

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

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

vom 22.03.2021

im in der Stadthalle Aulendorf

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 22:50 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Bürgermeister Matthias Burth

Gemeinderäte

Stefanie Dölle

Pierre Groll

Sahin Gündogdu

Karin Halder

Michael Halder

Kurt Harsch

Matthias Holzapfel

ab 18:15 Uhr

Oliver Jöchle

Rainer Marquart

bis 20:45 Uhr

Stefan Maucher

Ralf Michalski

Beatrix Nassal

Robert Rothmund

ab 18:10 Uhr

Gabi Schmotz Stadträtin

Franz Thurn

Martin Waibel

Britta Wekenmann

Konrad Zimmermann

Verwaltung

Günther Blaser

Franz Gieger

bis 19:15 Uhr

Kathleen Kreutzer

Brigitte Thoma

Denise Ummenhofer

bis 20:40 Uhr

Ortsvorsteher/in

Hartmut Holder Ortsvorsteher

Stephan Wülfrath Ortstvorsteher

Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin

Schriftführer/in

Silke Jöhler

Abwesend:

Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 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
Vorlage: 30/240/2020
- 5 Bauplatzvergabe Bauplatz 22 im Baugebiet "Tafelesch" in Zollenreute
Vorlage: 40/024/2021
- 6 Vorstellung Sachstand Bebauungspläne und Erschließung Buchwald und Am Bildstock II - 2. Änderung sowie Entscheidung Potenzialanalyse zur klimaneutrale Energieversorgung des Baugebiets Buchwald
Vorlage: 40/026/2021
- 7 Einbeziehungssatzung "Münchenreute" - Entwurfsvorstellung
1. Vorstellung und Zustimmung zum Planentwurf
2. Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentl. Belange
Vorlage: 40/025/2021
- 8 Bebauungsplan "Ober der Ach - Erweiterung - 1. Änderung" sowie örtl. Bauvorschriften
1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
2. Zustimmung zum Planentwurf
3. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Träger öffentl. Belange
4. Vorstellung der Erschließungsplanung
Vorlage: 40/062/2017/5/1
- 9 Instandsetzung bzw. Stilllegung von Bahnübergängen auf der Gemarkung Aulendorf
Vorlage: 40/023/2021
- 10 Systembeschreibung Sammelsystem für Verkaufsverpackungen - Rückmeldung der Stadt Aulendorf
Vorlage: 30/006/2021
- 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
Vorlage: 40/339/2018/3
- 12 Breitbandversorgung - Beratung und Beschlussfassung über den künftigen Abschluss von Hausanschlussverträgen von nicht-förderfähigen Hausanschlüssen
Vorlage: 40/581/2020/2
- 13 Verschiedenes

14 Anfragen gem. § 4 Geschäftsordnung

Beschluss-Nr. 1

Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

SR Holzapfel und SR Rothmund kommen später.

Beschluss-Nr. 2

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

Baugenehmigung Neubau Kindergarten

Herr Blaser informiert, dass heute die Baugenehmigung des Neubaus des Kindergartens einging.

Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse

Aus der letzten Sitzung sind keine Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung bekannt zu geben.

Beschluss-Nr. 3

Einwohnerfragestunde

Inzidenz-Zahlen Aulendorf

Herr Maucher möchte wissen, ob es möglich ist, dass man die Inzidenz-Zahlen Aulendorfs separat bekannt gibt.

BM Burth erläutert, dass diese Frage bereits im Frühjahr 2020 mit dem Gesundheitsamt diskutiert wurde. Das Gesundheitsamt vertritt die Auffassung, dass dies statistisch keine Aussagekraft hat, es müssen größere Räume betrachtet werden.

Luca-App

Herr Maucher möchte weiter wissen, wie BM Burth die Anwendung der Luca-App einschätzt.

BM Burth teilt mit, dass dies inhaltlich noch geprüft werden muss. Das Gesundheitsamt wird die App vermutlich einführen, weil es den Vorteil für die Gastronomie sieht.

Beschluss-Nr. 4

Haushaltsplan Stadt mit Wirtschaftsplänen Eigenbetriebe für das Jahr 2021
Vorlage: 30/240/2020

BM Burth erläutert, dass der Entwurf des Haushaltsplanes 2021 am 25.01.2021 in den Gemeinderat eingebracht wurde.

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.

Über die künftige Vorgehensweise der Vorberatungen wird in den nächsten Monaten noch eine Entscheidung zu treffen sein.

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.

Im Anschluss halten die Fraktionen ihre Haushaltsreden. Diese liegen der Niederschrift bei.

Die in der Haushaltsrede der BUS-Fraktion formulierten Anträge werden diskutiert. BM Burth schlägt vor, diese in zur Beratung in den Ausschuss für Umwelt und Technik zu verweisen.

Hierfür gibt es einen Konsens im Gremium.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig:

- 1. Die Themen „Sanierung Brücke Dobelmühle“, „Brücke Ungerhof“ und „Brücke Tiergarten“ werden von der Verwaltung aufbereitet und in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses für Umwelt und Technik vorgestellt (einstimmig).**
- 2. Die als Tischvorlage beiliegende Haushaltssatzung 2021 inklusive der ebenfalls als Tischvorlage beiliegenden Änderungen wird beschlossen.**
- 3. Den Planansätzen im Ergebnis- und Finanzhaushalt 2021 wird zugestimmt.**
- 4. Dem Stellenplan 2021 mit den darin enthaltenen Festsetzungen wird zugestimmt.**
- 5. Der mittelfristigen Finanzplanung wird zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 5

Bauplatzvergabe Bauplatz 22 im Baugebiet "Tafelesch" in Zollenreute
Vorlage: 40/024/2021

SR Harsch und SR Maucher sind befangen.

Der Tagesordnungspunkt wird vorgezogen.

Herr Gieger erläutert, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 25.01.2021 beschlossen hat, dass der Bauplatz mit der Nummer 22 im Baugebiet „Tafelesch“ in Zollenreute im Losverfahren ausgeschrieben wird.

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.

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.

OV Wülfrath und SRin Nassal ziehen die Nummern

- 78 (Bauplatz nicht vergeben)
- 14 (1. Anrecht)
- 92 (Bauplatz nicht vergeben)
- 97 (Bauplatz nicht vergeben)
- 21 (2. Anrecht)
- 85 (Bauplatz nicht vergeben)
- 3 (3. Anrecht)

Beschluss-Nr. 6

Vorstellung Sachstand Bebauungspläne und Erschließung Buchwald und Am Bildstock II - 2. Änderung sowie Entscheidung Potenzialanalyse zur klimaneutralen Energieversorgung des Baugebiets Buchwald **Vorlage: 40/026/2021**

BM Burth begrüßt die beauftragten Planer (Frau Kasten, Herr Kapitel) und Herrn Schäffler vom Ingenieurbüro Schäffler Sinnogy.

BM Burth erläutert die Ausgangslage:

1. Baugebiet „Am Bildstock II“

1.1 Bebauungsplan „Am Bildstock II – 2. Änderung“

Planungsrechtliche Voraussetzungen und Anlass der Planung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf als Wohnbaufläche W4 ausgewiesen.

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Bildstock II“ vom 24.01.1994, der Allgemeines Wohngebiet WA, Verkehrsflächen und Grünflächen festsetzt. Der südöstliche Teilbereich des Bebauungsplanes „Am Bildstock II“ wurde in den 1990er Jahren umgesetzt und ist vollständig bebaut.

Die Flächen des Grundstücks Flst. Nr. 950 verblieben in privatem Eigentum und standen für eine Erschließung und Bebauung bislang nicht zur Verfügung. Zwischenzeitlich konnten die Flächen durch die Stadt Aulendorf erworben werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bildstock II“ wurde eine sehr großzügige Grundstücksaufteilung gewünscht, die nicht mehr zeitgemäß ist. Zudem ist in Teilbereichen eine Bebauung mit ausschließlich Doppelhäusern festgesetzt, die in Aulendorf nicht der Nachfrage entspricht.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes 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.

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.

Der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bildstock II“ überlappt mit dem geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Buchwald“ nördlich der bestehenden Bebauung an der Hillstraße. Die bisher als Grünflächen zur Randeingrünung festgesetzten Bereiche sollen deshalb aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bildstock II – 2. Änderung“ ausgenommen werden.

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 gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) umgebaut werden. Die für den Knotenpunkt erforderlichen Grundstückflächen werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „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.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bildstock II – 2. Änderung“ war im

beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, als Bebauungsplan der Innenentwicklung, vorgesehen. Aufgrund des Urteils des BVerwG vom 25.06.2020 (4 CN 5/18), nach dem die Flächen von nicht umgesetzten Bebauungsplänen, deren Geltungsbereich nicht vom Siedlungsgebiet umschlossen ist, nicht als Innenbereich anzusehen sind, muss der Bebauungsplan im 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 gemäß §13 a BauGB ermöglicht hatte, wiedereinzuführen. 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 soll 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 mindestens 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 gemäß 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 Geltungsbereich 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 ackerbauulich 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 gemäß § 1 Abs. 6, 7b BauGB bestehen keine Anhaltspunkte.

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

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

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

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 gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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

Das Maß der Nutzung wird mit 0,4 GRZ und zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m. Die Grundstücksgrößen für die mäßig verdichteten Wohnformen liegen zwischen 250 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-West-Richtung 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 mindestens ein 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 Schotterschüttungen 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 Rückhaltemulden 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 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.

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 Schleppkurvensimulation 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-Frostschutzschicht. 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, Verziegungstrecke 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 ortsauwärts 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 Baugrunduntersuchung 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 Schäffler 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.

SR Holzapfel möchte wissen, ob die Linksabbiegerspur nur gebaut werden muss, weil das Ortsschild nicht verlegt werden darf. Zudem möchte er wissen, was die Verlegung der Wasserleitung kostet und ob es nicht möglich ist, diese in eine Erschließungsstraße zu legen.

Herr Kapitel erläutert, dass die Verlegung der Wasserleitung technisch nur äußerst schwierig wäre, man müsste mindestens eine Straße mit der Breite von 8 m bauen, um dies zu ermöglichen. Zudem handelt es sich um AZ-Leitungen, die man langfristig erneuern sollte. Innerhalb der Ortsdurchfahrt sind Anforderungen an eine Abbiegespur etwas geringer, dennoch würde diese auch benötigt.

BM Burth ergänzt, dass dies intensiv mit dem Regierungspräsidium diskutiert wurde. Das Regierungspräsidium ging nicht auf Vorschläge ein. Die äußere Erschließung ist grundsätzlich in diesem Bereich sehr kostenintensiv, dies wird sich auch auf den Bauplatz-Preis niederschlagen.

SR Groll fragt nach Möglichkeiten für Einsparungen.

Herr Kapitel verneint dies. Dies ist den technischen Anforderungen geschuldet.

OV Wülfrath möchte wissen, ob eine Grunddienstbarkeit für die Leitung für den Wasserversorgungsverband eingetragen ist.

Die Verwaltung muss dies prüfen. Die Stadt hat die Leitung damals gebaut.

SR Michalski möchte wissen, ob die bisherige Zeitschiene der Erschließung auch mit der Umsetzung der Potentialanalyse eingehalten werden kann.

Dies bejaht Herr Schäffler.

SR Michalski erläutert, dass die Förderung für ein KFW 55 Haus immer bewilligt werden, wenn man diesen Standard erreicht, dies ist nicht von der Potentialanalyse abhängig.

Auch dies bejaht Herr Schäffler.

SR Groll befürwortet ein genossenschaftliches Modell. Dies ist für die potentiellen Bauherren sicherlich ein sehr wichtiger Punkt. Diese Lösung sollte weiter geprüft werden.

BM Burth möchte wissen, wie hoch nach Abzug der Förderung noch die Kosten der Erschließung sein werden.

Herr Schäffler erläutert, dass dies im Prinzip die Vorarbeiten sind, die benötigt werden, bis ein Versorger dies übernimmt. Diese können aber auch auf die Erschließungskosten umgelegt werden.

dDer Gemeinderat beschließt einstimmig:

- 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.**

Beschluss-Nr. 7

Einbeziehungssatzung "Münchenreute" - Entwurfsvorstellung **1. Vorstellung und Zustimmung zum Planentwurf** **2. Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentl. Belange** **Vorlage: 40/025/2021**

BM Burth begrüßt Frau Knupfer als beauftragte Planerin.

BM Burth erläutert, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung am 22.02.2021 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Münchenreute beschlossen hat. 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 (gemäß 34 Abs. 1 BauGB).

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

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.

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.

Art der baulichen Nutzung

Der einzubeziehende Teilbereich 1 grenzt im Süden, Südosten sowie Norden an den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich (gemäß § 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“ (gemäß 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 gemäß §34 Abs. 1 BauGB, ist über die östlich verlaufende Straße „Würzbühl“ (Teilbereich 1) sowie über die „Hasenberg-straße“ (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 Hasenberg-straße) 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 Ortsabrundung 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 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.

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 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 abwassertechnischen 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) 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 am Würzbühl 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 BNatSchG, bzw. § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auch keine weiteren Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 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 unbebauten 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. Arbeitshilfe „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 zur Vorlage dargestellt.

Bewertung der Bodentypen im Untersuchungsgebiet

In den Tabellen 8 – 11 der Anlage zur Vorlage 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.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig:

- 1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Einbeziehungssatzung vom 22.03.2021.**
- 2. Der Gemeinderat beschließt den Entwurf der Einbeziehungssatzung öffentlich auszulegen und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange einzuholen.**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Offenlage öffentlich bekannt zu machen.**

Beschluss-Nr. 8

Bebauungsplan "Ober der Ach - Erweiterung - 1. Änderung" sowie örtl. Bauvorschriften

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

2. Zustimmung zum Planentwurf

3. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Träger öffentl. Belange

4. Vorstellung der Erschließungsplanung

Vorlage: 40/062/2017/5/1

SR Harsch ist befangen.

BM Burth begrüßt Herrn Huchler als beauftragten Planer.

BM Burth erläutert, dass der ursprüngliche Bebauungsplan „Ober der Ach“ aus dem Jahr 1968 stammt. 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.

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.

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.



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.

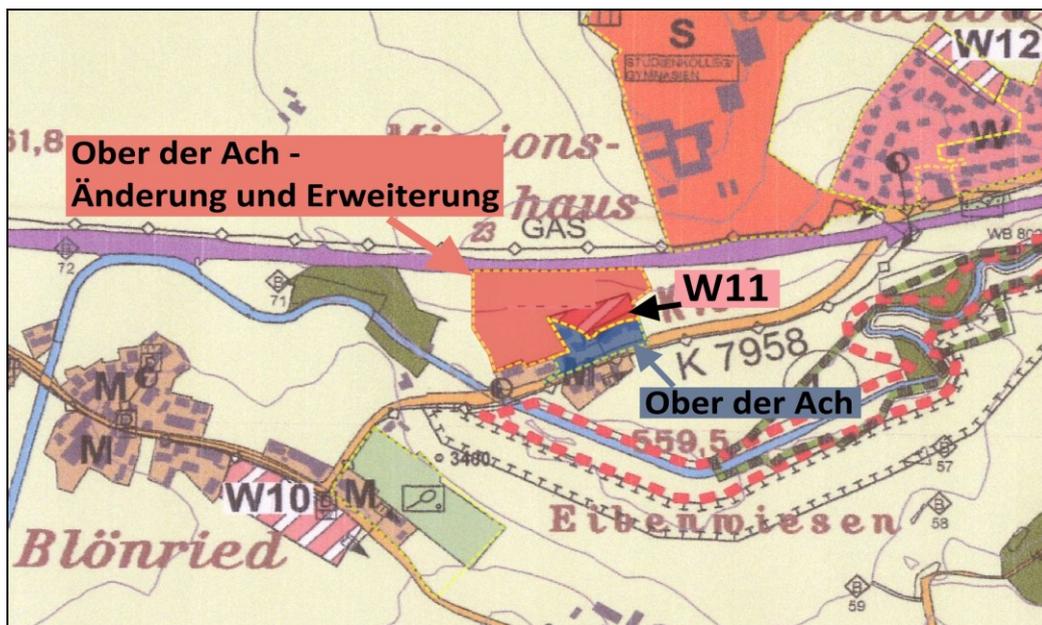
- Die bisher im Bebauungsplan enthaltene vorgesehene Bebauung mit Doppelhäusern soll entfallen. Dies hat sich im ländlichen Bereich kam bewährt. Nach wie vor ist dort das klassische Einzelhaus mit Garten vor den Bauherren nachgefragt.
- Die Bauplatzgrößen und -zuschnitte werden angepasst.
- Die Straßenführung 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 2021 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 resultierenden 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 Zauneidechsenhabitate an sonnigen Stellen (jeweils in einem Umfang von mindestens 30 m²) anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Es sind dabei Versteckmöglichkeiten und Sonnenplätze aus Steinhäufen, Trockenmauern, Holzstapeln oder Baumwurzeln zu schaffen. Zur Eiablage sind Sandhäufen 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-Frostschutzschicht.

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

Der Gemeinderat beschließt mit 15 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen (bei Abwesenheit von SR Marquart und Befangenheit von SR Harsch):

- 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 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.**

Beschluss-Nr. 9

Instandsetzung bzw. Stilllegung von Bahnübergängen auf der Gemarkung Aulendorf Vorlage: 40/023/2021

Frau Kreutzer erläutert, dass mit der Inbetriebnahme des elektronischen Stellwerks Aulendorf im Frühjahr 2020 die Anpassung der Bahnübergänge alter Bauform, welche im Einwirkungsbereich des elektronischen Stellwerks sind, erforderlich wird. Der Fokus der Deutsche Bahn lag dabei zunächst auf der Inbetriebnahme des Stellwerks. Die Erneuerung der Bahnübergänge in diesem Zuge konnte laut DB auf Grund mangelnder Zeitkapazitäten nicht parallel erfolgen.

In Abstimmung mit dem Eisenbahn-Bundesamt wurde eine Unternehmensinterne Genehmigung (UiG) zum Betrieb der betroffenen Bahnübergänge bis 31.12.2021 erteilt.

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.

Bewertung durch die DB Netz AG

1. Steinenbach/Schmittenweg

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.

2. Tiergarten

Neben einer zu geringen Fahrbahnbreite befindet sich innerhalb des Räumbereichs eine Abbiegung, die einen reinen Technikaustausch vor dem Hintergrund der Regelkonformität nicht zulässt. Die Schließung des Bahnübergangs wird seitens der DB Netz AG vorgeschlagen.

3. Röhren

Lediglich die technische Abgängigkeit ist am Bahnübergang Röhren ein relevantes Thema.

4. Tannhausen

Der Bahnübergang Tannhausen weist eine zu geringe Fahrbahnbreite auf und liegt straßenseitig in einer Wanne. Zudem befindet sich eine Abbiegung im Räumbereich.

Mögliche Szenarien BÜ Steinenbach und Tiergarten

Für die Bahnübergänge Steinenbach und Tiergarten ergeben sich aus der Bewertung der DB Netz AG folgende Möglichkeiten:

Variante A

- Dauerhafte Schließung des Bahnübergangs,
- Herstellen einer Ersatzstrecke,
- Bereitstellung einer Zahlung über 200 T€ für die Ersatzmaßnahmen durch die DB.

Variante B

- 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 Landratsamt) kann hierbei nicht berücksichtigt werden – die DB ist hierzu direkt im Gespräch mit dem Landratsamt.

Maßnahmen BÜ Tannhausen

Zur Umsetzung kann ein zweistufiger Ausbau mit vorgezogenem Technikaustausch 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.

Fazit

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 Technikaustausch, 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 grundsätzlich 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.

BM Burth hält es für die zentrale Frage, ob man auf diese Infrastruktur dauerhaft verzichten kann. Unabhängig von der Beschlussfassung der Ortschaftsratsrate schlägt die Verwaltung nun daher vor, auf die zwei genannten Bahnübergänge nicht zu verzichten.

OV Holder hält es für eine legitime Vorgehensweise der Bahn, Einsparmöglichkeiten zu prüfen. Der Bahnübergang Schmittenweg ist für die Bewohner sehr wichtig. Dies hat sich auch an der Unterschriftenaktion der Einwohner gezeigt. Die Umleitungsstrecke ist mehrere Kilometer lang und führt durch ein Wohngebiet. Der Ortschaftsrat hat sich auch gegen die sofortige und lange Sperrung des Fahrverkehrs ausgesprochen. Diese wurde bekanntlich für Ende des Jahres angekündigt.

OVin Zinser-Auer erläutert, dass der BÜ Tiergarten ein wichtiger Verbindungsweg für die Ortschaft darstellt. Die Ortschaft bittet den Gemeinderat, sich um den Erhalt zu bemühen. Für den angrenzenden Landwirt würde sich die Strecke zu seinen Feldern deutlich erhöhen. Landwirte sollten nicht weiter belastet werden. Es wäre zudem ein Verbindungsweg für Notfälle, dies hat sich in der kürzeren Vergangenheit bei dem schweren Brandvorfall im Blumenau gezeigt.

SR Michalski kann sich nicht vorstellen, dass diese Sperrzeit verkürzt werden kann.

BM Burth ergänzt, dass die Kommunen sich künftig nicht mehr an den Kosten der Sanierung der Bahnübergänge beteiligen müssen. Hier gab es eine Änderung der gesetzlichen Grundlage.

SR Groll möchte wissen, ob es rechtliche Möglichkeiten gibt, dass keine Sperrung über

den gesamten Planungszeitraum erfolgt.

BM Burth erläutert, dass die Regelkonformität und Verkehrssicherheit der Bahnübergänge die grundsätzliche Thematik der Bahn darstellt. Die Bahn ist bei diesen Themen sehr stringent und bewegt sich innerhalb ihrer Regelungen.

SR Groll erläutert, dass alle rechtlichen Mittel ausgenutzt werden müssen.

SR Zimmermann schlägt eine Ampellösung am BÜ Schmitteweg vor. Dies wäre eine einfache, pragmatische Lösung für die Übergangszeit. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb dies nicht umgesetzt werden kann.

SRin Nassal spricht die erforderliche Verlegung der Einfahrt am BÜ Röhren an. Dies wird auch den BÜ Tiergarten betreffen, dort ist es besonders problematisch, weil die angrenzende Mauer wohl denkmalgeschützt ist.

BM Burth erläutert, dass dies die Bahn prüfen und ggf. auch die Kosten übernehmen muss.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig:

- 1. Der Stilllegung des Bahnübergangs Steinenbach/Schmitteweg 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.**

Beschluss-Nr. 10

Systembeschreibung Sammelsystem für Verkaufsverpackungen - Rückmeldung der Stadt Aulendorf **Vorlage: 30/006/2021**

BM Burth erläutert, dass sich der Kreistag im Zuge der Bemühungen um mehr Bürgerfreundlichkeit im Bereich der Abfallwirtschaft im Jahr 2018 für eine Umstellung des Sammelsystems für Verkaufsverpackungen vom reinen Bringsystem zu einem kombinierten Hol- und Bringsystem nach dem „Biberacher Modell“ ausgesprochen hat. 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.

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 *Rahmenvorgabe* 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.

Im Ergebnis bedeutet dies: Gegen den Willen der Dualen Systeme kann das Biberacher Modell im Landkreis Ravensburg nicht umgesetzt werden.

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.

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.

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.

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.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig:

- 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.**

Beschluss-Nr. 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

Vorlage: 40/339/2018/3

BM Burth begrüßt Herrn Kapitel als beauftragten Planer.

BM Burth erläutert, dass sich der Ausschuss für Umwelt und Technik in seiner Sitzung am 14.10.2020 mit dem Thema befasst und folgenden Beschluss gefasst hat:

- 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.

Mit dem angrenzenden Hotelbetrieb wurde zwischenzeitlich eine Kostentragung der resultierenden Mehrkosten vereinbart.

Folgende Maßnahmen sind im Wesentlichen vorgesehen:

LV 01 - Erneuerung Schulgässle (Kreuzung Eckstraße – Kreuzung Mühlweg):

Umlegung der Wasserversorgung:

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.

Umlegung des verdolten Mühlbachs:

Im Rahmen der Wasserleitungsumlegung muss der verdolte Mühlbach auf eine Länge von rd. 32 m umgelegt werden.

Umlegung der Kanalisation:

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.

Des Weiteren sind bei der Erneuerung des Schulgässles ebenso folgende Baumaßnahmen vorgesehen:

- Erneuerung der Straßenbeleuchtung mit 4 Lichtpunkten der Altstadtleuchte „Alt Berlin“
- Herstellung Breitbandleerrohre 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, die auch 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 04.03.2021 hat die Angebotseröffnung bei der zentralen 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 04.03.2021 hat die Angebotseröffnung bei der zentralen 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, sodass 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.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig:

- 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.**

Beschluss-Nr. 12

Breitbandversorgung - Beratung und Beschlussfassung über den künftigen Abschluss von Hausanschlussverträgen von nicht-förderfähigen Hausanschlüssen **Vorlage: 40/581/2020/2**

BM Burth erläutert, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung am 27.07.2020 dem Breitbandausbau der weißen Flecken in Aulendorf zugestimmt und die Beantragung der Fördermittel in die Wege geleitet hat. Die immer größere Bedeutung einer schnellen Internetverbindung (vor allem in Zeiten von Homeschooling und Homeoffice) wurde erkannt.

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.

Weißer Flecken (unter 30 Mbit/s)

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.

Der Förderbescheid des Bundes (50 %) für die Stadt Aulendorf liegt bereits vor und die Kofinanzierung (40 %) beim Land wurde beantragt.

Grauer Flecken (über 30Mbit/s)

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.

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.

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.

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 €.

Die 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 Vorgehen

Weißer 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 Ausanschluss 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 übervorteilt 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.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig:

- 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 zur Vorlage beigefügten Hausanschluss- und Gestattungsvertrag zu.**

Beschluss-Nr. 13

Verschiedenes

Aktuelle Situation Corona

SR Groll fragt nach einem aktuellen Sachstand zur Corona-Situation.

Frau Thoma erläutert, dass es aktuell sehr unterschiedliches Geschehen gibt. Es wird zwei Mal wöchentlich in der Grundschulsporthalle getestet.

BM Burth ergänzt, dass es vermutlich nach Ostern eine verpflichtende Testung in den Schulen geben wird. Dies ist jedoch noch nicht abschließend geregelt.

Beschluss-Nr. 14

Anfragen gem. § 4 Geschäftsordnung

Wasserbetroffene – Presseberichterstattung

SRin K. Halder möchte wissen, wann im Gemeinderat über die Thematik der Wasserbetroffenen beraten wird, über die kürzlich in der Presse berichtet wurde.

BM Burth erläutert, dass dies in der nächsten Sitzung des Gemeinderates beraten wird. Heute kam auch eine Mitteilung, dass vermutlich sehr zeitnah eine Entscheidung im VGH getroffen wird.

ZUR BEURKUNDUNG !

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....