziehbar. In der Praxis sieht es jedoch häufig anders aus. Viele Anwohner verstehen nicht, warum das Haus gegenüber einen kostenlosen Glasfaseranschluss bekommt und das eigene Grundstück leer ausgeht oder so viel teurer ist.</p>			

Auf der anderen Seite ist es für den Netzbetreiber und auch für die Gemeinde wichtig, eine möglichst hohe Anschlussquote, Marktsättigung und somit auch höhere Pacht zu erzielen. Doch das sieht die aktuelle Bundesförderung nur bedingt vor.

Die Erhöhung der Aufgreifschwelle von 30 Mbit/s wird seit einigen Jahren diskutiert und soll erfolgen. Zeitpunkt und Bandbreite sind jedoch noch offen. Es ist jedoch nicht im Sinne der Verwaltung in kürzester Zeit den gleichen Graben zweimal für Breitband aufzumachen.

Graue Flecken

Aus diesem Grund wurde im Verbandsgebiet des Zweckverband Ravensburg in der Verbandsversammlung am 15.06.2020 ein einheitliches Vorgehen abgestimmt, wie die Hausanschlusskosten im grauen Fleck behandelt werden können.

Prinzipiell stehen folgende Varianten im grauen Fleck zur Verfügung:

- Der Hauseigentümer zahlt nach Grundstücksgrenze alles nach Aufwand
- Alle Hauseigentümer zahlen einen pauschalen Preis
- Im weißen Fleck wird auch der Hausanschluss mit 90 % gefördert. 10 % bleiben als Eigenanteil bei der Gemeinde. Im grauen Fleck würden die Anschlusskosten beim Hauseigentümer liegen. Hier wäre eine Beteiligung der Gemeinde von ebenfalls 10 % an den Hausanschlusskosten im grauen Fleck denkbar.
- Neben der Gutschrift von 10 % der entstehenden Anschlusskosten, wäre auch die Variante möglich, dass die Kommune einen pauschalen Zuschuss z.B. 350 oder 1000 € pro Hausanschluss im grauen Fleck an den Hauseigentümer gibt.
- Alle Hausanschlüsse werden von der Gemeinde finanziert

Weißer Flecken

Eine Variante, auch die förderfähigen Hausanschlüsse durch Eigenbeteiligung der Eigentümer, an den Kosten zu beteiligen macht wirtschaftlich keinen Sinn. Werden Gebühren oder Pacht für den Hausanschluss von den Anschlussnehmern verlangt, werden diese als Einnahme von den förderfähigen Kosten abgezogen.

Anbei zur Veranschaulichung zwei Rechenbeispiel:

Angenommen ein Hausanschluss kostet etwa 5.000 € und es sind dafür 90 % Förderung zu erwarten.

Variante 1: Es wird keine Gebühr verlangt.

Eigentümer 0, 00 €

5.000 € förderfähige Kosten pro Hausanschluss:

90 % Förderung 4.500 €

10 % Anteil der Gemeinde 500 €

Variante 2: Pro Hausanschluss wird eine Anschlussgebühr von 500 € verlangt.

Eigentümer 500 €

4.500 € förderfähige Kosten pro Hausanschluss:

90 % Förderung 4.050 €

10 % Anteil der Gemeinde 450 €

Der Zweckverband Breitbandversorgung im Landkreis Ravensburg empfiehlt, auf Gebühren für förderfähige Hausanschlüsse zu verzichten, um die Fördergelder voll auszuschöpfen und die Bürger nicht zu belasten.

Dieser Empfehlung wollen alle Gemeinde folgen, die nicht bereits einen anderslautenden Beschluss gefasst haben. Ein einheitliches Vorgehen im ganzen Zweckverband ist sinnvoll, da die Akzeptanz damit auch steigt. Sollten z. B. in Aulendorf und Bad Waldsee komplett konträres Vorgehensweise herrschen wird das in Tannweiler und Untermöllerbronn sicher auf wenig Verständnis stoßen.

Mögliche weitere Vorgehensweise:

In der Praxis wurden im Zweckverbandsgebiet bereits mehrere Modelle ausprobiert. Dabei hält es sich bisher die Waage zwischen pauschalem Zuschuss und prozentualen Zuschuss mit Obergrenze. Bei einem pauschalen Zuschuss liegt der Betrag zwischen 300 € und 990 €. Ein Betrag von 350 € entspricht ca. 10 % der Hausanschlusskosten. Diese liegen Durchschnitt bei ca. 3.500 € pro Anschluss. Bei einem prozentualen Zuschuss beträgt der Zuschuss 10 % (der Prozentsatz, den die Gemeinde auch bei den geförderten Hausanschlüssen (weißen Flecken) zu tragen hat) mit einer Obergrenze von 350 € bis 500 €.

Letzte Variante sieht auch die Verwaltung der Stadt Aulendorf als beste und gerechteste Vorgehensweise, um nicht-förderfähige Hausanschlüsse im Zuge einer Baumaßnahme für förderfähige Hausanschlüsse mit anzuschließen.

Empfehlung für das weitere VorgehenWeißer Flecke

Die Verwaltung empfiehlt sich dem Vorgehen des Zweckverbandes anzuschließen, d.h. komplett geförderte Anschlüsse werden nicht mit Anschlussgebühren belangt.

Graue Flecken

Die Eigentümer von „grauen Flecken“ entlang der Ausbautrasse zahlen ihren Hausanschluss gemäß Anlage „Hausanschluss- und Gestattungsvertrag“ und erhalten von der Stadt einen Zuschuss in Höhe von 10 % der Kosten, maximal jedoch zwischen 350 €.

Hausanschluss- und Gestattungsvertrag

Der Hausanschluss- und Gestattungsvertrag ist ein Mustervertrag des Zweckverbandes Breitbandversorgung im Landkreis Ravensburg, der in dieser Form in allen Gemeinden des Zweckverbandes zu Anwendung kommt.

Der Vertrag ist so aufgebaut, dass er sowohl für die Hausanschlüsse in „weißen Flecken“ wie auch in „grauen Flecken“ genutzt werden kann.

Mit der Kostenübernahme von 10 % der nicht-förderfähigen Anschlüssen übersteuert die Gemeinde keinen Grundstückseigentümer, da die Gemeinde bei jedem Anschluss 10 % der Kosten übernimmt (außer in den Fällen, in denen die durchschnittlichen Anschlusskosten überstiegen werden).

Finanzielle Auswirkung:

Bei dem von Bund bewilligten Ausbaupaketes betrifft es ca. 350 Grundstücke (graue Flecken), die im Rahmen der Erschließung des Ausbaus der weißen Flecken mit angeschlossen werden könnten.

Sollten alle diese Eigentümer dem Anschluss ihrer Grundstücke an die Breitbandversorgung zustimmen kämen auf die Stadt Aulendorf folgende Kosten zu:

Bei einer maximalen Zuschussobergrenze von

- 350 €/ pro Anschluss: maximal 122.500 €
- 500 €/ pro Anschluss: maximal 175.000 €

Dieser Betrag müsste über die Haushaltsjahre 2021-2024 zur Verfügung gestellt werden. Für das Haushaltsjahr 2021 sind dafür bisher keine Mittel eingestellt, das würde dann über den Nachtragshaushalt abgewickelt werden.

Vorberatung im AUT am 24.02.2021

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 24.02.2021 das Thema vorberaten und einstimmig beschlossen dem Gemeinderat einen Zuschuss für nicht-förderfähigen Hausanschlüsse im „grauen Fleck“ in Höhe von 10 Prozent der Kosten, maximal 350 € zu empfehlen (Beschlussantrag 2).

Der Ausschuss für Umwelt und Technik gab dem Gemeinderat ebenfalls einstimmig die Empfehlungsbeschlüsse für Beschlussantrag Nr. 1 und Nr. 3.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt für die Herstellung von förderfähigen Hausanschlüssen („weißen Flecken“) der Empfehlung des Zweckverbandes Breitbandversorgung zu folgen und in Ausbaumaßnahmen keine Gebühren von den Anschlussnehmern zu verlangen.
2. Der Gemeinderat beschließt nicht-förderfähige Hausanschlüsse im „grauen Fleck“ im Zuge des Breitbandausbaus für weiße Flecken ebenfalls inkl. der Hauseinführung bis zum Abschlusspunkt zu erschließen. Die Kosten ab der Grundstücksgrenze sind von den Anschlussnehmern zu bezahlen. Für die Herstellung nicht-förderfähiger Hausanschlüsse erhalten die Anschlussnehmer von der Gemeinde einen Zuschuss in Höhe von 10 Prozent der Kosten, maximal 350 €.
3. Der Gemeinderat stimmt dem als Anlage beigefügten Hausanschluss- und Gestattungsvertrag zu.

Beschlussauszüge für

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

Aulendorf, den 12.03.2021

Stadt/Gemeinde [Klicken Sie hier, um Text einzugeben.](#)

nachfolgend als „**Kommune**“ bezeichnet

und

Name, Vorname [Klicken Sie hier, um Text einzugeben.](#)

Straße, Nr. [Klicken Sie hier, um Text einzugeben.](#)

PLZ, Ort [Klicken Sie hier, um Text einzugeben.](#)

Telefon, Mail [Klicken Sie hier, um Text einzugeben.](#)

nachfolgend **Eigentümer**¹ genannt

schließen folgenden

Hausanschluss- und Gestattungsvertrag

Präambel

Die Kommune beabsichtigt vorrangig in den unterversorgten Gebieten ein leistungsfähiges Glasfasernetz zu errichten, um hierdurch flächendeckend die Grundvoraussetzung für einen Zugang der Bürgerinnen und Bürger sowie der bei der Kommune ansässigen Betriebe zu verbesserten und zukunftsorientierten Breitbandangeboten zu schaffen. Zur Realisierung dieses Vorhabens ist die Kommune auf den Abschluss einer möglichst hohen Zahl von Hausanschluss- und Gestattungsverträgen angewiesen.

Zu welchem Zeitpunkt der Kabelleitungstiefbau in den gemäß Ausbauplan betroffenen Straßenzügen abgeschlossen sein wird, steht noch nicht fest. Die Kommune bzw. von ihr beauftragte Dritte dürfen das Glasfasernetz zwar bauen, aber selbst nicht öffentlich-rechtlich betreiben. Der Betreiber wird im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung durch die Kommune bzw. von ihr beauftragte Dritte ausgewählt. Mit dem künftigen Betreiber können auf Wunsch des Eigentümers Endkundenverträge zur Versorgung mit Mehrfachdiensten (Internet, Telefon, TV) abgeschlossen werden. Eine Verpflichtung des Eigentümers zum Abschluss von Endkundenverträge über die Erbringung von Breitbanddiensten besteht nicht und wird mit Abschluss dieses Vertrages nicht begründet.

¹ Allein aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für beide Geschlechter.

Aufschiebende Bedingung der Wirksamkeit des Vertrages

Die Parteien schließen diesen Vertrag unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Straßenzug, der das vertragsgegenständliche Grundstück verkehrlich erschließt, mit einem Glasfasernetz der Kommune tatsächlich ausgebaut wird. Maßgeblicher Zeitpunkt für den Eintritt der aufschiebenden Bedingung ist die Mitteilung des Baubeginns des Glasfasernetzes in dem Straßenzug (Bauanzeige) in Schriftform oder Textform durch die Kommune an den Eigentümer.

Dieser Vertrag begründet vor Eintritt der aufschiebenden Bedingung weder einen konkreten Anspruch des Eigentümers auf die bauliche Umsetzung des Vorhabens noch auf die Bereitstellung entsprechender Breitbanddienste.

1. Herstellung und Gestattung des Hausanschlusses

1.1 Der Eigentümer des Grundstücks (der Grundstücke), Grundbuch [Klicken Sie hier, um Text einzugeben.](#)

Flst.-Nr.: [Klicken Sie hier, um Text einzugeben.](#) auf Gemarkung [Klicken Sie hier, um Text einzugeben.](#)

Straße, Nr.: [Klicken Sie hier, um Text einzugeben.](#)

gestattet der Kommune oder von ihr beauftragte Dritte das/die oben eingetragene/n Grundstück/e unentgeltlich zur Verlegung von Kommunikationsleitungen zu nutzen, diese Kommunikationsleitungen zu errichten, zu unterhalten, instandzuhalten, zu erweitern und zu erneuern. Er ist damit einverstanden, dass die Kommune auf seinem Grundstück, sowie an und in den darauf befindlichen Gebäuden alle die Vorrichtungen, insbesondere den Hausanschluss, dauerhaft anbringt, die erforderlich sind, um Zugänge zu dem öffentlichen Telekommunikationsnetz auf dem betreffenden oder einem benachbarten Grundstück und in den darauf befindlichen Gebäuden einzurichten, zu prüfen und instand zu halten. Dieses Recht erstreckt sich auch auf vorinstallierte Hausverkabelungen. Die Inanspruchnahme des Grundstücks durch Vorrichtungen darf nur zu einer notwendigen und zumutbaren Belastung des Eigentümers führen. Die hierfür erforderlichen Rechte werden der Kommune bzw. den von ihr beauftragten Dritten eingeräumt.

1.2 Ein Anspruch des Eigentümers auf Versorgung mit Breitbanddiensten ist mit dem Anschluss an das Glasfasernetz nicht verbunden und wird mit Abschluss dieses Vertrages nicht begründet. Breitbanddienste werden ausschließlich vom künftigen Netzbetreiber/Dienstleister angeboten und erfordern die Vereinbarung eines gesonderten Versorgungsvertrages mit dem Netzbetreiber/Dienstleister.

1.3 Der Eigentümer beauftragt die Kommune mit der Herstellung eines Hausanschlusses ausgehend vom Glasfasernetz der Kommune auf den vertragsgegenständlichen Grundstücken des Eigentümers bis zum Hausübergabepunkt einschließlich der Netzabschlussdose (APL) bzw. Verteilspleissbox. Hausübergabepunkt ist die Schnittstelle zwischen dem Glasfasernetz der Kommune und dem Hausverteilnetz. Hausübergabepunkt bei Einfamilienhäusern ist eine Netzabschlussdose (GAP) und bei Mehrfamilienhäusern die Verteilspleissbox. Die Kommune ist Eigentümerin des Hausanschlusses einschließlich seiner sämtlichen Anlagen und Einrichtungen bis zum Hausübergabepunkt. Ferner bleibt die Kommune Eigentümerin der Netzabschlussdose bzw. der Verteilspleissbox.

Die Kommune legt im Einvernehmen mit dem Eigentümer die technisch geeignete Stelle auf dem Grundstück bzw. innerhalb des Gebäudes fest, an der der Hausübergabepunkt installiert wird. Gleiches gilt für die auf dem Grundstück zu verlegende Trasse des Hausanschlusses.

Die Leitungsführung des Hausanschlusses wird nach den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten vor Ausführung der Bauarbeiten in Abstimmung mit dem Eigentümer von der Kommune bzw. von ihr beauftragten Dritten festgelegt. Die Kommune bzw. von ihr beauftragte Dritte ist befugt, die für sie wirtschaftlichste Leitungsführung zu wählen, soweit der Eigentümer hierdurch nicht unzumutbar belastet wird.

Der Eigentümer verpflichtet sich, die elektrische Energie für die Installation, den Betrieb und die Instandhaltung des Hausanschlusses sowie des Übergabepunktes auf eigene Kosten bereitzustellen. Für die ordnungsgemäße Errichtung, Erweiterung, Änderung und Unterhaltung der Hausinstallation (Hausverteilnetz) ab dem Hausübergabepunkt bis zum Endgerät ist ausschließlich der Eigentümer verantwortlich.

2. Eigentum und Nutzungsrecht

- 2.1 Die Hausanschlussleitung einschließlich ihrer sämtlichen Anlagen und Einrichtungen ist im Sinne des § 95 BGB nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden und geht nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers über.
- 2.2 Der Eigentümer ist berechtigt, den Hausübergabepunkt bestimmungsgemäß zu nutzen. Er hält die Hausanschlüsse zugänglich und schützt sie vor Beschädigungen. Er darf keine Einwirkungen auf die Kommunikationsleitungen oder den Hausanschluss vornehmen oder vornehmen lassen. Anlagen und Empfangsgeräte sind so zu betreiben, dass Störungen anderer Anschlussnehmer und störende Rückwirkungen auf Einrichtungen der Kommune oder Dritter ausgeschlossen sind. Die Anlage des Eigentümers (z. Bsp. Hausverteilnetz, vorinstallierte Hausverkabelungen sowie Endgeräte) muss technisch die Schutzanforderungen gemäß dem Gesetz über elektromagnetische Verträglichkeit von Betriebsmitteln (EMVG) erfüllen bzw. die Vorschriften über die technischen Spezifikationen für Empfangs- und Verteilanlagen für Rundfunksignale (EVA) einhalten. Um die störungsfreie Funktion zu gewährleisten, müssen Endgeräte amtlich anerkannt sein (z. Bsp.: VDE-Zeichen, GS-Zeichen).

3. Wohnungsanschlüsse

- 3.1. Wird im Zuge des Hausanschlusses das Glasfaserkabel für mehrere Wohneinheiten aufgeteilt, so ist an Stelle der Netzabschlussdose eine Verteilspleißbox als Hausübergabepunkt erforderlich. Die Kommune errichtet die Verteilspleißbox. Die Kosten hierfür sind im Anschlusspreis enthalten.
- 3.2. Die Verlegung von Glasfaserkabeln von der Netzabschlussdose bzw. Verteilspleißbox in die entsprechenden Wohnungen (Hausverteilnetz) ist Sache des Eigentümers. Der Eigentümer hat der Kommune bzw. von ihr beauftragten Dritten den Zugang zur Netzabschlussdose bzw. Verteilspleißbox zu gewährleisten.
- 3.3. Änderungen am Hausanschluss, insbesondere der Netzabschlussdose bzw. an der Verteilspleißbox dürfen nur durch die Kommune oder einem von ihr beauftragten Dritten vorgenommen werden. Der Eigentümer ist hierzu nicht berechtigt.

4. Rückbau und Eigentümerwechsel

- 4.1. Die Kommune wird ferner binnen Jahresfrist nach Zugang einer rechtswirksamen Kündigung des Vertrages die von ihr angebrachten und in ihrem Eigentum stehenden Vorrichtungen (Netzabschlussdose/Verteilspleißbox/Glasfaser) auf eigene Kosten wieder beseitigen. Auf schriftliches Verlangen des Eigentümers wird die Kommune die Vorrichtungen innerhalb von 1 Jahr entfernen, soweit dem Verlangen keine schutzwürdigen Interessen Dritter, insbesondere Mietern oder dinglich Berechtigten, entgegenstehen.

4.2. Für den Fall eines Eigentümerwechsels gilt § 566 BGB (Kauf bricht nicht Miete).

5. Instandsetzung bei widerrechtlicher Beschädigung

Die Kommune verpflichtet sich, unbeschadet bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Ansprüche, das Grundstück des Eigentümers und die darauf befindlichen Gebäude, Anlagen und Bepflanzungen wieder ordnungsgemäß instand zu setzen, soweit das Grundstück und/oder die Gebäude durch die Vorrichtungen zur Einrichtung, Instandhaltung oder Erweiterung von Zugängen zu dem öffentlichen Telekommunikationsnetz auf dem betreffenden oder einem benachbarten Grundstück und/oder in den darauf befindlichen Gebäuden infolge der Inanspruchnahme durch die Kommune bzw. von ihr beauftragten Dritten widerrechtlich beschädigt worden sind. Bei Beginn und Ende dieses Vertrages ist ein von beiden Parteien zu unterzeichnendes Protokoll anzufertigen, in dem der jeweilige Zustand des Grundstücks und/oder der Gebäude bei Erstellung und Rückbau des Hausanschlusses gemeinsam festgestellt wird.

6. Zutrittsrecht

Der Eigentümer hat der Kommune und ihren Mitarbeitern sowie beauftragten Dritten den Zutritt zum Hausanschluss und der Hausverteilungsanlage in seinen Räumen bzw. auf seinem Grundstück jederzeit während der üblichen Tages-/Geschäftszeiten nach angemessener Anmeldung unentgeltlich zu gestatten, soweit dies für die Prüfung der technischen Einrichtungen, Maßnahmen zur Unterhaltung und Instandhaltung sowie zur Wahrnehmung sonstiger Rechte und Pflichten erforderlich ist. Ein Betretungsrecht zur Unzeit (ges. Feiertag, Wochenenden, früh am Morgen usw.) besteht ausnahmsweise dann, wenn es zur Beseitigung einer Gefahr in Verzug oder einer wesentlichen Störung unvermeidbar ist und diese keinen Aufschub duldet. Der Eigentümer ist von der Kommune oder von ihr beauftragten Dritten rechtzeitig über Art und Umfang des beabsichtigten Zutritts des Grundstücks zu benachrichtigen. Rechtzeitig im vorgenannten Sinne ist eine Benachrichtigung 7 Kalendertage vor dem beabsichtigten Zutritt. Bei Gefahr im Verzug oder dem Vorliegen einer wesentlichen Störung, die geeignet ist, erhebliche Schäden anzurichten, entfällt die Pflicht zur vorherigen Benachrichtigung.

7. Vertragslaufzeit und Kündigung

Dieser Vertrag beginnt mit der Unterzeichnung der Vertragsparteien und läuft auf unbestimmte Zeit. Er kann erstmals nach Ablauf von 15 Jahren mit einer Frist von sechs Wochen zum 31.12. eines jeden Jahres von jeder Vertragspartei schriftlich gekündigt werden. Maßgeblich für die Fristwahrung ist der Zugang der Kündigung bei der Kommune. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt hiervon unberührt.

8. Hausanschlusskosten

8.1. Kostenfreier Anschluss

der Anschluss ist kostenfrei

Der Hausanschluss wird im Zuge einer, durch den im 6. Aufruf des Bundes, geförderten Baumaßnahme baulich hergestellt. Hierbei fallen für den Anschlussnehmer keine Kosten an. Die Gemeinde informiert die betroffenen Anschlussnehmer im Vorfeld der anstehenden geförderten Baumaßnahmen über einen möglichen Anschluss.

8.2. Kostenpflichtiger Anschluss

der Anschluss ist kostenpflichtig wie folgt

Der Eigentümer hat für die Herstellung des Hausanschlusses der Kommune die tatsächlich angefallenen Kosten zuzüglich der jeweils gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer zu bezahlen.

Die geschätzten Baukosten berechnen sich danach als Richtwerte wie folgt:

Hausanschluss bis Außenmauer Gebäude	Richtwerte
- je Meter unbefestigt	XXX€
- je Meter Pflaster	XXX€
- je Meter Asphalt	XXX€
Hauseinführung einschließlich Abdichtung	XXX€
Montage der Netzabschlussdose/Spleißbox	XXX€
Je weitere WE	XXX€

(bei Einfamilienhäusern wird eine Netzabschlussdose (APL), bei Mehrfamilienhäusern eine Verteilspleißbox, benötigt)

Dem Eigentümer ist bekannt, dass es sich bei den vorgenannten Preisen je Meter lediglich um Richtwerte handelt, die je nach Ausführung bei der konkreten Bauausführung höher liegen können.

Die Hausanschlusskosten umfassen u.a. die Herstellung und Wiederbefüllung des Leitungsgrabens, das Einlegen des Leerrohres ab der Grundstücksgrenze bis zur Außenmauer des Gebäudes, die Wiederherstellung der Oberflächen; die Kernbohrung inkl. Hauseinführung; Kabel liefern, einblasen und anschließen; die Lieferung und Montage der Netzabschlussdose bzw. der Verteilspleißbox; Baunebenkosten für die Koordination der Baumaßnahme (sofern erforderlich).

Die Ermittlung der Hausanschlusskosten (Kostenberechnung) erfolgt über die Hinzuziehung eines sachkundigen Dritten. Die Abrechnung erfolgt auf Grundlage der tatsächlich angefallenen Kosten. Diese sind vom Eigentümer zu bezahlen; die tatsächlichen Kosten können von der Kostenberechnung abweichen.

Mit Abschluss dieses Vertrags hat der Eigentümer an die Kommune für die Herstellung eines Hausanschlusses eine Abschlagszahlung in Höhe von 80% der Baukosten gemäß einem Kostenvoranschlag des von der Kommune mit der Durchführung der Arbeiten beauftragten Bauunternehmens zu leisten.

8.3. Bei Mehrfamilienhäusern:

Bitte angeben, wie viele Wohneinheiten sich in Ihrem Haus befinden:

Anzahl: 2 3 4 [Klicken Sie hier, um Text einzugeben.](#)

- 8.4. Die Hausanschlusskosten können durch Eigenleistungen des Eigentümers ermäßigt werden. Die Festlegung der konkreten Höhe des festzusetzenden Betrages der Eigenleistung bedarf einer gesonderten Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien. Die Eigenleistung umfasst das Herstellen und Wiederverfüllen des Leitungsgrabens sowie das Einlegen des Leerrohres durch den Eigentümer ab der Grundstücksgrenze bis zur Außenmauer des Gebäudes nach den technischen Vorgaben der Kommune. Das Einziehen des Glasfaserkabels bleibt Sache der Kommune. Der Eigentümer hat im Fall der Erbringung der Eigenleistung der Kommune die Durchgängigkeit des Hausanschlusses bis zum Hausübergabepunkt zu gewährleisten.
- 8.5. Der Anspruch der Kommune auf Erstattung der tatsächlich entstandenen Hausanschlusskosten entsteht mit mangelfreier Herstellung des Hausanschlusses. Die Kosten nach Ziffer 8.2 sind vom Eigentümer 14 Tage nach Stellung einer schriftlichen Rechnung der Kommune an diese zur Zahlung fällig.
- 8.6. Die Kommune gewährt einen Zuschuss für kostenpflichtige Hausanschlüsse. Der Zuschuss beträgt 10% der tatsächlich angefallenen Hausanschlusskosten, abzüglich der Eigenleistungen, sofern keine Unternehmerrechnungen hierzu eingereicht werden; der Zuschuss beträgt maximal XXX €. Die Beauftragung der Herstellung des Hausanschlusses wird über die Kommune abgewickelt gegen Verrechnung mit dem Eigentümer.

9. Erstattung der Kosten notwendiger Maßnahmen zur Unterhaltung und Instandhaltung des Hausanschlusses

Die Kommune ist dazu berechtigt, vom Eigentümer die Erstattung der Kosten für die zur Gewährleistung des Betriebes notwendigen Maßnahmen der Unterhaltung, Instandhaltung, Veränderung und Erneuerung sowie Abtrennung des Hausanschlusses erstattet zu verlangen, sofern diese Kosten nicht durch ein Förderprogramm (§ 8 Hausanschlusskosten) getragen werden. Der Kostenerstattungsanspruch der Kommune erstreckt sich der Höhe nach auf die tatsächlich entstandenen Kosten der jeweiligen Maßnahme und ist dem Eigentümer nachzuweisen. Die Kommune ist berechtigt, den Anspruch an den künftigen Netzbetreiber des Glasfasernetzes abzutreten.

10. Haftung

- 10.1. Die Kommune haftet, sofern ihr Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, für vertragliche Pflichtverletzungen sowie aus Delikt auf Ersatz des typischerweise vorhersehbaren entstehenden Schadens. Dies gilt nicht für Ansprüche bei Verletzung einer Pflicht, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Auftraggeber regelmäßig Vertrauen darf (sogenannte Kardinalpflicht) sowie den Ersatz von Verzugsschaden (§ 286 BGB). Insoweit haftet die Kommune auch für einfache Fahrlässigkeit auf Ersatz des typischerweise vorhersehbaren entstehenden Schadens.
- 10.2. Die Kommune haftet darüber hinaus für Schäden an Leben, Körper oder Gesundheit, für Schäden, die nach dem Produkthaftungsgesetz zu ersetzen sind, sowie für gesetzliche Ansprüche. Im Übrigen ist eine Schadensersatzhaftung für Schäden aller Art, gleich aufgrund welcher Anspruchsgrundlage, einschließlich der Haftung für Verschulden bei Vertragsschluss ausgeschlossen.
- 10.3. Vorstehende Haftungsausschlüsse und –begrenzungen gelten auch zu Gunsten der Mitarbeiter der Kommune, Erfüllungsgehilfen und sonstiger Dritter, deren sich die Kommune zur Vertragserfüllung bedient.

11. Rücktrittsrecht

Der Eigentümer hat keinen Anspruch auf Herstellung des Hausanschlusses und Anbindung an das Glasfasernetz solange nicht die aufschiebende Bedingung gemäß der Präambel des Vertrages eintritt. Steht der Baubeginn des Glasfasernetzes in dem das Grundstück des Eigentümers erschließenden Straßenzuges nach den Planungen der Kommune unmittelbar bevor, so zeigt die Kommune dies dem Eigentümer in Schrift- oder Textform an (Baubeginnanzeige) und gibt den voraussichtlichen Zeitpunkt der Herstellung des Hausanschlusses bekannt. Dem Eigentümer bleibt das Recht vorbehalten, innerhalb von zwei Wochen nach Zugang dieser Baubeginnanzeige vom vorliegenden Vertrag durch schriftliche Erklärung gegenüber der Kommune zurückzutreten, sofern hierfür ein sachlicher Grund vorliegt. Maßgeblich für die Fristwahrung ist der Zugang der Rücktrittserklärung bei der Kommune. Die Kommune wird vor Ablauf der Rücktrittsfrist mit den Bauarbeiten zur Herstellung des Hausanschlusses nicht beginnen; gegenseitige Erstattungspflichten bestehen im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechtes nicht.

12. Weitergabe von Daten an Dritte

Der Eigentümer ist damit einverstanden, dass die Kommune seinen Namen und Adresdaten ([Klicken Sie hier, um Text einzugeben.](#)) zum Zweck der Sicherstellung des Netzbetriebs sowie zur Einholung von Signallieferverträgen an künftige Netzbetreiber, Dienstanbieter, die Telekommunikations- Dienstleistungen über das Glasfasernetz der Kommune anbieten, und den Zweckverband Breitbandversorgung im Landkreis Ravensburg übermittelt. Eine Übermittlung der Daten an Dritte zu anderen Zwecken ist der Kommune nicht gestattet. Das Einverständnis kann vom Eigentümer jederzeit schriftlich gegenüber der Kommune widerrufen werden.

13. Belehrung über das gesetzliche Widerrufsrecht für Verbraucher

13.1. Widerrufsrecht

Der Eigentümer hat das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses.

Um sein Widerrufsrecht auszuüben, muss der Eigentümer der Kommune ([Klicken Sie hier, um Text einzugeben.](#)) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax ([Klicken Sie hier, um Text einzugeben.](#)) oder E-Mail ([Klicken Sie hier, um Text einzugeben.](#)) über seinen Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Der Eigentümer kann dafür das in der Anlage stehende Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass der Eigentümer die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absendet.

13.2. Widerrufsfolgen

Wenn der Eigentümer diesen Vertrag widerrufen, hat die Kommune ihm alle Zahlungen, die sie von ihm erhalten hat, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrags durch den Eigentümer bei der Kommune eingegangen ist.

Für diese Rückzahlung verwendet die Kommune dasselbe Zahlungsmittel, das der Eigentümer bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt hat, es sei denn, mit dem Eigentümer wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden dem Eigentümer wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Wurde vom Eigentümer verlangt, dass die Herstellung des Hausanschlusses während der Widerrufsfrist beginnen soll, so hat der Eigentümer der Kommune für bereits erbrachte Leistungen einen angemessenen Betrag zu zahlen, der den Anteil der bis zu dem Zeitpunkt bereits erbrachten Leistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Leistungen entspricht.

14. Sonstige Bestimmungen

14.1. Salvatorische Klausel

Sind einzelne Bedingungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar, so berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die vertragsschließenden Parteien verpflichten sich in diesem Fall, anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung eine Regelung zu treffen, die dem gewollten Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt. Entsprechendes gilt, sofern der Vertrag eine Regelungslücke enthält.

14.2. Vertragsänderung

Andere als in diesem Vertrag getroffene Vereinbarungen bestehen nicht. Mündliche Absprachen, die nicht in diesem Vertrag aufgenommen worden sind, sind nicht bindend. Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dasselbe gilt für die Aufhebung der Schriftformklausel.

14.3. Mit der Unterschrift unter diesem Vertrag bestätigt der Eigentümer, dass alle Eigentümer des/der Grundstücks/e und der darauf befindlichen Gebäude in diesem Vertrag aufgeführt sind.

Ort / Datum

Ort / Datum

Eigentümer

Kommune

Anlage

Vereinfachter Verwendungsnachweis
Muster-Widerrufsformular

Muster-Widerrufsformular (zu Nr. 13.1)

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.

— An [hier ist der Name, die Anschrift, die Telefaxnummer und E-Mail-Adresse der Kommune von dieser einzufügen]:

— **Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über die Herstellung eines Hausanschlusses**

.....
Vertrag vereinbart am (*)/erhalten am (*)

.....
Grundstück, Straße HNr., Flst. Nr. (Flur), Gemarkung

.....
Name des/der Eigentümer/s

.....
Anschrift des/der Eigentümer/s

.....
Unterschrift des/der Eigentümer/s (nur bei Mitteilung auf Papier)

.....
Ort, Datum

(*) Unzutreffendes streichen.