



STADT AULENDORF

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates

am Montag, 26.04.2021, 18:00 Uhr

im in der Stadthalle Aulendorf

ÖFFENTLICHE TAGESORDNUNG

- 1** Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 2** Bekanntgaben, Mitteilungen, Bekanntgabe nichtöffentl. gefasster Beschlüsse, Protokoll
- 3** Einwohnerfragestunde
- 4** Sanierungsgebiet "Stadtkern III" - weitere Vorgehensweise
- 5** Änderung FNP im Rahmen VBP "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle" - 1. Aufstellungsbeschluss, 2. Zustimmung zum Entwurf, 3. Auslegung und Beteiligung
- 6** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle" - 1. Zustimmung zum Entwurf, 2. Auslegung und Beteiligung
- 7** Bebauungsplan Allewinden-Hasengärtlestraße - 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, 2. Satzungsbeschluss
- 8** Freiwillige Feuerwehr - Zustimmung zur Wahl der Kommandanten und Stellvertreter
- 9** Ökokonto - Aktueller Stand
- 10** Verschiedenes
- 11** Anfragen gem. § 4 Geschäftsordnung



STADT AULENDORF

Stadtkämmerei Silke Johler		Vorlagen-Nr. 10/183/2020/1	
Sitzung am 26.04.2021	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 4 Sanierungsgebiet "Stadtkern III" - weitere Vorgehensweise			
<p>Ausgangssituation:</p> <p>Für die Vitalität und Attraktivität der Innenstadt ist die Erhaltung des überlieferten Stadtbildes der Stadt Aulendorf eine Aufgabe von hoher kultureller Bedeutung im Rahmen der Stadtentwicklung. Das Stadtbild trägt wesentlich zur Identität der Stadt und damit auch zur Identifikation ihrer Bewohner und Besucher mit der Stadt bei. Deshalb sollen klare Spielregeln für das Erhalten, Sanieren und Weiterbauen in der gesamten Innenstadt von Aulendorf aufgestellt werden.</p> <p>Auf der Grundlage einer umfänglichen Stadtbildanalyse wurde eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Aulendorf formuliert. Diese soll sicherstellen, dass unter Einbeziehung der Bevölkerung das historische Stadtbild erhalten und qualitativ weiterentwickelt werden kann. Ergänzend dazu wurden mit der Erarbeitung der städtebaulichen Rahmenplanung (informelles Planwerk) räumlich und funktional tragfähige Entwicklungsszenarien für den Innenstadtbereich aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Innenstadtbereichs nachhaltig zu sichern.</p> <p>Zur Erreichung dieser Ziele ist die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer eine wesentliche Voraussetzung. Die Stadt Aulendorf hat mit Wirkung vom 01.01.2017 das Gebiet „Stadtkern II“ als Sanierungsgebiet mit Förderung ausgewiesen, so dass sowohl mit Zuschüssen als auch mit steuerlichen Anreizen die Mitwirkungsbereitschaft gefördert werden kann und auch wird.</p> <p>Nun sollen für den gesamten Geltungsbereich der künftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zumindest die steuerlichen Anreize für alle Eigentümer ermöglicht werden. Daher sollen die Bereiche, die außerhalb des bestehenden Fördergebietes „Stadtkern II“ liegen in das Sanierungsgebiet „Stadtkern III“ integriert werden. Voraussetzung hierfür ist eine förmliche Ausweisung nach dem Baugesetzbuch (BauGB).</p> <p>Vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes hat die Stadt Aulendorf sogenannte vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchzuführen. Im Rahmen dieser Untersuchung sind die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen sowie die anzustrebenden Sanierungsziele zu erheben und darzustellen. Auf der Grundlage bereits vorliegender Untersuchungen wird der Aufwand auf das notwendige Maß beschränkt. Zum Beginn der vorbereitenden Untersuchungen hat der Gemeinderat gemäß § 141 Abs. 3 BauGB den nachfolgenden Beschluss zu fassen.</p> <p>Das geplante Sanierungsgebiet „Stadtkern III“ mit einer Größe von ca. 35,3 ha umfasst wesentliche Bereiche der Innenstadt Aulendorf und liegt gleichzeitig im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Innenstadt“ und der Vorkaufsrechtssatzung sowie des Rahmenplans. Das Sanierungsgebiet „Stadtkern III“ grenzt unmittelbar an das Sanierungsgebiet „Stadtkern II“. Zusammen decken beide Sanierungsgebiete den gesamten Innenstadtbereich Aulendorf ab.</p> <p>Mit der Sanierungsmaßnahme „Stadtkern III“ soll ein weiterer Teil der Innenstadt von Aulendorf durch die Verbesserung der Wohnqualität unter besonderer Berücksichtigung der Ortstypik und Stadtgestaltung sowie eine Attraktivitätssteigerung der öffentlichen Räume nachhaltig gestärkt werden.</p> <p>Im Hinblick auf die Sanierungsziele ist aufgrund der bestehenden kleinstädtischen Struktur</p>			

mit besonderer Sorgfalt darauf zu achten, dass Lösungen für die bestehenden Konfliktbereiche (u.a. Sanierungsbedarf z.T. leerstehende oder untergenutzte Gebäude, Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum) mit Rücksichtnahme auf die bestehende Umgebungsbebauung erarbeitet und umgesetzt werden. Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung werden bestimmt:

Wesentliche Sanierungsziele sind:

- Modernisierung der bestehenden und erhaltenswerten Gebäude, Aufholung des Sanierungsstaus einiger Gebäude insbesondere stadtbildprägender Gebäude
- Erhalt und behutsame Weiterentwicklung des Stadtbilds, durch vermehrte Maßnahmenumsetzung Aufwertung des Innenstadtbereichs
- Stärkung der Wohnfunktion
- Erhalt und Stärkung der bestehenden Einzelhandelsnutzungen
- Neuordnung Verkehr/Erschließung
- Aufwertung der öffentlichen Flächen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität, Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Raums

Beim Beschluss der Sanierungssatzung hat der Gemeinderat das Sanierungsverfahren festzulegen. Nach heutiger Einschätzung kann die Durchführung der Sanierung im Gebiet „Stadtkern III“ im vereinfachten Verfahren (unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 152 bis 156a BauGB) erfolgen. Das bedeutet, dass selbst für den Fall, dass das Gebiet „Stadtkern III“ ganz oder teilweise Bestandteil eines Fördergebietes wird, keine Ausgleichsbeträge fällig werden.

Das geplante Sanierungsgebiet „Stadtkern III“ wird nicht mit Förderprogrammen von Bund und Land durchgeführt, im Gebiet erfolgt eine Förderung ausschließlich über steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten gemäß § 7h EstG. Zusätzlich könnten städtische Finanzmittel im Rahmen eines möglichen Kommunalen Förderprogramms gewährt werden.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, für den Bereich der zukünftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ein Sanierungsgebiet „Stadtkern III“ auszuweisen.

Der Beschluss über vorbereitende Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes. Dieses bedarf einer besonderen Sanierungssatzung, die zu einem späteren Zeitpunkt beschlossen wird.

Für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen lag ein Angebot der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) mit 7.372,05 € brutto vor. Die WHS wurde mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchung beauftragt.

Verfahrensstand – Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung

Die von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) und dem Büro FPZ – Zeese im Auftrag der Stadt Aulendorf durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet „Stadtkern III“ sind abgeschlossen. Der Ergebnisbericht liegt der Verwaltung und dem Gemeinderat zur Ansicht vor.

Die im Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Ergebnisse wurden auf der Grundlage von Ortsbegehungen, der Auswertung von vorhandenen Datengrundlagen und Planungen der Stadt Aulendorf sowie einer Befragung der Grundstückseigentümer mittels eines standardisierten Fragebogens gewonnen.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden städtebauliche Mängel und Konflikte festgestellt. Diese sind im Ergebnisbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen ausführlich dargestellt. Die festgestellten städtebaulichen und funktionalen Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet machen deutlich, dass eine Behebung dieser Mängel und Missstände nur im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch möglich ist.

Bei der im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen durchgeführten Befragung von privaten Eigentümern, Mietern und Pächtern betrug die Rücklaufquote der Fragebögen 33,5%, was einen vergleichsweise hohen Wert darstellt. Die erforderliche Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten, also die positive Einstellung zu privaten Modernisierungsmaßnahmen, liegt im Sanierungsgebiet mit 24,8% (51 von 205 Nennungen) vor.

Weitere Details zum Ergebnis der Befragung sind im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen in Kapitel 4 dokumentiert.

Die betroffenen öffentlichen Aufgabenträger wurden z.T. bereits im Zuge der Gestaltungssatzung im Frühjahr 2020 angeschrieben, die wesentlichen Punkte deren Stellungnahmen einschließlich Abwägungsvorschlag sind im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen im Kapitel 5 aufgeführt. Die Stellungnahmen wurden bei der Formulierung der Sanierungsziele berücksichtigt.

Aus den im Rahmen der Erhebungen festgestellten städtebaulichen und funktionalen Mängel, Konflikte und Missstände ergeben sich Sanierungsziele, die im dritten Kapitel des Berichts zu den Vorbereitenden Untersuchungen dargestellt und in Anlage 2 zusammengefasst sind.

Diese Ziele stellen eine Leitlinie für die auf einen Zeitraum von voraussichtlich rd. 15 Jahren angesetzte Sanierungsdurchführung im Gebiet „Stadtkern III“ dar. Änderungen, sei es durch neue Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung oder aber durch eine nicht gegebene Realisierungsmöglichkeit von Einzelzielen, sind nicht ausgeschlossen und in Einzelfällen durchaus auch zu erwarten.

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern III“ – Satzungsbeschluss

Der Abwägungsprozess über das anzuwendende Sanierungsverfahren ist bereits im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen vorbereitet worden. In Bezug auf die geplante Sanierung „Stadtkern III“ kann hierzu festgehalten werden:

Unter Anbetracht der gesetzten Ziele und Schwerpunkte der Sanierungsmaßnahme sind keine Bodenwertsteigerungen infolge der Sanierung zu erwarten. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB kann ausgeschlossen werden. Die volle Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB sollte jedoch zur Anwendung gelangen, um beispielsweise künftige Nutzungsstrukturen im Sinne der Sanierungsziele beeinflussen zu können. Aus diesem Grund wird empfohlen, die Sanierungsmaßnahme „Stadtkern III“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Das Ergebnis des Abwägungsprozesses ist in der zur Beschlussfassung vorliegenden Sanierungssatzung berücksichtigt.

Das seit 2017 als Fördergebiet ausgewiesene Gebiet „Stadtkern II“ umfasst nur einen Teilbereich der Innenstadt Aulendorfs. Das Untersuchungsgebiet „Stadtkern III“ erfasst die außerhalb des Sanierungsgebiets „Stadtkern II“ gelegenen Bereiche, innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung von 2020. Es wird empfohlen, die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes wie im beigefügten Abgrenzungsplan, der Bestandteil der zu beschließenden Satzung ist, festzulegen und als förmliches Sanierungsgebiet auszuweisen. Es ist festzuhalten, dass städtebauliche sowie funktionale Missstände und Mängel – in unterschiedlicher Intensität – im gesamten Gebiet vorhanden sind.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im beigefügten Plan vom dargestellt.

Nach Inkrafttreten der Satzung hat die Stadt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hat hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt trägt in die Grundbücher den sogenannten Sanierungsvermerk ein.

Festlegung der Durchführungsfrist für das Sanierungsgebiet „Stadtkern III“

Beim Beschluss über die Sanierungssatzung für das Gebiet „Stadtkern III“ gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB ist ergänzend gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB die Frist zur Durchführung der Sanierung festzulegen. Die Frist soll nach BauGB eine Dauer von 15 Jahren nicht überschreiten.

Es wird empfohlen, die Durchführungsfrist auf 15 Jahre festzulegen. Bei Bedarf kann die Frist jedoch gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB durch Beschluss des Gemeinderates verlängert werden.

Beschlussantrag:

1. Dem Bericht über das Ergebnis der durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Stadtkern III“ wird zugestimmt.
2. Der als Anlage beigefügte Satzungsentwurf über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Stadtkern III“ wird als Satzung beschlossen.
3. Die Durchführungsfrist wird auf einen Zeitraum von 15 Jahren festgelegt, d. h. bis zum 31.12.2035.

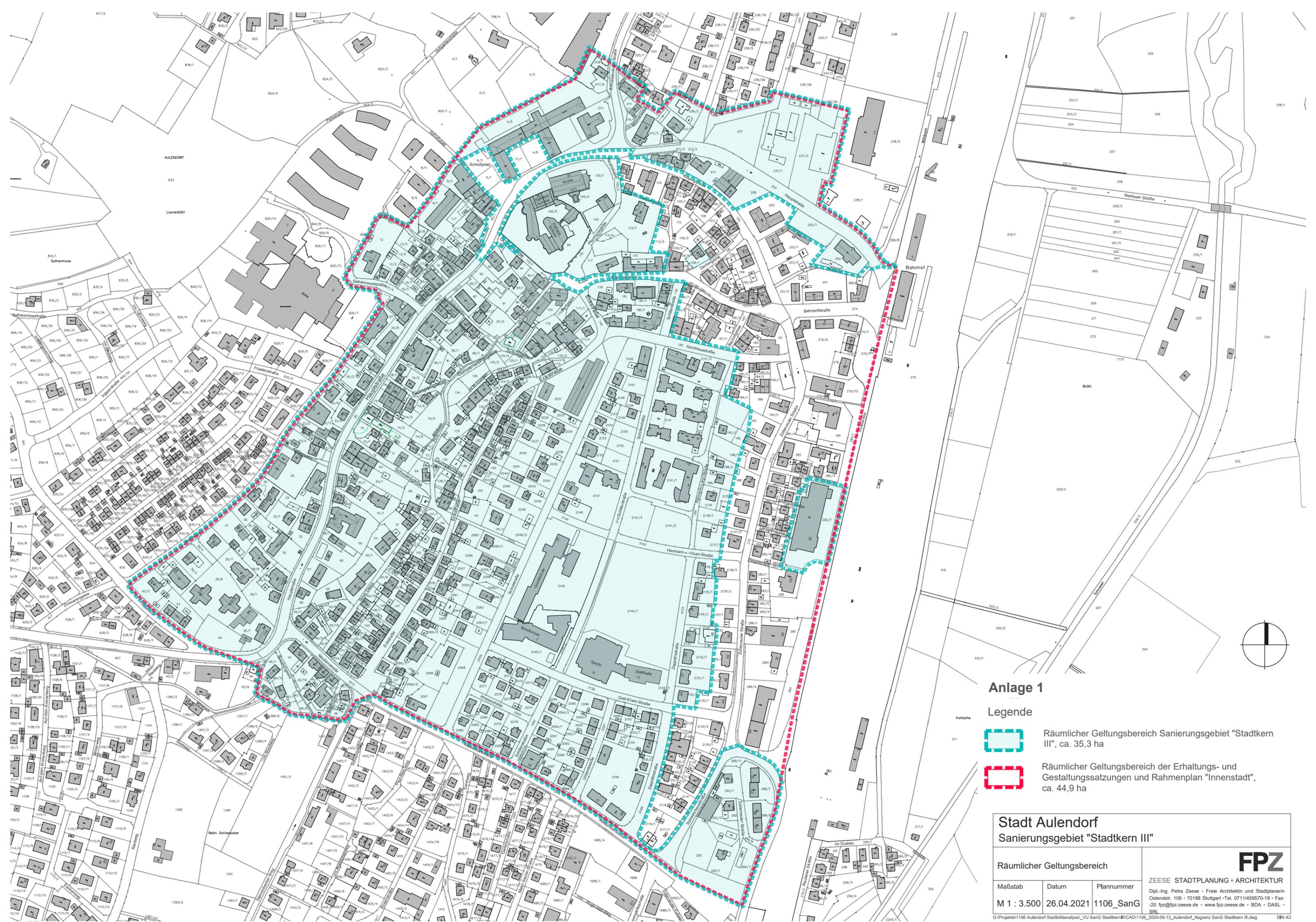
Anlagen:

- Entwurf der Satzung über die förmliche Festlegung des „Stadtkern III“ mit Abgrenzungsplan
- VU-Bericht
- Abwägung über das anzuwendende Sanierungsverfahren (Auszug aus dem Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen)
- Abgrenzungsplan
- Wahl des Sanierungsverfahrens

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 19.04.2021



Anlage 1

Legende

-  Räumlicher Geltungsbereich Sanierungsgebiet "Stadtkern III", ca. 35,3 ha
-  Räumlicher Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungsatzungen und Rahmenplan "Innenstadt", ca. 44,9 ha

Stadt Aulendorf Sanierungsgebiet "Stadtkern III"

Räumlicher Geltungsbereich		
Maßstab	Datum	Plannummer
M 1 : 3.500	26.04.2021	1106_SanG

FPZ
 ZEESSE STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR
 Dipl.-Ing. Petra Zeese • Freie Architektin und Stadtplanerin
 Ostendstr. 106 • 70188 Stuttgart • Tel. 0711/459570-19 • Fax:
 -20 fpz@fpz-zeese.de • www.fpz-zeese.de • BDA • DASL • SFL

3.3 Zusammenfassung der wesentlichen Entwicklungsziele

Die Zielvorstellungen für die Entwicklung der Innenstadt von Aulendorf wurden auf der Grundlage der Bestandsanalyse entwickelt. Dabei stehen der Ausbau der besonderen Stärken und die Aktivierung der Potentiale für eine zielgerichtete Stadtentwicklung im Vordergrund.

Ziel und zugleich Chance ist es, Aulendorf eine eigene Identität und Stärke zu geben, d.h. die Innenstadt zu sichern und zu entwickeln für die Stadt selbst und für die umliegenden Städten und Gemeinden sowie eine eigene Stärke zu entfalten. Eine Chance liegt hierbei insbesondere in der Aufwertung des öffentlichen Raums. Durch eine Neugestaltung der wichtigsten Teilbereiche kann erreicht werden, dass sich die Innenstadt mit einem eigenständigen Charakter zu einer „Wohn- und Flanierstadt“ weiterentwickelt und damit die vorhandenen Funktionen gesichert und gestärkt werden.

Entwicklungsziele für die Innenstadt Aulendorf:

- Modernisierung der bestehenden und erhaltenswerten Gebäude
- Erhalt und behutsame Weiterentwicklung des Stadtbilds
- Stärkung der Wohnfunktion
- Erhalt und Stärkung der bestehenden Einzelhandelsnutzungen
- Neuordnung Verkehr / Erschließung durch verkehrslenkende Maßnahmen und Umgestaltung
- Aufwertung der öffentlichen Flächen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität, Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Raums
- Finanzielle Unterstützung für (private) Bauherren zur Umsetzung stadtbildgerechter Gebäudesanierung/Umbauten etc.
- Aufholung des Sanierungsstaus von Gebäuden, insb. stadtbildprägender Gebäude, energetische Optimierung der Bestandsgebäude
- Gestalterische Aufwertung des Innenstadtbereichs durch vermehrte Maßnahmenumsetzung

4 Beteiligung der Sanierungsbetroffenen und öffentlichen Aufgabenträger

4.1 Bürgerbeteiligung

Die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit ist fester Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen und dient der Erstellung des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts/Rahmenplans. Die umfassende Beteiligung der Bürger sowie weiterer für das Untersuchungsgebiet relevanter Akteure ist ein wesentlicher Bestandteil. Verschiedene Formen der Beteiligung dienen dazu, möglichst alle Bevölkerungsgruppen anzusprechen.

Beteiligung zu bisherigen Planungen

Bereits zu den bislang erfolgten Planungen der Stadtbildanalyse sowie der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und Rahmenplanung fanden zwei **öffentliche Informationsveranstaltungen** statt:

- Oktober 2018: Auftaktveranstaltung (Einwohnerversammlung) in Verbindung mit dem Sanierungsgebiet "Stadtkern II" und
- Dezember 2019: Bürgerinformation mit Marktständen,

um die Bürger über die jeweilige Planung zu informieren und die damit verbundenen Inhalte und Ziele vorzustellen sowie die Möglichkeit für Rückfragen und Anmerkungen zu bieten.



Bericht

über die Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

gemäß § 141 BauGB

zum Sanierungsgebiet „Stadtkern III“ Aulendorf

Auftraggeber:

Stadt Aulendorf
Hauptstraße 35
88326 Aulendorf

Auftragnehmer in Zusammenarbeit:

 wohnen heißt
wüstenrot
Wüstenrot Haus- und Städtebau

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Hohenzollernstraße 12 - 14
71638 Ludwigsburg
Tel. 07141 16-757333

Bearbeitung:

Dieter Ehlert (Bereichsleiter Städtebau I)
Daniel Mezger (Projektleiter)

FPZ

ZEESE STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR

FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
Tel. 0711 / 459570-19

Dipl. Ing. Petra Zeese
M.Eng. Katja Uster

Bearbeitungszeitraum

09/2020 – 03/2021

Inhaltsverzeichnis

	Seite:
1. Vorbemerkung	04
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	04
1.2 Einleitung Vorbereitender Untersuchungen, Abgrenzung	05
1.3 Die Kommune und das Untersuchungsgebiet	07
1.3.1 Lage im Raum	07
1.3.2 Übergeordnete Planungen	07
2. Bestandsaufnahme und Analyse	09
2.1 Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse	10
2.2 Bevölkerungsstruktur	11
2.3 Stadtstruktur, Stadtbildqualität	11
2.4 Verkehrsraum und Erschließung	12
2.5 Gebäudezustand / Sanierungsbedarf	14
2.6 Gebäudenutzungen	16
2.7 Denkmalschutz und stadtbildprägende Gebäude	18
2.8 Zustand und Qualität der Freiräume	19
2.9 Energetische Potenziale	21
2.10 Zusammenfassung der Bestandsaufnahme und Analyse Mängel und Konflikte	22
3. Sanierungsziele und Maßnahmen	24
3.1 Übergeordnete Planungen und bisherigen Planungen/Maßnahmen als Grundlage (ISEK, Stadtbildanalyse, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, Rahmenplan)	24
3.2 Ziele und Lösungsansätze	25
3.3 Zusammenfassung wesentlicher Entwicklungsziele	33
4. Beteiligung der Sanierungsbetroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger	33
4.1. Beteiligung Eigentümer	33
4.2 Ergebnisse der (schriftlichen) Befragung von Eigentümern und Bewohnern	33
4.2.1 Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld	33
4.2.2 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	36
4.2.3 Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft	37
4.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	38
5. Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch	39
6. Wahl des Sanierungsverfahren	40
6.1 Ergebnis, Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebiets	40
6.2 Durchführungsfrist	40
6.3 Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren	40
6.4 Vorschlag für die Sanierungssatzung	44
7. Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf	45
Anlage	46 ff.
Anlage 1: Lageplan - Geltungsbereich SanG „Stadtkern III“	
Anlage 2: Rahmenplan - Innenstadt Aulendorf	
Anlage 3: Einzeldenkmäler und erhaltenswerte, stadtbildprägende Gebäude - Innenstadt Aulendorf	

1. Vorbemerkung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Aufgaben und Herausforderungen im Städtebau, in der Stadtentwicklung und Stadterneuerung sind vielfältig. Die Stadt Aulendorf stellt sich diesen Herausforderungen seit vielen Jahren und nutzt zur Bewältigung der Aufgaben auch die Instrumente des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuchs (BauGB).

Folgende Sanierungsgebiete wurden bisher durchgeführt:

- Stadtkern (1990 – 2006)
- Unterstadt (2006 bis Ende 2016)
- Stadtkern II (seit 2018 in Durchführung)

Die Stadt Aulendorf hat 2015 ein integriertes Stadtentwicklungskonzept erarbeitet. Mit dem iSEK soll die Entwicklung in Aulendorf bis zum Jahr 2025 für die Gesamtstadt gesteuert werden. Es wurde am 25.01.2016 vom Gemeinderat beschlossen und wird in den vorliegenden vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt. Des Weiteren liegt ein Energie- und Klimaschutzkonzept vom 15.12.2015 vor.

Für die gesamte Innenstadt werden nach Erlass der Veränderungssperre im Umgriff des Bebauungsplans Untersuchungen und Planungen erarbeitet, deren Erkenntnisse und Zielsetzungen in die vorliegende VU eingeflossen sind und die eine gemeinsame integrierte Zielrichtung für die Entwicklung des Innstadtbereich Aulendorfs verfolgen:

- ISEK -Leitbild 2015 – 2025
- VU „Stadtkern II“ WHS, Förmliche Festlegung SanG 2018
- Stadtbildanalyse Innenstadt, 2018, Büro FPZ
- Erhaltungssatzung mit Vorkaufsrechtssatzung für die Innenstadt, 2020, Büro FPZ
- Rahmenplanung Innenstadt 2020, Büro FPZ
- Gestaltungssatzung und Stadtbildfibel in Bearbeitung, Beschlussfassung voraussichtlich 2021, Büro FPZ

Nachdem bis Mitte 2018 eine umfangreiche Stadtbild-Analyse erarbeitet wurde, soll zum Schutz städtebaulich erhaltenswerter Bereiche eine Erhaltungs- und eine Gestaltungssatzung sicherstellen, dass unter Mitbeziehung der Bevölkerung das historische Stadtbild erhalten und weiterentwickelt werden kann.

Ergänzend dazu wurden mit der Erarbeitung der städtebaulichen Rahmenplanung räumlich und funktional tragfähige Entwicklungsszenarien für den Innstadtbereich dargestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Innstadtbereichs zu sichern sowie Spielräume und Handlungsoptionen aufzuzeigen.

Zur Erreichung der Ziele soll die Mitwirkung privater Grundstückseigentümer unterstützt werden. Daher hat die Stadt Aulendorf vor einiger Zeit die Aufnahme des Bereiches „Stadtkern II“ in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung beantragt. Seit dem 01.01.2017 ist das Gebiet „Stadtkern II“ als Fördergebiet ausgewiesen, so dass sowohl mit Zuschüssen als auch mit steuerlichen Anreizen die Mitwirkungsbereitschaft gefördert werden kann und auch wird. Da förmlich festgelegte Fördergebiete nur begrenzt ausgewiesen werden können, umfasst das Fördergebiet nur einen Teilbereich der Innenstadt und damit nicht den gesamten Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Aulendorf.

Um für die außerhalb des Fördergebietes „Stadtkern II“ liegenden Bereiche der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung ebenfalls zumindest die steuerlichen Anreize gem. §7h EstG ermöglichen zu können, sollen diese Teile der Innenstadt in einem Sanierungsgebiet „Stadtkern III“ integriert werden. Voraussetzung hierfür ist eine förmliche Ausweisung als Sanierungsgebiet nach § 140 ff Baugesetzbuch (BauGB). Vor der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes hat die Stadt Aulendorf sog. Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchzuführen. Im Rahmen dieser Untersuchung sind die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen u. a. für die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge zu erheben sowie die anzustrebenden Sanierungsziele darzustellen. Zu Beginn der vorbereitenden Untersuchungen hat der Gemeinderat gemäß § 141 Abs. 3 BauGB folgenden Beschluss festgestellt, dass das

Gebiet „Stadtkern III“ als städtebauliches Problemgebiet ermittelt wurde mit deutlichen Merkmalen städtebaulicher Mängel und Missstände in unterschiedlicher Ausprägung, wie z.B. städtebauliche und ökologische Defizite, bauliche und gestalterische Mängel und Leerstände.

Zur Vorbereitung des Verfahrens hat die Stadt Aulendorf die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) zusammen mit dem Büro FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur beauftragt, vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Stadtkern III“ durchzuführen.

Nachstehend wird dokumentiert, dass zur Bewältigung der zahlreichen aufgezeigten Defizite die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach dem BauGB durch Satzung im Untersuchungsgebiet vorliegen.

1.2 Einleitung vorbereitender Untersuchungen, Abgrenzung

Vorbereitende Untersuchungen sind gemäß § 141 BauGB durchzuführen, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung zu gewinnen. Insbesondere sollen die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Gegebenheiten und Zusammenhänge untersucht werden.

Auf der Grundlage dieser Erkenntnis sind Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung des Gebiets und die Durchführung der Sanierung zu entwickeln. Die erforderlichen Daten werden durch Bestandsaufnahmen mit Begehung des Gebiets und Analysen sowie einer Befragung der von der Sanierung unmittelbar Betroffenen (Schlüsselpersonen) erhoben. Dabei wurden die Grundstückseigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsgebiet mittels einer Fragebogenaktion über die bestehenden Verhältnisse in den Bereichen Wohnen und Arbeiten sowie Verkehr, Ver- und Entsorgung und Ausstattungsstandards befragt und ihre Mitwirkungsbereitschaft ermittelt (§ 137 BauGB).

Notwendig sind Sanierungsmaßnahmen unter anderem dann, wenn Missstände vorliegen, die nicht durch die Initiative eines einzelnen Bauherrn beseitigt werden können. Diese Missstände, aber auch die städtebaulichen Qualitäten werden in der Bestandsaufnahme erfasst. Die Beurteilung der Städtebaulichen Mängel, Missstände und Konflikte im Untersuchungsgebiet sind nach festgelegten Kriterien erfolgt (s. Bestandsaufnahme).

Die Durchführbarkeit der Sanierung wird durch Vorbereitende Untersuchungen für einzelne Teilgebiete in Verbindung mit der Erarbeitung von Strukturkonzepten und Maßnahmenplänen nachgewiesen, welche bereits in Form einer integrierten städtebaulichen Rahmenplanung für den Innenstadtbereich erarbeitet wurden. Veränderungen in den bestehenden Gebäudestrukturen führen oft zu einem Zielkonflikt zwischen dem Erhalt der historisch überlieferten Struktur und ihrer Anpassung an zeitgemäße bauliche und funktionale Erfordernisse und Nutzerwünsche. Konfliktbereiche sind u.a.:

- Nutzungen, Geschosshöhen, bauliche Dichte, Fenstergrößen, Dachaufbauten
- Wunsch nach pflegeleichten Materialien der Fassaden, Umsetzung energetischer Vorschriften
- Maßnahmen des fließenden und ruhenden Verkehrs, Freiräume.

Zur Steuerung dieser Prozesse hat die Stadt Aulendorf eine Erhaltungs- sowie Gestaltungssatzung aufgestellt und die Sanierungsgebiete "Stadtkern II" sowie das geplante Sanierungsgebiet "Stadtkern III" eingeleitet. Die Veränderungswünsche und Nutzungsansprüche erfordern trotzdem eine ständige Beobachtung und Steuerung. Das bedeutet, dass die Stadtsanierung und Erneuerung einer ständigen Betreuung und Beratung bedarf. Als Handlungsgrundlage werden nach Erfordernis Maßnahmenpläne und Neuordnungskonzepte erarbeitet. Grundlage zur städtebaulichen Entwicklung der Innenstadt ist jedoch der Rahmenplan, zum Schutz und zur Pflege des Stadtbilds dient die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.

Die Sicherung der Sanierungsziele für Teilbereiche ist über bedarfs –und gebietsbezogenen Bebauungspläne anzustreben, da insbesondere Festsetzungen zur Art der Nutzungen, aber auch zur baulichen Ausnutzung Spielräume und Grenzen und damit Planungssicherheit aufzeigen.

Gemäß den Zielsetzungen sind die städtebaulichen, baulichen, sozialen, ökonomischen und kulturellen Gegebenheiten im geplanten Sanierungsgebiet zu untersuchen und entsprechende Handlungsfelder aufzuzeigen.

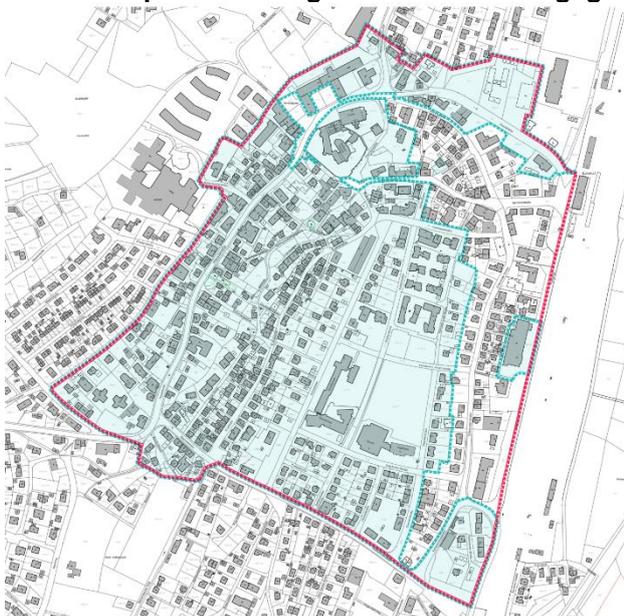
Die Bestandsaufnahme wurde vom Büro FPZ über die vorausgegangenen Planungen sowie ergänzend von der WHS durchgeführt. Die Bewertung des Zustands aller Gebäude erfolgte dabei anhand der Beurteilung der jeweils von außen erkennbaren Bestandteile der Gebäudehülle nach Augenschein. Die weiteren, im Rahmen der Bestandsaufnahme erhobenen Grundstücksdaten, wurden durch Katastererhebungen, Auswertungen von Statistiken und Angaben der Kommunalverwaltung erfasst.

Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik

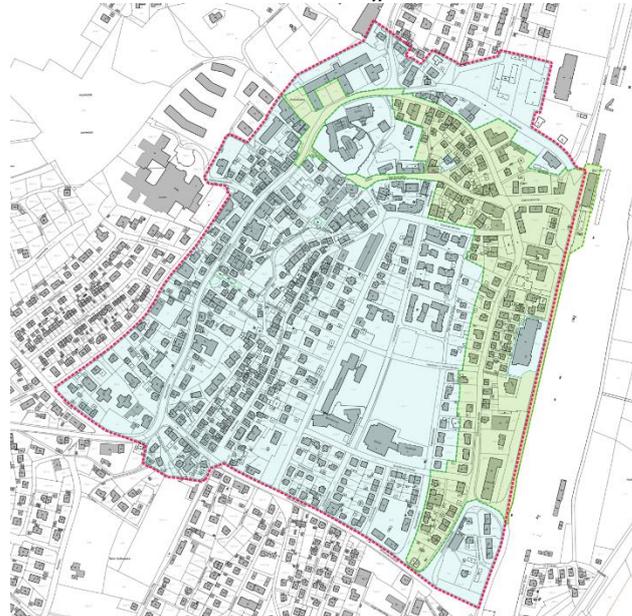
Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets erfolgte durch Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen des Gemeinderates von Aulendorf am 29.06.2020. Dieser Beschluss ortsüblich bekannt gemacht.

Die Lage und die genaue Abgrenzung sind im Abgrenzungsplan dargestellt. Die Abgrenzung ist weitestgehend parzellenscharf. Das Untersuchungsgebiet umfasst ca. 35,3 ha.

Übersichtspläne Geltungsbereich Sanierungsgebiet "Stadtkern II" und VU-Gebiet „Stadtkern III“



Plan Geltungsbereich VU-Gebiet "Stadtkern III",



Plan Geltungsbereiche SanG "Stadtkern II und III"

Legende

-  Räumlicher Geltungsbereich Kommunales Sanierungsgebiet "Stadtkern III", ca. 35,3 ha
-  Räumlicher Geltungsbereich Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und Rahmenplan "Innenstadt", ca. 44,9 ha

Legende

-  Räumlicher Geltungsbereich Kommunales Sanierungsgebiet "Stadtkern III", ca. 35,3 ha
-  Abgrenzung Sanierungsgebiet "Stadtkern II" ca. 11 ha
-  Räumlicher Geltungsbereich Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und Rahmenplan "Innenstadt", ca. 44,9 ha

In den Sanierungsgebieten „Stadtkern“, „Unterstadt“ und "Stadtkern II" wurden bereits städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen erfolgreich durchgeführt. Dabei wird auch aufgezeigt, dass sich das Sanierungsgebiet „Stadtkern II“ mit dem neu zu beantragenden Untersuchungsgebiet „Stadtkern III“ ergänzt (s. Übersichtsplan) und somit den Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie des Rahmenplanumgriffs entspricht (s. rote Linie Übersichtsplan).

In diesem zentralen Bereich schließen sich Misch- und Wohngebiete an, die in unterschiedlichen Zeiträumen entstanden sind. Im Osten des Gebiets befindet sich parallel zur Bahnlinie ein Gewerbegebiet mit z.T. großflächigem Einzelhandel bzw. Gewerbebetrieben. Der Innenstadtbereich wird durch die Hauptverkehrsachsen (nördl., südl. und östl.) bzw. die Bahntrasse gefasst. Diese bilden gleichzeitig die Grenzen des Innenstadtbereiches. Sie verursachen jedoch z.T. eine hohe Lärmeinwirkung und eine optische Beeinträchtigung.

Topografisch teilt sich die heutige Innenstadt von Aulendorf in eine Ober- und Unterstadt, der starke Höhenunterschied und der damit verbundene schwere Aufstieg wirken als innerstädtische Barriere. Die

Hauptstraße (Oberstadt) weist eine relativ ebene Lage auf einem Höhenrücken auf. Sie erstreckt sich entlang dem Verlauf des Höhenrückens. Die Unterstadt steigt jedoch vom Bahnhof im Osten bis zum Hexeneck stetig an, im Verlauf der Schuhhalde folgt ein steiler Anstieg zur Hauptstraße.

Die historische Entwicklung der Stadt ist in der Stadtbildanalyse und der Erhalts- und Gestaltungssatzung näher beschrieben.

1.3 Die Stadt Aulendorf und das Untersuchungsgebiet

1.3.1 Lage im Raum

Die Stadt Aulendorf mit ca. 10.144 Einwohnern (Stand II. Quartal 2020) liegt im Landkreis Ravensburg und gehört zur Region Bodensee-Oberschwaben. Die Bevölkerungsdichte liegt bei 185 Einwohnern pro km², die Bevölkerung verteilt sich auf die Kernstadt Aulendorf sowie die seit der Gemeindereform der 1970er Jahre zur Stadt gehörenden Gemeinden Blönried, Zollenreute und Tannhausen.

Die Verkehrsanbindung der Stadt erfolgt über mehrere Landesstraßen in alle Richtungen. Die L 284 verbindet Aulendorf im Norden mit Bad Schussenried und im Süden mit der B 30 bzw. der B 32. Ravensburg ist über die B 30 in ca. 30 Minuten erreichbar.

Nach Osten ist über die L 285 und die L 275 Bad Waldsee in ca. 15 Minuten zu erreichen. Nach Altshausen benötigt man auf der L 286 ungefähr 10 Minuten. Die nächstgelegene Autobahn ist die A 96, ca. 50 Minuten entfernt.



Abbildung 1: Lage im Raum,
Quelle: Homepage Stadt Aulendorf

1.3.2 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Das Untersuchungsgebiet „Stadtkern III“ ist im Flächennutzungsplan vom 19.08.2011 der Stadt Aulendorf überwiegend als Mischgebiet festgesetzt, ein kleiner Teil des Untersuchungsgebiets im Süden des Geltungsbereichs ist als Wohnbaugbiet festgesetzt.

Weitere Festsetzungen für das Gebiet betreffen Gemeinbedarfsflächen für die Schlossanlage und das Schulgebiet. Ebenfalls enthalten sind Festsetzungen zu Denkmälern und Altlasten verdächtiger Flächen.

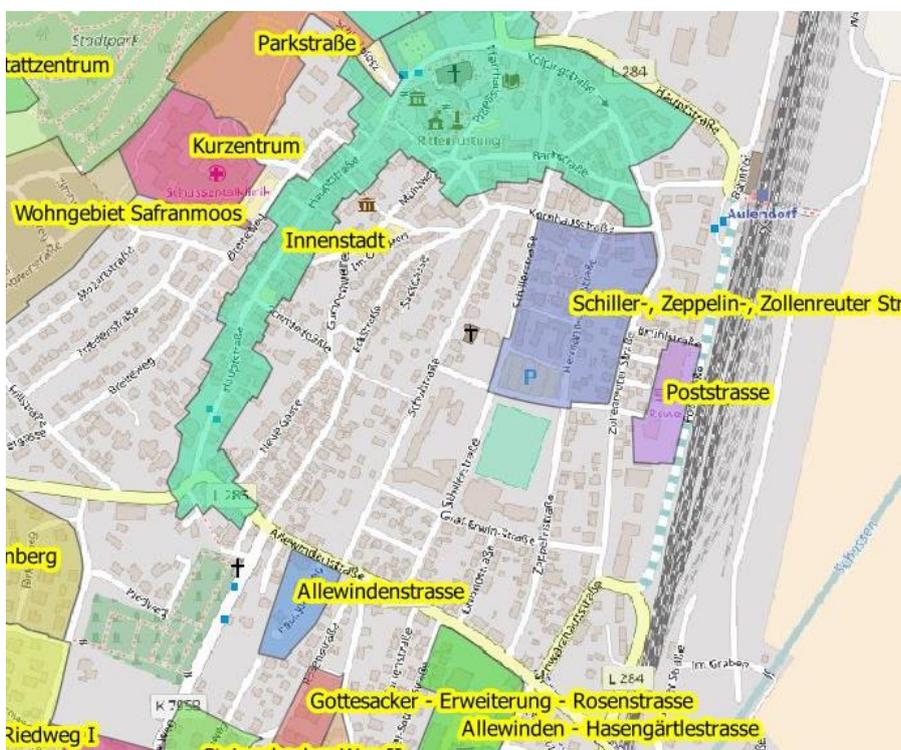
Bebauungspläne

Für den überwiegenden Teil des Untersuchungsgebiets existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne; somit gelten für das Untersuchungsgebiet die Vorschriften des § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Teile des Untersuchungsgebiets werden von den Bebauungsplänen

- „Innenstadt“, rechtskräftig seit 14.11.2014 (Teilbereich)
- „Poststraße“, rechtskräftig seit 22.11.2002 (Teilbereich)
- „Schiller, Zeppelin, Zollenreuter Straße“, 3. Änderung, rechtskräftig seit 12.01.2002 (Teilbereich)
- „Hofgarten“, rechtskräftig seit 22.06.1992 (sehr geringer Teilbereich) erfasst.

Für den Großteil des Untersuchungsgebiets wurde ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Innenstadt - 1. Änderung“ vom 06.06.2016 mit Veränderungssperre gefasst, sowie eine Stadtbildanalyse, eine Stadtbildfibel als Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, ein Rahmenplan für die Innenstadt vom Büro FPZ – Zeese Stadtplanung + Architektur erarbeitet und umgesetzt.



Übersicht Bebauungspläne Innenstadt Aulendorf, Quelle: Homepage Stadt Aulendorf

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Untersuchungsgebiet „Stadtkern III“ ist auch Bestandteil des integrierten Stadtentwicklungskonzepts „ISEK 2015 – 2025“. Dort werden Aussagen bzw. entsprechende Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung getroffen.

Die in den vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Defizite und Lösungsansätze korrespondieren mit den Entwicklungszielen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts/Rahmenplans.

Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Die Stadt Aulendorf ist im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben von 1996 seit dem Jahr 2017 als Untermittelpunkt ausgewiesen und liegt an der Entwicklungsachse Bad Saulgau – Aulendorf – Bad Waldsee – Bad Wurzach – Leutkirch im Allgäu – Isny im Allgäu. Darüber hinaus befindet sich die Stadt Aulendorf im Bereich der Entwicklungsachse Ravensburg/ Weingarten - Altshausen - Bad Saulgau - Herbertingen - Mengen - Sigmaringen - (Albstadt - Balingen). Sie gehört zum ländlichen Raum in der Region Bodensee-Oberschwaben ohne Mittelzentrum.

2. Bestandsaufnahme und Analyse

Die Bestandserhebung und -analyse erfolgte bereits im Rahmen der Stadtbildanalyse, der Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung sowie der Rahmenplanung für die Innenstadt Aulendorf. Die Geltungsbereiche entsprechen der Gebietsabgrenzung für das geplante Sanierungsgebiet "Stadtkern III", welches als Folge der vorausgegangenen Planungen angestoßen wurde. Die Bestandsaufnahme und Bewertung stützen sich auf Daten der Gemeinde, mehrfacher Außenbegehung des Gebietes (und z.T. Innenbegehungen) i.V. mit einer Fotodokumentation, Erörterungen mit der Gemeindeverwaltung, Befragungen von Einzelpersonen und Sichtung vorhandener Unterlagen.

Die Bestandsaufnahme im Zuge der vorbereitenden Untersuchung (VU) erfolgt unter Berücksichtigung des § 136 BauGB und dient als Grundlage für die Ausweisung des Sanierungsgebiets. Dabei wird geprüft, ob das Untersuchungsgebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Ferner ob das Untersuchungsgebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben, welche ihm nach seiner Lage und Funktion zukommen, erheblich beeinträchtigt ist.

Zu den bereits durchgeführten Bestandsaufnahmen/-analysen mit folgenden Inhalten

- Denkmalstatus (Einzeldenkmale und stadtbildprägende Gebäude)
- Baualter
- Gebäudenutzung (geschossweise EG und OG)
- Bauart
- Bauzustand
- Gebäudestellung, Gebäudegrößen
- Geschossigkeit und Giebelbreiten
- Dächer (Dachneigung, Dachüberstände, Traufe, Ortgang etc.)
- Fassaden (Symmetrie, EG-Zonen, Abfolgen, Fensterformate etc.)
- Gestaltwert der Gebäude inkl. Baudenkmäler
- Typische Details (Details an Fachwerkgebäuden und an Mauerwerksgebäuden, sonstige Details)
- öffentlicher Verkehrsraum
- Raumstruktur und Zustand und Qualität der Freiräume
- Stadtraum mit Raumsequenzen und Sichtbezügen

erfolgte eine weitere, vertiefende Überprüfung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere durch die Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger.

Folgende Faktoren wurden in Zuge der VU "Stadtkern III" aufbereitet:

- Gebäudenutzung (geschossweise EG und OG)
- Bauzustand
- Baudenkmäler sowie stadtbildprägende und erhaltenswerte Gebäude
- öffentlicher Verkehrsraum
- Raumstruktur und Zustand und Qualität der Freiräume
- Stadtraum mit Raumsequenzen und Sichtbezügen
- Eigentumsstrukturen
- Bürgerbefragung

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung (VU) wurden insbesondere die Themen Bevölkerungsstruktur und Eigentums-/Grundstücksverhältnisse sowie Energiekonzepte betrachtet und die Ergebnisse aus den anderen Untersuchungen ergänzt.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie der vorgenommenen Erhebungen und Datenauswertungen werden die Mängel und Konfliktbereiche im Untersuchungsgebiet im Folgenden zusammengefasst dargestellt. Dabei sind die Ergebnisse der vorausgegangenen Planung und Maßnahmen maßgebend.

Auf Grundlage der Erkenntnisse der Städtebaulichen Untersuchungen wurden Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung des Stadtbereichs abgeleitet.

Hinweis

Der Untersuchungsbereich für die Bestandsaufnahme umfasst das gesamte Innenstadtgebiet von Aulendorf ca. 44,9 ha (s. rote Linie Übersichtsplan S. 8). Dieser entspricht den beiden Geltungsbereichen der SanG "Stadtkern II" und "Stadtkern III" sowie des Geltungsbereichs des Rahmenplans und der Erhaltung- und Gestaltungssatzung. Aufgrund der engen räumlichen Lage und der Verflechtung innerhalb des Innenstadtbereichs, ist es sinnvoll den Gesamtbereich zu betrachten. Daher wurde auch der Bereich "Stadtkern II" sowie die Ergebnisse aus der VU in der Bestandanalyse für das Gebiet "Stadtkern III" mit einbezogen.

2.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die nachfolgenden Angaben basieren auf den zum Zeitpunkt der Erhebungen vorliegenden Daten des Liegenschaftskatasters und Grundbuchauszügen.

Die Untersuchung der Eigentumsverhältnisse kann folgende Fragen klären:

- die räumliche Verteilung des öffentlichen Besitzes
- die Eigentümerart der privaten Grundstückseigentümer und die Nutzung des Eigentums

Die Untersuchungen sind deshalb von Interesse für die Sanierung, weil:

- der öffentliche Grundbesitz am leichtesten in die Sanierung einzubeziehen ist,
- Grundstückseigentümer, die nicht mehr auf ihrem Grundstück wohnen, i.d.R. weniger Interesse an der Erhaltung und Modernisierung der Gebäude und der Pflege des Grundstücks haben.

Die Eigentumsverhältnisse wurden folgenden Kategorien zugeordnet und im Plan dargestellt, siehe Planlegende:



Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse, Datenerhebung WHS, Darstellung FPZ

2.2 Bevölkerungsstruktur

Städtebauliche Strukturen unterliegen heute dem demografischen Wandel, der u. a. Auswirkungen auf die Nachfrage nach neuen und individuelleren Wohnformen sowie den Bedarf nach einem attraktiven und ansprechenden Wohnumfeld hat. Daher ist im Sinne einer ganzheitlichen und nachhaltigen Planung auch die Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet zu berücksichtigen.

Die Stadt Aulendorf kann seit den 1980er Jahren einen kontinuierlichen jährlichen Bevölkerungszuwachs verzeichnen, trotz eines leichten Rückgangs der Bevölkerungszahlen von 2004 bis 2011. Seit 2011 bis heute steigt die Einwohnerzahl kontinuierlich an.

Die Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2015 im ISEK 2025, die einen Anstieg auf über 10.000 Einwohner aufgezeigt hat, ist in den nächsten Jahren als sehr wahrscheinlich einzuschätzen und hat sich bestätigt. Der aktuelle Stand vom September 2018 liegt bei 10.266 Einwohnern. Für Aulendorf wurde eine ohne Wanderung leicht abnehmende Bevölkerungsentwicklung (in 2024 mit 10.237 Einwohnern und 10.147 Einwohner in 2035) prognostiziert, wobei der Bevölkerungsstand 2018 bereits höher war als die Vorausberechnung für diesen Zeitpunkt.

Durch Berechnungen wurde aus den Prognosewerten des Statistischen Landesamtes für die Gemeinde ein Zuwachs von ca. 400 Einwohnern als hypothetische Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Aulendorf unter Berücksichtigung von Wanderungseinflüssen abgeleitet. Daraus ergäbe sich eine steigende Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Aulendorf bis 2035.

Den Entwicklungsprognosen wurde die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung gegenübergestellt. Für den Beobachtungszeitraum ab 2018 lässt sich ableiten, dass die Stadt Aulendorf Bemühungen unternehmen muss, um die Prognosewerte halten zu können.

2.3 Stadtstruktur, Stadtbildqualität

Die Raumstruktur der Aulendorfer Innenstadt geht auf das 12. Jahrhundert zurück und ist mit ihren Straßenverläufen weitgehend erhalten.

Bei der Überlagerung des Urkatasters von 1822 mit dem aktuellen Kataster sind deutliche Veränderungen mit neuen Baustrukturen und Straßenzügen u.a. in den Bereichen Neue Gasse und Schulstraße sowie in der Bahnhofstraße erkennbar. Im Zuge der Hauptstraße wurde die kleinteilige Bebauungsstruktur z.T. aufgegeben und durch große Neubauten ersetzt, die den Maßstab der Stadtstruktur übersteigen. Der Mühlbach sowie der ehemalige Löschteich im Gumpen wurden im Laufe der Zeit fast durchgängig verdolt, nur an vereinzelt Stellen ist der Bachlauf noch zu erkennen. Der Bahnanschluss veränderte das Stadtbild und den Stadteingang in der Unterstadt erheblich.

Die außergewöhnliche Topografie prägt nachhaltig das Stadtbild der Stadt. Auf dem Bergsporn oberhalb des "Hexenecks" wurde das Schlossensemble in prominenter, weit sichtbarer Lage errichtet. Dem Höhenzug folgend hat sich entlang der Hauptstraße das obere Straßendorf entwickelt. Durch den tiefen Taleinschnitt des Mühlbachs entsteht eine räumliche 2-Teilung des Stadtraums. Südöstlich unterhalb des Schlossbergs bildet sich dem Bachlauf folgend das Unterdorf ab, welches durch die Bach- und Bahnhofstraße zentral erschlossen wird. Mit dieser besonderen topografischen Prägung sind Sichtbezüge, die Einsehbarkeit der rückwärtigen Gebäudeseiten zwischen der Hangkuppe an der Hauptstraße und auch an der Eckstraße von großer Bedeutung für das Stadtbild. Die Baustruktur in den z.T. steilen Hanglagen nordwestlich und südöstlich des Mühlbachs ist dabei ebenso prägend für das Stadtbild und die Raumstruktur.

Zudem sind hier wertvolle Verzahnungen von Grün- und Freiraum mit der Baustruktur vorhanden, die grundsätzlich gute Voraussetzungen für Wohnquartiere und Wohnumfeld bieten. Dies gilt es zu schützen und zu bewahren

Die Topografie bildet mit dem steilen Anstieg von der Unter- zur Oberstadt eine Besonderheit in der räumlichen Anordnung der Stadt. Zum Teil schmale Fußwege dienen als Verbindungselement zwischen Ober- und Unterstadt. Platzähnliche Aufweitungen werden fast ausschließlich für Parkierung genutzt. Typisch für die Innenstadt ist die überwiegend aufgelockerte Baustruktur. Der Straßenraum weist teilweise Verengungen und Aufweitungen auf sowie Gebäudevor- und -rücksprünge. Verschwenkende, bogenförmige Straßen- und Gassenverläufe schaffen einen abwechslungsreichen Raumeindruck. Die Gliederung des Stadtraums mit Gassen ist kleinteilig, dadurch entstehen viele Ecksituationen sowie sehr differenzierte Raumbezüge und Blickbeziehungen innerhalb der Innenstadt.

Städtebauliche Mängel - Baustruktur / Raumkanten

- fehlende und gestörte Raumkanten in den einzelnen innerstädtischen Bereichen
- Maßstabsbrüche in der Gebäudestruktur (Gebäudehöhe, Körnung, Dachform), z.B. Hauptstraße z.T. Maßstabssprünge in der Körnung und der Geschossigkeit der Gebäude
- z.T. nicht adäquate Dachformen und Dachdetails
- Blickbeziehung / Topografie, Freiraum Gumpen.



Blick von der Gumpengasse zur Hauptstraße – nicht adäquate Dachformen



Bachstraße 8 und 10 – Proportionen, Gestaltung + Dachform fügen sich nicht ein



Bahnhofstraße 3 – leerstehende denkmalsgeschützte Gebäude

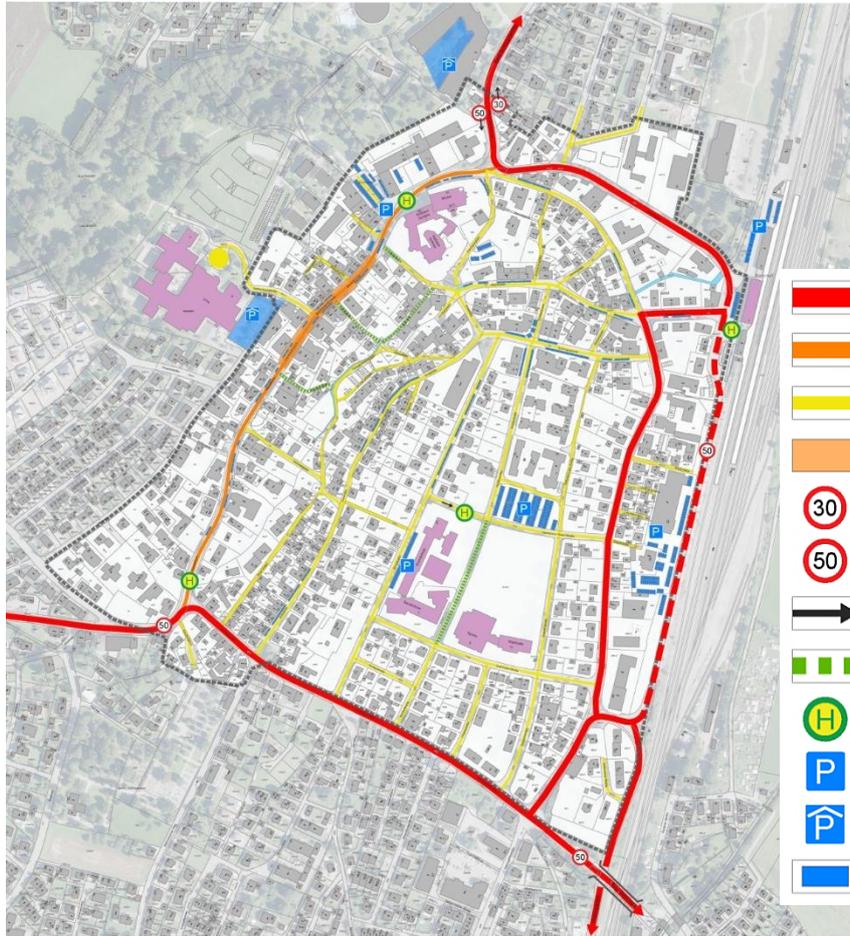


Hauptstraße 69 – funktionale + gestalterische Mängel

2.4 Verkehrsraum und Erschließung

Aufgrund der Straßentrassierung und der Ausgestaltung wird die zulässige Höchstgeschwindigkeit häufig überschritten. In Verbindung mit der topografischen Situation ist damit das Queren der Hauptstraße für Fußgänger erschwert. Das Miteinander von Fußgängern und Pkws funktioniert im Untersuchungsgebiet nur bedingt. Z.T. besteht relativ wenig Raum für Fußgänger und keine gute Orientierung (schmale Fußwege, Grundstückszufahrten, Einmündungen).

- Lärmbelastung, Trennwirkung und Feinstaubbelastung insbesondere durch die überörtlichen Erschließungsstraßen, hohe Verkehrsbelastung im Bereich der süd- östlichen Kernstadt im Zuge der Landesstraßen, L 285 Reutener Straße – Eisenbahnbrücke - Kreuzung Allewindenstraße – Hasengärtlestraße – Schwarzhausstraße – Allewindenstraße - Saulgauer Straße
- hohe Verkehrsbelastung mit Schwerlastverkehr an der Allewindenstraße, Trennwirkung
- sehr lärmbelastete Wohnlagen an Allewinden- und Hasengärtlestraße
- Kreuzungsbereiche mit Mängeln, häufig überdimensioniert für Fahrverkehr und fehlende oder mangelhafte Querungen für Fußgänger
- nördliche Hauptstraße mit Belastung durch Parksuchverkehr und fehlender Aufenthalts- und Bewegungsqualität für Fußgänger
- teilweise fehlende oder mangelhafte Wegeverbindungen (z.B. zu schmale Gehwege)
- Topografie als Barriere zwischen Ober- und Unterstadt, erschwerte bzw. mangelhafte Verbindung



Plan „Bestand Verkehr“, Gebietsübergreifend SanG "Stadtkern II und III", (ohne Maßstab)

- Haupterschließung
- Geschäftsstraße mit überlagerter Erschließungsfunktion, Tempo 20 Zone
- Wohnstraße, Tempo 30 Zone
- Verkehrsberuhigter Bereich, Schrittgeschwindigkeit
- Geschwindigkeitsbegrenzung 30 km/h
- Geschwindigkeitsbegrenzung 50 km/h
- Einbahnstraße
- Fußwege
- Bushaltestelle
- Parkierung ebenerdig öffentlich ca. 570 P.
- Parkierung Tiefgarage öffentlich
- Parkplatz öffentlich



Hauptstraße – Parkierung im Schloss-Innenhof



Bachstraße – Mühlbach kaum wahrnehmbar



Schlossplatz –große Parkierungsfläche



Im Gumpen – Freiflächen werden zugeparkt

2.5 Gebäudezustand /Sanierungsbedarf

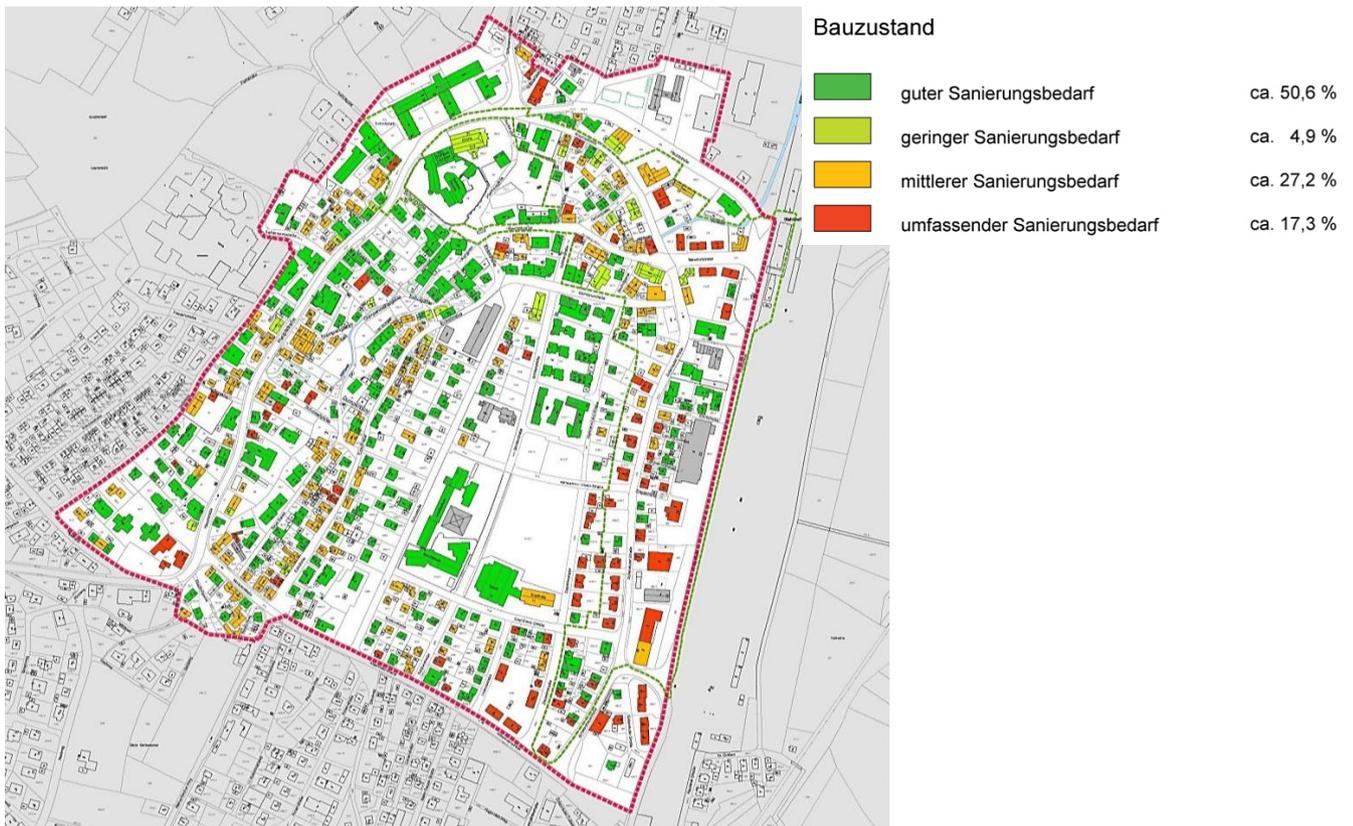
Ein maßgebliches Beurteilungskriterium für den Sanierungsbedarf im Untersuchungsbereich einerseits und die Erarbeitung des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes andererseits ist die Einschätzung der vorhandenen Gebäudesubstanz.

Bei der Beurteilung des Gebäudezustandes geht es in dieser Untersuchungsphase um die Erfassung sichtbarer und gravierender Mängel. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass bei erheblichen Mängeln im äußeren Zustand der Gebäude auch bezüglich der haustechnischen Ausstattung Mängel bzw. Modernisierungsbedarf bestehen.

Der bauliche Zustand der Hauptgebäude und Nebengebäude wurde von außen beurteilt. Dem Gesamteindruck entsprechend wurden die Gebäude in eine von 4 Bewertungskategorien eingeordnet (s. Plan Gebäudezustand):

- geringer Sanierungsbedarf: geringe Sanierungsbedürftigkeit einzelner Bestandteile, kleinere optische Eingriffe/Maßnahmen erforderlich
- mittlerer Sanierungsbedarf: Sanierungsbedürftigkeit der Gebäudehülle, d.h. energetische Sanierung (Dach, Fassade, Fenster), bis zu ca. 50 % der historischen Bausubstanz sind sanierungsbedürftig
- umfassender Sanierungsbedarf: umfassender, auch konstruktiver Sanierungsbedarf, bis zu 100 % der historischen Bausubstanz sind sanierungsbedürftig

Die Verbesserung der Bausubstanz ist besonders wichtig, um den historisch wertvollen Gebäudebestand für die Zukunft zu erhalten.



Bauzustand, Gebietsübergreifend SanG "Stadtkern II und III", (ohne Maßstab)

Durch die Kartierung wird deutlich, dass für einen erheblichen Anteil der Gebäudesubstanz (insgesamt 541 untersuchte Gebäude) Sanierungsbedarf besteht. Insgesamt sind ca. 44,5 % der Gebäude mittel bis umfassend sanierungsbedürftig.

In diese Kategorien der Gebäude mit erheblichen Mängeln fallen auch Gebäude mit insgesamt positiven Gestaltungsqualitäten.

Dabei wird unterschieden in „geringer Sanierungsbedarf“ mit einem Anteil von ca. 5 %, mittlerer Sanierungsbedarf“ mit einem Anteil von ca. 27 % des historischen Gebäudebestands und „umfassender Sanierungsbedarf“ mit ca. 17 %.

Die sanierungsbedürftigen Gebäude sind innerhalb des Untersuchungsgebiets relativ gleichmäßig verteilt. Eine Häufung ist allerdings im Bereich des Bahnhofs (Bahnhofstraße, Bachstr., Kolpinstr.), Eck- und Zollenreuterstraße sowie in Teilen der Hauptstraße zu erkennen.

Die umfassende Sanierung von historischen Gebäuden erfordert immer auch sinnvolle Umnutzungskonzepte bzw. Nutzungsintensivierungen. Der hohe identitätsstiftende Wert dieser Einzelgebäude sollte durch unterschiedlichste Maßnahmen, wie z.B. das kommunale Förderprogramm unterstützt werden.

Die Teilsanierung (mittlerer Sanierungsbedarf) beinhaltet meist energetische Sanierungsmaßnahmen an Fassade oder Dach. Die Bedingungen für diese Sanierungsmaßnahmen sind bei den historischen Gebäuden oft sehr anspruchsvoll, um den ursprünglichen Charakter weiterhin erhalten zu können. Zum Beispiel können Gebäude mit prägenden Gebäudedetails, z.B. Sichtfachwerk oder Klinkerfassaden nur von innen gedämmt werden. Ebenso sollte bei Sanierungsmaßnahmen an Dächern oder Fenstern auf eine handwerklich hochwertige substanzerhaltende Umsetzung geachtet werden.



Eckstraße 63, Blick von Süden, Sanierungsbedarf



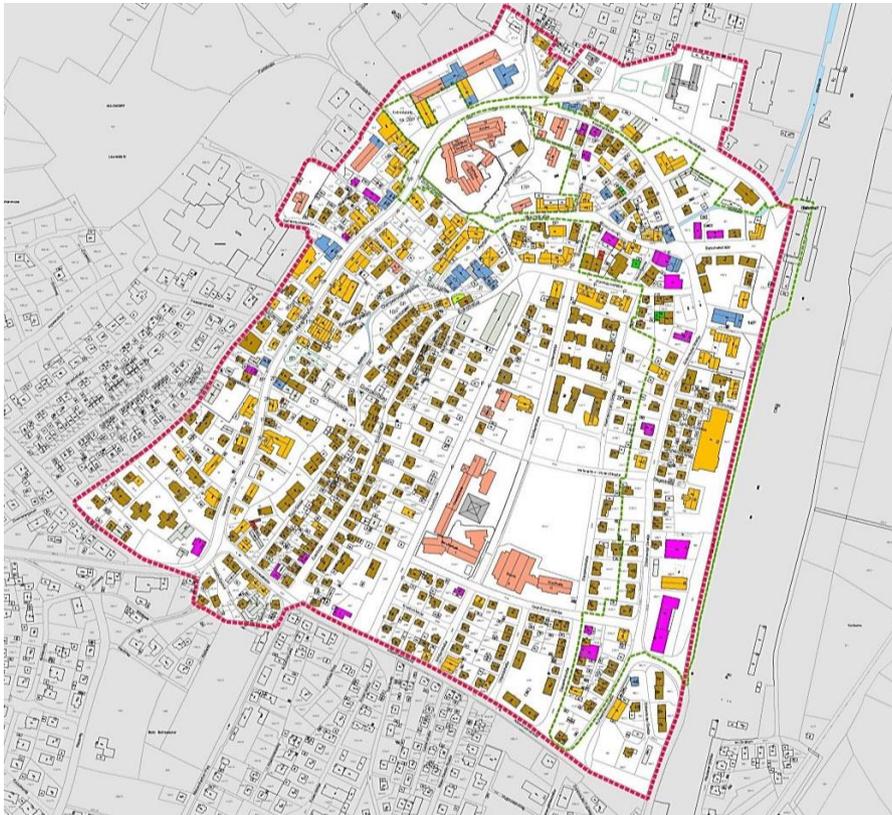
Eckstraße 52 + 54, Sanierungsbedarf

Fazit:

- gehäuft Gebäude mit schlechter bzw. sehr schlechter Bausubstanz mit umfassenden Substanzmängeln (z.T. hoher Investitionsbedarf durch Modernisierungsrückstand), energetische Sanierungen sind häufig notwendig
- denkmalgeschützte und prägende Gebäude mit Mängeln in der Bausubstanz, z.T. sehr schlechter Erhaltungszustand der stadtbildprägenden Wohnhäuser an der Eckstraße
- Maßstabsbrüche in der Gebäudestruktur (Gebäudehöhe, Körnung, Dachform), z.B. Hauptstraße

2.6 Gebäudenutzungen

Die Art der baulichen Nutzung von Gebäuden ist entscheidend für die bauliche Prägung. Gemischt genutzte Gebäude haben häufig im Erdgeschoss eine Handels- oder Dienstleistungsnutzung. Dadurch ergibt sich eine geschossweise Gliederung, die sich im Gesamterscheinungsbild des Gebäudes widerspiegelt. Insbesondere entlang der Hauptgeschäftszonen in der Hauptstraße und Bachstraße sind diese Gebäude vorzufinden.



Gebäudenutzung im Erdgeschoss

- Wohnen
- Laden, Bank, Dienstleistung
- Gastronomie, Hotel
- Sondernutzung
- Nebennutzung, Scheune, Lager
- Leerstand oder Kümmernutzung

Plan „Nutzungen EG“, Gebietsübergreifend SanG "Stadtkern II und III", (ohne Maßstab)

Vereinzelt sind auch entlang der Mockenstraße sowie Kornhausstraße gemischte Nutzungen angesiedelt. Dagegen ist der überwiegende Gebäudeanteil als reine Wohnbauten genutzt.

Im Bereich der Bach- und Bahnhofstraße und z.T. auch in der Kolpingstraße sind vermehrt leerstehende Gebäude oder leerstehende Ladengeschäfte festzustellen. Diese Gebäude weisen zudem einen erhöhten Sanierungsbedarf auf. Die zentralen Einkaufsbereiche in Aulendorf sind durch die Topografie und die Angebotsdichte beeinträchtigt. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die Erhebung eine Momentaufnahme bedeutet, die sich insbesondere bezüglich der Nutzung kurzfristig ändern kann.

Die Innenstadt von Aulendorf ist zu großen Teilen von Wohnnutzung geprägt. Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen befinden sich vor allem entlang der Haupt- und Bachstraße. Die zentralen Einkaufsbereiche sind durch die Topografie und die Angebotsdichte beeinträchtigt. Eine Stärkung der Handels- und Dienstleistungsfunktion ist mit geeigneten Maßnahmen, wie Konzentration der Nutzungen und eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums möglich.



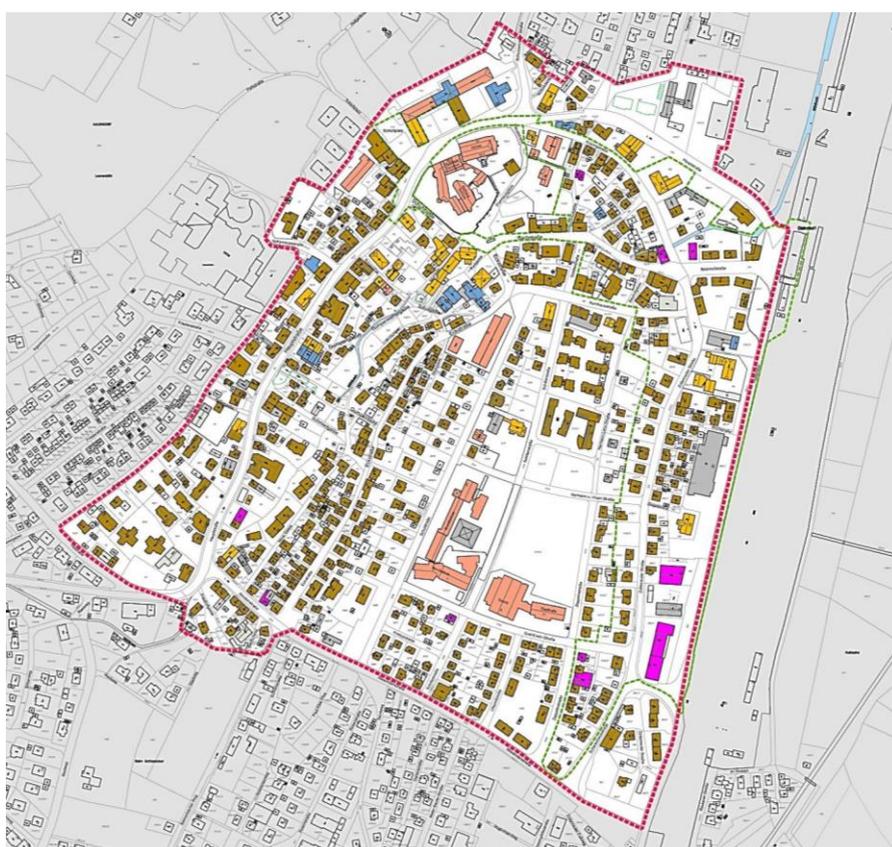
Bachstraße 12 – leerstehendes Erdgeschoss



Poststraße 30 – Leerstand bzw. nicht adäquate Nutzung

Nutzungskonflikte

- Geschäftsgebäude mit Investitionsbedarf zum Erhalt und zur Stärkung der Handelsnutzung, z.T. nicht adäquate Nutzungen
- für die Stadtgröße von Aulendorf ist der Geschäftsbereich überdehnt, zudem besteht durch die ungünstige Topografie zwischen der Hauptstraße und der Unterstadt eine räumliche Trennwirkung
- schwacher Besatz bzw. geringe Dichte von gewerblichen Nutzungen in der Unterstadt, die Wohnfunktion überwiegt hier (z.B. Gärtnerei)
- z.T. Leerstand im Erdgeschoss von Hauptgebäuden (Handelsflächen) oder insgesamt leerstehende Haupt- und Nebengebäude, häufig i.V. mit erhöhtem Sanierungsbedarf
- Bereiche mit überwiegender Wohnnutzung z.T. mit strukturellen Problemen, hohe Dichte der Bebauung in Verbindung mit schwierigen Grundstückszuschnitten, z.B. Eckstraße
- Tankstelle in der westl. Hauptstraße 97 prägt die Hauptstraße als Durchgangsstraße



Gebäudenutzung im Obergeschoss

■	Wohnen
■	Laden, Bank, Dienstleistung
■	Gastronomie, Hotel
■	Sondernutzung
■	Nebennutzung, Scheune, Lager
■	Leerstand oder Kümmernutzung

Plan „Nutzungen 1. OG“, Gebietsübergreifend SanG
"Stadtkern II und III", (ohne Maßstab)

Fazit

- Mängel und Probleme: z.T. der Lage nicht entsprechende Grundstücksnutzung (Baulücken, Brachflächen)
- Chancen und Ziele: Sicherung einer attraktiven Nutzungsmischung und Stärkung von lebensfähigen Tertiärnutzungen, andererseits Sicherung und Aufwertung / Stärkung der Wohnnutzung und i.V. mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen und Umgestaltung der öffentlichen Räume

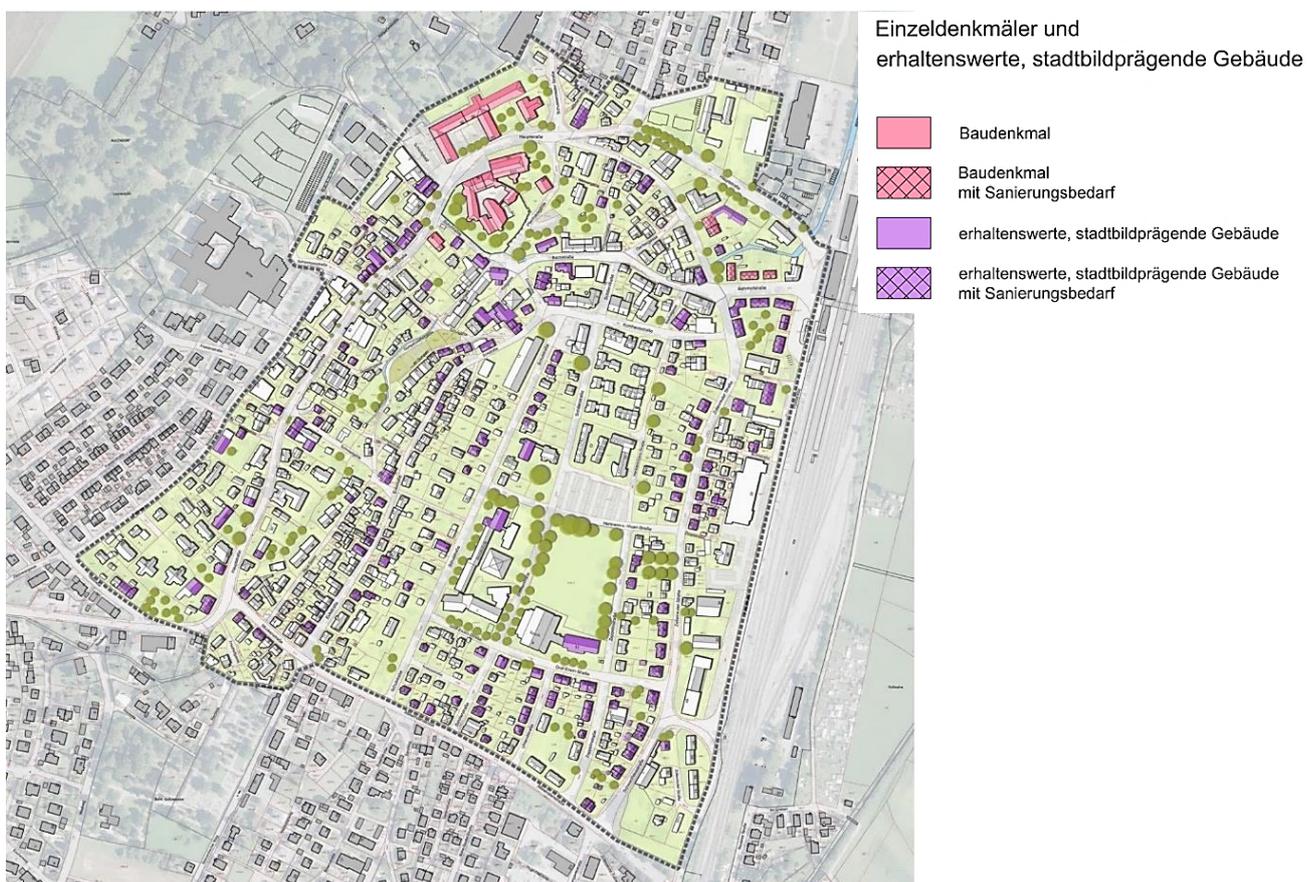
2.7 Denkmäler und stadtbildprägende Gebäude

Mit der Aulendorfer Innenstadt hat sich bis heute ein Stadtbild erhalten, das in seiner Anlage und seinen Straßenverläufen teilweise bis in das 12. Jahrhundert (Teile der Schlossanlage) zurückreicht.

Das Zentrum der historischen Stadt wird durch das Schloss, die ehemaligen Wirtschaftsgebäude, die Kirche St. Martin sowie die daran anschließende Hauptstraße gebildet. Vor allem im Umfeld des Schlosses sind noch viele Gebäude mit Bausubstanz von vor 1900 erhalten. Dadurch ist dieser Bereich besonders geprägt. Die Angaben zu den Denkmälern beruhen auf dem Auszug aus der Liste des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg mit Stand vom 21.07.2016. Der Anteil an denkmalgeschützten Gebäuden ist in Aulendorf im Vergleich zu anderen Städten relativ gering.

Von großer Bedeutung im Untersuchungsgebiet der Innenstadt ist die große Zahl an stadtbildprägenden und erhaltenswerten Gebäuden. Sie sind durch ihre Lage, Erscheinungsbild und Entstehungszeit sowie ihre nutzungstypische Ausprägung besonders erhaltenswert. Zusammen bestimmen sie den Eindruck bzw. „das Bild“ der Stadt. Sie weisen charakteristische Gebäudeformen, Fassaden und viele erhaltene Bauteile und Details, wie Fenster, Türen oder Verzierungen auf und setzen durch ihren Standort oder Wirkung einen besonderen Akzent im Gesamtbild.

Die Bestimmung dieser Gebäude wurde in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt. Die Kartierung dieser Gebäude sowie deren Gebäudesubstanz ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen:



Plan „Einzeldenkmäler und erhaltenswerte, stadtbildpräg. Gebäude“
Gebietsübergreifend SanG "Stadtkern II und III", (ohne Maßstab)

Grundlage

für die Ermittlung der erhaltenswerten, stadtbildprägenden Gebäude waren u.a. folgende Kriterien:

- Identitätsstiftende Gebäude, prägender Baustil aus historischen Epochen bis zeitgenössische Architektur (z.B. Mittelalter, Gründerzeit, 20-er Jahre, Nachkriegsmoderne etc.)
- Proportionen und Kubatur, städtebauliche Einfügung, Umgang mit der Topografie
- Fassadengliederung, visuelle Abstrahlung (z.B. freundlich, blickanziehend, schmuckvoll, kühl bis sachlich, lieblos, beliebig)

- Wirkung im Straßenraum (z.B. in der Reihe oder als Eckbebauung oder mit herausragenden Einzelschmuck/Zierelementen)
- Ablesbarkeit von Gestalt und Funktion (z.B. Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, Einzelhandel)

Beispiele für stadtbildprägende Gebäude mit ortsbildtypischen Merkmalen:



Eckstraße 63/1



Hauptstraße 108



Keßlergässle 3

2.8 Zustand und Qualität der Freiräume / öffentlichen Räume

Im Gegensatz zu den Untersuchungen zur Bevölkerungsstruktur, zur Bausubstanz und zu den Nutzungen befasst sich die Darstellung der Stadtbildqualität vor allem mit den besonderen Werten der Stadtstruktur, nämlich mit ihrer historischen Bedeutung, ihrem Erlebniswert für Bewohner und Besucher, ihren visuellen Merkmalen.

Die baukünstlerische Qualität und Eigencharakteristik von Straßen und Platzräumen sind in ihrer Unverwechselbarkeit ein wichtiger Faktor für die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt und damit von kultureller und sozialer Bedeutung. Die Erhaltung und Verbesserung des charakteristischen Stadtbilds ist deshalb in Gegenwart und Zukunft als entscheidende, gemeinschaftliche Bürgeraufgabe zu sehen. Ein wichtiges Ziel hierbei ist die Weiterentwicklung der baulichen und räumlichen Struktur mit einer Anpassung an zeitgemäße bauliche und funktionale Erfordernisse.

Defizite im öffentlichen Raum

- umfangreiche Bereiche des öffentlichen Raums mit Mängeln in der Gestaltung und Funktion, fehlende Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität und somit Umgestaltungsbedarf, z.B. Verbindung Ober- und Unterstadt
- es fehlt ein öffentlicher Marktplatz in der Stadt (für Märkte, Feste, als Begegnungsort), Bereich vor dem Schloss / Rathaus
- baulicher und gestalterischer Zustand der öffentlichen Straßenräume im Bereich Schlossplatz, südliche Hauptstraße, Allewindenstraße mit Mängeln und geringer Aufenthaltsqualität, damit negative Auswirkungen auf die Geschäftslagen, z. T. Leerstände von Ladenlokalen und Gastronomie
- baulicher und gestalterischer Zustand der Eingangsbereiche zur Innenstadt (östliche und westliche Hauptstraße, Schwarzhausstraße, Mockenstraße) mit erheblicher Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbilds in den Eingangsbereichen zur Innenstadt
- Freibereich mit Mängeln im Bereich des Gumpens in Verbindung mit einer unzureichenden Anbindung an die Umgebung, Grünraumvernetzung
- Mühlbach überwiegend verdoht, nicht wirksam im Stadtgefüge, überbaut oder verbaut, fehlender Zugang für Fußgänger, Fließgewässer nicht erlebbar



Eckstraße – Umgestaltung des öff. Raums und Sanierung der Gebäude, ggf. i.V. mit Neuordnung



Uhlandstraße 4 und 6 - Sanierte Gebäude mit Mängeln im öff. Raum

Störende Einflüsse

- Lärmbelastung
- Feinstaubbelastung durch Straßen, hohe Verkehrsbelastung

Bei der Analyse der Gestaltung der privaten Freiflächen im Untersuchungsbereich ist festzustellen, dass ein Teil der Freiflächen im Sinne des Ortsbilds positiv gestaltet sind und damit als besonders typisch und gestaltbildprägend eingestuft werden können. Bei den anderen privaten Freiflächen besteht Aufwertungspotential. Dieses kann insbesondere durch Bepflanzung, u.a. mit Obstbäumen und die Gestaltung der befestigten Flächen erreicht werden.

Gestaltungsmängel sind insbesondere im öffentlichen Verkehrsraum und angrenzenden Grundstücksbereichen entlang der Bahnhofs- und Bachstraße und entlang der Zollenreuter Straße festzustellen.

2.9 Energetische Potenziale

Die Nutzung naturräumlicher Gegebenheiten bzw. die Nutzung vorhandener Ressourcen ist von zunehmender Bedeutung für die Nachhaltigkeit im Sinne der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Kommunen. Vorhandene bzw. nutzbare Potenziale vor Ort, die in die Energieversorgung einbezogen werden können, sollten nach Möglichkeit erschlossen bzw. zugänglich gemacht werden.

Eine Informationsquelle zu möglichen Potenzialen findet sich zum einen im städtischen Klimaschutzkonzept vom 15.12.2015 sowie unter <http://www.energymap.info>.

Dort dargestellt ist der Anteil der erneuerbaren Energien am gesamten Stromverbrauch im Ort. Hier wird für Aulendorf ein Anteil von 28 % ausgewiesen, welcher im Vergleich zu den übergeordneten Gebietseinheiten ein sehr guter Wert ist (s. Endbericht VU Stadtkern II, Stand vom 2018).

Die Nutzbarkeit von Agrarflächen und Stallungen, z. B. zur möglichen Nutzung von Bioabfall, Schnittgut, Mist und Gülle, für eine Biogasanlage bzw. Fließgewässer und Windkraft kann nur für das Gemeindegebiet insgesamt beantwortet werden.

Bei der Nutzung von Sonnenenergie im Untersuchungsgebiet ist nicht nur die Anzahl von Sonnenstunden, sondern auch die Dachneigung, Dachfläche bzw. Fläche eines Areals etc. für deren Rentabilität relevant. Soweit dies mit denkmalschützerischen Belangen und den Anforderungen an das Stadtbild (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung) kompatibel ist, kann der Ausbau im Untersuchungsgebiet im weiteren Verlauf der Sanierung unterstützt werden.

Gerade im Vorfeld zur Durchführung umfassender Straßenraumgestaltungsmaßnahmen bzw. zu Modernisierungsvorhaben an kommunaler Infrastruktur ist zu prüfen, inwieweit Nah-/Fernwärmenetze berücksichtigt oder regenerative Energien zur Versorgung eingesetzt werden können. Dabei sollte nicht die Versorgung von Einzelgrundstücken im Vordergrund stehen, sondern die Anbindung von Quartieren, um die Ressourcen möglichst flächendeckend einzusetzen.



Dachlandschaft – Einsehbarkeit in der Hangsituationen - Blick in Gumpen

2.10 Zusammenfassung der Bestandsaufnahme und Analyse der Mängel und Konflikte

Die Entwicklungsrichtung für die Stadt beinhaltet u.a. die Gestaltung des öffentlichen Raums, um Attraktivität zu schaffen i.V. mit weiteren verkehrsberuhigenden Maßnahmen zur Änderung des Fahrverhaltens – insbesondere Beziehung Auto/Fußgänger. Umstrukturierungs- und Neuordnungspotentiale sind in der Stadt deutlich erkennbar.

Der Ansatzpunkt ist wichtige Räume und Standorte als Potentiale zu erkennen und diese auszubauen. Dabei sollten die städtebaulichen Voraussetzungen mit attraktiven Rahmenbedingungen verknüpft werden, um auch für den EZH eine positive Entwicklung zu ermöglichen.

Es gibt insgesamt 3 große Handlungsthemen für die Entwicklung der Innenstadt:

- Handel/Gastronomie,
- Wohnen und
- Verkehr i.V. mit der Gestaltung der öffentlichen Räume

Die Stärkung der Wohnnutzung ist ein wichtiges Ziel für die Stadtentwicklung. Dazu zählt auch die Sanierung vieler Gebäude mit schlechtem Sanierungszustand. Teilweise stark vernachlässigte Gebäude mit Potential sollen gestärkt werden und sich künftig in ihre Umgebung und das Stadtbild einfügen und somit eine Attraktivierung des Umfeldes bewirken. Dazu gehört auch eine Verbesserung von Wohnumfeld störenden Einflüssen, wie Lärmbelastungen durch zu stark befahrene Straßen.

Die Topografie ist grundsätzlich nicht veränderbar und verhindert die Bildung eines zusammenhängenden Geschäftsbereichs, sie wirkt als Teilung der Stadt. Jedoch sollten Optionen zur Verbesserung der Situation gesucht werden. Die Stadt sollte sich darauf konzentrieren, was in Aulendorf möglich ist - z.B. stadträumliche Qualitäten schaffen und diese bündeln, Wege und Aufenthaltsorte attraktiver gestalten, auch durch Umgestaltung des Individualverkehrs und ÖPNV.

Festgestellt wird vermehrter Leerstand von Geschäftszonen aufgrund heutiger Anforderungen an Immobilien (Lage, Größe, Zugänglichkeit, Zuschnitt etc.), sowie z.T. eine unattraktive Abfolge von EG-Nutzungen im Geschäftsbereich (EZH, Imbiss, Leerstand, Wohnnutzung im EG). Durch die Gewerbebezugsentwicklung mit großflächigem EZH sind Ansiedlungen in der Innenstadt bzw. ihrem Umgriff nicht mehr möglich. Eine quantitative und qualitative Konzentration der Geschäftszone ist notwendig - welche Nutzungen, Öffentlicher Raum (Verkehr, Wegeverbindungen), Gestaltung Stadtraum. Rein quantitativ sind hinsichtlich der EZH Ansiedelung kaum Spielräume offen.

Die Eingangssituationen zur Innenstadt sind indifferent und nicht in der Stadtstruktur ablesbar, insbesondere vom Bahnhof aus über die Bahnhofstraße. Die Bahnhof- und Bachstraße sollten ebenfalls nach der Umgestaltung des Bahnhofvorplatzes gezielt entwickelt werden.

Für eine Verbesserung der Verkehrssituation und eine attraktivere Gestaltung des öffentlichen Raums müssen Maßnahmen ergriffen werden, wie z.B.:

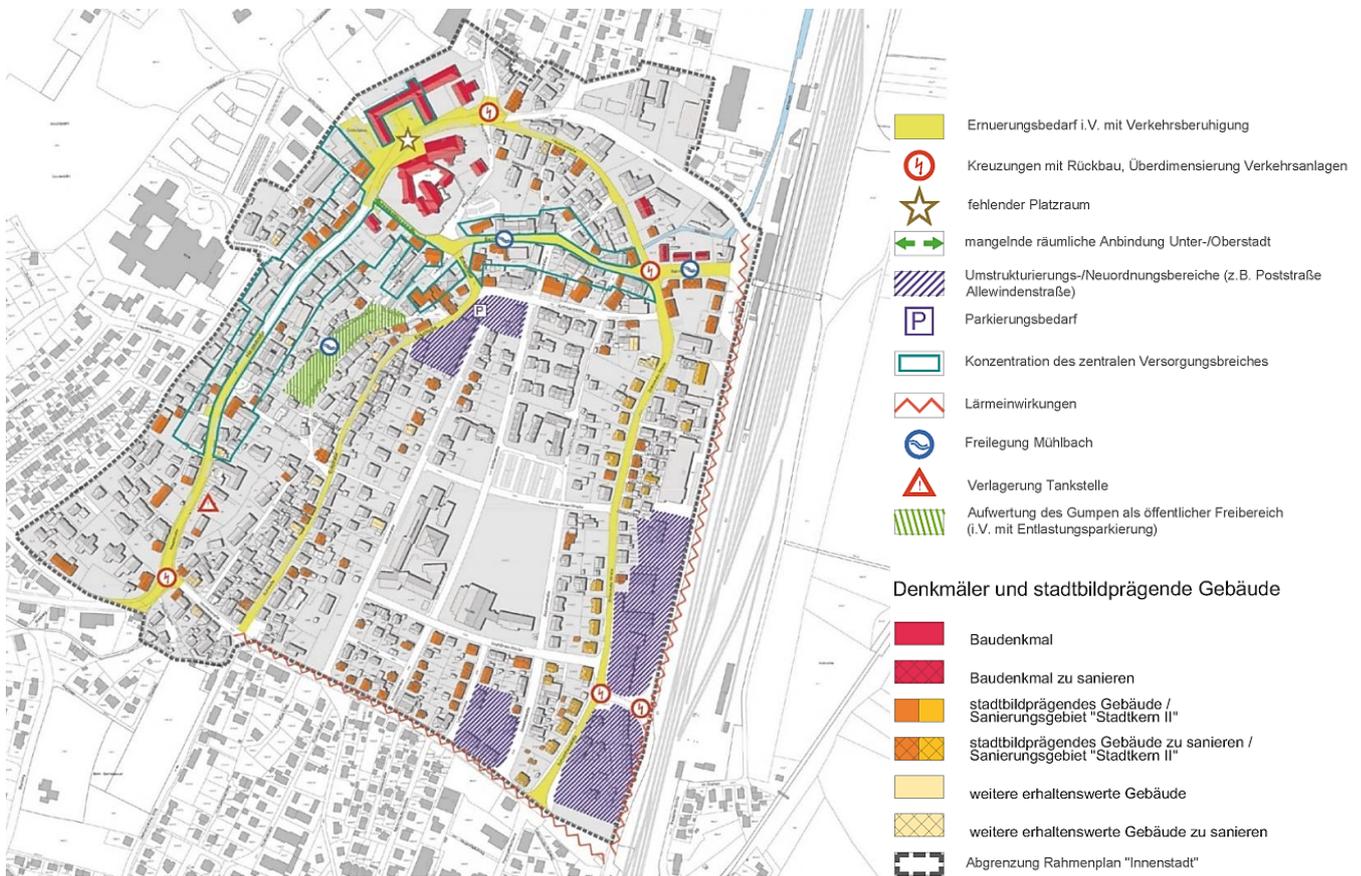
- Temporeduzierung an sinnvollen Bereichen,
- Verkehrsberuhigte Bereiche schaffen (Shared Space, insb. in Bereichen mit viel Fußgängern) mit integrierter Fahrbahn und ausgewiesenen Stellplätzen,
- Fuß- und Fahrbahn klar abgrenzen wo es sinnvoll/notwendig ist,
- Sichtbeziehung/Verknüpfung zur Innenstadt schaffen evtl. über Leitsystem.

Die grünen Hangbereiche und der Gumpen stellen ein wichtiges und schützenswertes Potential der Stadtstruktur von Aulendorf dar. Dazu sind entsprechend angemessene Festsetzungen für die weitere Entwicklung zu treffen.

Eine attraktive Umgestaltung des Marktplatzes/Schlossplatzes sollte verstärkt angestrebt werden, da sich hierdurch wichtige Weichen und Entwicklungsmöglichkeiten für die Stadt ergeben können.

Fazit zu den stadtstrukturellen Defiziten/Mängeln:

- Topografische und funktionale Trennung der bergseitigen Oberstadt (Schlossberg) und der bahnseitigen tieferliegenden (Unter-)Bahnstadt durch unattraktive und beschwerliche Wegeverbindungen
- Bizentraler Geschäftsbereich mit zu großer Ausdehnung, Waren- und Dienstleistungsangebot gemäß "Unterzentraler"-Versorgung, Lebensmittel größtenteils im Gewerbegebiet ohne räumliche Bindung an den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt entlang der Hauptstr. und Bachstr.
- deutliche räumliche + funktionale Defizite, im Erscheinungsbild der Hauptstraße, Qualitätssprünge, beliebige Architekturen, z.T. Unternutzungen, fehlender städtischer Kristallisationspunkt, wie z.B. Marktplatz mit Umgebungsnutzung und bürgerliches Zentrum (Treffpunkte, Mieträume, Kino, Theater etc.)
- Südöstliche Stadteingang mit marodem Ambiente
- Unsicherheit bei der Bau- und Freiraumplanung, fehlender Gestaltleitfaden und geringes Architektur-bewusstsein
- Introvertiertes, abgeschlossenes Schloss- und Rathausareal
- z.T. stark geschwächte Wohnqualität durch Sanierungsstau der Gebäude und /oder negative Umgebungseinflüsse z.B. Lärmeinwirkungen.



Plan „Handlungsbedarfe / Erfordernisse“ SanG "Stadtkern II und III", (o.M.)

3 Sanierungsziele und Maßnahmen

3.1 Übergeordnete Zielsetzungen und bisherige Planungen/Maßnahmen

(ISEK, Rahmenplan, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung)

Die Innenstadt von Aulendorf ist durch kleinteilige Handels- und Versorgungseinrichtungen geprägt und erfüllt damit eine wichtige gesamtstädtische Grundfunktion. Die Hauptstraße ist heute das stadträumliche Rückgrat des Ortszentrums mit vielfältigen Geschäftsansiedlungen, diese werden durch Gastronomie und Wohnnutzung ergänzt. Gleichzeitig besteht in der Unterstadt Richtung Bahnhof ein weiterer Bereich mit vereinzelt Handels- und Versorgungseinrichtungen (SanG "Stadtkern II"). Die Stärkung beider Bereiche und insbesondere die Verbesserung der stadträumlichen und funktionalen Verbindung sind hier von zentraler Bedeutung.

Die Optimierung und Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion ist daher eine wichtige Zukunftsaufgabe. Gleichzeitig ist die Innenstadt mit der lang gestreckten Hauptstraße sowie der Bereich der „Unterstadt“ mit Bachstraße und dem "Hexeneck" (SanG "Stadtkern II") als Nahversorgungsschwerpunkt attraktiv zu erhalten und fortzuentwickeln. Der Zustand und die Gestaltung der Hauptstraße müssen dabei als Verkehrs- und Aufenthaltsraum entsprechend der Zielsetzung verbessert und umgestaltet werden.

In der Innenstadt besteht ein hoher Entwicklungs- und Erneuerungsdruck vorrangig für Wohnnutzungen. Stadtgestalterisch ist die Innenstadt durch verschiedene Entwicklungsepochen geprägt.

Das **ISEK-Leitbild 2015 - 2025** dient als Orientierungsrahmen für die Stadt Aulendorf und deren Bürgerinnen und Bürgern sowie als Grundlage für kommunalpolitische Entscheidungen. Es fasst mittel- und langfristige Entwicklungsziele zusammen.

Auszug aus dem ISEK: **Aulendorf 2025 ist**

- *ein familienfreundlicher Wohnstandort mit guten Nahversorgungs-, Freizeit-, Bildungs- und Betreuungsangeboten, einer guten Naherholungsinfrastruktur, gut erreichbaren Arbeitsplätzen in der Region sowie einer generationengerechten Gestaltung der innerörtlichen Mobilität, des Wohnangebotes und des öffentlichen Raumes.*
- *eine Bürgerkommune, die eine hohe Servicequalität über eine dienstleistungsorientierte Verwaltung lebt, das bürgerschaftliche Engagement würdigt und über Unterstützungsstrukturen stärkt sowie auf eine Ausweitung der Beteiligungsstrukturen bei der Willensbildung und dem politischen Handeln setzt.*
- *eine ressourcenbewusste Stadt, die eine flächensparende Politik nach dem Prinzip »Innenentwicklung vor Außenentwicklung« verfolgt, sich für Klimaschutz und Energieeffizienz einsetzt, den Bahnverkehr/-standort fördert und ökologische Zielsetzungen bei der Stadtgestaltung, in der Baukultur und der Wohnumfeldgestaltung beachtet.*
- *eine solide wirtschaftende Stadt, die die Belastungen der Bürgerinnen und Bürger mit Abgaben und Steuern, unter anderem durch eine interkommunale Zusammenarbeit, auf einem erträglichen Niveau hält und sich über den weiteren Schuldenabbau zu einer nachhaltigen Finanzpolitik bekennt. Ziel ist die Senkung der pro Kopfverschuldung auf 1.000 EUR/Einwohner bis 2025.*
- *eine Stadt mit einem positiven Imagewandel, der durch die kontinuierliche Kommunikation der Standortvorteile und der lebendigen Bürgergemeinde sowie einer maßgeblichen Verbesserung des Stadtbildes (Bahnhofsumgebung, Bachstraße, Hauptstraße, Schlossplatz) erreicht wird.*

Stadtbildanalyse Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und Rahmenplanung

Ziel der Stadtentwicklung ist es, die heterogene Ortsstruktur der Stadt Aulendorf zu einem besonderen Ort zu entwickeln. Die Erhaltung des überlieferten Stadtbildes der Stadt Aulendorf ist dabei eine Aufgabe von hoher kultureller Bedeutung. Das Stadtbild trägt wesentlich zur Identität der Stadt und damit auch zur Identifikation ihrer Bewohner und Besucher mit der Stadt bei.

Deshalb sollen klare Spielregeln für das Erhalten, Sanieren und Weiterbauen in der gesamten Innenstadt von Aulendorf aufgestellt werden.

Bis Mitte 2018 wurde als 1. Arbeitsstufe eine **Stadtbildanalyse** erarbeitet, welche die Eigenart und Besonderheiten der Stadtstruktur in der Innenstadt von Aulendorf dokumentiert. In der Innenstadt von Aulendorf sind noch zahlreiche stadtbildprägende Gebäude erhalten. Im Hinblick auf den Umgang mit diesen Gebäuden besteht großer Handlungsbedarf.

Um das historisch gewachsene Stadtbild von Aulendorf zu bewahren und qualitativ weiterzuentwickeln wurde auf der Grundlage der Stadtbildanalyse eine **Erhaltungs- und eine Gestaltungssatzung** für die Innenstadt von Aulendorf formuliert. Darin wird der Sanierung und Wiedernutzbarmachung bestehender Gebäude klarer Vorrang vor Abbruch und Neubebauung eingeräumt. Zahlreiche gelungene Beispiele zeugen davon, dass es möglich ist, im Umgang mit historischer Bausubstanz den Anforderungen an heutige Wohnbedürfnisse gerecht zu werden. Mit der Erhaltungs- und der Gestaltungssatzung soll insgesamt das Bewusstsein für die vorhandenen einzigartigen Werte der Innenstadt gestärkt werden. Gestalterisches Ziel bei anstehenden Sanierungsmaßnahmen, aber auch bei Neubauten, muss es deshalb sein, den einzelnen Gebäuden ihre Eigenart zu bewahren oder diese (wieder) herzustellen. Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung dient als Handbuch für die Bauherren und ihre planenden Architekten. Damit soll im Vorfeld der Baueingabeplanung die Abstimmung zwischen allen Beteiligten erleichtert werden.

Die **Rahmenplanung** für die Innenstadt soll den Bezug zur Gesamtstadt herstellen und dabei den historischen Kernbereich der Stadt Aulendorf sichern, die besonderen vorhandenen Potenziale hervorheben (Topografie, Wohnqualität, Gestaltqualität, Baugeschichte und Identität) sowie umsichtige und kleinräumige Entwicklungsperspektiven der einzelnen Stadtquartiere aufzeigen. Im Rahmenplan werden Aussagen und Planungsansätze verschiedener Fachbereiche, wie Wirtschaft und Verkehr, zusammengeführt und positive Perspektiven für die Investitionen für alle städtebaulichen Bereiche aufgezeigt. Die Erkenntnisse des ISEK Aulendorf 2025 mit konkreten Planungsperspektiven und Maßnahmen werden dabei vertieft und weiterentwickelt.

Für die Stärkung der Innenstadt als Handels- und Dienstleistungszentrum mit öffentlichen Einrichtungen und als Wohnstandort ist eine intensive Betrachtung und Ableitung von konkreten Handlungsoptionen erforderlich.

Die Stärkung des öffentlichen Raums für Begegnung und Aufenthalt durch eine stadtverträgliche Verkehrserschließung, attraktive Parkierungs- und ÖPNV-Angebote und ein übersichtliches Leitsystem ist ein weiterer wichtiger Aufgabenschwerpunkt der Rahmenplanung.

Der Rahmenplan zeigt als informelles Planwerk die Entwicklung mit Grundsatzaussagen zu Nutzungen und zur Erschließung auf. Für eine umfassende Steuerung der baulichen Entwicklung der Stadt Aulendorf müssen auch Aussagen zur Kubatur der Gebäude, d.h. zur Gebäudehöhe und Zahl der Geschosse, der Dachform und Dachneigung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Nutzung getroffen werden. Dafür sind städtebauliche Neuordnungskonzepte als Voraussetzung für Bebauungspläne erforderlich. Auf dieser Grundlage können bauplanungsrechtliche Festlegungen getroffen und qualifizierte Bebauungspläne für Teilbereiche der Innenstadt aufgestellt werden.

3.2 Ziele und Lösungsansätze

Stärkung der Identität - Stadtstruktur und Stadtbildqualität erhalten und entwickeln

Das gewachsene Erscheinungsbild der Stadt mit seinen Besonderheiten soll erhalten werden.

Die historische Struktur des Ortes bedingt seine Identität und Attraktivität. Der Erhalt der stadtbildprägenden Gebäude ist deshalb für Aulendorf von großer Bedeutung, um auch für die Zukunft den besonderen Charakter des Stadtbildes zu bewahren:

- Entwicklung der historischen Stadtquartiere mit kleinteiliger Baustruktur (z.B. Eckstraße und Neue Straße): Erhalt und Pflege historischer Bausubstanz und behutsame Erneuerung, Erhalt der kleinteiligen Baustruktur und Gebäudecharakteristik
- Modernisierung und Sanierung besonders von denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäuden, die für den Erhalt der Stadtstruktur wichtig sind und das bestehende Stadtbild prägen, z.B. Schlossensemble mit Garten, Schlossmauer und Pfarrkirche, Wirtschaftsgebäude und Hofgarten und alte Apotheke an der Hauptstraße
- Beseitigen von Leerständen durch neue Nutzungsvorschläge, Neuordnung etc.
- Feststellen von Schwerpunktbereichen für Ordnungs- und Baumaßnahmen, um z.B. durch Neuordnung von Grundstücken Voraussetzungen für eine Sanierung und Fortentwicklung zu schaffen
- historisch bedeutende stadträumliche Situation vor dem Schloss / Rathaus aufwerten und als Platzfläche gestalten etc.
- Erhalt wichtiger Raumkanten und der kleinteiligen Struktur in den historischen Ortslagen, gebildet durch die Baukörper in den Quartieren, deren Struktur zu erhalten ist

- Sicherung und Erhalt der Hanglagen und Grünbereiche mit starker topografischer Prägung
- Stadtbildsatzung, Rahmenplanung und Bauleitplanung als Leitplanken und Gestaltungsrahmen



Skizze Neugestaltung Aufgang vom "Hexeneck" zum Marktplatz

Räumliche Skizze: **Stadtzentrum**

Oberer und Unterer Schlossplatz
mit Freitreppe

- neuer Marktplatz
- Schrägaufzug
- Hotelgarage i.V. mit Wohnbebauung



Sicherung und Stärkung der Handels- und Versorgungsfunktion

Aulendorf als Stadt mit hoher Lebensqualität, die es noch weiter zu verbessern gilt, u.a. im Hinblick auf die Stabilisierung und Stärkung/Verbesserung der Versorgung in der Kernstadt (Einzelhandel und DL):

- Erhalt und Stärkung der Kernstadt als attraktiver Einkaufs-, Gastronomie- und Servicestandort mit Bündelung im Bereich neuer Marktplatz und Hauptstraße / "Hexeneck"
- Stabilisierung der Nahversorgungsfunktion (Supermarkt, Bioladen, Lebensmittel-SB-Geschäft, Getränkemarkt, Bäcker und Metzger) mit besonderen regionalen Angeboten im Bereich des historischen Ortskerns und durch Gestaltung des öffentlichen Raums und Verbesserung der Gebäudesubstanz
- Entwicklungspotenziale in Teilssegmenten; Entwicklung „von innen heraus“
- baulich strukturelle Optimierung der Handelsflächen und Ergänzung mit Zugängen, Zufahrten, Anlieferung
- Einkaufsschwerpunkt Hauptstraße: Stärkung der Geschäftsstraße durch attraktive Nutzungen in Verbindung mit Gestaltung des öffentlichen Raums und Gebäuden, Einzelhandelsschwerpunkte mit Optimierungspotenzial in der östl. Hauptstraße
- Entwicklung von Potenzialbereichen im Sinne der Innenentwicklung und der Nachverdichtung, z.B. Gärtnerei etc.



Hauptstraße 34 – Nutzungsintensivierung im Erdgeschoss i.V. mit Schaffung eines neuen Marktplatzes



Hauptstraße 48 – Nutzungsintensivierung im Erdgeschoss



Hauptstraße 67 – Nutzungsintensivierung durch neuen Anbau, Vergrößerung der Erdgeschossflächen möglich



Hauptstraße 95 und 97 – Verlagerung der Tankstelle und Neuordnung mit Schwerpunkt Wohnnutzung

Nutzungen **Bestand**



Plan „Nutzungen - Bestand“ (ohne Maßstab), Stand Juli 2019

Nutzungen **Planung**



Plan „Nutzungen - Planung“ (ohne Maßstab), Stand Juli 2019

- Mit den Zuordnungen zur Art der baulichen Nutzungen (Hauptgeschäftszonen, Mischgebiete und Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung) soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend der Gebietsstruktur ermöglicht werden. Die öffentlichen Einrichtungen orientieren sich dabei am Bestand.
- Mit der Nutzungszuordnung wird die notwendige Konzentration der Geschäftsbereiche aufgezeigt. Der Bereich entlang der Hauptstraße sowie der Bachstraße ist der Hauptgeschäftszone zugeordnet.
- Für diese Flächen ist für eine zukünftige Entwicklung mit Mischnutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen vorgesehen.
- Das südöstliche gelegene neue Urbane Mischquartier kann als innovativer Impuls für z.B. Startups genutzt werden. Durch seine Lage und die Nutzungsart ist hier eine, von der restlichen Stadt abweichende Bebauungsstruktur denkbar.
- Im übrigen Planungsgebiet wird jeweils zwischen Flächen mit Schwerpunkt Wohnnutzung und Wohnen in Hangsituationen oder Grünstruktur differenziert. Dazwischen sind Flächen mit öffentlichen Einrichtungen eingestreut.

"Innenstadtnutzungen - Planung"

	Zentraler Geschäftsbereich (H, DL, Kultur, Soziale Dienste, Gastronomie, Hotellerie etc.)
	Öffentliche Einrichtungen/Gemeinbedarf/Kultur
	Schwerpunkt Wohnnutzung
	Dienstleistungen/Gewerbe/Handel
	Urbanes Mischgebiet - Start-Up Quartier
	IV Haupterschließung
	Verkehrsberuhigung mit Zonierung 20 km/h, 7 km/h, FGZ / Plätze
	Besondere öffentliche Flächen/Plätze
	Wohnstraßen
	Schutzzone Hänge/Stadtopografie/Einzelbebauung mit 50 % Vegetationsanteil
	Stadtpark, Schlossberg, Gumpenpark
	Sportflächen
	Freibereich Hausgärten
	Bachlauf oberirdisch/verdohlt
	Öffentlicher Parkierungsschwerpunkt
	Abgrenzung Rahmenplan "Innenstadt"

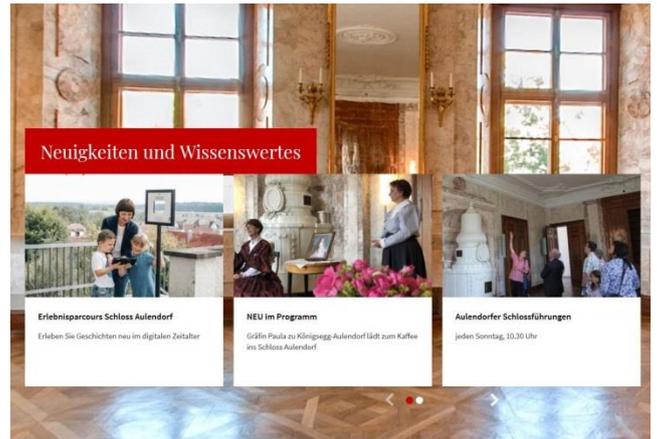
Sicherung und Stärkung öffentlicher Nutzungen

Der historische Ortskern als Schwerpunkt für öffentliche Nutzungen, z.B. mit Stadtmuseum, Rathaus und Marktplatz:

- Im Schlossmuseum mehr Veranstaltungen anbieten
- Schloss / Rathaus mit Gastronomie stärken
- Erweiterung der Marktfläche durch Umgestaltung des Parkplatzes im Schlossensemble
- Umnutzung der Sparkasse im Erdgeschoss in Ergänzung zur Marktnutzung zur Belebung der Flächen im öffentlichen Raum
- Verbesserung und Entwicklung des Schulstandorts Grundschule durch attraktivere Gestaltung der Freibereiche und Verbesserung der Wegeverbindungen zur Umgebung



Schlossmuseum



Infos zum Schlossmuseum

Wohnen in der Kernstadt stärken und Verbesserung der Wohnumfeldqualität

- Erhalten und Stärken der sehr guten Wohn- und Lebensqualitäten mit guter Vernetzung
- Ausbau von attraktiven Angeboten für Familienwohnen und besondere Wohnformen
- Sicherung und Verbesserung von Versorgungsangeboten
- Instandsetzung und Modernisierung der Gebäudesubstanz und Wohnungen
- Schaffung von neuem Wohnraum unter Berücksichtigung der vorhandenen Stadtstruktur
- Wichtige raumwirksame öffentliche und private Grünflächen erhalten und aufwerten



Eckstraße 31 – Gebäudesanierung + Wohnumfeldverbesserung



Neue Gasse 11 – Gebäudesanierung + Wohnumfeldverbesserung?



Bahnhofstraße 1, 3 und 5– Gebäudesanierung + Wohnumfeldverbesserung

Verkehrssituation und öffentlichen Raum verbessern + Grünräume vernetzen

- weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen, z.B. Geschwindigkeitsreduzierung zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität der Haupteerschließungsstraßen
- Verbesserung und Umgestaltung flächenintensiver, problematischer Kreuzungsbereiche als wichtige Voraussetzung für mehr Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer und urbane Lebensqualität sowie mehr Aufenthaltsqualität, z.B. in der Allewindenstraße
- Neugestaltung von Teilbereichen des öffentlichen Raums und Platzgestaltungen für mehr Aufenthaltsqualität und zur Aufwertung des gesamten Stadtbildes. Aufwertung des Bereichs um das Schloss / Rathaus im historischen Ortskern als attraktiver Stadtplatz, u.a. auch als Marktplatz (Wochenmarkt, Flohmarkt etc.) durch eine Neugestaltung des öffentlichen Raums
- Gestalterische Neuordnung und Umgestaltung der Hauptstraße: Aufwertung des öffentlichen Raums einschließlich der Raumkanten durch Fassadengestaltung und verbesserte Eingangsbereiche
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch klare räumliche Zonierung mit Gestaltung von Platzbereichen und der anschließenden Freiflächen mit großzügigen Vorzonen vor den Geschäften, durchgängige Grüngestaltung mit raumwirksamen Baumreihen
- Funktionale Neuordnung / Neugestaltung des öffentlichen Raums der Hauptstraße zur Aufwertung des gesamten Stadtbildes: weitere Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung mit Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer, klare Zuordnung der Verkehrsfunktionen, gleichmäßig verteilte Parkierung mit komfortabler Nutzbarkeit, Schaffen zusätzlicher Querungsmöglichkeiten
- Sichtbarmachung und Erlebbarkeit des Mühlbachs im öffentlichen Raum als oberirdisches Gerinne
- Reduzierung der trennenden Wirkung der stark befahrenen Straßen durch Gestaltung des öffentlichen Raums
- Stärkung und Ergänzung wichtiger Fußwegeverbindungen innerhalb des Planungsgebiets
- Herstellung einer Fuß- und Radwegeverbindung von der Innenstadt Richtung Osten

Zum Themenbereich Verkehr wird überwiegend die bestehende Einstufung der Straßen beibehalten, jedoch in zwei wichtigen Bereichen umgewidmet - Hauptstraße und Bahnhofs/Bachstraße.

Verkehrskonzept - Planungsansätze



Plan „Planung Verkehr“, Gebietsübergreifend SanG "Stadtkern II und III", (ohne Maßstab)

Gliederung der Verkehrsflächen in:

- Straße mit überörtlicher Bedeutung
- Haupterschließungsstraße
- Anliegerverkehr
- Anpassung von Knotenpunkten
- Haupt- Fuß- und Radwegeverbindungen

Die Haupterschließung führt über die Mockenbergstraße/Allewindenstraße über die Poststraße zur nördlichen Hauptstraße/Schussenrieder Str. Die Hauptstraße selbst soll zum verkehrsberuhigten Bereich umgestaltet werden, in dem auch Nutzungen wie die Tankstelle, welche zur Durchfahrt anregt, umgesiedelt werden. Die Bahnhofs-/Bachstraße wird als Einbahnstraße umgestaltet und soll damit die Aufenthaltsqualität und den Bewegungsraum für Fußgänger deutlich verbessern.

Zudem sind Verbesserungen der Fußgängerverbindungen bzw. Übergänge vorzusehen, wie z.B. zwischen Zollenreuter Straße und Gewerbegebiet „Poststraße“, vom Schloßplatz zur Schulstraße sowie zusätzliche Querungsmöglichkeiten an den Haupterschließungsstraßen.



Schuhhalde – Verbesserung der wichtigen Raum- und Fußwegeverbindung



Bach-/Bahnhofstraße – gestalterische und funktionale Mängel der Kreuzung, fehlende sichere Querungen für Fußgänger



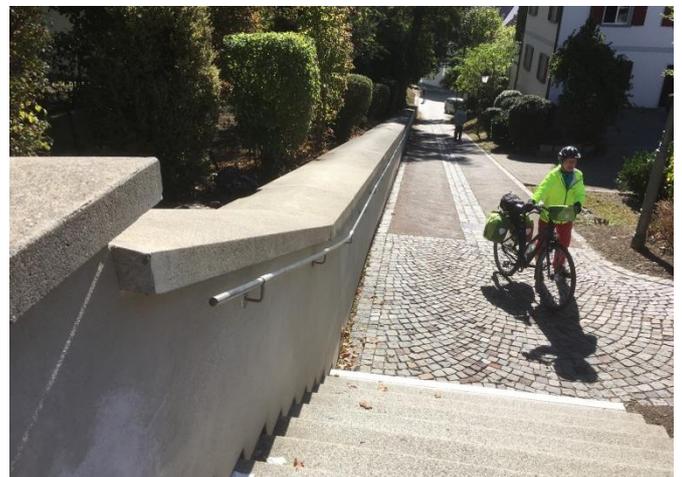
Eckstraße – Mängel im Zustand und der Gestaltung

Grünräume vernetzen

- Verdeutlichung bestehender Grünräume und innerstädtischer Grünflächen, z.B. zum Schlosspark sowie Verstärkung und Verbesserung der Bezüge zum Grünraum
- Erhalt und Aufwertung wichtiger öffentlicher und privater Grünflächen, z.B. in den Quartiersinnenbereichen und in den Hanglagen an der Haupt-, Eck-, Neuen Str. und Schulstraße mit Gartennutzung, die es freizuhalten und zu ergänzen gilt
- Darstellung wichtiger raumwirksamer Bäume in öffentlichen und privaten Bereichen, Aufwertung von Straßen- und Platzräumen durch neue Baumpflanzungen
- Verdeutlichung von Blickbezügen zum Schlossberg und der besonderen topographischen Situation in Aulendorf mit der Fernwirkung von einzelnen Bereichen
- Erhalt und Verbesserung der Hausgärten und der dem Wohnen zugeordneten Freiflächen unter Berücksichtigung von Stellplätzen, Abstellräumen etc.



Schulgässle 10 – private Gärten und öffentlicher Raum



Schuhhalde – Verbesserung der wichtigen Fußwege- und Raumverbindung

3.3 Zusammenfassung der wesentlichen Entwicklungsziele

Die Zielvorstellungen für die Entwicklung der Innenstadt von Aulendorf wurden auf der Grundlage der Bestandsanalyse entwickelt. Dabei stehen der Ausbau der besonderen Stärken und die Aktivierung der Potentiale für eine zielgerichtete Stadtentwicklung im Vordergrund.

Ziel und zugleich Chance ist es, Aulendorf eine eigene Identität und Stärke zu geben, d.h. die Innenstadt zu sichern und zu entwickeln für die Stadt selbst und für die umliegenden Städten und Gemeinden sowie eine eigene Stärke zu entfalten. Eine Chance liegt hierbei insbesondere in der Aufwertung des öffentlichen Raums. Durch eine Neugestaltung der wichtigsten Teilbereiche kann erreicht werden, dass sich die Innenstadt mit einem eigenständigen Charakter zu einer „Wohn- und Flanierstadt“ weiterentwickelt und damit die vorhandenen Funktionen gesichert und gestärkt werden.

Entwicklungsziele für die Innenstadt Aulendorf:

- Modernisierung der bestehenden und erhaltenswerten Gebäude
- Erhalt und behutsame Weiterentwicklung des Stadtbilds
- Stärkung der Wohnfunktion
- Erhalt und Stärkung der bestehenden Einzelhandelsnutzungen
- Neuordnung Verkehr / Erschließung durch verkehrslenkende Maßnahmen und Umgestaltung
- Aufwertung der öffentlichen Flächen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität, Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Raums
- Finanzielle Unterstützung für (private) Bauherren zur Umsetzung stadtbildgerechter Gebäudesanierung/Umbauten etc.
- Aufholung des Sanierungsstaus von Gebäuden, insb. stadtbildprägender Gebäude, energetische Optimierung der Bestandsgebäude
- Gestalterische Aufwertung des Innenstadtbereichs durch vermehrte Maßnahmenumsetzung

4 Beteiligung der Sanierungsbetroffenen und öffentlichen Aufgabenträger

4.1 Bürgerbeteiligung

Die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit ist fester Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen und dient der Erstellung des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts/Rahmenplans. Die umfassende Beteiligung der Bürger sowie weiterer für das Untersuchungsgebiet relevanter Akteure ist ein wesentlicher Bestandteil. Verschiedene Formen der Beteiligung dienen dazu, möglichst alle Bevölkerungsgruppen anzusprechen.

Beteiligung zu bisherigen Planungen

Bereits zu den bislang erfolgten Planungen der Stadtbildanalyse sowie der Erhaltungs- und Gestaltungssetzung und Rahmenplanung fanden zwei **öffentliche Informationsveranstaltungen** statt:

- Oktober 2018: Auftaktveranstaltung (Einwohnerversammlung) in Verbindung mit dem Sanierungsgebiet "Stadtkern II" und
- Dezember 2019: Bürgerinformation mit Marktständen,

um die Bürger über die jeweilige Planung zu informieren und die damit verbundenen Inhalte und Ziele vorzustellen sowie die Möglichkeit für Rückfragen und Anmerkungen zu bieten.

Begleitgruppe für Rahmenplanung

Für die integrierte Ausarbeitung des Rahmenplans und damit der künftigen Stadtentwicklung wurde eine sogenannte Begleitgruppe installiert, die in gemeinsamen Beratungsrunden über Ideen, Probleme und mögliche Lösungsansätze diskutiert hat. Die konzeptionelle und integrierte Arbeitsweise bildet bei Stadtentwicklungsprozessen einen besonderen Arbeitsschwerpunkt. Dafür sind entsprechend der Problemfelder geeignete Partner für die Fachdisziplinen Wirtschaft, Verkehr, Tourismus, Bildung und Kultur und die Steuerung des Gesamtprozesses einzubinden.

Die Begleitgruppe setzt sich aus Vertretern der städtischen Ämter sowie aus Vertretern von Verbänden und Vereinen, die die Stadtgesellschaft repräsentieren, zusammen u.a.:

- Verwaltung für die Bereiche Stadtbauamt
- Örtliches Planungsbüro
- Gewerbetreibende/Einzelhandel
- Gastronomie
- Gemeinderäte



Zusätzlich wurden zwei Fachberater zur Unterstützung in speziellen Fragen hinsichtlich Mobilität + Verkehr und den Bereich Einzelhandel und Gewerbe hinzugezogen.

Damit konnten frühzeitig örtliche Interessen und Probleme erkannt und berücksichtigt werden. Zudem wurde durch eine solche breitere Verankerung erfahrungsgemäß die Akzeptanz der Vorschläge verbessert und die spätere Umsetzung erleichtert.

Die inhaltliche Ausrichtung der Planung erfordert eine enge Verzahnung mit der Gemeinwesenarbeit, Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit. Im Prozess der Erarbeitung erfolgt eine enge Zusammenarbeit mit Schlüsselpersonen und den Gremien der Stadt.

Die Ergebnisse der Begleitgruppensitzungen und der Bürgerveranstaltungen fließen in die weitere Bearbeitung ein.

4.2 Ergebnisse der (schriftlichen) Befragung von Eigentümern und Bewohnern

Im Einvernehmen mit der Verwaltung wurden im Oktober 2020 die Eigentümer und Bewohner im Untersuchungsgebiet, sowie die Eigentümer, die außerhalb des Untersuchungsgebiets wohnen, angeschrieben und mit Hilfe eines Fragebogens zu Aussagen über das Untersuchungsgebiet eingebunden. Insgesamt ergab die Fragebogenaktion einen guten Rücklauf, insbesondere bei den Eigentümern. Insgesamt wurden 623 Fragebögen an ca. 550 Eigentümer und Bewohner versandt. Von diesen wurden 209 Fragebögen zurückgegeben, was einem Rücklauf von ca. 33,5 % entspricht. Ca. 92 % der Befragten sind selbst Eigentümer der Grundstücke im Untersuchungsgebiet.

Die daraus gewonnenen Aussagen können daher als repräsentativ für das Untersuchungsgebiet angesehen werden.

Mit der Fragebogenaktion im Untersuchungsgebiet „Stadtkern III“ wurde neben dem Sanierungsbedarf (Beeinträchtigungen / Störquellen) die persönliche Einstellung sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erhoben. Alle Beteiligten erhielten gleichzeitig Gelegenheit, ihre persönlichen Anregungen und Bedenken zur Sanierung vorzubringen.

4.2.1 Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld

Bei der Beurteilung der städtebaulichen Missstände sind gemäß § 136 BauGB die Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs, die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit sowie die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes zu berücksichtigen.

Bei der Fragebogenaktion wurde daher nach Beeinträchtigungen im Wohn- und Gewerbeumfeld und nach Störquellen gefragt. Aufgrund der Antworten (Basis: 209 Fragebögen) der Eigentümer und Mieter im

Untersuchungsgebiet ergeben sich nachfolgende Tabellen, bei welchen Mehrfachnennungen möglich waren. Die grundsätzliche Fragestellung, ob Beeinträchtigungen überhaupt vorliegen, wurde von rd. 35 % der Befragten bejaht.

Tabelle 1: Beeinträchtigungen des Grundstücks

Beeinträchtigung durch ... (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Erschütterungen	16	7,88 %
Geruch / Rauchgase	7	3,45 %
Lärm (Verkehr)	41	20,2 %
Verschmutzung	18	8,87 %
Vandalismus	9	4,43 %
Sonstiges	22	10,84 %
Gesamt Basis: 203 Fragebögen	113	

(Quelle: WHS-Befragung, Oktober 2020)

Als eine schwerwiegende Ursache für Beeinträchtigungen wurde der Verkehr mit 30 % aller Antworten auf die Frage als ein störender Faktor angegeben, welcher durch erhöhten Lärm sowie durch mangelnde Gestaltung der Straßenbereiche deutlich wird. Ein wichtiges Kriterium für die Sanierungszielsetzung muss deshalb die Durchführung verkehrsberuhigender Maßnahmen sein.

Tabelle 2: Störfaktoren im Gebiet

Gründe für Störungen (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Fehlende öffentliche Stellplätze	49	24,14%
Fehlende private Stellplätze	41	20,20%
Fehlende Grünflächen	16	7,88%
Unattraktive Straßen- u. Freiraumgestaltung	32	15,76%
Schlechte Bausubstanz	9	4,43%
Negatives Image im Umfeld	15	7,39%
Unattraktive Nachbarschaft	10	4,93%
Schlechte digitale Internetverbindung	28	13,79%
Sonstiges	21	10,34%
Gesamt Basis: 203 Fragebögen	221	

(Quelle: WHS-Befragung, Oktober 2020)

Nur wenige Befragten vermissen öffentliche Einrichtungen (7 %) oder private Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (9 %) im Untersuchungsgebiet. Daraus kann auf eine angemessene Ausstattung im Ortskern mit solchen Einrichtungen geschlossen werden. In 13,8 % der rückläufigen Fragebögen äußerten die Befragten zudem eine schlechte Internetanbindung als Störfaktor im Untersuchungsgebiet.

Nach Einschätzung von 24 % der Befragten sind nicht ausreichend öffentliche Parkplätze vorhanden. 20 % wünschen sich eine Ausweitung des Angebots an privaten Parkplätzen. Dem ruhenden Verkehr sollte daher ebenfalls angemessene Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Tabelle 3: Verbundenheit mit dem Wohnquartier

Beabsichtigter Umzug	Nennungen absolut	Nennungen in %
Keine Umzugsabsichten	165	83,3 %
Umzugsabsichten	9	4,5 %
Davon:		
Aus beruflichen Gründen	0	0 %
Umzugsabsichten, weil die Wohnung nicht mehr den Ansprüchen genügt	1	11,1 %
Umzugsabsichten, weil das Wohnumfeld nicht mehr gefällt	1	11,1 %
Aus sonstigen Gründen	7	77,8 %
Gesamt	9	100,0

(Quelle: WHS-Befragung, Oktober 2020)

Derzeit herrscht bei den Bewohnern eine hohe Verbundenheit mit ihrem Wohnquartier. Dies bildet eine gute Voraussetzung für eine erfolgreiche Erneuerung, da die Bewohner das Verfahren voraussichtlich interessiert begleiten und unterstützen.

4.2.2 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Hinweise für die Sanierungsbedürftigkeit eines Gebäudes geben die in der Vergangenheit durchgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Die Gebäudeeigentümer wurden zum Zeitpunkt der letzten ihnen bekannten Maßnahmen an relevanten Bauteilen befragt (z. B. Dach, Fassade, Fenster, Heizung usw.). Diese Aussagen wurden mit den durchschnittlichen Instandsetzungsintervallen dieser Bauteile in Beziehung gesetzt. Wurde das Instandsetzungsintervall überschritten, wird ein Handlungsbedarf gesehen, bei einer Überschreitung des 1,5-fachen Instandsetzungsintervalls ein dringender Handlungsbedarf unterstellt.

Je nach Bauteil konnten 28 % bis 100 % der Befragten keine Angaben zur letzten Erneuerung der Bauteile machen. Damit kann unterstellt werden, dass diese länger zurückliegt und insofern ein weiterer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf besteht.

Als zusätzliches Indiz für eine Modernisierungsbedürftigkeit der Gebäude wurde eine Selbsteinschätzung der Eigentümer zu ihrem Gebäude herangezogen. Der Gebäudezustand wurde von den Eigentümern der Gebäude in 55 % der Fälle als gut eingeschätzt. 39 % der Befragten schätzten den Zustand ihres Gebäudes als mittel ein. Vier Eigentümer (2 %) schätzten ihr Gebäude als schlecht ein.

Diese Faktoren sprechen für einen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf bei manchen Gebäuden im Untersuchungsgebiet. Dies spricht für die Durchführung eines Sanierungsverfahrens im jetzigen Untersuchungsgebiet „Stadtkern III“ zur Beseitigung der vorgefundenen Substanzmängel.

4.2.3 Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft

Bei der Untersuchung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist zu beachten, dass Aussagen im Stadium der vorbereitenden Untersuchungen verständlicherweise keine absolute Verbindlichkeit haben können. Aus der Fragebogenaktion ergibt sich hierzu nachfolgendes Ergebnis (grundstücksbezogen):

Tabelle 4: Mitwirkungsbereitschaft

Mitwirkung	Nennungen absolut	Nennungen in %
Ja	51	24,8 %
Bedingt	25	12,2 %
Nein	102	49,8 %
Keine Angabe	27	13,2 %
Gesamt	205	100,0

(Quelle: WHS-Befragung, Oktober 2020)

Zur Frage nach geplanten Sanierungsmaßnahmen im privaten Bereich wurden von den mitwirkungsbereiten Eigentümern folgende Angaben (grundstücksbezogen) gemacht, wobei Mehrfachnennungen möglich waren:

Tabelle 5: Geplante Maßnahmen

Geplante Maßnahmen (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Umfassende Modernisierung	5	2,5 %
Teilsanierung	42	20,7 %
Energetische Verbesserung (Heizung, Wärmedämmung)	47	23,2 %
Barrierefreier / altersgerechter Umbau	21	10,3 %
Umnutzung von Wohnen in Gewerbe	2	1,0 %
Umnutzung von Gewerbe in Wohnen	1	0,5 %
Bau von Garagen, Stellplätzen	9	4,4 %
Veräußerung des Grundstücks an Dritte	11	5,4 %
Übergabe von Grundstück an Kinder	23	11,3 %
Abbruch Gebäude ohne Neubau	0	0,0 %
Abbruch Gebäude mit Neubau	3	1,5 %
Sonstiges	0	0,0 %
Gesamt	164	
Basis: 205 Fragebögen		

(Quelle: WHS-Befragung, Oktober 2020)

Aus dem Ergebnis der Fragebogenaktion kann von einer durchaus positiven Einstellung zur Sanierung ausgegangen werden.

Der Grad der Mitwirkungsbereitschaft sollte zu gegebener Zeit durch eine intensive Beratung und auch durch Öffentlichkeitsarbeit gefördert werden.

4.3 Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und gemäß § 139 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die beabsichtigte Planung berührt werden kann, Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Unterrichtung über ihre Absichten gegeben.

Die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger (LRA, LAD) wurde z.T. bereits im Zuge der Gestaltungsatzung im Frühjahr 2020 (23.03.2020 bis 30.04.2020) durchgeführt.

Im Wesentlichen beinhalten die Stellungnahmen Hinweise und Anregungen zu den Planungen im Untersuchungsgebiet. Die Inhalte in Zusammenfassung:

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

- Im Rahmen mehrerer Termine mit der Stadtverwaltung und dem Büro FPZ konnten denkmalfachliche Aspekte sowie die Liste bzw. Kartierung der erhaltenswerten stadtbildprägenden Gebäude abstimmt werden.
- Die Kombination einer Gestaltungsatzung mit einer Erhaltungssatzung unter dem Titel „Stadtbildfibel“ mit unterschiedlichen Gesetzesgrundlagen ist bemerkenswert.
- Die „Stadtbildfibel“ dient als anschauliche und bürgernahe Erläuterung und zur Illustration der Satzungsinhalte.
- Die Fotos mit guten Beispielen werden positiv hervorgehoben.
- Der Grundtenor der Satzung, nämlich das tradierte Stadtbild zu bewahren und gleichzeitig eine behutsame Weiterentwicklung zu ermöglichen, schlägt sich durchgängig in den einzelnen Regelungen nieder.
- Anregungen für eventuelle Korrekturen werden nicht vorgetragen.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Aus Sicht der Archäologie gibt es keine Anregungen oder Bedenken.

3. LRA Ravensburg

In der Stellungnahme des LRA im Zuge der Beteiligung/Auslegung wurde die Trennung der Satzungen in eine Erhaltungssatzung sowie eine Gestaltungsatzung gefordert:

- Gleicher Geltungsbereich für beide Satzungen jedoch formell einzeln festgelegt, da rechtliche Grundlage zu unterscheiden sind:
 - Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB
 - Gestaltungsatzung nach § 74 LBO als Örtliche Bauvorschrift
- Notwendig ist eine Unterscheidung in Satzungstext sowie Begründungen und Hinweise
- Zu eng gefasste Festsetzungen sollten geprüft und sofern städtebaulich vertretbar, umformuliert oder gestrichen, bzw. zu „schwammig“ formulierte Festsetzungen wurden konkretisiert,
- Jede Festsetzung/Örtliche Bauvorschrift benötigt eine Begründung.
- Ausnahmen sollten geprüft und wenn möglich reduziert bzw. Festsetzungen präzisiert werden, um auf einige Ausnahmen verzichten zu können.
- Inhaltliche Ergänzungen zu Solaranlagen sowie Dachformen für Sonderbauten,
- Erläuterung einiger Begrifflichkeiten zum besseren Verständnis

Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine Anhaltspunkte, welche die beabsichtigte Sanierung des Gebiets unmöglich machen bzw. erheblich erschweren würden. Sollte ein Bebauungsplan erforderlich sein, werden in diesem Verfahren die relevanten Belange intensiv geprüft. Im Übrigen werden bei Einzelvorhaben die jeweiligen Belange geprüft. Die gegebenen Anregungen werden im weiteren Verlauf der Sanierung zu gegebener Zeit mit den entsprechenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

5. Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch

Gemäß § 141 Baugesetzbuch sollen sich die vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen somit zugleich der Vorbereitung eines gegebenenfalls erforderlich werdenden Sozialplans im Sinne des § 180 Baugesetzbuch. Danach soll die Stadt Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Stadt zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen, oder Hilfen zu nutzen, oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Stadt erforderlich, hat sie geeignete Maßnahmen zu überprüfen.

Gemäß § 180 Abs. 2 BauGB sind das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen (§ 180 Abs. 1 BauGB) sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Stadt und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung schriftlich darzustellen (Sozialplan). Zum jetzigen Zeitpunkt kann sich eine Erörterung möglicher Auswirkungen der Sanierungsdurchführung zunächst nur auf allgemein vorstellbare Planungsmöglichkeiten beziehen (vgl. Sanierungsziele oben). Die hieraus zu entwickelnden Lösungsmöglichkeiten zur Vermeidung oder Milderung negativer Auswirkungen können somit noch nicht personenbezogen sein. Sobald dann im Verlauf der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen auf Einzelpersonen erkennbar werden, müssen die im Baugesetzbuch vorgesehenen Möglichkeiten auf den Einzelfall angewendet und für die betroffenen Personen individuell berücksichtigt werden.

Obwohl das Baugesetzbuch zur Erreichung der Sanierungs- und Bebauungsplanziele Maßnahmen verschiedener Art vorsieht (zum Beispiel Abbruch-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot, erleichtertes Enteignungsverfahren), erscheint es aus heutiger Sicht nicht erforderlich und angesichts der mit solchen Maßnahmen bekanntermaßen verbundenen Problematik auch nicht geboten, im künftigen Sanierungsgebiet überhaupt davon Gebrauch zu machen. Die Freiwilligkeit sollte an oberster Stelle stehen und auf oben genannte Zwangsmittel sollte, wenn irgend möglich, verzichtet werden.

Die Maßnahmen zur Attraktivierung des Straßenraums und Wohn- und Arbeitsumfeldes beschränken sich im Wesentlichen auf öffentliche Flächen, so dass hier keine negativen Auswirkungen im Sinne des Sozialplans auf die Bewohner des Untersuchungsgebiets zu erwarten sind. Über Entschädigungsleistungen für Gebäudesubstanzverluste können in aller Regel sowohl Anreize zur Schaffung von privaten Freiflächen durch den Abbruch von ungenutzten Nebengebäuden oder den Neu- bzw. Umbau auf das tatsächlich benötigte Maß gegeben, als auch soziale Härten für die Eigentümer ausgeschlossen werden.

Da auf Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote verzichtet werden sollte, dürften sich aus den Erneuerungsmaßnahmen bei Privatgebäuden für den Eigentümer selbst keine sozialen Härten ergeben.

Sollten Mieter ihre Wohnungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen räumen müssen, so kann eine Zwischenunterbringung in Ersatzobjekten oder der Bezug einer neuen Wohnung notwendig werden. Zur Vermeidung sozialer Härten können verschiedene Lösungsmöglichkeiten gefunden werden, z.B. Ausgleichszahlungen bei Umzug, Übernahme der Mietkosten usw., die sich aus der persönlichen Situation ergeben und individuell erörtert werden müssen.

Bei der sanierungsbedingten Verlagerung von Gewerbebetrieben ist darauf zu achten, dass betroffene Betriebe durch die Maßnahmen nicht nachhaltig wirtschaftlich geschädigt oder gar in ihrer Existenz gefährdet werden. Zur Abfederung oder Kompensation sanierungsbedingter Eingriffe können durch die Übernahme von Betriebsverlagerungskosten und anderer umzugsbedingter Vermögensnachteile sowie Gewährung von Überbrückungshilfen oder Betriebsausfallkosten soziale Härten ausgeglichen werden; falls erforderlich, ist bei der Suche nach einem Ersatzbetriebsstandort aktive Unterstützung durch die Gemeinde angebracht.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Verlauf der Sanierungsdurchführung Probleme in Einzelfällen ergeben werden, die im Rahmen eines Sozialplans gelöst werden müssen. Sind hiervon bei der Durchführung im konkreten Falle Grundstückseigentümer, Mieter oder Gewerbetreibende betroffen, wird nach der jeweils rechtlichen Situation die für die Betroffenen schonendste Lösung zur Durchführung empfohlen, die stets auf freiwilliger Basis in die Praxis umgesetzt werden sollte.

6. Wahl des Sanierungsverfahren

6.1 Ergebnis, Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebiets

Der Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen kommt zu dem Ergebnis, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände und Mängel vorhanden sind, die Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen. Die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 Abs. 3 BauGB liegen vor.

Der Stadt Aulendorf wird daher empfohlen, das Untersuchungsgebiet gem. Abgrenzungsplan als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen. Das Sanierungsgebiet wird mit einer Größe von ca. 35,3 ha für die förmliche Festlegung vorgesehen.

Die aufgezeigten Maßnahmen zur Umsetzung der städtebaulichen Erneuerung im Sanierungsgebiet "Stadtkern III" werden jeweils im Rahmen der Haushaltplanung geprüft und entsprechend der finanziellen Möglichkeiten Berücksichtigung finden.

6.2 Durchführungsfrist

Durch Gemeinderatsbeschluss ist gemäß § 142 (3) BauGB die Durchführungsfrist für die Sanierungsmaßnahme festzulegen. Diese kann nach den Regelungen des BauGB bis zu 15 Jahre betragen.

Bei der festzulegenden Durchführungsfrist sollte somit ein Zeitraum von mindestens 10 Jahren, zuzüglich einer Restlaufzeit zur Durchführung und dem Abschluss letzter Einzelmaßnahmen, beschlossen werden. Die Durchführungsfrist ist in einem separaten Gemeinderatsbeschluss zu fassen. Es wird eine Laufzeit von 15 Jahren vorgeschlagen, demnach sollte die Durchführungsfrist am 31.12.2036 enden.

Kann die Sanierung – wider Erwarten – nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist ggf. durch einen weiteren Gemeinderatsbeschluss verlängert werden.

6.3 Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Das Baugesetzbuch (BauGB) kennt zwei Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. Sie unterscheiden sich vor allem durch die Intensität der Maßnahmen bzgl. der Entwicklung der Bodenpreise, den Grundstücksverkehr und geplante Neuordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet:

Wahl Sanierungsverfahren

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Kommune nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

- das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB („klassisches Verfahren“) oder
- das „vereinfachte Sanierungsverfahren“ unter Ausschluss dieser Vorschriften

zur Verfügung steht.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, d.h. ob die Sanierung im „klassischen Verfahren“ oder im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen ist, muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Maßstab für die Entscheidung der Kommune ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156a BauGB).

Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vor, ist die Kommune gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“ verpflichtet.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“ als auch im „klassischen Verfahren“ folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,

- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung / Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

„Klassisches“ Verfahren

Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB werden als sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechts“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Insbesondere zu erwähnen sind:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),
- die Preisprüfung, d. h. keine Genehmigung eines Kaufvertrags (§ 144 BauGB), wenn der Kaufpreis über den Anfangswert der Sanierung hinaus geht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB); dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag),
- die sogenannte „Bagatell-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass – falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen – der Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist (§ 156a BauGB).

„Vereinfachtes“ Verfahren

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, ist die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.

Das heißt mit anderen Worten, es erfolgt:

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen, dafür gilt aber das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB,
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen,
- keine Preiskontrolle.

Sind die Voraussetzungen für eine Sanierungsdurchführung im „vereinfachten Verfahren“ gegeben, so stehen der Kommune hinsichtlich des Einsatzes der Verfügungs- und Veränderungssperre folgende weitere Entscheidungsmöglichkeiten offen:

- Bestimmt die Kommune in der Sanierungssatzung – neben der Anordnung des „vereinfachten Verfahrens“ – nichts Weiteres, findet die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB Anwendung. In diesem Fall ist wegen der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB ein Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB) einzutragen.

Die Kommune kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass

- nur § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre, Teilungsgenehmigung, Genehmigung von Miet- und Pachtverhältnissen) anzuwenden ist. Die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB wird damit ausgeschlossen. Daher bedarf es in diesem Fall auch nicht der Eintragung eines Sanierungsvermerks (§ 143 Abs. 2 BauGB) in das Grundbuch,
- nur § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) anzuwenden ist; in diesem Fall unterliegt insbesondere die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks der gemeindlichen Genehmigung,
- die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB keine Anwendung findet.

Diese Darstellung macht deutlich, dass die Kommune auch im „vereinfachten Verfahren“ ein auf die Bedürfnisse der jeweiligen Sanierungsmaßnahme abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung hat.

Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Wie oben bereits dargelegt, muss die Kommune die Entscheidung, ob die Sanierung im „vereinfachten“ oder im „klassischen“ Verfahren durchzuführen ist, aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes treffen.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn

- die Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und
- die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist somit die Erforderlichkeit der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB), wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Es ist zum einen zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsicht Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere den erforderlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen könnten.

Zum anderen ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung, also die Erfassung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, von rechtlicher Bedeutung.

Die Schwerpunkte der geplanten Sanierung sind bereits skizziert. Diese sind zusammengefasst im Wesentlichen:

- Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel,
- Entwicklung untergenutzter Bereiche für Wohnen,
- Erhalt und Ausbau der gewachsenen Versorgungsstrukturen,
- Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude; Abbruch und städtebaulich angepasste Neubebauung; unter Beachtung energetischer Gesichtspunkte.

Es ist somit festzuhalten, dass die Kommune neben den bereits in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücksflächen weder für Neuordnungs- noch für Erschließungsmaßnahmen weitere Grundstücke zwingend hinzuerwerben muss. Aus diesem Grund wird keine Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 BauGB – Erwerb zum sanierungsbeeinflussten Grundstückswert).

Die im gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (Rahmenplanung) im Bereich der privaten Grundstücke vorgesehenen Maßnahmen sind grundsätzlich auch heute bereits im Zuge des Baurechtsverfahrens möglich und werden ausschließlich auf privater Basis erfolgen. Eine sanierungsbedingte Wertsteigerung dieser Grundstücke kann somit ausgeschlossen werden.

Zwar wird die längerfristige Entwicklung der Bodenpreise im Untersuchungsgebiet, wie in Kerngebieten / innerörtlichen Gebieten auch, allein schon aufgrund des immer knapper werdenden Angebotes an Grundstücken (in zentraler Lage) weiter fortschreiten. Gerade darin liegt jedoch insbesondere im privaten Bereich die Chance für eine im Wesentlichen aus eigener Kraft stattfindenden städtebaulichen Weiterentwicklung, insbesondere auf den heute untergenutzten Flächen. Da diese Form der Wertsteigerung jedenfalls nicht als

im Sinne von § 154 BauGB „durch die Sanierung bedingt“ anzusehen ist, ist die Anwendung dieser Vorschrift im Hinblick auf die Möglichkeit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur teilweisen Finanzierung der Erneuerungsmaßnahme ebenfalls ohne Bedeutung.

Es wird deshalb empfohlen, die Sanierungsmaßnahme „Stadtkern III“ im vereinfachten Sanierungsverfahren durchzuführen und hierzu die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen.

Die Frage nach dem vollständigen oder teilweisen Ausschluss der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB ist letztlich danach zu beantworten, ob die zwischen dem allgemeinen oder besonderen Städtebaurecht bestehenden Unterschiede für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme entscheidungserheblich sein könnten.

Für die Anwendung des § 144 Abs. 1 BauGB spricht allein schon die in dieser Vorschrift enthaltene sanierungsrechtliche Veränderungssperre. Gegenüber der Veränderungssperre nach § 14 BauGB ist sie z.B. zur Vermeidung unerwünschter baulicher Veränderungen (Gestalt / Nutzung) im Sanierungsgebiet besonders praxisrelevant.

Das Sanierungsrecht kennt die verfahrensmäßigen und zeitlichen sowie die entschädigungsrechtlichen Eingengungen der Veränderungssperre des § 14 BauGB nicht. Maßstab für die Erteilung der Genehmigung ist allein das örtliche Sanierungskonzept, so dass die sanierungsrechtliche Veränderungssperre auch flexibler als die planungsrechtliche Veränderungssperre ist.

Anlass und Ziel einer sanierungsrechtlichen Veränderungssperre ist darüber hinaus nicht – wie bei § 14 BauGB – die Sicherung eines aufzustellenden Bebauungsplanes, sondern die Verwirklichung eines Sanierungskonzeptes, was eine beabsichtigte und zu sichernde Bauleitplanung (z.B. für Teilgebiete) einschließen kann, aber nicht notwendigerweise voraussetzt.

Wenn die Genehmigungspflicht von rechtsgeschäftlichen Grundstücksveräußerungen gemäß § 144 Abs. 2 BauGB hauptsächlich in Verbindung mit der im vereinfachten Verfahren nicht anzuwendenden „Preisprüfung“ des § 153 Abs. 2 BauGB zu sehen ist, so hat sie doch auch ohne die Preisprüfung ihre Bedeutung zur Sicherung der Sanierungsziele im vereinfachten Verfahren.

Dies ergibt sich bereits daraus, dass Grundstücksveräußerungen auch außerhalb einer Bodenordnung dem Sanierungszweck zuwiderlaufen können, wenn z. B. die mit dem Erwerb eines Grundstückes erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, wesentlich erschweren oder dem Sanierungszweck zuwiderlaufen würde.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Stadtkern III“ mit der vollen Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB erscheint daher sinnvoll.

Auch wenn die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB möglicherweise keine besondere Bedeutung bei der Sanierungsdurchführung erlangen wird, sollte doch vorläufig nicht auf sie verzichtet werden.

Stellt sich im Laufe der Sanierungsdurchführung heraus, dass im Rahmen der Anwendung der §§ 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB „zu viel“ bodenrechtliche Steuerungsmöglichkeiten bestehen, so bleibt – neben der in § 144 Abs. 3 BauGB geregelten Vorweggenehmigung für bestimmte Genehmigungstatbestände – die Möglichkeit einer Änderung der Sanierungssatzung unberührt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien wird empfohlen, bei der Entscheidung über die Anwendung des vereinfachten Verfahrens die Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB weder vollständig noch teilweise auszuschließen.

6.4 Vorschlag für die Sanierungssatzung

Die Durchführung der Sanierung im Gebiet „Stadtkern III“ erfolgt im vereinfachten Verfahren (unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 bis 156a BauGB), das heißt, es werden keine Ausgleichsbeträge fällig.

Das geplante Sanierungsgebiet „Stadtkern III“ wird nicht mit Förderprogrammen von Bund und Land durchgeführt, im Gebiet erfolgt eine Förderung ausschließlich über steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten gemäß § 7h EstG und städtische Finanzmittel im Rahmen eines Kommunalen Förderprogramms.

Aus den in den vorausgegangenen Kapiteln erwähnten Gründen wird empfohlen, nachfolgende Sanierungssatzung in dieser Form zu beschließen.

Entwurf Sanierungssatzung

Auf Grund des § 142 Absatz 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, beschließt der Gemeinderat der Stadt Aulendorf in seiner Sitzung am 26.04.2021 folgende

S a t z u n g

über die förmliche Festlegung

des „Sanierungsgebietes Stadtkern III“ in Aulendorf

§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 35 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Stadtkern III“.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan „Stadtkern III“ vom 26.04.2021 abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB insgesamt finden Anwendung.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Anlage 1: Lageplan

Aulendorf, den 26.04.2021

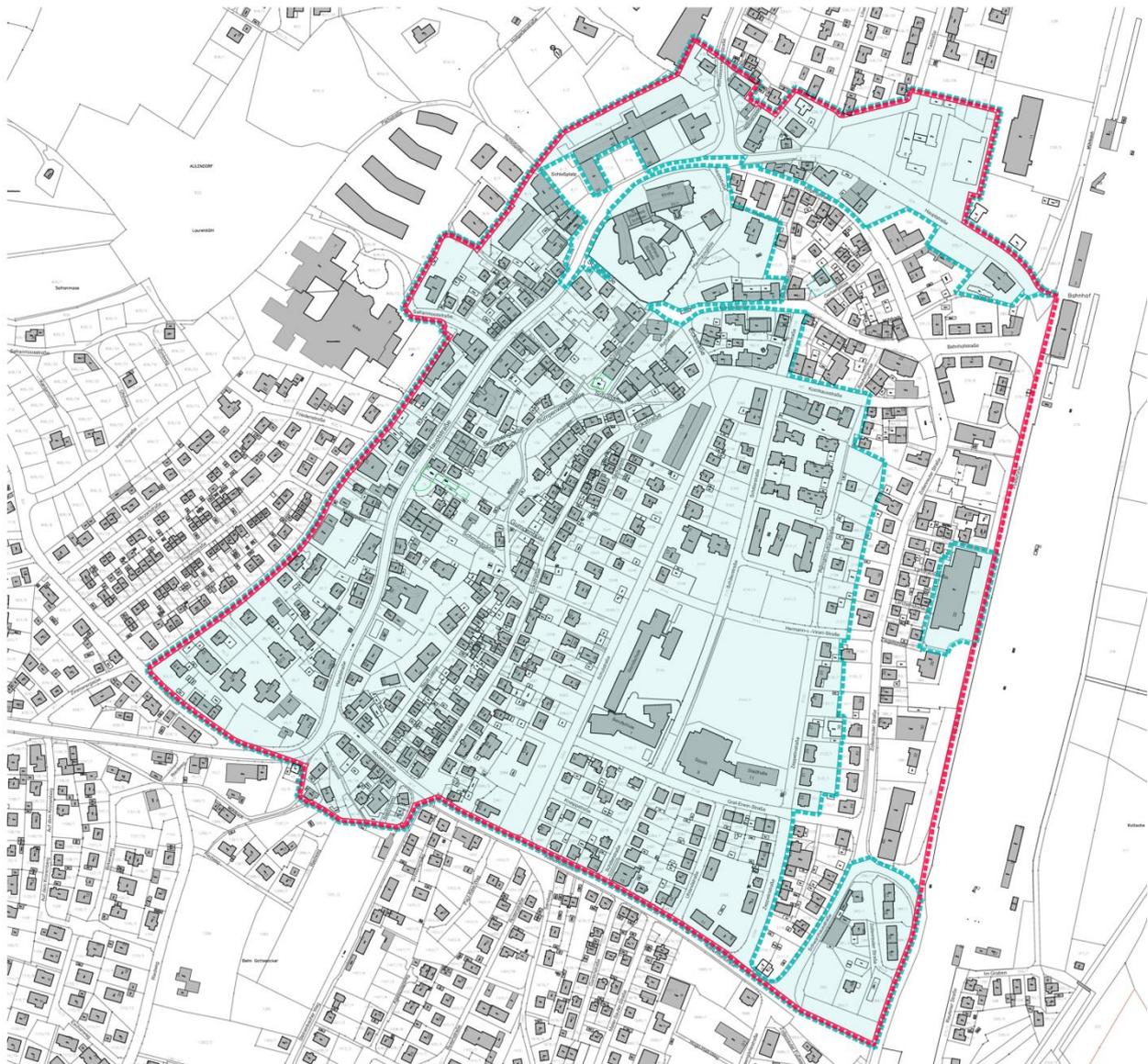
Matthias Burth, Bürgermeister

7. Empfehlung zum weiteren Verfahrensablauf

Für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung wird folgende Abwicklung für das Gebiet „Stadtkern III“ vorgeschlagen:

1. Behandlung des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen im Gemeinderat der Stadt Aulendorf, insbesondere Zustimmung zum gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept/Rahmenplan als Planungsleitlinie für die Sanierungsdurchführung.
2. Beschluss des Gemeinderats über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung.
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung mit Hinweisen zum Durchführungszeitraum.
4. Mitteilung der rechtsverbindlichen Sanierungssatzung an das Grundbuchamt zur Eintragung der Sanierungsvermerke in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke.
5. Förderung der privaten Mitwirkungsbereitschaft durch Öffentlichkeitsarbeit und allgemeine Information über die Sanierungsabsichten (z.B. Sanierungsbroschüre, u.a.).

Anlage 1: Abgrenzung - Innenstadt Aulendorf mit SanG „Stadtkern III“



Anlage 2: Rahmenplan - Innenstadt Aulendorf



Bereiche mit besonderen Planungserfordernissen

- 1 Schlossberg - Schloss ab 10. Jh. kath. Pfarrkirche St. Martin 1559, kulturelle Nutzungen
- 2 Schlosspark mit neuen Freitreppa, Schulhalde, mit öf. Schrägliftzug
- 3 Marktplatz mit Internsdurchfahrt, Neuorganisation der Gebäudenutzungen
- 4 Zentraler Geschäftsbereich, obere Hauptstraße als Flanierboulevard max. Länge 350 m
- 5 Zentraler Geschäftsbereich Bachstraße mit besonderer Branchenstruktur, offene Führung des Stadtbads, C-W Einbahnverkehr in der Bahnhofstr/Bachstr
- 6 Mobilitätsschwerpunkt BfH (Bahn + Bus + Taxi + Fahrrad + Carsharing), standortgemäße Dienstleistungs- und Handelsangebote
- 7 Entwicklungszone Poststraße für stadtbezogene Ergänzungsnutzungen
- 8 Stadtengang SO, produktives Stadtquartier (z.B. Start Up + D.L. Produktion), Ergänzung (Neuordnung) bestehender Wohnquartiere
- 9 Stadtengang SW, übersichtliche Erschließung, Wohnnutzung
- 10 Innerstädtischer Quartierspark "Gumpen", offener Stadtbach, Uferwege, Bäume, Spielzonen
- 11 Sicherung der Stadttopographie + des Stadtbildes durch grüne, weitgehend unbebaute Hangbereiche
- 12 Fahrerschließung des Wohngebietes "Parkstraße" ohne Durchfahrt Schlossplatz
- 13 Kleintümige Erneuerungsmaßnahmen im Wohngebiet Neue Gassel Eckstraße
- 14 Nördliche Hauptstraße als Parkallee mit Wohnangeboten
- 15 Verkehrsberuhigte Zonen (20 km/h + 7km/h) mit punktuellen Parkierungsangeboten u. shared space Platzbereichen
- 16 Stabilisierung der Wohnquartiere, durch Erhalt der Einzelhausstrukturen und der Gartenzonen

Stadt Aulendorf	
Rahmenplan "Innenstadt"	
Rahmenplan mit Verleibungsbereichen (Luft)	
Maststab	Planmaßstab
1:3.500	1:105.1_RPL
17.09.2019	11.05.1_RPL
VORABZUG	
FPZ	
ZEESE STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR	
Dahlweg, Reut-Zone - 73185 Schirmpf. - Tel. 071469753-0	
Städtebauliche - www.zee.se - e-Mail: info@zee.de - www.zee.de	

Anlage 3: Einzeldenkmäler und erhaltenswerte, stadtbildprägende Gebäude - Innenstadt Aulendorf



Einzeldenkmäler und erhaltenswerte, stadtbildprägende Gebäude

- Baudenkmal
- Baudenkmal mit Sanierungsbedarf
- erhaltenswerte, stadtbildprägende Gebäude
- erhaltenswerte, stadtbildprägende Gebäude mit Sanierungsbedarf



Stadt Aulendorf		FPZ	
Rahmenplan "Innenstadt"		ZIELE: STADTPLANUNG / ARCHITEKTUR	
Einzeldenkmäler und erhaltenswerte, stadtbildprägende Gebäude		Prof. Dr. Peter Pöschel, Architekt und Stadtplaner Odenwälder Str. 17, 71818 Schönlach - Tel. 0714619733 poeeschel@fpz-ws.de www.fpz-ws.de GDA - GdL - SdK	
Makroplan Datum	Plannummer		
1 - 3 - 2019	02/07/2019	11/06/1	

Entwurf Sanierungssatzung

Auf Grund des § 142 Absatz 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, beschließt der Gemeinderat der Stadt Aulendorf in seiner Sitzung am 26.04.2021 folgende

S a t z u n g

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern III“ in Aulendorf

§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 35 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Stadtkern III“.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan „Stadtkern III“ vom **XX.XX.XXXX** abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB finden Anwendung.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Anlage: Lageplan

Aulendorf, den **XX.XX.XXXX**

Matthias Burth, Bürgermeister

6. Wahl des Sanierungsverfahren

6.1 Ergebnis, Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebiets

Der Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen kommt zu dem Ergebnis, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände und Mängel vorhanden sind, die Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen. Die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 Abs. 3 BauGB liegen vor.

Der Stadt Aulendorf wird daher empfohlen, das Untersuchungsgebiet gem. Abgrenzungsplan als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen. Das Sanierungsgebiet wird mit einer Größe von ca. 35,3 ha für die förmliche Festlegung vorgesehen.

Die aufgezeigten Maßnahmen zur Umsetzung der städtebaulichen Erneuerung im Sanierungsgebiet "Stadtkern III" werden jeweils im Rahmen der Haushaltplanung geprüft und entsprechend der finanziellen Möglichkeiten Berücksichtigung finden.

6.2 Durchführungsfrist

Durch Gemeinderatsbeschluss ist gemäß § 142 (3) BauGB die Durchführungsfrist für die Sanierungsmaßnahme festzulegen. Diese kann nach den Regelungen des BauGB bis zu 15 Jahre betragen.

Bei der festzulegenden Durchführungsfrist sollte somit ein Zeitraum von mindestens 10 Jahren, zuzüglich einer Restlaufzeit zur Durchführung und dem Abschluss letzter Einzelmaßnahmen, beschlossen werden. Die Durchführungsfrist ist in einem separaten Gemeinderatsbeschluss zu fassen. Es wird eine Laufzeit von 15 Jahren vorgeschlagen, demnach sollte die Durchführungsfrist am 31.12.2036 enden.

Kann die Sanierung – wider Erwarten – nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist ggf. durch einen weiteren Gemeinderatsbeschluss verlängert werden.

6.3 Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Das Baugesetzbuch (BauGB) kennt zwei Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. Sie unterscheiden sich vor allem durch die Intensität der Maßnahmen bzgl. der Entwicklung der Bodenpreise, den Grundstücksverkehr und geplante Neuordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet:

Wahl Sanierungsverfahren

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Kommune nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

- das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB („klassisches Verfahren“) oder
- das „vereinfachte Sanierungsverfahren“ unter Ausschluss dieser Vorschriften

zur Verfügung steht.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, d.h. ob die Sanierung im „klassischen Verfahren“ oder im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen ist, muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Maßstab für die Entscheidung der Kommune ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156a BauGB).

Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vor, ist die Kommune gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“ verpflichtet.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“ als auch im „klassischen Verfahren“ folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,

- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung / Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

„Klassisches“ Verfahren

Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB werden als sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechts“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Insbesondere zu erwähnen sind:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),
- die Preisprüfung, d. h. keine Genehmigung eines Kaufvertrags (§ 144 BauGB), wenn der Kaufpreis über den Anfangswert der Sanierung hinaus geht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB); dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag),
- die sogenannte „Bagatell-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass – falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen – der Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist (§ 156a BauGB).

„Vereinfachtes“ Verfahren

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, ist die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.

Das heißt mit anderen Worten, es erfolgt:

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen, dafür gilt aber das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB,
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen,
- keine Preiskontrolle.

Sind die Voraussetzungen für eine Sanierungsdurchführung im „vereinfachten Verfahren“ gegeben, so stehen der Kommune hinsichtlich des Einsatzes der Verfügungs- und Veränderungssperre folgende weitere Entscheidungsmöglichkeiten offen:

- Bestimmt die Kommune in der Sanierungssatzung – neben der Anordnung des „vereinfachten Verfahrens“ – nichts Weiteres, findet die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB Anwendung. In diesem Fall ist wegen der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB ein Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB) einzutragen.

Die Kommune kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass

- nur § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre, Teilungsgenehmigung, Genehmigung von Miet- und Pachtverhältnissen) anzuwenden ist. Die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB wird damit ausgeschlossen. Daher bedarf es in diesem Fall auch nicht der Eintragung eines Sanierungsvermerks (§ 143 Abs. 2 BauGB) in das Grundbuch,
- nur § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) anzuwenden ist; in diesem Fall unterliegt insbesondere die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks der gemeindlichen Genehmigung,
- die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB keine Anwendung findet.

Diese Darstellung macht deutlich, dass die Kommune auch im „vereinfachten Verfahren“ ein auf die Bedürfnisse der jeweiligen Sanierungsmaßnahme abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung hat.

Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Wie oben bereits dargelegt, muss die Kommune die Entscheidung, ob die Sanierung im „vereinfachten“ oder im „klassischen“ Verfahren durchzuführen ist, aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes treffen.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn

- die Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und
- die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist somit die Erforderlichkeit der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB), wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Es ist zum einen zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsicht Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere den erforderlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen könnten.

Zum anderen ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung, also die Erfassung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, von rechtlicher Bedeutung.

Die Schwerpunkte der geplanten Sanierung sind bereits skizziert. Diese sind zusammengefasst im Wesentlichen:

- Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel,
- Entwicklung untergenutzter Bereiche für Wohnen,
- Erhalt und Ausbau der gewachsenen Versorgungsstrukturen,
- Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude; Abbruch und städtebaulich angepasste Neubebauung; unter Beachtung energetischer Gesichtspunkte.

Es ist somit festzuhalten, dass die Kommune neben den bereits in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücksflächen weder für Neuordnungs- noch für Erschließungsmaßnahmen weitere Grundstücke zwingend hinzuerwerben muss. Aus diesem Grund wird keine Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 BauGB – Erwerb zum sanierungsbeeinflussten Grundstückswert).

Die im gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (Rahmenplanung) im Bereich der privaten Grundstücke vorgesehenen Maßnahmen sind grundsätzlich auch heute bereits im Zuge des Baurechtsverfahrens möglich und werden ausschließlich auf privater Basis erfolgen. Eine sanierungsbedingte Wertsteigerung dieser Grundstücke kann somit ausgeschlossen werden.

Zwar wird die längerfristige Entwicklung der Bodenpreise im Untersuchungsgebiet, wie in Kerngebieten / innerörtlichen Gebieten auch, allein schon aufgrund des immer knapper werdenden Angebotes an Grundstücken (in zentraler Lage) weiter fortschreiten. Gerade darin liegt jedoch insbesondere im privaten Bereich die Chance für eine im Wesentlichen aus eigener Kraft stattfindenden städtebaulichen Weiterentwicklung, insbesondere auf den heute untergenutzten Flächen. Da diese Form der Wertsteigerung jedenfalls nicht als

im Sinne von § 154 BauGB „durch die Sanierung bedingt“ anzusehen ist, ist die Anwendung dieser Vorschrift im Hinblick auf die Möglichkeit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur teilweisen Finanzierung der Erneuerungsmaßnahme ebenfalls ohne Bedeutung.

Es wird deshalb empfohlen, die Sanierungsmaßnahme „Stadtkern III“ im vereinfachten Sanierungsverfahren durchzuführen und hierzu die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB in der Sanierungsatzung auszuschließen.

Die Frage nach dem vollständigen oder teilweisen Ausschluss der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB ist letztlich danach zu beantworten, ob die zwischen dem allgemeinen oder besonderen Städtebaurecht bestehenden Unterschiede für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme entscheidungserheblich sein könnten.

Für die Anwendung des § 144 Abs. 1 BauGB spricht allein schon die in dieser Vorschrift enthaltene sanierungsrechtliche Veränderungssperre. Gegenüber der Veränderungssperre nach § 14 BauGB ist sie z.B. zur Vermeidung unerwünschter baulicher Veränderungen (Gestalt / Nutzung) im Sanierungsgebiet besonders praxisrelevant.

Das Sanierungsrecht kennt die verfahrensmäßigen und zeitlichen sowie die entschädigungsrechtlichen Eingengungen der Veränderungssperre des § 14 BauGB nicht. Maßstab für die Erteilung der Genehmigung ist allein das örtliche Sanierungskonzept, so dass die sanierungsrechtliche Veränderungssperre auch flexibler als die planungsrechtliche Veränderungssperre ist.

Anlass und Ziel einer sanierungsrechtlichen Veränderungssperre ist darüber hinaus nicht – wie bei § 14 BauGB – die Sicherung eines aufzustellenden Bebauungsplanes, sondern die Verwirklichung eines Sanierungskonzeptes, was eine beabsichtigte und zu sichernde Bauleitplanung (z.B. für Teilgebiete) einschließen kann, aber nicht notwendigerweise voraussetzt.

Wenn die Genehmigungspflicht von rechtsgeschäftlichen Grundstücksveräußerungen gemäß § 144 Abs. 2 BauGB hauptsächlich in Verbindung mit der im vereinfachten Verfahren nicht anzuwendenden „Preisprüfung“ des § 153 Abs. 2 BauGB zu sehen ist, so hat sie doch auch ohne die Preisprüfung ihre Bedeutung zur Sicherung der Sanierungsziele im vereinfachten Verfahren.

Dies ergibt sich bereits daraus, dass Grundstücksveräußerungen auch außerhalb einer Bodenordnung dem Sanierungszweck zuwiderlaufen können, wenn z. B. die mit dem Erwerb eines Grundstückes erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, wesentlich erschweren oder dem Sanierungszweck zuwiderlaufen würde.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Stadtkern III“ mit der vollen Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB erscheint daher sinnvoll.

Auch wenn die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB möglicherweise keine besondere Bedeutung bei der Sanierungsdurchführung erlangen wird, sollte doch vorläufig nicht auf sie verzichtet werden.

Stellt sich im Laufe der Sanierungsdurchführung heraus, dass im Rahmen der Anwendung der §§ 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB „zu viel“ bodenrechtliche Steuerungsmöglichkeiten bestehen, so bleibt – neben der in § 144 Abs. 3 BauGB geregelten Vorweggenehmigung für bestimmte Genehmigungstatbestände – die Möglichkeit einer Änderung der Sanierungsatzung unberührt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien wird empfohlen, bei der Entscheidung über die Anwendung des vereinfachten Verfahrens die Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB weder vollständig noch teilweise auszuschließen.

6.4 Vorschlag für die Sanierungsatzung

Die Durchführung der Sanierung im Gebiet „Stadtkern III“ erfolgt im vereinfachten Verfahren (unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 bis 156a BauGB), das heißt, es werden keine Ausgleichsbeträge fällig.

Das geplante Sanierungsgebiet „Stadtkern III“ wird nicht mit Förderprogrammen von Bund und Land durchgeführt, im Gebiet erfolgt eine Förderung ausschließlich über steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten gemäß § 7h EstG und städtische Finanzmittel im Rahmen eines Kommunalen Förderprogramms.



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/051/2021	
Sitzung am 26.04.2021	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 5 Änderung FNP im Rahmen vBP "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle" - 1. Aufstellungsbeschluss, 2. Zustimmung zum Entwurf, 3. Auslegung und Beteiligung</p>			
<p>Ausgangssituation: Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird anstelle von Fläche für die Landwirtschaft und einer potenziellen Ausgleichsfläche nun eine Sonderbaufläche (Planung) dargestellt. Die bestehenden Leitungen werden in der Änderung übernommen. Der überplante Bereich umfasst 3,42 ha.</p> <p>Geltungsbereich: Beim Änderungsbereich handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutztes Ackerland (Maisfeld) südwestlich der Stadt Aulendorf auf den Gemarkungen Blönried (Fl.-Nr. 744/8) und Aulendorf (Fl.-Nr. 1491). Das zu ändernde Gebiet befindet sich südlich entlang der Bahnstrecke "Herbertingen – Aulendorf".</p> <p>Etwa 120 m westlich, südlich und östlich des Änderungsbereiches verläuft im Achtobel eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341). Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde zur Untersuchung möglicher Auswirkungen auf das FFH-Gebiet bereits eine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt (Zeeb & Partner, Fassung vom 01.07.2020), die zu dem Schluss kommt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes bei Durchführung der Planung auftreten.</p> <p>Planung: Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die zeitweise Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die Nutzungsdauer wird auf 30 Jahre beschränkt. Zudem wird bei Durchführung der Planung nur ein kleiner Bereich versiegelt, während der Rest der Fläche als Extensivgrünland weiter bewirtschaftet werden kann.</p> <p>Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die ggf. erforderliche Zuordnung von externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Bei Nicht-Durchführung der Planung, wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.</p>			
<p>Beschlussantrag:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle“ in der Fassung vom 03.03.2021 erfolgt der Aufstellungsbeschluss. 2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen. 3. Der Gemeinderat billigt den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle" in der Fassung vom 03.03.2021. 			

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Flächennutzungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Anlagen:

Flächennutzungsplan – Textteil vom 03.03.2021

Flächennutzungsplan – Planteil vom 03.03.2021/19.04.2021

Beschlussauszüge für

Bürgermeister

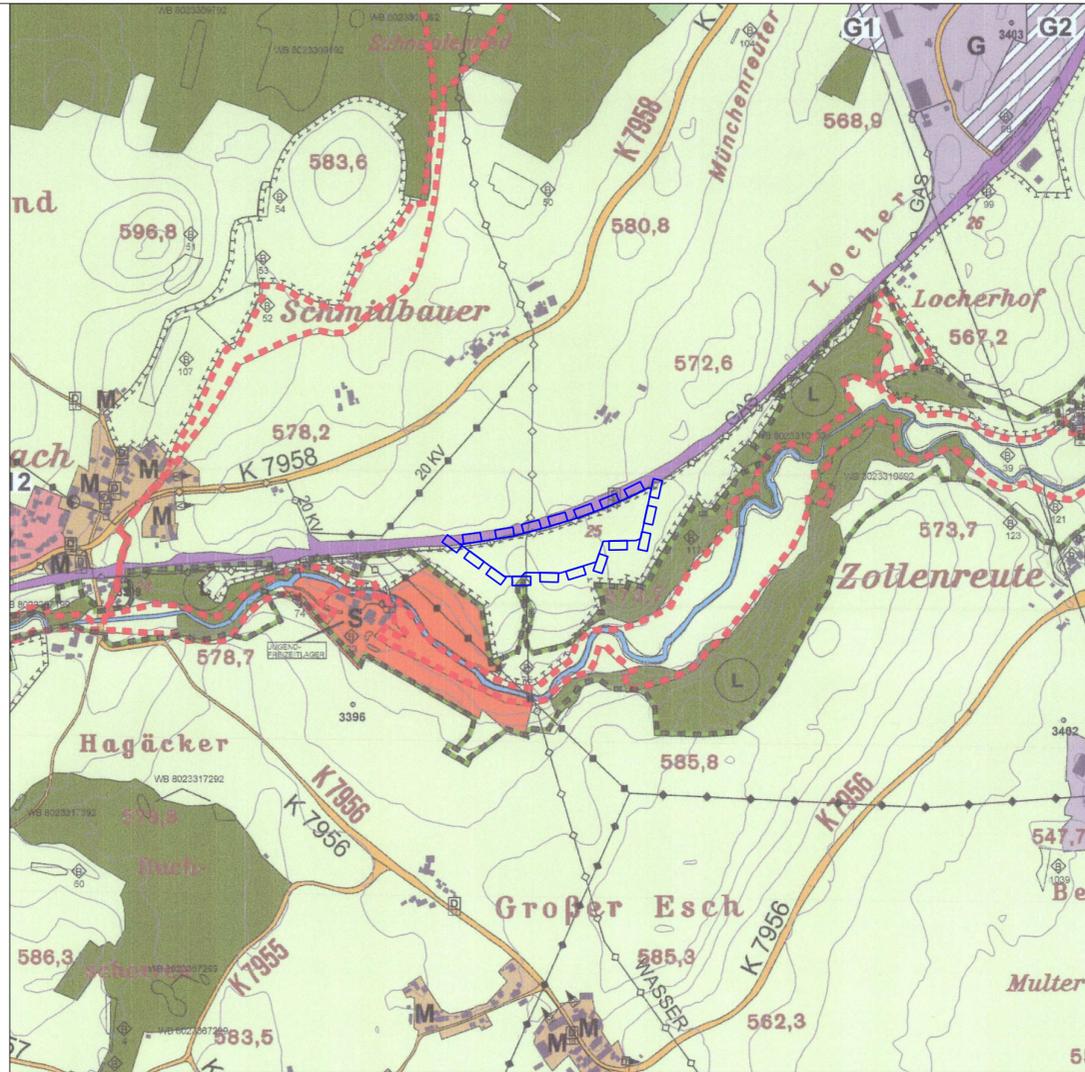
Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

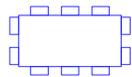
Ortschaft

Aulendorf, den 19.04.2021

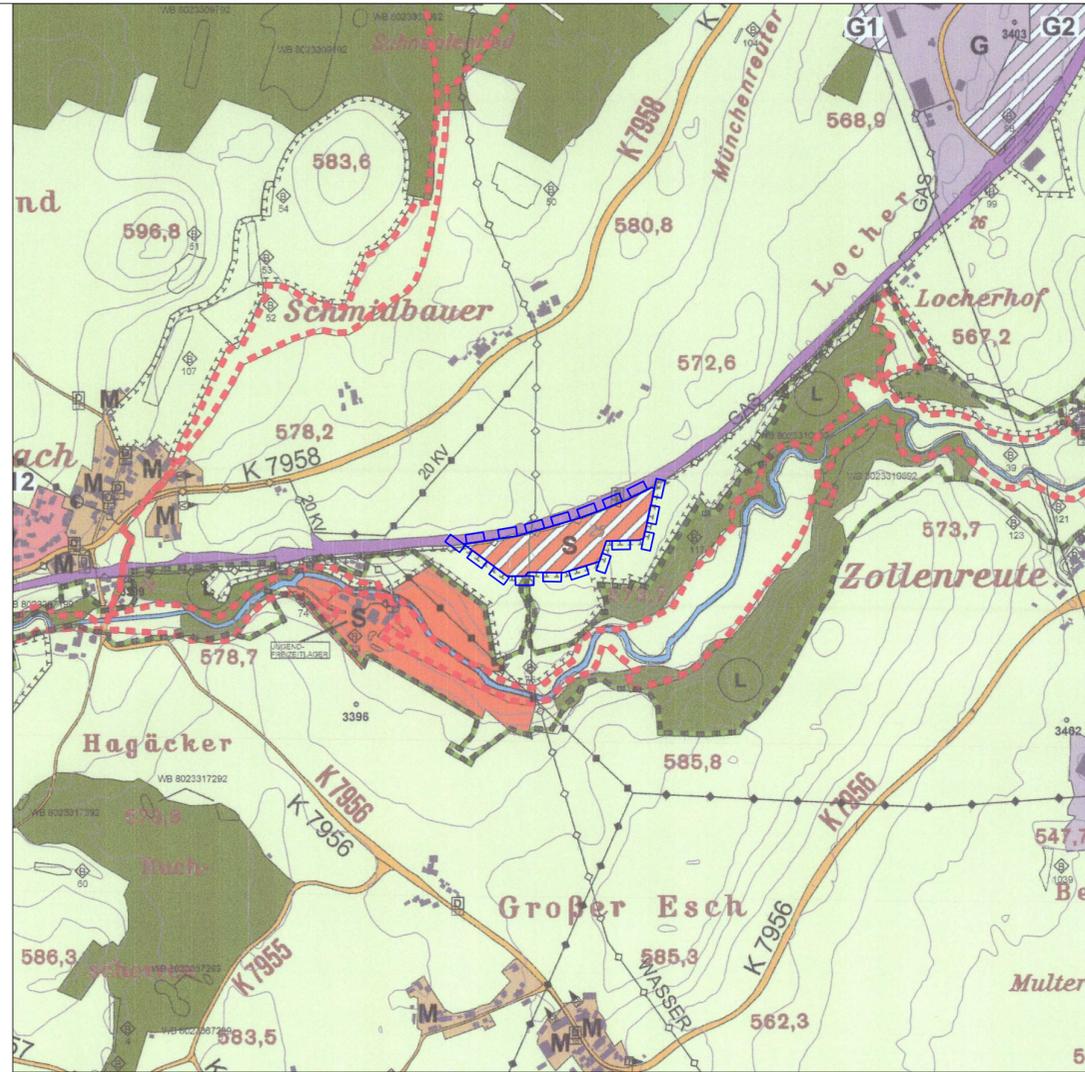


Stand vor der Änderung des Flächennutzungsplanes

Zeichenerklärung vor der Änderung:

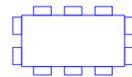
-  Änderungsgeltungsbereich
-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Gasleitung (Erdgas, Ferngas) unterirdisch (Bestand)
-  potentielle Ausgleichsfläche
-  Wasserleitung unterirdisch (Bestand)

M 1: 10.000

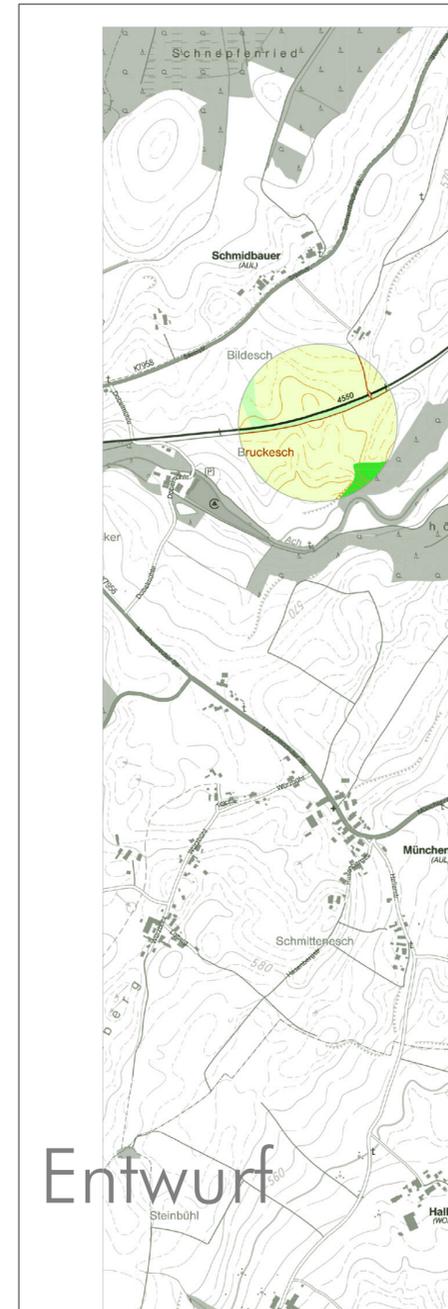


Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle"

Zeichenerklärung nach der Änderung:

-  Änderungsgeltungsbereich
-  Sonderbauflächen (Planung)
-  Gasleitung (Erdgas, Ferngas) unterirdisch (Bestand)
-  Wasserleitung unterirdisch (Bestand)

0 200 400 600 800 1000 1200 1400 1600 1800 2000m



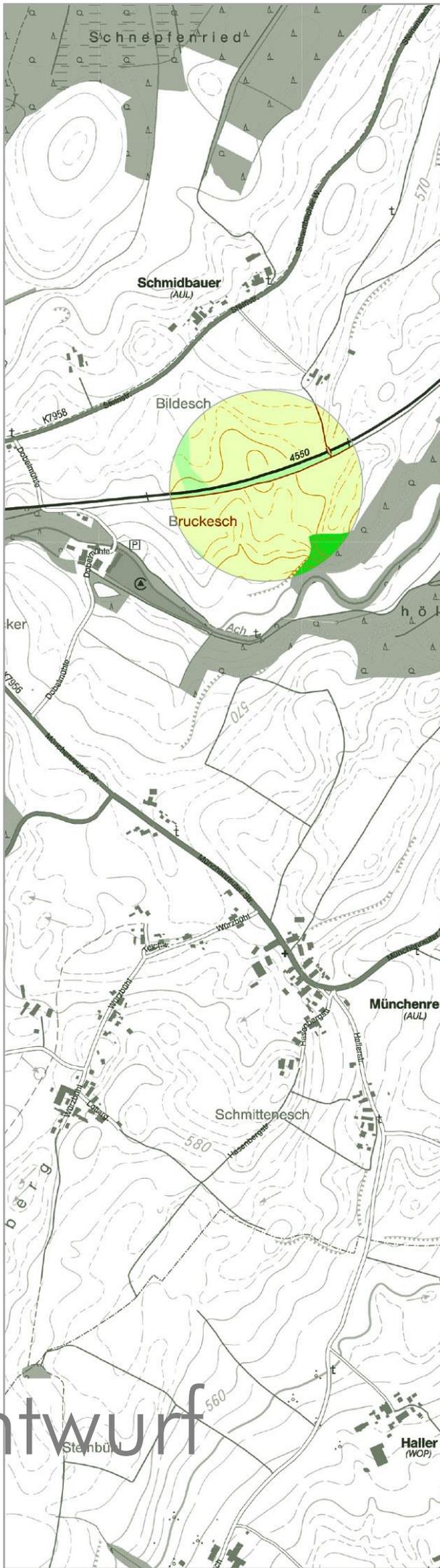
Stadt Aulendorf

Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
"Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle"

Fassung 03.03.2021
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Entwurf



Stadt Aulendorf

Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
"Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle"

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Feststellungsbeschluss 4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil 5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 9
5	Begründung – Sonstiges 29
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 30
7	Begründung – Bilddokumentation 31
8	Verfahrensvermerke 33

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- 1.6 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

Auf Grund von § 10 § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle" in öffentlicher Sitzung am festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben**3.1.1 Zusammenfassung**

3.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

3.1.2.1 Der Änderungsbereich befindet sich südwestlich der Stadt Aulendorf zwischen den Ortsteilen "Steinenbach" und "Zollenreute" auf den Gemarkungen "Blönried" und "Aulendorf".

3.1.2.2 Der Änderungsbereich beinhaltet eine landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der Bahnlinie Herberlingen-Aulendorf. Im Norden wird der Änderungsbereich durch einen Feldweg begrenzt, der südlich der Bahnlinie verläuft. Im Westen, Süden und Osten umgeben überwiegend landwirtschaftliche Flächen das Plangebiet; nur im Süden grenzt auf einem kurzen Teilstück des Änderungsbereiches ein Feldgehölz an, welches Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Achtobel" (Nr. 4.36.066) sowie des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341) ist. Diese erstrecken sich entlang des Tobels der "Booser Ach" südlich und östlich des Plangebietes.

3.1.2.3 Die landschaftlichen Bezüge werden von der strukturreichen Kulturlandschaft des Oberschwäbischen Hügellands geprägt. Die Umgebung des Änderungsbereiches ist insbesondere gekennzeichnet durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen, die Bahnlinie sowie die vielfältigen Gehölzstrukturen entlang der "Booser Ach".

3.1.2.4 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude oder herausragenden naturräumlichen Einzelemente.

3.1.2.5 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches steigt Richtung Norden und Nordosten hin leicht an. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 2,5 %.

3.1.2.6 Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 744/8 (Teilfläche) und 1491 (Teilfläche).

3.2 Erfordernis der Planung und Systematik der Planung**3.2.1 Erfordernis der Planung**

3.2.1.1 Die Planung dient der vorbereitenden Bauleitplanung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in diesem Bereich. Der Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Be-

bauungsplanes ist die Absicht des Energieversorgungsunternehmens ABO Wind AG, eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zu errichten. Die Bauleitplanung soll auch dazu beitragen, den globalen Klimaschutz zu fördern. Dies kann im Wesentlichen dadurch erfolgen, dass der CO₂-Ausstoß insgesamt verringert wird. Durch die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage wird ein wesentlicher Beitrag dazu geleistet, den bundesweiten Energiebedarf künftig durch regenerative Energien decken zu können. Die Stadt Aulendorf möchte die Entwicklung regenerativer Energien fördern und unterstützen. Das vorliegende Plangebiet eignet sich aufgrund seiner Topographie, seines Zuschnittes und Lage (vorhandene, ausreichende Erschließung, geringe Einsehbarkeit) sehr gut für eine Bebauung mit einer Freiflächen-Photovoltaikanlage. Da für das Plangebiet darüber hinaus eine konkrete Anfrage eines Vorhabenträgers gegeben ist, kommen alternativen Flächen derzeit nicht in Frage.

- 3.2.1.2 Der geplante Standort liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der parallelen Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in diesem Bereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung und Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geschaffen werden. Gleichzeitig wird durch die Planungen dem "Ziel 4.2.2" des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) Rechnung getragen.
- 3.2.1.3 Die Stadt Aulendorf sieht auf Grund der o.a. Belange das Erfordernis, zur Verwirklichung des Vorhabens bauleitplanerisch tätig zu werden.

3.2.2 Systematik der Planung

- 3.2.2.1 Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde darauf verzichtet, die Karte auf eine koordiniert-digitale Grundlage zu stellen. Dadurch ergeben sich gewisse Unschärfen bei den Abgrenzungen der Flächen und insbesondere bei der Darstellung des Gebäudebestandes.
- 3.2.2.2 Die bisherigen Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZV) und sind auch in der farbigen Version gut lesbar. Die Planung kann in einer zusammenhängenden Grafik in unterschiedlichen Maßstäben geplottet und forthin unkoordiniert-digital aktualisiert werden. Die Lesbarkeit und die Nachvollziehbarkeit des dann geänderten Flächennutzungsplanes sind gewährleistet.

3.3 Übergeordnete Planungen, Standort; Infrastruktur und Verkehrsanbindung

3.3.1 Übergeordnete Planungen

- 3.3.1.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 4.2.2 Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.
 - 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
 - 5.3.2 Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.
 - Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"
- 3.3.1.2 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 3.3.1.3 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 3.3.1.4 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 3.3.2 Standort**
- 3.3.2.1 Der gewählte Standort eignet sich aufgrund seiner Topographie (leichte Geländeneigung Richtung Süden/Südosten) sehr gut zur Errichtung und effektiven Nutzung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage. Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.141 – 1.150 kWh/m². Aufgrund seiner Lage ist der Änderungsbereich von weiten Teilen der Umgebung nicht einsehbar. Darüber hinaus ist durch den bestehenden Feldweg bereits eine ausreichende Erschließung des Standortes gegeben. Weitere Ausführungen zum Standort sind dem nachfolgenden Umweltbericht zu entnehmen.

3.3.2.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch die Realisierung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage einen Beitrag zur umweltschonenden Energiegewinnung zu leisten.

3.3.3 Infrastruktur und Verkehrsanbindung

3.3.3.1 Durch das Planungsgebiet verlaufen eine Wasserleitung der WVV Schussen-Rotachtal sowie eine Gasleitung der Thüga Energienetze GmbH. Die Funktionsfähigkeit der Leitungen darf durch das geplante Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Hierzu werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen geeignete Schutzmaßnahmen festgesetzt.

3.3.3.2 Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über den zwischen Plangebiet und Bahnlinie verlaufenden Feldweg. Der Änderungsbereich wird lediglich zu Wartungszwecken oder zur Pflege vom Betreiber angefahren.

3.4 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.4.1 Stand vor der Änderung

3.4.1.1 Die Stadt Aulendorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (1. Fortschreibung mit Bescheid des Landratsamtes Ravensburg vom 01.08.2011 genehmigt, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 19.08.2011).

3.4.1.2 Der Änderungsbereich ist hierin als Fläche für die Landwirtschaft, aber auch als potentielle Ausgleichsfläche dargestellt. Zudem ist innerhalb des Änderungsbereiches die Darstellung von bestehenden unterirdischen Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen für Abwasser sowie Gas vorhanden.

3.4.2 Inhalt der Änderung

3.4.2.1 Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung soll die zu ändernde Fläche als "Sonderbaufläche" (Planung) dargestellt werden.

3.4.2.2 Der Bereich wird fortführend als potentielle Ausgleichsfläche drumherum geführt. Die den Bereich querenden Darstellungen von Gas- und Wasserleitungen werden unverändert übernommen.

- 4.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
 - 4.1.1.1 Durch die Änderung wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle" geschaffen, welcher die Errichtung von Anlagen und Einrichtungen einer Freiflächen-Photovoltaikanlage ermöglichen soll. Aktuell sind die zu ändernden Flächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung soll die zu ändernde Fläche als "Sonderbaufläche" dargestellt werden.
 - 4.1.1.2 Beim Änderungsbereich handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutztes Ackerland (Maisfeld) südwestlich der Stadt Aulendorf auf den Gemarkungen Blönried (Fl.-Nr. 744/8) und Aulendorf (Fl.-Nr. 1491). Das zu ändernde Gebiet findet sich südlich entlang der Bahnstrecke "Herbertingen – Aulendorf".
 - 4.1.1.3 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen Beitrag zur Gewinnung erneuerbarer Energie leisten zu können.
 - 4.1.1.4 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes für die Sonderbaufläche "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
 - 4.1.1.5 Der Bedarf an Grund und Boden (Änderungsgeltungsbereich) umfasst insgesamt 3,42 ha und entfällt vollständig auf die Darstellung einer Sonderbaufläche (Planung).
 - 4.1.1.6 Die Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung erfolgt verbal-argumentativ.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Änderung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes.

4.1.2.2 Landschaftsplan:

Aus dem Landschaftsplan ist die Darstellung des Plangebietes als potentielle Ausgleichsfläche übernommen.

4.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Westlich, südlich und östlich des Änderungsgeltungsbereiches, in einem Abstand von etwa 120 m, befindet sich das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341). Hierbei handelt es sich um ein Mosaik aus Mooren, Seen, Weihern, Feuchtwiesenbereichen, Mähwiesenflächen, Waldbeständen und Auwäldern. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Der Änderungsbereich ist vom FFH-Gebiet auf Grund der topografischen Lage und des damit verbundenen Höhenunterschiedes von 15–20 m nicht einsehbar. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten Natura 2000-Gebietes sind nicht zu erwarten (siehe Natura 2000-Vorprüfung des Büros Zeeb & Partner vom 01.07.2020). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Im Süden an den Änderungsbereich angrenzend und im Westen und Osten in einer Entfernung ab ca. 80 m befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Achtobel" (Schutzgebiets-Nr. 4.36.066).
- Im Südosten (mind. 65 m entfernt) findet sich ein nach NatSchG BW und LWaldG geschütztes Waldbiotop ("Buchen-Altholz S Steinenbach", Biotop-Nr. 2-8023-436-5002).
- Wasserschutzgebiete sind von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

4.1.2.5 Biotopverbund:

- Der nordöstliche Teil der zu ändernden Fläche liegt innerhalb des 1.000 m-Suchraums des landesweit berechneten Biotopverbunds mittlerer Standorte.

- Außerdem berührt der Änderungsgeltungsbereich den 1.000 m-Suchraum feuchter Biotope des Biotopverbundes der LUBW.

4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Der Änderungsbereich befindet sich in der freien Landschaft südwestlich des Hauptortes Aulendorf. Bei der Fläche handelt es sich um einen landwirtschaftlich genutzten Acker, welcher ein potenzielles Brutgebiet für bodenbrütende Vogelarten darstellt. Laut avifaunistischem Fachgutachten des Gutachters Luis Ramos in der Fassung vom 28.07.2020 konnten im Zeitraum zwischen März und Juni 2020 im Änderungsbereich jedoch keine Bodenbrüterarten festgestellt. Im weiteren Untersuchungsgebiet (Waldhabitats, Feldgehölze, Biotop) hingegen, konnten zahlreiche wertgebende Brutvogelarten beobachtet werden. Weitere Informationen sind dem avifaunistischen Gutachten des Fachgutachters Luis Ramos vom 28.07.2020 zu entnehmen.
- Die Hecken an der Bahnlinie nördlich des zu ändernden Gebietes, sowie die Wäldchen, Feldgehölze und Waldhabitats im Westen, Süden und Osten des Änderungsbereiches bieten zahlreichen Vogelarten ein Brutgebiet.
- Im Böschungsbereich der Bahnlinie findet sich die Zauneidechse. Eine Kartierung ist nicht notwendig, da das Vorkommen dieser Art bereits bekannt ist.
- Das an den Änderungsbereich angrenzende Feldgehölz erfüllt für die in den südlichen Waldhabitats und Biotopen brütenden Vogelarten die Funktion eines Trittsteinbiotops.
- Dem Änderungsgeltungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter

und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Laut dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) Baden-Württemberg gehört der Änderungsbereich aus geologischer Sicht zu der Kißlegg-Subformation und liegt in der hydrogeologischen Einheit "Quartäre Becken- und Moränensedimente". Die Kißlegg-Subformation hat sich aus Ablagerungen des Rheingletschers im Spätpleistozän gebildet und besteht hauptsächlich aus Diamikt, Kies, Sand und aus Feinsedimenten. Gemäß der hydrogeologischen Karte (1:350.000) des LGRB kann der Untergrund des Änderungsbereiches als grundwassergeringleitendes Lockergestein beschrieben werden.
- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) sind im Untergrund Moränensedimente aus dem Vorstoß des Rheingletschers zur Äußeren Jugendmoräne und dem anschließenden Eiszerfall zu erwarten (Diamikte, Kiese, Sande und Feinsedimente alpiner und lokaler Provenienz). Aus den kiesig-sandigen glazigenen Sedimenten hat sich laut Bodenkarte (M 1: 50.000) als vorherrschender Bodentyp Parabraunerde aus schluffig-sandigen Beckensedimenten entwickelt.
- Bei den Böden handelt es sich um mäßig tief und tief entwickelte Parabraunerde, stellenweise Braunerde-Parabraunerde (U 70) mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit. Der Boden im Änderungsbereich filtert und puffert Schadstoffe mittel bis sehr gut, stellt im Wasserkreislauf einen sehr guten Ausgleichskörper dar und ist als Standort für naturnahe Vegetation nur geringfügig geeignet.
- Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Maisacker) und eine geringe bis mittlere Durchlässigkeit (für Niederschlagswasser) aufweisen.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Änderungsgeltungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist die "Booser Ach" innerhalb des oben beschriebenen FFH-Gebietes (ca. 250 m südlich).
- Es handelt sich innerhalb des Änderungsbereiches vorwiegend um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, welche landwirtschaftlich genutzt werden (Acker) und so eine vollständige Versickerung auf der gesamten Fläche uneingeschränkt möglich machen. Einzig auf dem bereits bestehenden teilversiegelten Feldweg am nördlichen Rand des überplanten Gebietes kann das Niederschlagswasser nur noch eingeschränkt versickern.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine gesonderten Informationen vor. Die hydrogeologische Einheit "Quartäre Becken- und Moränensedimente" lässt jedoch auf einen geringleitenden Boden schließen.
- Dem Änderungsgeltungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Änderungsbereich führt.

- Momentan fallen im Änderungsbereich keine Abwässer an.
- Auf Grund des bewegten Reliefs kann es bei Starkregen-Ereignissen zum oberflächigen Abfluss von Niederschlagswasser kommen.

4.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt im Bezugsort Weingarten bei 9,2°C (DWD, abgerufen am 20.01.2021). Im Bezugsort Aulendorf – Haslach liegt die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge bei 905 L/m² (DWD, abgerufen am 20.01.2021).
- Die offenen Flächen des Änderungsbereiches dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die außerhalb des zu ändernden Bereiches vorhandenen Feldgehölze Frischluft produzieren. Die Kaltluft fließt auf Grund der Topografie von der Fläche in den Talzug ab, in dem sich das FFH-Gebiet befindet.
- Dem Änderungsgeltungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in den Änderungsbereich, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Der Änderungsbereich ist durch die Kategorie der stärksten Zersiedlung (0 – 4 km²) definiert und findet sich in einer kleinräumig gegliederten Landschaft bedingt durch die hügelige Topographie.
- Das Landschaftsbild im Umkreis des Änderungsgebietes ist durch Äcker, Grünland, Feldgehölze und Wälder geprägt. Bei dem zu ändernden Gebiet selbst handelt es sich um einen intensiv genutzten Acker (landwirtschaftliche Fläche).
- Auf Grund der Ackernutzung und der Gleisstrecke am nördlichen Rand des Änderungsbereiches weist das zu ändernde Gebiet selbst nur eine geringe Erholungsfunktion auf.
- Der Änderungsbereich ist auf Grund der Topografie im unbebauten Zustand weder vom im Süden angrenzenden FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341), noch von der nördlich gelegenen Steinstraße (Verbindung zwischen Steinenbach und Aulendorf) einsehbar. Auch für die Besucher der Dobelmühle ist der zu ändernde Bereich fast nicht sichtbar. Die Einsehbarkeit des Änderungsbereiches von der vorbeiführenden Bahnstrecke aus ist auf Grund der Lage der Gleise in einem "Tal" eher weniger gegeben. Eine besondere (höhenmäßige) Exposition ist nicht gegeben, der Fläche kommt aber für das Ortsbild eine gewisse Bedeutung zu.
- Dem Änderungsgeltungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Änderungsbereiches.

- Der Änderungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Es besitzt geringfügige Naherholungsfunktion.
- Südwestlich des zu ändernden Bereiches befindet sich das Jugendfreizeit- und Erlebniszentrum "Dobelmühle", dessen Attraktionen sich jedoch größtenteils südlich der Booser Ach befinden. Eine Nutzung des Änderungsbereiches durch die Dobelmühle findet nicht statt.
- Dem Änderungsgeltungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im zu ändernden Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Änderung.
- Dem Änderungsgeltungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.141 – 1.150 kWh/m². Da das Gelände überwiegend in Richtung der Booser Ach nach Süden hin abfällt, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

4.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

4.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- #### 4.2.2.1
- Bei Nicht-Durchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle" bleibt das intensiv genutzte Ackerland (Maisanbau) als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete (FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Altshausen", Landschaftsschutzgebiet "Achtobel"), Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

- 4.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Ackernutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Stadt Aulendorf; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Änderung besteht nicht.
- 4.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene noch nicht bekannt sind.
- 4.2.3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
- Durch den Bau der Freiflächen-Photovoltaikanlage geht ausschließlich die aktuelle Nutzung durch die Landwirtschaft in den nächsten 30 Jahren verloren. Ein Flächenverlust oder eine Versiegelung findet ausschließlich im Bereich der Trafostationen und punktuell im Bereich der Einrammungen der Modultischständer und Zaunverankerungen statt. Bedeutend für das Schutzgut ist die Aufwertung des Standortes durch die Umwandlung der Ackerflächen in eine reine Grünlandnutzung. Durch die Umzäunung des Geltungsbereiches kommt es zu Zerschneidungseffekten für größere Wildtiere; mit einer weiteren Fragmentierung ist nicht zu rechnen. Laut dem

- avifaunistischen Gutachten wird für die vorgefundenen Vogelarten durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung erwartet.
- Biologische Vielfalt: Der Änderungsbereich kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Durch die geplante Umwandlung von landwirtschaftlichen Ertragsstandorten zu extensiv genutztem Grünland kommt es in diesem Bereich zu einer geringeren Mähdichte. Zudem fällt die Verwendung von Dünge- und Spritzmitteln auf der Fläche weg. Die PV-Module selbst erzielen einen weiteren Effekt, indem sie Teile des Plangebietes überschatten und so manchen Pflanzen das volle Sonnenlicht untersagen. Auch kommt es bei Regenereignissen zu einem Wasserabfluss auf den Modulen und somit zu einem punktuellen Auftreffen des Wassers auf dem Boden. Die genannten Faktoren führen dazu, dass sich eine höhere Vielfalt an Standortbedingungen auf kleinem Raum ausbreiten kann und sich so eine differenziertere Vegetation ausbildet.
 - Im Bereich der Trafostationen und punktuell im Bereich der Einrammungen der Zäune sowie Modultische gehen Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf Grund der mit der Bebauung verbundenen Versiegelung verloren. Dies ist allerdings auf Grund der geringen Flächen-größe nicht weiter von Bedeutung.
 - Im Rahmen einer Natura 2000-Vorprüfung (Fassung vom 01.07.2020) und einer avifaunistischen Untersuchung durch den Fachgutachter Luis Ramos (Fassung vom 28.07.2020) konnten keine nennenswerten Beeinträchtigungen oder Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG festgestellt werden. Die genauen Angaben über die Betroffenheit einzelner Tierarten sind aus den Dokumenten der Gutachten direkt zu entnehmen.
 - Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Extensivierung der intensiv genutzten Ackerfläche durch zweischürige Mahd (extensive Mähwiese) oder Schafbeweidung, Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln, Ansaaten von autochthomem Saatgut zur Entwicklung von extensivem Grünland, Pflanzung von Heckenstrukturen zur Randeingrünung) festzusetzen, um das Ausmaß des Lebensraumverlustes zu reduzieren. Zudem sollen Zäune zum Gelände hin einen Abstand von durchschnittlich 0,20 m aufweisen, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu vermindern.
 - Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, wird empfohlen nur solche Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglas-seite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
 - Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kommt es für das Schutzgut insgesamt zu einer Verbesserung.

4.2.3.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes gehen bei Durchführung der Planung landwirtschaftliche Flächen teilweise verloren, eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung (extensive Grünlandwirtschaft) ist jedoch möglich und vorgesehen. Durch die Umwandlung von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Ertragsstandorten in eine extensive Nutzung erfährt der Boden eine gewisse Aufwertung. Während der Bauzeit wird ein Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf der Fläche fällt die Verwendung von Dünge- und Spritzmitteln weg. Zudem wird der Boden im Bereich der Ackerflächen nicht weiter durch einen regelmäßigen Umbruch beeinträchtigt.
- Für Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wasserdurchlässige (versicherungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten.
- Während der Bauzeit ist mit größeren Bodenbelastungen zu rechnen, da ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen bzw. Bauwege beansprucht und dadurch entsprechend verdichtet wird. Durch die Errichtung der Trafostationen und die Anlage der Wege kommt es in geringem Maße zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen. Da die Aufständungen ohne Fundamente im Boden verankert werden (Pfahlgründung), fällt Erdaushub nicht in relevantem Maße an. Nachteilige Auswirkungen auf tiefere Bodenschichten sind auf Grund des begrenzten Eingriffs durch die Errichtung der Modulgründungen nicht zu erwarten. Die geologischen Verhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist auf Grund der festgesetzten Einsaat mit der erneuten zügigen Ausbildung einer geschlossenen Vegetationsdecke zu rechnen, so dass nicht mit einem Bodenabtrag durch Wind- oder Wassererosion gerechnet werden muss. Zur Minderung des Eingriffs in den Boden sind alle nicht mit Pfahlgründungen oder Trafostationen überbauten Flächen laut verbindlicher Bauleitplanung vollständig unversiegelt auszuführen. Die Versickerung des Niederschlagswassers kann somit flächig auf dem Gelände erfolgen. Das auf den Modultischen anfallende Niederschlagswasser wird dem Gefälle der Module folgend nach Süden in die unversiegelten Freiflächen zwischen den Modulreihen abfließen. Sollte der Boden bei Regenereignissen wassergesättigt sein, kann das Niederschlagswasser ein Stück weit oberflächlich abfließen und unter den Modultischen versickern. Eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen lässt sich hieraus nicht ableiten. Da bereits eine Zufahrt auf die zu ändernde Fläche besteht, kommt es zu keiner weiteren Versiegelung durch die Neuerrichtung einer Erschließungsstraße.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Der Grundwasserstand wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die neu entstehende Bebauung auf Grund der geringen Gründungstiefen der PV-Modultische aller Voraussicht nach nicht verändert. Auf Grund der Überdeckung mit Solarmodulen trifft das Niederschlagswasser zukünftig an weniger Stellen konzentriert statt flächendeckend auf. Da der Änderungsbereich jedoch nur punktuell und sehr kleinflächig versiegelt wird, kann das auf der Fläche auftreffende Niederschlagswasser auch weiterhin vollständig und ungehindert im Boden versickern. Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser.
- Da bereits ein Zufahrtsweg zu dem Änderungsgeltungsbereich besteht, kommt es zu keiner weiteren Versiegelung durch die Neuerrichtung einer Erschließungsstraße. Die Versickerung wird somit nicht beeinträchtigt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.5 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Eine Anbindung an die Trinkwasserversorgung ist für die neu entstehende Bebauung nicht erforderlich. Durch die Errichtung und den Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlage fällt kein Schmutzwasser an. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird vor Ort über die belebte Bodenzone versickert. Der Grundwasserstand wird durch die Umsetzung der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht verändert.

4.2.3.6 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsbereich auf Grund der veränderten Wärmeabstrahlung vermindert und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Für das Schutzgut Klima/Luft entsteht jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung, da der im Änderungsbereich produzierten Kaltluft keine klimatische Ausgleichsfunktion (z.B. für angrenzende besiedelte Bereiche) zukommt.
- Durch die Überbauung eines großen Teils des Änderungsgeltungsbereiches mit Solarmodulen und die dadurch entstehende Beschattung können lokalklimatische Veränderungen auftreten (tagsüber reduzierte, nachts erhöhte Temperaturen unterhalb der Module).
- Eine Anfälligkeit der Änderung gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung der landschaftsfremden Photovoltaik-Anlage erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Die Module wirken als landschaftsfremde Elemente in die umliegende Landschaft. Die landschaftsprägendsten Fernwirkungen entwickelt eine Freiflächen-Photovoltaikanlage auf Grund der Ausrichtung und der lichtreflektierenden Eigenschaften ihrer Module grundsätzlich nach Süden (höhere Helligkeit, abweichende Farb Wahrnehmung). Bei seitlicher Betrachtung reduziert sich die Auffälligkeit der Anlage bereits. In der Rückansicht der Anlage sind die Tragekonstruktionen der Modultische wahrnehmbar.
- Im Zuge der Natura 2000-Vorprüfung durch das Büro Zeeb & Partner wurde festgestellt, dass der Änderungsbereich vom angrenzenden FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341) aus auf Grund der Topografie (Höhenunterschied von etwa 15-20 m) nicht einsehbar ist.
- Um einer möglichen Fernwirkung entgegen zu steuern bzw. eine Abschirmung der Solarmodule zu erzielen wird die Pflanzung einer Hecke (Westen, Süden und Osten) zur Begrünung des Zaunes und somit als Randeingrünung festgesetzt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.8 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen für den bewirtschaftenden Landwirt teilweise verloren, eine extensive Grünlandwirtschaft ist jedoch möglich und vorgesehen.
- Die Erholungsfunktion des Gebietes wird nicht erheblich beeinträchtigt, da die neu entstehende Anlage zukünftig von einer Heckenstruktur zur Begrünung des Zaunes abgeschirmt wird. Einzig in Richtung der nördlich gelegenen Bahnstrecke und weiter entfernt auch der "Steinstraße" ist die Anlage zum Schutz der Zauneidechsen nicht begrünt, weshalb die Anlage aus Norden teilweise eingesehen werden kann. Die Nutzbarkeit des nördlich angrenzenden Feldwegs u.a. auch für Erholungssuchende wird dadurch aber nicht beeinträchtigt.
- Die Änderung dient der Sicherung einer nachhaltigen Stromversorgung mit erneuerbaren Energien.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.9 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im Änderungsgeltungsbereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

4.2.3.10 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise das angrenzende Natura 2000-Schutzgebiet und das angrenzende Landschaftsschutzgebiet beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Durch die nicht vermeidbaren aber auf Grund der Festsetzungen geringfügig ausfallenden Reflektionen der Photovoltaikmodule kann es zu einer Beeinflussung der Lebensweise bzw. Eiablage von Wasserinsekten kommen.

4.2.3.11 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Es fallen keine Abfälle und Abwässer an.

4.2.3.12 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

4.2.3.13 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Änderung begründet kein konkretes Vorhaben, das in der Bau- oder Betriebsphase mit besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden ist.

4.2.3.14 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Die Planung zielt vorrangig auf die Errichtung einer Photovoltaikanlage ab. Durch den Betrieb der Anlage wird eine elektrische Leistung von 2 MW erzielt und somit ein wesentlicher Beitrag zur Förderung regenerativer Energien auf dem Gebiet der Stadt Aulendorf geschaffen.
- Die Nutzung von Erdwärme ist in der Planung nicht vorgesehen, da es sich bei der Planung um eine Photovoltaikanlage handelt.

4.2.3.15 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

4.2.3.16 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

- Im vorliegenden Änderungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

4.2.4 **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**

4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereich noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung

Juli 2013) kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

4.2.4.2 Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen, im in der Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle" folgende Festsetzungen zu treffen:

- Eingrünung der Freiflächen-Photovoltaikanlage Richtung Osten, Süden und Westen durch Anlage einer Hecke aus heimischen Sträuchern
- Ausbringung einer blumen- und kräuterreichen autochthonen Saatgutmischung für die Entwicklung einer Extensivwiese unter und zwischen den Modultischen
- Errichtung des Zaunes mit einem Mindestabstand von durchschnittlich 0,20 m zum Gelände zum Erhalt der Durchlässigkeit für Kleinlebewesen
- Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Wasser)

4.2.4.3 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die zeitweise Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Ertragsfläche.

4.2.4.4 Durch die Darstellung einer Sonderbaufläche (Planung) ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung außerhalb des Änderungsbereiches erbracht werden. Zusätzlich sind vertragliche Vereinbarungen auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag) zu treffen.

4.2.5 **Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

4.2.5.1 Grundsätzlich gibt es im Gemeindegebiet der Stadt Aulendorf verschiedene Standorte, die für den Bau einer Freiflächen-Photovoltaikanlage infrage kommen. Essentiell für die Errichtung einer solchen Anlage ist zunächst die Förderfähigkeit nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG). Diese ist an dem vorliegenden Standort gegeben, da das Plangebiet innerhalb des 110 m-Korridors entlang der Bahnlinie liegt. Dies trifft beispielsweise auch auf weitere Flächen entlang der Bahnlinie "Herbertingen – Aulendorf" zu, die jedoch ebenfalls landwirtschaftlich genutzt werden. Laut der Wirtschaftsfunktionenkarte Baden-Württemberg (Quelle LEL Schwäbisch Gmünd, abgerufen am 24.02.2021) liegen im Gemeindegebiet Aulendorf insgesamt 85 % der Gemeindefläche in der

Vorrangflur II (2.452 ha) und zusätzlich 12 % in der Vorrangflur I (357 ha). Insofern sticht das Plangebiet (Vorrangflur II) in Bezug auf die Bodenqualität und landwirtschaftliche Nutzbarkeit innerhalb des Gemeindegebietes nicht besonders hervor. Der Anteil des Plangebietes, an der Gesamtfläche der Vorrangflur II-Flächen ist mit etwa 0,1 % äußerst gering.

- 4.2.5.2 Bei der Umsetzung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage ist die Stadt Aulendorf auf einen Vorhabenträger angewiesen. Da für das Plangebiet eine konkrete Anfrage sowie ein Vorhabenträger gegeben sind, und alle fachlichen Belange am vorliegenden Standort abgearbeitet werden konnten, kommt die Errichtung auf alternativen Flächen derzeit nicht in Frage. Es ist allerdings Wunsch der Stadt Aulendorf, dass weitere Anlagen unter Berücksichtigung der relevanten Belange (insbesondere des Natur- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbilds) auf weiteren Flächen im Gemeindegebiet entstehen.
- 4.2.5.3 Das Plangebiet selbst hat gegenüber anderen möglichen Flächen diverse Vorteile. Es wird von der Stadt Aulendorf für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage als besonders geeignet angesehen, da
- der Standort den topographischen Anforderungen (Geländeneigung leicht nach Süden orientiert; keine Verschattung) entspricht,
 - ein kompakter Zuschnitt der Anlage möglich ist,
 - eine geeignete Erschließung bereits vorhanden ist,
 - das Landschaftsbild trotz der Lage im Außenbereich nur wenig beeinträchtigt wird (Standort wird nach Süden durch den Wald im Achtobel abgeschirmt und sticht von Norden her durch die Neigung der Tische und des Geländes nicht stark hervor – somit geringe Fernwirkung),
 - eine Beeinträchtigung der nahegelegenen Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet, Wald- und Offenlandbiotope) nicht gegeben ist (vgl. auch Natura 2000-Vorprüfung des Büros Zeeb & Partner, Fassung vom 01.07.2020),
 - Beeinträchtigungen für den Artenschutz durch entsprechende Untersuchungen und Maßnahmen ausgeschlossen werden konnten,
 - und (Wohn-)Bebauung einen ausreichenden Abstand von dieser technischen Anlage hat.
- 4.2.5.4 Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Flächen im Geltungsbereich nur zu einem sehr geringen Anteil versiegelt werden. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist weiterhin eingeschränkt möglich und fest vorgesehen. Hierzu soll der Bereich mit einer artenreichen, autochthonen Saatgutmischung angesät und als Extensivgrünland bewirtschaftet werden. Hier kann zusätzlich ein positiver Effekt für den Boden erzielt werden, da dieser sich durch die langjährige Ruhe regenerieren kann und der Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln unterbunden wird. Weiterhin wird die Inanspruchnahme der Fläche zeitlich begrenzt auf 30 Jahre ab Inbetriebnahme. Danach ist der Vorhabenträger

zum Rückbau der Anlage verpflichtet und das Plangebiet geht wieder in die "herkömmliche" landwirtschaftliche Nutzung über.

4.2.5.5 Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte wird der gewählte Standort daher als hinreichend geeignet für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage angesehen.

4.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

4.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand Dezember 2009, 4. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand Dezember 1995)

4.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

4.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

- 4.3.2.1 Eine Überwachung (nachteiliger) Umweltauswirkungen wird von der Stadt Aulendorf in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger auf Ebene des Bebauungsplanes definiert und nach dessen Umsetzung entsprechend durchgeführt.
- 4.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 4.3.3.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird anstelle von Fläche für die Landwirtschaft und einer potenziellen Ausgleichsfläche nun eine Sonderbaufläche (Planung) dargestellt. Die bestehenden Leitungen werden in der Änderung übernommen. Der überplante Bereich umfasst 3,42 ha.
- 4.3.3.2 Beim Änderungsbereich handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutztes Ackerland (Maisfeld) südwestlich der Stadt Aulendorf auf den Gemarkungen Blönried (Fl.-Nr. 744/8) und Aulendorf (Fl.-Nr. 1491). Das zu ändernde Gebiet findet sich südlich entlang der Bahnstrecke "Herbertingen – Aulendorf".
- 4.3.3.3 Etwa 120 m westlich, südlich und östlich des Änderungsbereiches verläuft im Achtobel eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341). Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde zur Untersuchung möglicher Auswirkungen auf das FFH-Gebiet bereits eine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt (Zeeb & Partner, Fassung vom 01.07.2020), die zu dem Schluss kommt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes bei Durchführung der Planung auftreten.
- 4.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die zeitweise Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die Nutzungsdauer wird auf 30 Jahre beschränkt. Zudem wird bei Durchführung der Planung nur ein kleiner Bereich versiegelt, während der Rest der Fläche als Extensivgrünland weiter bewirtschaftet werden kann.
- 4.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die ggf. erforderliche Zuordnung von externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
- 4.3.3.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung, wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 4.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

4.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Umwelt-Daten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (UDO, Stadt Aulendorf)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Aulendorf in der Fassung der 1. Fortschreibung (genehmigt am 01.08.2011)
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stand Februar 2021)
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 11.09.2020 im Landratsamt Ravensburg (ergänzter Vermerk vom 14.09.2020) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Ravensburg, SG Bauleitplanung (zum Umgang mit Standortalternativen), SG Naturschutz (zum nahegelegenen FFH-Gebiet, Überarbeitung der bereits durchgeführten FFH-Vorprüfung, Festsetzung von Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der guten fachlichen Praxis, Vorkommen und Schutz der Zauneidechse, zum avifaunistischen Fachgutachten, Betrachtung des Eingriffs in das Landschaftsbild und zur Verwendung reflektionsarmer PV-Module), SG Forst (zur Nicht-Betroffenheit von Waldbiotopen und Zugängigkeit des Waldes) sowie grundsätzlich zur Erstellung eines Blendgutachtens
- Umweltbezogene Informationen aus der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im August/September 2020 mit schriftlichen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (zu allgemeinen Hinweisen zur Geotechnik, Lage des Plangebietes in der Kißlegg-Subformation und allgemeinen Hinweisen zu geologischen Daten), des Regierungspräsidiums Freiburg, Höhere Forstbehörde (zur Nicht-Betroffenheit von Wald oder Waldbiotopen), des Regierungspräsidiums Tübingen (zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet "Achtobel", zu Belangen der erneuerbaren Energien und des

- Klimaschutzes, Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen, Berücksichtigung agrarstruktureller Belange, Prüfung von Standortalternativen und Einstufung des Plangebietes als Ackerfläche von mindestens mittlerer Bodengüte), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (ohne Anregungen oder Bedenken), des Eisenbahn-Bundesamtes (zur Vermeidung von Blendeinwirkungen auf den Eisenbahnbetrieb), des Landratsamtes Ravensburg, Landwirtschaft (zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes), des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz (zur Beurteilung des avifaunistischen Zwischenberichtes, Festsetzung von Maßnahmen zur Reduzierung baubedingter Beeinträchtigungen, Eingrünung des Plangebietes, Berücksichtigung der Zauneidechse nördlich des Plangebietes und zur Erstellung eines Umweltberichtes), des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz (zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes im Bebauungsplanverfahren und zu Hinweisen zu "Bodenschutz bei Baumaßnahmen"), des BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Ortsgruppe Aulendorf (zur Bewertung des Plangebietes aus naturschutzfachlicher Sicht, Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild, Durchgängigkeit des Gebietes für Kleintiere, Eingrünung der PV-Anlage, Pflege und Entwicklung der Fläche als Extensivgrünland und zur Durchführung eines Umweltmonitorings) und der Deutsche Bahn AG (zur Vermeidung von Blendwirkungen, Umgang mit Abwasser und Mindestpflanzabständen)
- FFH-Vorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle" des Büros Zeeb & Partner in der Fassung vom 01.07.2020 (zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das südlich gelegene Natura 2000-Gebiet "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341), insbesondere unter Berücksichtigung der Wirkfaktoren Licht und andere optische Emissionen) sowie die Anlagen zur FFH-Vorprüfung (Bestands- und Schutzgebietsplan, Lage der Vorhabensfläche und Schutzgebiete auf TK 25-Grundlage sowie Fotodokumentation)
 - Avifaunistisches Fachgutachten vom Fachgutachter Luis Ramos (Fassung vom 28.07.2020) zur Untersuchung der Brutvögel im Brutzeitraum 2020 mit Beschreibung von Aufgabenstellung, Untersuchungsgebiet, Kartierergebnissen und vorläufiger Bewertung der Brutvogelarten

5.1 Erschließungsrelevante Daten

5.1.1 Kennwerte

5.1.1.1 Fläche des Änderungsgeltungsbereiches: 3,42 ha

5.1.1.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	Sonderbaufläche (Planung)	3,42 ha

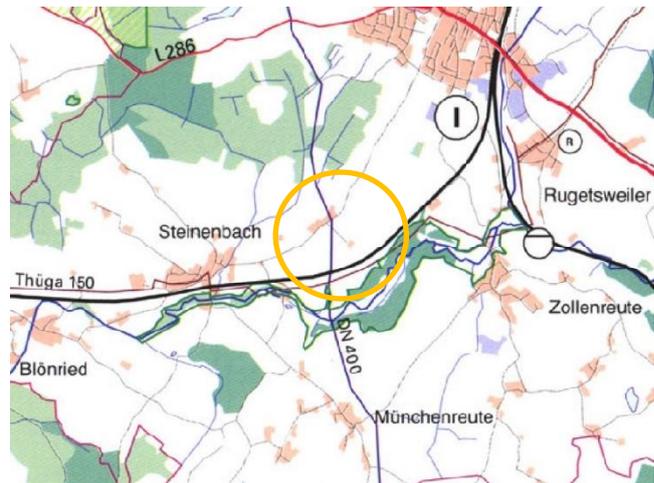
5.1.2 Erschließung

5.1.2.1 Stromabnahme durch Anschluss an das Netz der NetzeBW

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als Ländlicher Raum im engeren Sinne



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Raumnutzungskarte



Luftbild (Quelle: Stadt Aulendorf)



Blick vom nördlich verlaufenden Feldweg auf den westlichen Teil des Plangebietes, rechts die Feldhecke als Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes "Achtobel"



Blick von der nordwestlichen Ecke des Plangebietes in Richtung Westen, rechts die Bahnlinie und links im Hintergrund ein Haus der "Dobelmühle"



Blick vom Feldweg auf die tiefer gelegene Bahnlinie



Blick vom nördlichen Rand des Plangebietes in Richtung Süden, im Hintergrund die Bäume des Achtobels, die den weiteren Blick nach Süden versperren



Blick vom Feldweg über die Bahnlinie hinweg in Richtung Norden zur Bebauung an der "Steinstraße"



8.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom
 Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Aulendorf, den

.....
 (Matthias Burth, Bürgermeister)

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom bis statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Aulendorf, den

.....
 (Matthias Burth, Bürgermeister)

8.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aulendorf, den

.....
 (Matthias Burth, Bürgermeister)

8.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Aulendorf, den
(Matthias Burth, Bürgermeister)

8.5 Genehmigung (gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB)

Die Genehmigung des Landratsamtes Ravensburg erfolgte am mit Bescheid vom , Nr. bzw. mit Schreiben vom

Aulendorf, den
(Matthias Burth, Bürgermeister)

8.6 Bekanntmachung und Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle" ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Aulendorf, den
(Matthias Burth, Bürgermeister)

8.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 6a Abs. 1 BauGB)

Der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Aulendorf, den
(Matthias Burth, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 03.03.2021

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektkoordination	Rudolf Zahner
Stadtplanung	Andreas Eppinger
Landschaftsplanung und Projektleitung	Dorothee Clausen
Recht	Sarah Santoni

Verfasserin:

.....
(i.A. Dorothee Clausen)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/052/2021	
Sitzung am 26.04.2021	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle" - 1. Zustimmung zum Entwurf, 2. Auslegung und Beteiligung</p>			
<p>Ausgangssituation: Anlass zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die geplante Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage des Energieversorgungsunternehmens ABO Wind AG als Beitrag zur Förderung des Klimaschutzes. Der Betrieb dieser Anlage ist auf 30 Jahre ausgelegt – die Pachtverträge mit den Flächeneigentümern sind dementsprechend geschlossen.</p> <p>Die Anlage mit einer Leistung von 2 MW soll über 4.428 Module verfügen und damit eine Leistung von 1.992,6 kWp (450 Wp/Modul) erzielen. Die Aufstellung der Module mit einer Größe von jeweils 2 m x 1 m erfolgt auf einer aufgeständerten Leichtmetallkonstruktion. Fundamente sind nicht erforderlich.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 02.03.2020 gefasst.</p> <p>Geltungsbereich: Das überplante Gebiet findet sich im Stadtgebiet Aulendorf auf den Gemarkungen Blönried (Fl.- Nr. 744/8) und Aulendorf (Fl.-Nr. 1491) entlang der Bahnlinie "Herbertingen – Aulendorf". Die Erschließung des Sondergebietes soll über den zwischen Plangebiet und Bahnlinie verlaufenden Feldweg erfolgen. Der Geltungsbereich ist durch landwirtschaftliche Nutzung (Acker) geprägt und nach Norden hin durch einen teilversiegelten Weg, einen Streifen Begleitgrün mit vereinzelt Gehölzen und die Bahnlinie abgegrenzt. Im Westen, Süden und Osten grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen (Äcker) an. Im Süden reicht ein Streifen Feldgehölz bis an den Geltungsbereich heran.</p> <p>Flächennutzungsplan: Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).</p> <p>Planung: Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Sondergebietes nordöstlich der Dobelmühle mit einer Fläche von ca. 3,42 ha für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage, welche die Stadt Aulendorf in Kooperation mit dem Vorhabenträger (ABO Wind AG), errichten möchte. Der geplante Standort liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist parallel die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.</p> <p>Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Sondergebietes für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 und maximalen Höhen von 3,50 m. Auf den privaten Grünflächen besteht ein Pflanzgebot als Randeingrünung (Hecken). Zufahrten und andere untergeordnete Wege auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien (z.B. Schotterwege) auszuführen.</p>			

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Arten/Lebens- räume, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch, Kulturgüter und die erneuerbare Energie über das Plangebiet hinaus. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.

Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 3,42 ha, welche als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird (Acker). Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle" durch Heckenpflanzungen und Extensivgrünland. Die angestrebten Maßnahmen werden zur Sicherung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt eine vertragliche Vereinbarung auf Grundlage § 12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag).

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle" in der Fassung vom 03.03.2021.
2. Die Verwaltung wird beauftragt den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Anlagen:

vBP „Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle“ – Textteil vom 03.03.2021
 vBP „Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle“ – Planteil vom 03.03.2021
 Natura2000 Vorprüfung – Endbericht vom 01.07.2020
 Natura2000 Vorprüfung Bestands- und Schutzgebietsplan
 Natura2000 Vorprüfung Lageplan
 Natura2000 Vorprüfung Fotodokumentation
 Untersuchung Brutvögel 2020 – Endbericht vom 28.07.2020
 Projektbeschreibung ABO Wind AG vom 08.12.2020
 Lageplan Solarpark ABO Wind AG vom 23.03.2020

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 19.04.2021

Vorhabenbeschreibung Photovoltaik-Freiflächenanlage Aulendorf

1. Allgemeine Informationen

Das Unternehmen ABO Wind AG beabsichtigt im Gemeindegebiet Aulendorf auf den Gemarkungen Blönried und Aulendorf entlang der Bahnlinie "Herbertingen – Aulendorf" eine Freiflächen-Photovoltaikanlage (im Folgenden PVFA) zu errichten. Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke 1491 (Gemarkung Blönried) sowie 744/8 (Gemarkung Aulendorf) bis in einem Abstand von ca. 115 m südlich der bestehenden Bahnlinie. Die Flächen werden gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Osten, Süden und Westen schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen, im Norden ein Feldweg, an. Der generierte Strom wird über eine Laufzeit von 20 Jahren über das Erneuerbare-Energien-Gesetz vergütet. Ein Zuschlag aus dem Ausschreibungsverfahren der Bundesnetzagentur liegt vor. Ein wirtschaftlicher Betrieb der Anlage wird über einen Zeitraum von 30 Jahren angenommen, entsprechend lange sind die Pachtverträge mit den Flächeneigentümern geschlossen. Die Leistung der Anlage soll 2 MW betragen, die in räumlicher Nähe in ca. 130 m Entfernung südwestlich des Plangebietes eingespeist werden können. Für die Einspeisung liegt eine Reservierungszusage der Netze BW vor. Die Stadt Aulendorf unterstützt dieses Vorhaben, da es zur Steigerung des Anteils der erneuerbaren Stromerzeugung beiträgt, was ein vorrangiges Ziel der kommunalen Klimaschutzziele ist. Sie beabsichtigt deshalb für den Bereich "Buchhölzle" einen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan aufzustellen sowie den rechtsgültigen Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu ändern. Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde abgeschlossen. Die Errichtung und die Inbetriebnahme ist für den Sommer 2021 geplant.

2. Anlagenbeschreibung

Komponenten der Photovoltaik-Freiflächenanlage

Die PVFA besteht im Einzelnen aus den folgenden Komponenten: Module, Unterkonstruktion, Wechselrichter, Trafostation, Verkabelung der elektrischen Komponenten untereinander, sowie der Zaun- und Toranlage.

Module

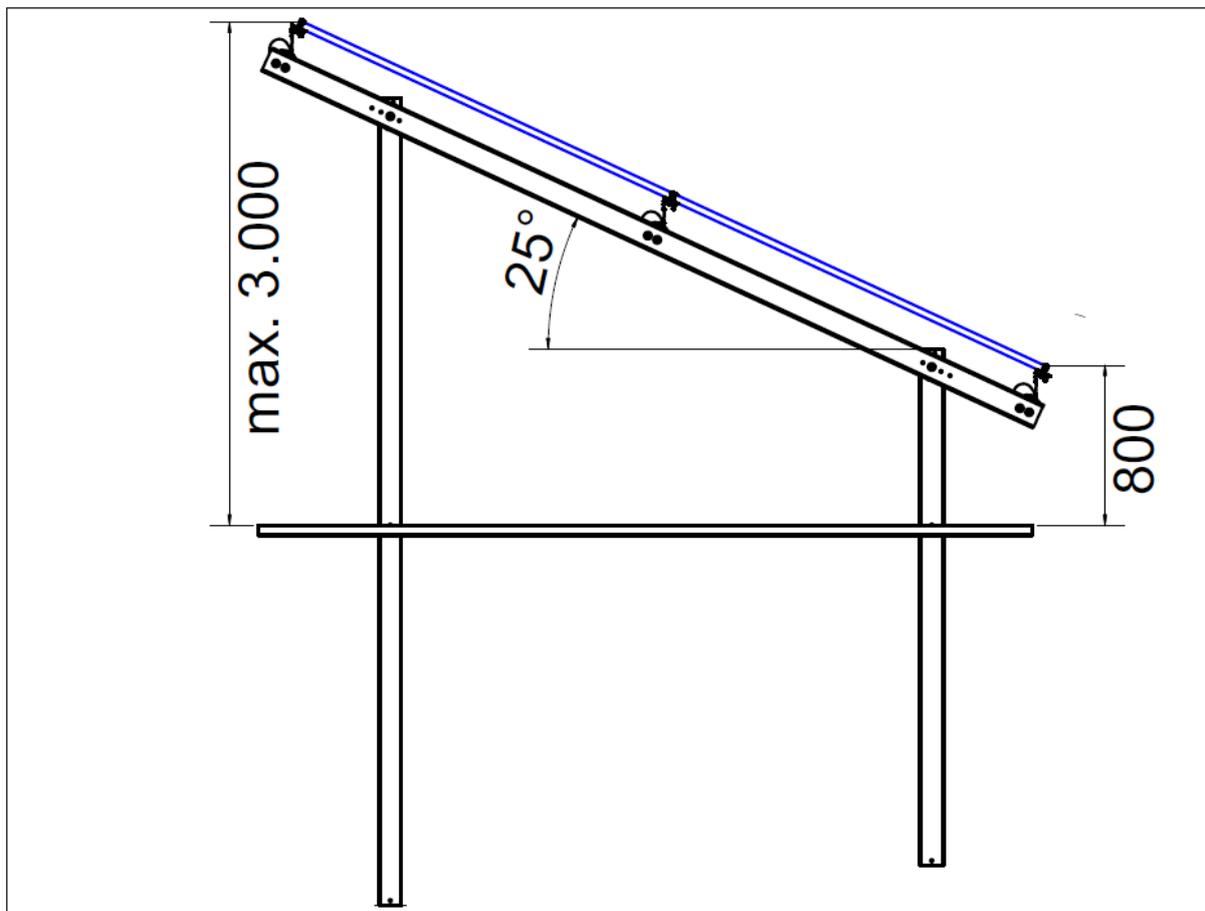
Bei den Modulen handelt es sich aktuell um Silizium-Module mit einer Einzelabmessung von ca. 2 m x 1 m. Die Modulleistung beträgt voraussichtlich 450 Wp. Sollte der genannte Modultyp zum Zeitpunkt der Errichtung der PVFA nicht verfügbar sein, wird ein vergleichbarer Modultyp mit ähnlichen Maßen und einer ähnlichen Modulleistung verbaut.

Für die PVFA werden nach aktueller Planung ca. 4.428 Module verbaut, sodass eine installierte Leistung von 1.992,6 kWp auf der Fläche untergebracht werden kann.

Unterkonstruktion (UK) und Gründung

Die Module werden fest aufgeständert und mittels Leichtmetallkonstruktion als Freiland-Montagesystem nach Süden ausgerichtet. Die einzelnen Module werden auf sogenannten Modultischen installiert, die wiederum über die Gründung fest mit dem Bordenreich verbunden werden. Ein Fundament und damit einhergehend eine Versiegelung der Fläche findet nicht statt. Die Neigung der Modulflächen beträgt ca. 25° gegenüber der Horizontalen.

Die Unterkante der geneigten Modulfläche liegt ca. 0,80 m über der Geländeoberkante. Die Moduloberkante wird eine maximale Höhe von 3,0 m nicht überschreiten, siehe folgende Darstellung.



Der Reihenabstand der Modultischreihen untereinander ergibt sich aus der zu vermeidenden gegenseitigen Verschattung und beträgt ca. 4,93 m.

Die Pfosten der Unterkonstruktion (Einzel- oder Doppelfußsystem) werden je nach statischen Bedingungen bis zu ca. 2,0 m tief in den Boden gerammt. Die Standsicherheit der Gründung wird durch Zugversuche noch abgesichert.

Alle Bauteile sind korrosionsgeschützt (Aluminium, feuerverzinkter Stahl oder Edelstahl).

Zusätzliche elektrotechnische Bestandteile

Einzelne in Reihe geschaltete Module bilden Stränge, welche über Gleichstrom-Sammelleitungen mit den Wechselrichtern verbunden sind, die wiederum den Gleichstrom der Photovoltaik-Module in netztauglichen Wechselstrom wandeln. In der folgenden Trafostation wird die Spannung auf Netzniveau (50 hertz) gehoben und in der Übergabestation in das örtliche Stromnetz eingespeist.

Die Trafostation hat voraussichtlich eine Abmessung von ca. 4,8 m Länge x 1,2 m Breite x 3,5 m Höhe. Die Station wird frostfrei auf einem verdichteten Planum aus Schotter gegründet.

Zaun

Die PVFA wird als elektrische Anlage aus Sicherheitsgründen eingezäunt. Bei der Zaunanlage handelt es sich voraussichtlich um einen Maschendrahtzaun. Die Pfosten weisen einen Durchmesser von ca. 60 mm auf. Der geplante Pfostenabstand beträgt ca. 3,0 m. Zusätzlich ist geplant als Übersteigschutz eine Reihe Stacheldraht mit einem Abstand von ca. 20 cm oberhalb des Maschendrahtzauns zu montieren. Die Gesamthöhe des Zaunes bis zur Oberkante des Übersteigschutzes beträgt somit ca. 2,20 m über der Geländeoberkante.

Damit Kleintiere die PVFA problemlos passieren können bzw. innerhalb der Zaunanlage auch Schutz finden, wird ein Durchlass zwischen Boden und unterer Zaunkante von ca. 0,20 m eingeplant.

Die folgende Darstellung zeigt die Toranlage als Schnittzeichnung.

Netzanschluss

Von der NetzeBW wurde bereits ein Netzverknüpfungspunkt in ca. 130m westlicher Entfernung - in die bestehende Mittelspannungsleitung - zugewiesen. Eine entsprechende Netzzusage liegt für den Verknüpfungspunkt „BLOEN-E-UST-008“ vor.

Von der Trafostation im Bereich der PVFA wird ein Mittelspannungskabel bis zum genannten Netzverknüpfungspunkt verlegt. Die Verlegung erfolgt per Pflug, bzw. als Offenbauweise.

Baustraßen und Lagerfläche

Die verkehrliche Anbindung der PVFA erfolgt über den nördlichen Feldweg (FSt. 738 Gemarkung Blönrried, sowie 1475 Gemarkung Aulendorf). Der Weg befindet sich im Eigentum der Stadt Aulendorf. Ein Wegeausbau ist nicht nach aktuellem Stand nicht erforderlich.

Brandschutz

Die Anbindung der PVFA an das vorhandene Wegenetz ist gewährleistet, sodass Feuerwehrfahrzeuge jederzeit die Möglichkeit haben an den Standort zu gelangen.

Für die Feuerwehr muss ein gewaltfreier Zugang zu der Photovoltaik-Anlage gewährleistet sein. Hierzu planen wir der Feuerwehr einen Schlüssel für die Toranlage zur Verfügung zu stellen.

Versiegelung

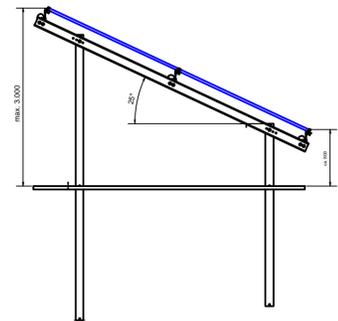
Da hauptsächlich Stahlpfosten für Aufständersysteme in den Boden gerammt werden, ist die Versiegelung der Fläche durch die PVFA als gering einzustufen. Lediglich im Bereich der Trafostation erfolgt eine vollständige Versiegelung. Bei einem Flächenbedarf von ca. 5,76m² für die Trafostation, entspricht dies einer Versiegelung von ca. 0,02 % der gesamten Projektfläche.

Naturschutz

Genaue Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes sind Bestandteil des laufenden Bebauungsplanverfahrens. Zur Minimierung der landschaftlichen Wirkung erfolgt eine Eingrünung der PVFA entsprechend des Lageplans zum VEP.

PROJEKT	
Land	Deutschland
Adresse	Aulendorf, BY
Koordinaten / Höhe ü.NN	47°55'46" N, 9°37'24" E / 561m
Projektfläche	2,401 ha
Eingezäunte Fläche	2,662 ha
Zaunlänge	880,7 m
UNTERKONSTRUKTION	
Anzahl UK-Einheiten	77 x 2V27 / 10 x 2V14
Module pro UK-Einheit	54 / 27
Azimuth	0°
Modulneigung	25°
Pitch	8,90 m
Reihenabstand	4,93 m
Leistung pro UK-Einheit	24,3 / 12,15 kWp
GESAMT DC LEISTUNG	1.992,6 kWp
PV MODULE	
Modulanzahl	4.428
Modulleistung	450 Wp
Modulmaße	2.095 x 1.039 mm
Module pro String	27
Gesamtzahl Strings	164
WECHSELRICHTER	
WR Typ	String-WR
Anzahl WR	11
WR Ausgangsleistung	150 kW
GESAMT AC LEISTUNG	1.650 kW

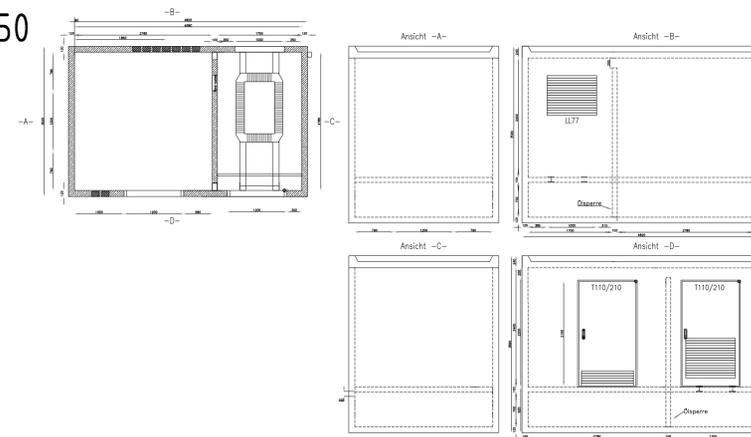
Querschnitt Montagesystem M = 1:50



Legende

Modultische 2V27	
Modultische 2V14	
Zaunlinie	
Zaunabstand 3m	
Pflanzstreifen, B=3m	
Gasleitung	
Wasserleitung + Steuerkabel	
Geltungsbereich-Sondergebiet Solar. Fläche 34.207m ²	

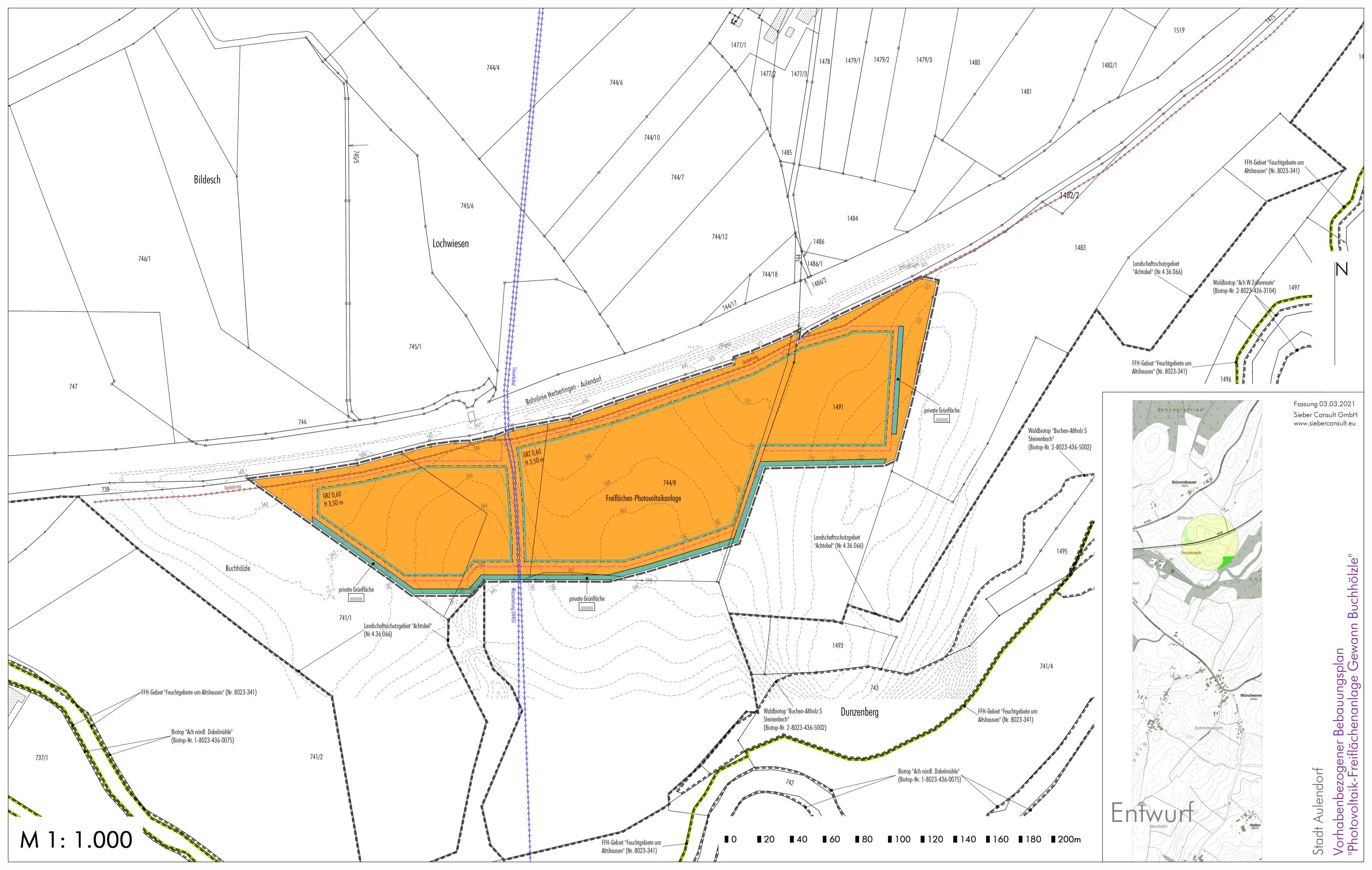
Trafostation M = 1:50



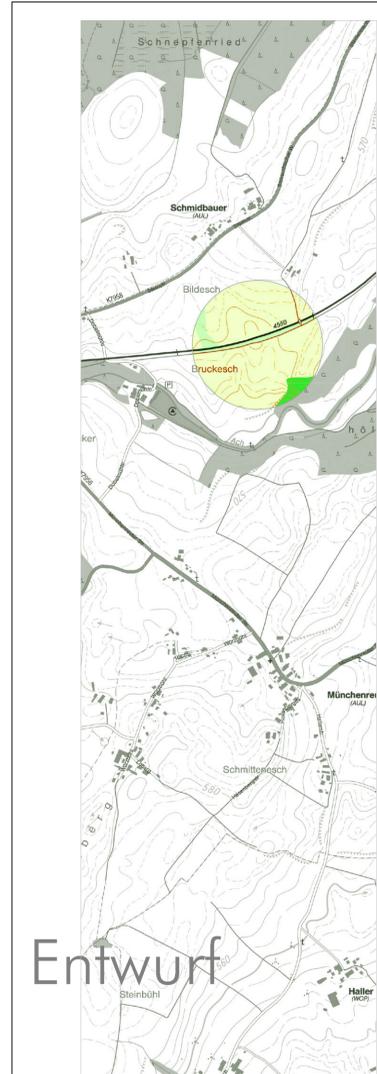
Netzanschlusspunkt

Revision		Notiz	Datum	Index
Angepasst Geltungsbereich - Sondergebiet Solar (orang Linie)		JUG	15.12.2020	C
Angepasst Zaunlinie an Katastergrenzen und PV-Anlage, Einzelne Pflanzstreifen, Hinzufügen Querschnittszeichnung Modultisch		SCH	16.11.2020	B
Anpassung Gasleitung, Wasserleitung, Steuerleitung und Zaun nach Aufmaß vor Ort, Anpassung Modulneigung, Änderung Modultyp und Tischgröße		SCH	27.10.2020	A
Revision		Notiz	Datum	Index

File Name	2020-12-11_Aulendorf-Design_V03_JUG edited.dwg	Draw	PKN	Project No.	CCPPP
Client	Solar Park Aulendorf	Checked	MBP	Code	BES_GSO_DW3393
Approved	XXX	Version			C
Date	23.03.2020				
Format	A1				
Scale	1:750				
				Sheet	01
				Sheets	01



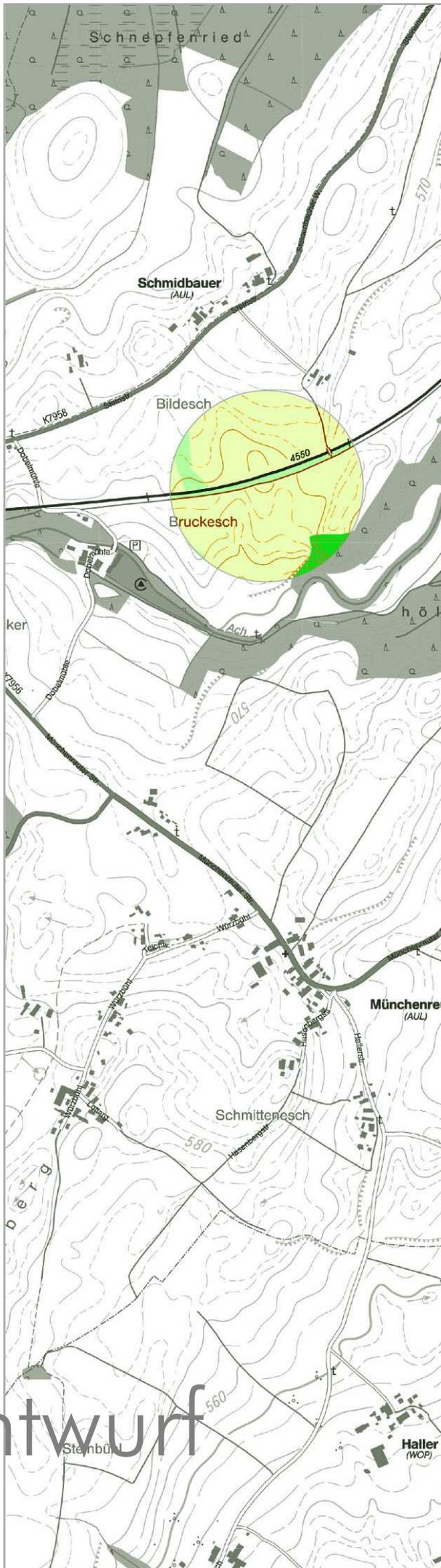
M 1: 1.000



Fassung 03.03.2021
 Sieber Consult GmbH
 www.sieberconsult.eu

Stadt Aulendorf
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle"

Entwurf



Stadt Aulendorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle"

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	4
3	Hinweise und Zeichenerklärung	10
4	Satzung	15
5	Begründung – Städtebaulicher Teil	17
6	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	22
7	Begründung – Sonstiges	51
8	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	53
9	Begründung – Bilddokumentation	54
10	Verfahrensvermerke	56

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

2.1

Freiflächen-
Photovoltaikanlage

Freiflächen-Photovoltaikanlage

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von Anlagen und Gebäuden eines Energieversorgungsunternehmens zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Zulässig sind:

- aufgeständerte, nicht drehbare Photovoltaikanlagen
- Anlagen (Transformatoren- und Übergabestation bis max. 3,80 m Höhe über dem natürlichen Gelände) ausschließlich zur Umwandlung der Spannungen sowie zur Einspeisung des im Gebiet erzeugten Stroms
- das Ständerwerk der Photovoltaik-Module ist ohne Fundament zu gründen
- max. 50 m² Fläche für den Betrieb notwendige Nebengebäude (5 Nebengebäude mit jeweils 8-10 m²) ausschließlich zur Unterbringung von Wartungsgeräten und Wartungsmaterial zur Wartung und Pflege der Fläche (Freischneider, Rasenmäher o.ä.)
- Zäune bis max. 2,50 m

(siehe Planzeichnung)

2.2 GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 H m

Gesamthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß bezogen auf die Oberkante des natürlichen Geländes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.4



Baugrenze; Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind nur in diesem Bereich zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 14 und 23 BauNVO)

2.6



Wasserleitung DN 400

Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Wasserleitung der WVV Schussen-Rotachtal und Steuerkabel mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes und entsprechenden Schutzstreifens zu Gunsten des Versorgungsträgers; jeweils mit 3,00 m zu jeder Seite; innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:

- bauliche Anlagen (z.B. auch Dauerstellplätze)
- über die Bodenarbeiten der landwirtschaftlichen Nutzung hinausgehende Erdarbeiten
- Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- Lagerung schwer transportabler Materialien
- sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können
- Anpflanzen von Gehölzen über 5,00 m Höhe (max. natürliche Wuchshöhe 5,00 m)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7



Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Gasleitung der Thüga Energienetze GmbH mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes und entsprechenden Schutzstreifens zu Gunsten des Versorgungsträgers; jeweils mit 3,00 m zu jeder Seite; innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:

- bauliche Anlagen (z.B. auch Dauerstellplätze)
- über die Bodenarbeiten der landwirtschaftlichen Nutzung hinausgehende Erdarbeiten
- Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- Lagerung schwer transportabler Materialien
- sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können
- Anpflanzen von Gehölzen über 5,00 m Höhe (max. natürliche Wuchshöhe 5,00 m)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8

Nachhaltige Niederschlagswasserbewirtschaftung

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.9



Private Grünfläche als Randeingrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10

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

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ist der eingezäunte Bereich mit einer blütenreichen Saatgutmischung aus autochthonem Saatgut anzusäen, extensiv bei zweischüriger Mahd zu pflegen und zu erhalten. Die erste Mahd darf dabei nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Für die Pflege ist alternativ eine extensive Beweidung durch Schafe möglich. Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Die geplante Hecke im Übergang zur freien Landschaft ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ein Rückschnitt der Hecke ist ausschließlich in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02. zulässig.

Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von durchschnittlich 0,20 m aufweisen. Mauern und Palisaden als Einfriedungen sind unzulässig.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.11 Wasserdurchlässige Beläge

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind Zufahrten und andere untergeordnete Wege mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen (z.B. Schotterwege).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.12 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Im Übergangsbereich zwischen dem geplanten Zaun und der freien Landschaft ist im Osten, Süden und Westen auf den privaten Grünflächen eine Hecke als Eingrünung herzustellen. Hierfür sind Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Hasel, Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirsche, Schwarzer Holunder und Gemeiner Schneeball zu verwenden. Bei der Pflanzung ist zwischen den einzelnen Sträuchern ein Abstand von 1,50 m einzuhalten. Der Leitungsschutzstreifen an der Wasserleitung ist bei der Pflanzung zu berücksichtigen. Abgehende Sträucher sind bei Verlust zu ersetzen.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn
Schwarz-Erle
Grau-Erle
Hänge-Birke

Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Alnus incana
Betula pendula

Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Evonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i> subsp. <i>padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.13 Zeitliche Befristung der Nutzung, Folgenutzung

Die festgesetzte Nutzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden für die Bebauung vorgesehenen Flächen "Freiflächen-Photovoltaik" ist ausschließlich für eine Dauer von 30 Jahren ab Inbetriebnahme der Photovoltaik-Freiflächenanlage zulässig.

Nach Ablauf der 30 Jahre sind die Flächen in "Flächen für die Landwirtschaft" umzuwandeln und als solche zu nutzen.

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

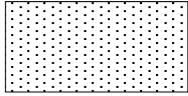
2.14



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewinn Buchhölzle" der Stadt Aulendorf sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Fassung vom 23.03.2020, letztmals angepasst 15.12.2020.

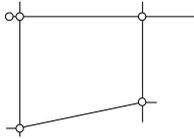
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

3.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

3.3

1 A 4 / 8
6 6

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

3.4



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

3.5

Natur- und Artenschutz

Es sollten nur Photovoltaik-Module verwendet werden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Bei der Pflanzung von Gehölzen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des §44 Abs.1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

3.6

Artenschutz

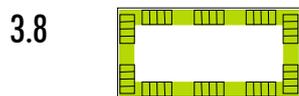
Gemäß §44 Abs.1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des §44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/

Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winterhalbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg abgestimmt werden.

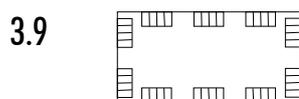
Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG während der Bauphase der PV-Anlage zu vermeiden, ist für diesen Zeitraum ein Reptilienschutzzaun am Rand des Zauneidechsenhabitats anzubringen, d.h. am nördlichen Rand des Feldwegs, der zwischen dem Plangebiet und der Bahnlinie verläuft. Die Böschung zwischen dem Feldweg und der Bahnlinie darf nicht als Lagerfläche oder zum Abstellen von Baumaschinen genutzt werden. Um zu vermeiden, dass der Reptilienzaun selbst "überfahren" wird, ist zusätzlich ein Bauzaun zwischen dem Fahrweg und dem Reptilienzaun aufzustellen. Eine Kombination aus Bauzaun und Reptilienschutzzaun ist möglich.

3.7 Biotopschutz

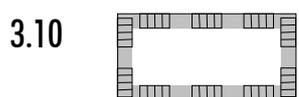
Angrenzend an die geschützten Biotope (siehe Planzeichnung) muss gem. § 30 BNatSchG die landwirtschaftliche Nutzung so ausgeübt werden, dass die Biotope nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Offenland- und Waldbiotope im Sinne des § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG BW und § 30a LWaldG, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG "Achtobel" (Nr. 4.36.066), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

3.11  Zaunlinie, geplanter Zaunverlauf (siehe Planzeichnung)

3.12 Bodenschutz

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen" des Landratsamtes Ravensburg.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten" sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsam und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen.

Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen.

Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen, möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vorortverwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen.

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. –vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

3.13 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

3.14 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des

Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

3.15 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Grünflächen, unterschiedliche Grundstücksgößen etc.). Weder die Stadt Aulendorf noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewinn Buchhölzle" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewinn Buchhölzle" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 03.03.2021.

§2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewinn Buchhölzle" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 03.03.2021 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 23.03.2020, letztmals angepasst 15.12.2020. Insbesondere werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 23.03.2020, letztmals angepasst 15.12.2020, Bestandteil der Satzung, die die grünordnerischen Maßnahmen abbilden.

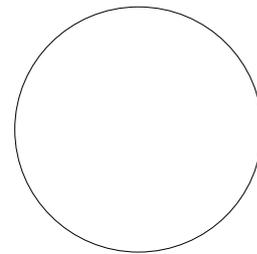
Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewinn Buchhölzle" wird die Begründung vom 03.03.2021 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§3 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewinn Buchhölzle" der Stadt Aulendorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Aulendorf, den

.....
(Matthias Burth, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

5.1 Allgemeine Angaben**5.1.1 Zusammenfassung**

5.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

5.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

5.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich südwestlich der Stadt Aulendorf zwischen den Ortsteilen "Steinenbach" und "Zollenreute" auf den Gemarkungen "Blönried" und "Aulendorf".

5.1.2.2 Der Geltungsbereich beinhaltet eine landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der Bahnlinie Herberlingen-Aulendorf. Im Norden wird der Geltungsbereich durch einen Feldweg begrenzt, der südlich der Bahnlinie verläuft. Im Westen, Süden und Osten umgeben überwiegend landwirtschaftliche Flächen das Plangebiet; nur im Süden grenzt auf einem kurzen Teilstück des Geltungsbereiches ein Feldgehölz an, welches Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Achtobel" (Nr. 4.36.066) sowie des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341) ist. Diese erstrecken sich entlang des Tobels der "Booser Ach" südlich und östlich des Plangebietes.

5.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 744/8 (Teilfläche) und 1491 (Teilfläche).

5.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**5.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

5.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der strukturreichen Kulturlandschaft des Oberschwäbischen Hügellands geprägt. Die Umgebung des Planungsgebietes ist insbesondere gekennzeichnet durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen, die Bahnlinie sowie die vielfältigen Gehölzstrukturen entlang der "Booser Ach".

5.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude oder herausragenden naturräumlichen Einzelelemente.

5.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches steigt Richtung Norden und Nordosten hin leicht an. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 2,5 %.

5.2.2 Erfordernis der Planung

- 5.2.2.1 Der Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht des Energieversorgungsunternehmens ABO Wind AG, eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zu errichten. Die Bauleitplanung soll auch dazu beitragen, den globalen Klimaschutz zu fördern. Dies kann im Wesentlichen dadurch erfolgen, dass der CO₂-Ausstoß insgesamt verringert wird. Durch die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage wird ein wesentlicher Beitrag dazu geleistet, den bundesweiten Energiebedarf künftig durch regenerative Energien decken zu können. Die Stadt Aulendorf möchte die Entwicklung regenerativer Energien fördern und unterstützen. Das vorliegende Plangebiet eignet sich aufgrund seiner Topographie, seines Zuschnittes und Lage (vorhandene, ausreichende Erschließung, geringe Einsehbarkeit) sehr gut für eine Bebauung mit einer Freiflächen-Photovoltaikanlage. Da für das Plangebiet darüber hinaus eine konkrete Anfrage eines Vorhabenträgers gegeben ist, kommen alternative Flächen derzeit nicht in Frage.
- 5.2.2.2 Der geplante Standort liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und einer parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung und Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geschaffen werden. Gleichzeitig wird durch die Planungen dem "Ziel 4.2.2" des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) Rechnung getragen.
- 5.2.2.3 Die Stadt Aulendorf sieht auf Grund der o.a. Belange das Erfordernis, zur Verwirklichung des Vorhabens bauleitplanerisch tätig zu werden.

5.2.3 Übergeordnete Planungen

- 5.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:
- 4.2.2 Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.
 - 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

- 5.3.2 Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.
 - Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raum-kategorien"
- 5.2.3.2 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 5.2.3.3 Die Stadt Aulendorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (genehmigt am 01.08.2011). Die überplante Fläche wird hierin als "Fläche für die Landwirtschaft", aber auch als potentielle Ausgleichsfläche dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 5.2.3.4 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 5.2.3.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 5.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**
- 5.2.4.1 Der gewählte Standort eignet sich aufgrund seiner Topographie (leichte Geländeneigung Richtung Süden/Südosten) sehr gut zur Errichtung und effektiven Nutzung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage. Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.141 – 1.150 kWh/m². Aufgrund seiner Lage ist das Plangebiet von weiten Teilen der Umgebung nicht einsehbar. Darüber hinaus ist durch den bestehenden Feldweg bereits eine ausreichende Erschließung des Standortes gegeben. Weitere Ausführungen zum Standort sind dem nachfolgenden Umweltbericht zu entnehmen.
- 5.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch die Realisierung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage einen Beitrag zur umweltschonenden Energiegewinnung zu leisten.
- 5.2.4.3 Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht Zweck gebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Eine Umnutzung der Fläche ist damit ausgeschlossen. Dabei wird neben dem Vorhaben-

und Erschließungsplan der Durchführungsvertrag als Steuerungsinstrument zur Umsetzung des Vorhabens genutzt. Damit wird erreicht, dass das geplante Vorhaben umgesetzt wird.

- 5.2.4.4 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Hierarchie der Rechtsgrundlagen ab.

5.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 5.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes " Freiflächen-Photovoltaikanlage" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Die Art der baulichen Nutzung wird auf das geplante Vorhaben bezogen festgesetzt. Es wird also eine detaillierte Liste an zulässigen Nutzungen ausgearbeitet, die explizit an die für die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage angepasst ist. Dies sind insbesondere die Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie die Transformatoren-Station zur Einspeisung der produzierten Elektrizität in das öffentliche Stromnetz. Darüber hinaus sind Nebengebäude zulässig, welche zur Aufbewahrung von Wartungsgeräten dienen. Die Errichtung von Nebengebäuden und Transformatoren-Stationen wurde auf eine maximale Grundfläche von 50 m² festgesetzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen, die nicht der Erzeugung von Elektrizität aus solarer Strahlungsenergie dienen, wird damit auf das notwendige Maß begrenzt. Zudem ist die Errichtung von Zäunen zur Einfriedung der Anlage zulässig. Diese Festsetzungen stehen in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem abzuschließenden Durchführungsvertrag, da eine Zulässigkeit des Vorhabens nur gegeben ist, wenn der Durchführungsvertrag diese Festsetzungen zum Vertragsgegenstand hat.

- 5.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf diejenigen Größen, die notwendig sind, eine eindeutige Abgrenzung des Vorhabens zu gewährleisten.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) ergibt einen möglichst großen Spielraum für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage. Der Wert der GRZ ist so gewählt, dass einerseits die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage erfolgen kann, andererseits wird hierdurch einer potentiellen städtebaulichen Fehlentwicklung durch übermäßige Bebauung entgegengewirkt.
- Die Festsetzung einer Gesamthöhe der baulichen Anlagen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung der Freiflächen-Photovoltaikanlage. Die Höhenfestsetzung ist so gewählt, dass die technischen Anforderungen an das Aufständern der einzelnen Solarmodule eingehalten werden. Gleichzeitig trägt sie dazu bei, eine abweichende Bebauung auszuschließen und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu verringern.

5.2.5.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der baulichen Anlagen auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist so gewählt, dass die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage technisch möglich ist und dem Bauherrn eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der exakten Positionierung der einzelnen Photovoltaik-Module verbleibt.

5.2.6 Infrastruktur und Verkehrsanbindung

5.2.6.1 Durch das Planungsgebiet verlaufen eine Wasserleitung der WV Schussen-Rotachtal sowie eine Gasleitung der Thüga Energienetze GmbH. Die Funktionsfähigkeit der Leitungen darf durch das geplante Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Deshalb werden Leitungsrechte zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers sowie ein Schutzstreifen jeweils mit 3,00 m Abstand zu jeder Seite der Leitung festgesetzt.

5.2.6.2 Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den zwischen Plangebiet und Bahnlinie verlaufenden Feldweg. Das Plangebiet wird lediglich zu Wartungszwecken oder zur Pflege vom Betreiber angefahren.

5.2.6.3 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet. Trafostationen sind im Plangebiet allgemein zulässig, die exakte Lage kann dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden.

5.2.6.4 Die festgesetzte Nutzung des Gebietstyps als "Freiflächen-Photovoltaikanlage" ist auf eine Dauer von 30 Jahren ab In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes begrenzt. Diese Festsetzung ist in der Wirtschaftlichkeit der geplanten Anlage begründet, deren Lebensdauer auf etwa 30 Jahre begrenzt ist. Als Folgenutzung wird eine landwirtschaftliche Nutzung bestimmt.

6.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**6.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "PV-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

6.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Sondergebiet für Freiflächen-Photovoltaik nordöstlich der Dobelmühle ausgewiesen. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 3,42 ha.

6.1.1.2 Das überplante Gebiet findet sich im Stadtgebiet Aulendorf auf den Gemarkungen Blönried (Fl.-Nr. 744/8) und Aulendorf (Fl.-Nr. 1491) entlang der Bahnlinie "Herbertingen – Aulendorf". Die Erschließung des Sondergebietes soll über den zwischen Plangebiet und Bahnlinie verlaufenden Feldweg erfolgen. Der Geltungsbereich ist durch landwirtschaftliche Nutzung (Acker) geprägt und nach Norden hin durch einen teilversiegelten Weg, einen Streifen Begleitgrün mit vereinzelt Gehölzen und die Bahnlinie abgegrenzt. Im Westen, Süden und Osten grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen (Äcker) an. Im Süden reicht ein Streifen Feldgehölz bis an den Geltungsbereich heran.

6.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

6.1.1.4 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Sondergebietes für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage, welche die Stadt Aulendorf in Kooperation mit dem Vorhabenträger (ABO Wind AG), errichten möchte.

6.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Sondergebietes für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 und maximalen Höhen von 3,50 m. Auf den privaten Grünflächen besteht ein Pflanzgebot als Randeingrünung (Hecken). Zufahrten und andere untergeordnete Wege auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien (z.B. Schotterwege) auszuführen.

6.1.1.6 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Der Untersuchungs-

raum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Arten/Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch, Kulturgüter und die erneuerbare Energie über das Plangebiet hinaus. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.

6.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 3,42 ha, welche als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird (Acker).

6.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 45.974 Ökopunkten erfolgt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle".

6.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

6.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes.

6.1.2.2 Flächennutzungsplan (genehmigt am 01.08.2011) und Landschaftsplan:

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf als "Flächen für die Landwirtschaft", aber auch als potentielle Ausgleichsflächen dargestellt (Übernahme aus dem Landschaftsplan). Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

6.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Westlich, südlich und östlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 120 m, befindet sich das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341). Hierbei handelt es sich um ein Mosaik aus Mooren, Seen, Weihern, Feuchtwiesenbereichen, Mähwiesenflächen, Waldbeständen und Auwäldern. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Die Vorhabensfläche ist vom FFH-Gebiet auf Grund der topografischen Lage und des damit verbundenen Höhenunterschiedes von 15–20 m nicht einsehbar. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten Natura 2000-Gebietes

sind nicht zu erwarten (siehe Natura 2000-Vorprüfung des Büros Zeeb & Partner vom 01.07.2020). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

6.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Im Süden an das Plangebiet angrenzend und im Westen und Osten in einer Entfernung ab ca. 80 m befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Achtobel" (Schutzgebiets-Nr. 4.36.066).
- Im Südosten (mind. 65 m entfernt) findet sich ein nach NatSchG BW und LWaldG geschütztes Waldbiotop ("Buchen-Altholz S Steinenbach", Biotop-Nr. 2-8023-436-5002).
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

6.1.2.5 Biotopverbund:

- Der nordöstliche Teil der überplanten Fläche liegt innerhalb des 1.000 m-Suchraums des landesweit berechneten Biotopverbunds mittlerer Standorte.
- Außerdem berührt das Vorhabensgebiet den 1.000 m-Suchraum feuchter Biotope des Biotopverbundes der LUBW.

6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

6.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Das Plangebiet befindet sich in der freien Landschaft südwestlich des Hauptortes Aulendorf. Bei der Fläche handelt es sich um einen landwirtschaftlich genutzten Acker, welcher ein potenzielles Brutgebiet für bodenbrütende Vogelarten darstellt. Laut avifaunistischem Fachgutachten des Gutachters Luis Ramos in der Fassung vom 28.07.2020 konnten im Zeitraum zwischen März und Juni 2020 im Umgriffsgebiet jedoch keine Bodenbrüterarten festgestellt werden. Im weiteren Untersuchungsgebiet (Waldhabitats, Feldgehölze, Biotop) konnten hingegen zahlreiche wertgebende Brutvogelarten beobachtet werden. Laut Gutachten wird für diese Vogelarten durch die geplante PV-Anlage keine erhebliche Beeinträchtigung erwartet. Weitere Informationen sind

dem avifaunistischen Gutachten des Fachgutachters Luis Ramos vom 28.07.2020 zu entnehmen.

- Die Hecken an der Bahnlinie nördlich des überplanten Gebietes, sowie die Wäldchen, Feldgehölze und Waldhabitats im Westen, Süden und Osten des Plangebietes bieten zahlreichen Vogelarten ein Brutgebiet.
- Im Böschungsbereich der Bahnlinie findet sich die Zauneidechse. Eine Kartierung ist nicht notwendig, da das Vorkommen dieser Art bereits bekannt ist.
- Das an das Plangebiet angrenzende Feldgehölz erfüllt für die in den südlichen Waldhabitats und Biotopen brütenden Vogelarten die Funktion eines Trittsteinbiotops.
- Dem Plangebiet selbst kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

6.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Laut dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) Baden-Württemberg gehört das Plangebiet aus geologischer Sicht zu der Kißlegg-Subformation und liegt in der hydrogeologischen Einheit "Quartäre Becken- und Moränensedimente". Die Kißlegg-Subformation hat sich aus Ablagerungen des Rheingletschers im Spätpleistozän gebildet und besteht hauptsächlich aus Diamikt, Kies, Sand und aus Feinsedimenten. Gemäß der hydrogeologischen Karte (1:350.000) des LGRB kann der Untergrund des Plangebietes als grundwassergeringleitendes Lockergestein beschrieben werden.
- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) sind im Untergrund Moränensedimente aus dem Vorstoß des Rheingletschers zur Äußeren Jugendmoräne und dem anschließenden Eiszerfall zu erwarten (Diamikte, Kiese, Sande und Feinsedimente alpiner und lokaler Provenienz). Aus den kiesig-sandigen glazigenen Sedimenten hat sich laut Bodenkarte (M 1: 50.000) als vorherrschender Bodentyp Parabraunerde aus schluffig-sandigen Beckensedimenten entwickelt.
- Bei den Böden handelt es sich um mäßig tief und tief entwickelte Parabraunerde, stellenweise Braunerde-Parabraunerde (U 70) mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit. Der Boden im Plangebiet filtert und puffert Schadstoffe mittel bis sehr gut, stellt im Wasserkreislauf einen sehr guten Ausgleichskörper dar und ist als Standort für naturnahe Vegetation nur geringfügig geeignet.

- Es handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Maisacker) und eine geringe bis mittlere Durchlässigkeit (für Niederschlagswasser) aufweisen.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwerissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

6.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist die "Booser Ach" innerhalb des oben beschriebenen FFH-Gebietes (ca. 250 m südlich).
- Es handelt sich innerhalb des Plangebietes vorwiegend um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, welche landwirtschaftlich genutzt werden (Acker) und so eine vollständige Versickerung auf der gesamten Fläche uneingeschränkt möglich machen. Einzig auf dem bereits bestehenden teilversiegelten Feldweg am nördlichen Rand des überplanten Gebietes kann das Niederschlagswasser nur noch eingeschränkt versickern.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine gesonderten Informationen vor. Die hydrogeologische Einheit "Quartäre Becken- und Moränensedimente" lässt jedoch auf einen geringleitenden Boden schließen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

6.2.1.4 Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an.

- Auf Grund des bewegten Reliefs kann es bei Starkregen-Ereignissen zum oberflächigen Abfluss von Niederschlagswasser kommen.

6.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt im Bezugsort Weingarten bei 9,2°C (DWD, abgerufen am 20.01.2021). Im Bezugsort Aulendorf – Haslach liegt die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge bei 905 L/m² (DWD, abgerufen am 20.01.2021).
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die außerhalb des Plangebietes vorhandenen Feldgehölze Frischluft produzieren. Die Kaltluft fließt auf Grund der Topografie von der Fläche in den Talzug ab, in dem sich das FFH-Gebiet befindet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

6.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Das Vorhabengebiet ist durch die Kategorie der stärksten Zersiedlung (0 – 4 km²) definiert und findet sich in einer kleinräumig gegliederten Landschaft bedingt durch die hügelige Topographie.
- Das Landschaftsbild im Umkreis des Plangebietes ist durch Äcker, Grünland, Feldgehölze und Wälder geprägt. Bei dem überplanten Gebiet selbst handelt es sich um einen intensiv genutzten Acker (landwirtschaftliche Fläche).
- Auf Grund der Ackernutzung und der Gleisstrecke am nördlichen Rand des Plangebietes weist das Vorhabensgebiet selbst nur eine geringe Erholungsfunktion auf.
- Das Plangebiet ist auf Grund der Topografie im unbebauten Zustand weder vom im Süden angrenzenden FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341), noch von der nördlich gelegenen Steinstraße (Verbindung zwischen Steinenbach und Aulendorf) einsehbar. Auch für die Besucher der Dobelmühle ist der unbebaute Geltungsbereich fast nicht sichtbar. Die Einsehbarkeit des Plangebietes von der vorbeiführenden Bahnstrecke aus ist auf Grund der Lage der Gleise in einem "Tal" eher weniger gegeben. Eine besondere (höhenmäßige) Exposition ist nicht gegeben, der Fläche kommt aber für das Ortsbild eine gewisse Bedeutung zu.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

6.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Es besitzt geringfügige Naherholungs-Funktion.
- Südwestlich des überplanten Bereiches befindet sich das Jugendfreizeit- und Erlebniszentrum "Dobelmühle", dessen Attraktionen sich jedoch größtenteils südlich der "Booser Ach" befinden. Eine Nutzung der Vorhabensfläche durch die Dobelmühle findet nicht statt.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

6.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

6.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.141 – 1.150 kWh/m². Da das Gelände überwiegend in Richtung der Booser Ach nach Süden hin abfällt, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

6.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

6.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- #### 6.2.2.1
- Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Ackerland (Maisanbau) als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist

keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete (FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Altshausen", Landschaftsschutzgebiet "Achtobel"), Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

6.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Ackernutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Stadt Aulendorf; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

6.2.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr.2b und c Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB)**

6.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB):

- Durch den Bau der Freiflächen-Photovoltaikanlage geht ausschließlich die aktuelle Nutzung durch die Landwirtschaft in den nächsten 30 Jahren verloren. Ein Flächenverlust oder eine Versiegelung findet ausschließlich im Bereich der Trafostationen und punktuell im Bereich der Einrammungen der Modultischständer und Zaunverankerungen statt. Bedeutend für das Schutzgut ist die Aufwertung des Standortes durch die Umwandlung der Ackerflächen in eine reine Grünlandnutzung. Durch die Umzäunung des Geltungsbereiches kommt es zu Zerschneidungseffekten für größere Wildtiere; mit einer weiteren Fragmentierung ist nicht zu rechnen.
- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Durch die Umwandlung von landwirtschaftlichen Ertragsstandorten zu extensiv genutztem Grünland kommt es in diesem Bereich zu einer geringeren Mähdichte. Zudem fällt die Verwendung von Dünge- und Spritzmitteln auf der Fläche weg. Die PV-Module selbst erzielen einen weiteren Effekt, indem sie Teile des Plangebietes überschatten und so manchen Pflanzen das volle Sonnenlicht untersagen. Auch kommt es bei Regenereignissen zu einem Wasserabfluss auf den

Modulen und somit zu einem punktuellen Auftreffen des Wassers auf dem Boden. Die genannten Faktoren führen dazu, dass sich eine höhere Vielfalt an Standortbedingungen auf kleinem Raum ausbreiten kann und sich so eine differenziertere Vegetation ausbildet.

- Im Bereich der Trafostationen und punktuell im Bereich der Einrammungen der Zäune sowie Modultische gehen Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf Grund der mit der Bebauung verbundenen Versiegelung verloren. Dies ist allerdings auf Grund der geringen Flächen-größe nicht weiter von Bedeutung.
- Im Rahmen einer Natura 2000-Vorprüfung (Fassung vom 01.07.2020) und einer avifaunistischen Untersuchung durch den Fachgutachter Luis Ramos (Fassung vom 28.07.2020) konnten keine nennenswerten Beeinträchtigungen oder Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG festgestellt werden. Die genauen Angaben über die Betroffenheit einzelner Tierarten sind aus den Dokumenten der Gutachten direkt zu entnehmen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Dazu wird der intensiv genutzte Acker zukünftig extensiv bewirtschaftet, entweder als extensive Mähwiese (zweischürige Mahd) oder durch Schafbeweidung. Bei der zukünftigen Flächennutzung ist auf den Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemittel zu verzichten. Zudem werden die Ackerflächen durch entsprechende Ansaaten mit autochthonem Saatgut zu extensivem Grünland entwickelt und auf den privaten Grünflächen Hecken zur Randeingrünung gepflanzt. Für diese Pflanzungen werden standortgerechte, heimische Gehölze verwendet.
- Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, wird empfohlen nur solche Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglas-seite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile. Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von durchschnittlich 0,20 m aufweisen, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu vermindern.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie des aktuellen Zu-standes der Fläche kommt es für das Schutzgut insgesamt zu einer Verbesserung.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
Baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Ackerflächen	–
anlagenbedingt		

Errichtung der PV-Anlagen und der Trafostationen, Einzäunung des Geländes	Evtl. geringe Zerschneidung für größere Tiere durch den Zaun / Verlust von Lebensraum im Bereich der Trafostationen	—
Anlage von Grünflächen (Hecken) als Randeingrünung und Umwandlung von intensiv genutzten Flächen in extensiv genutzte Flächen	Schaffung von Ersatzlebensräumen und Aufwertung des aktuellen Standortes	+
betriebsbedingt		
Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung wassergebundener Insekten	—

6.2.3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes gehen bei Durchführung der Planung landwirtschaftliche Flächen teilweise verloren, eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung (extensive Grünlandwirtschaft) ist jedoch möglich und vorgesehen. Durch die Umwandlung von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Ertragsstandorten in eine extensive Nutzung erfährt der Boden eine gewisse Aufwertung. Während der Bauzeit wird ein Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf der Fläche fällt die Verwendung von Dünge- und Spritzmitteln weg. Zudem wird der Boden im Bereich der Ackerflächen nicht weiter durch einen regelmäßigen Umbruch beeinträchtigt.
- Für Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versicherungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten.
- Während der Bauzeit ist mit größeren Bodenbelastungen zu rechnen, da ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen bzw. Bauwege beansprucht und dadurch entsprechend verdichtet wird. Durch die Errichtung der Trafostationen und die Anlage der Wege kommt es in geringem Maße zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen. Da die Aufständungen ohne Fundamente im Boden verankert werden (Pfahlgründung), fällt Erdaushub nicht in relevantem Maße an. Nachteilige Auswirkungen auf tiefere Bodenschichten sind auf Grund des begrenzten Eingriffs durch die Errichtung der Modulgründungen nicht zu erwarten. Die geologischen Verhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist auf Grund der festgesetzten Einsaat mit der erneuten zügigen Ausbildung einer geschlossenen Vegetationsdecke zu rechnen, so dass nicht mit einem Bodenabtrag durch Wind- oder Wassererosion gerechnet werden muss. Zur Minderung des Eingriffs in den Boden sind alle nicht mit Pfahlgründungen oder Trafostationen überbauten Flächen vollständig unversiegelt auszuführen. Die Versickerung des Niederschlagswassers kann somit flächig auf dem Gelände erfolgen. Das auf den Modultischen anfallende Niederschlagswasser wird dem Gefälle der Module folgend nach Süden in die unversiegelten Freiflächen zwischen den Modulreihen abfließen. Sollte der Boden

bei Regenereignissen wassergesättigt sein, kann das Niederschlagswasser ein Stück weit oberflächlich abfließen und unter den Modultischen versickern. Eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen lässt sich hieraus nicht ableiten. Da bereits eine Zufahrt auf die Fläche besteht, kommt es zu keiner weiteren Versiegelung durch die Neuerrichtung einer Erschließungsstraße.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Baustellenverkehr	Partielle Bodenverdichtung, vor allem auf verdichtungsempfindlichen Böden	– –
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, Freilegen des Oberbodens	–
Geringer Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport im Bereich der Trafostationen	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	–
anlagenbedingt		
Errichtung der PV-Anlage und der Trafostationen, Einzäunung des Geländes	Bodenversiegelung im Bereich der Pfahl- und Pfostengründungen und im Bereich des Trafohäuschens – ursprüngliche Boden-Funktionen gehen durch die Versiegelung offenen belebten Bodens auf sehr kleinem Raum verloren	–
Umwandlung von intensiv genutzten Flächen in extensiv genutzte Flächen	Verbesserung der Bodenqualität	+
betriebsbedingt		
Nutzung der Freiflächenanlage	Keine Auswirkungen auf den Boden	0

6.2.3.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Der Grundwasserstand wird durch die Umsetzung der Planung auf Grund der geringen Gründungstiefen der Modultische aller Voraussicht nach nicht verändert. Auf Grund der Überdeckung mit Solarmodulen trifft das Niederschlagswasser zukünftig an weniger Stellen konzentriert statt flächendeckend auf. Da die Fläche jedoch nur punktuell und sehr kleinflächig versiegelt wird, kann das auf der Fläche auftreffende Niederschlagswasser auch weiterhin vollständig und ungehindert im Boden versickern. Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser.

- Da bereits ein Zufahrtsweg zu der Fläche besteht, kommt es zu keiner weiteren Versiegelung durch die Neuerrichtung einer Erschließungsstraße. Die Versickerung wird somit nicht beeinträchtigt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern	–
anlagenbedingt		
Errichtung der PV-Module und des Zauns, Bau der Trafostationen	durch kleinräumige bzw. punktuelle Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet	0
betriebsbedingt		
Nutzung der Freiflächenanlage	Keine Auswirkungen auf das Wasser	0

6.2.3.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Eine Anbindung an die Trinkwasserversorgung ist nicht erforderlich. Durch die Errichtung und den Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlage fällt kein Schmutzwasser an. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird vor Ort über die belebte Bodenzone versickert. Der Grundwasserstand wird durch die Umsetzung der Planung nicht verändert.

6.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet auf Grund der veränderten Wärmeabstrahlung vermindert und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Für das Schutzgut Klima/Luft entsteht jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung, da der im Plangebiet produzierten Kaltluft keine klimatische Ausgleichsfunktion (z.B. für angrenzende besiedelte Bereiche) zukommt.

- Durch die Überbauung eines großen Teils der Fläche mit Solarmodulen und die dadurch entstehende Beschattung können lokalklimatische Veränderungen auftreten (tagsüber reduzierte, nachts erhöhte Temperaturen unterhalb der Module).
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Trafostationen	Auswirkungen vernachlässigbar	0
Überdeckung der Vegetation durch Module	Verminderte Kaltluftproduktion, Temperaturerhöhung in der Luftschicht oberhalb der Module	–
Anlage von Hecken als Randeingrünung	Verbesserung des Kleinklimas, erhöhte Frischluftproduktion/Luftfilterung	+
betriebsbedingt		
Sporadischer Verkehr durch Anfahrt zur Wartung/Kontrolle der PV-Anlage; Durchführung der Mahd	Keine relevanten Auswirkungen durch die Abgase zu erwarten	0

6.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung der landschaftsfremden Photovoltaik-Anlage erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Die Module wirken als landschaftsfremde Elemente in die umliegende Landschaft. Die landschaftsprägendsten Fernwirkungen entwickelt eine Freiflächen-Photovoltaikanlage auf Grund der Ausrichtung und der lichtreflektierenden Eigenschaften ihrer Module grundsätzlich nach Süden (höhere Helligkeit, abweichende Farbwahrnehmung). Bei seitlicher Betrachtung reduziert sich die Auffälligkeit der Anlage bereits. In der Rückansicht der Anlage sind die Tragekonstruktionen der Modultische wahrnehmbar.
- Im Zuge der Natura 2000-Vorprüfung durch das Büro Zeeb & Partner wurde festgestellt, dass das Plangebiet vom angrenzenden FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341) aus auf Grund der Topografie (Höhenunterschied von etwa 15-20 m) nicht einsehbar ist.

- Um einer möglichen Fernwirkung entgegen zu steuern bzw. eine Abschirmung der Solarmodule zu erzielen, wird die Pflanzung einer Hecke (Westen, Süden und Osten) zur Begrünung des Zaunes und somit als Randeingrünung festgesetzt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der PV-Module, von Zäunen und Bau der Trafostationen	Einführung eines technogenen (landschaftsfremden) Elements in die durch Ackerbau und Wiesennutzung geprägte Landschaft	–
Pflanzung einer Hecke (Randeingrünung)	Abschirmung der Solarmodule, eingeschränkte Fernwirkung	+
betriebsbedingt		
Reflektionen	Lichtreflektion in die umliegende Landschaft	–

6.2.3.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen für den bewirtschaftenden Landwirt teilweise verloren, eine extensive Grünlandwirtschaft ist jedoch möglich und vorgesehen.
- Die Erholungsfunktion des Gebietes wird nicht erheblich beeinträchtigt, da die Anlage zukünftig von einer Heckenstruktur zur Begrünung des Zaunes abgeschirmt wird. Einzig in Richtung der nördlich gelegenen Bahnstrecke und weiter entfernt auch der "Steinstraße" ist die Anlage zum Schutz der Zauneidechsen nicht begrünt, weshalb die Anlage aus Norden teilweise eingesehen werden kann. Die Nutzbarkeit des nördlich angrenzenden Feldwegs u.a. auch für Erholungssuchende wird dadurch aber nicht beeinträchtigt.
- Die PV-Anlage dient der Sicherung einer nachhaltigen Stromversorgung mit erneuerbaren Energien.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablage- rung von Baumaterial, Betrieb von Bauma- schinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Frei- werden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der PV-Module mit Trafostatio- nen, Netzanschluss	Nachhaltige Sicherung der Stromversorgung	+ +
Pflanzung von Hecken zur Randeingrünung	Abschirmung (Sichtbarkeit) der Solaranlage	+
betriebsbedingt		
Reflexionen, Spiegelungen	u.U. Beeinträchtigung Erholungssuchender	–

6.2.3.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

6.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise das angrenzende Natura 2000-Schutzgebiet und das angrenzende Landschaftsschutzgebiet beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Durch die nicht vermeidbaren aber auf Grund der Festsetzungen geringfügig ausfallenden Reflexionen der Photovoltaikmodule kann es zu einer Beeinflussung der Lebensweise bzw. Eiablage von Wasserinsekten kommen.

6.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Es fallen keine Abfälle und Abwässer an.

6.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

6.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Planung begründet kein konkretes Vorhaben, das in der Bau- oder Betriebsphase mit besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden ist.

6.2.3.13 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Die Planung zielt vorrangig auf die Errichtung einer Photovoltaikanlage ab. Durch den Betrieb der Anlage wird eine elektrische Leistung von 2 MW erzielt und somit ein wesentlicher Beitrag zur Förderung regenerativer Energien auf dem Gebiet der Stadt Aulendorf geschaffen.
- Die Nutzung von Erdwärme ist in der Planung nicht vorgesehen, da es sich bei der Planung um eine Photovoltaikanlage handelt.

6.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

6.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

6.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB):

6.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeits-Schritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

6.2.4.2 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des Gebietes durch private Grünflächen mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung einer Pflanzliste, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ansaat und Entwicklung von Extensivgrünland zwischen und unter den Modultischen unter Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel (Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Begrenzung der Höhen (Schutzgut Landschaftsbild)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Durchlässigkeit der Ränder des Plangebietes zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)

6.2.4.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

6.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die Schutzgutspezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand der Planung gegenübergestellt. Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung ermittelten Nutzungen/Lebensräume werden entsprechend der im o.g. Bewertungsmodell verankerten Biotopwertliste eingestuft und in ihrer Flächengröße mit dem zugewiesenen Biotopwert verrechnet. Gleiches gilt für die Planung, die auf Grundlage des Festsetzungskonzeptes (z.B. Bau- und Grünflächen, Pflanzgebote) bilanziert wird.

Bestehende und zu pflanzende Einzelbäume fließen bei der Flächenbilanzierung nicht mit ein, sondern nur mit ihrem Bilanzwert (*kursiv gedruckt*).

Nr.	Bestands-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	34.218	4	136.872
	Summe Bestand	34.218		136.872
Nr.	Planung-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	überbaubare Flächen in dem Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaik (worst-case-Annahme)	500	1	500
41.22	Heckenpflanzung	1.421	14	19.894
33.41	Extensivgrünland (Fettwiese mittlerer Standorte)	32.297	10	322.970
	Summe Planung	34.218		343.364
	Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen			343.364
	Summe Bestand			136.872
	Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsüberschuss)			206.492

6.2.4.5 Es verbleibt ein Ausgleichsüberschuss von 206.492 Ökopunkten.

6.2.4.6 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die (teilweise) Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut werden die Böden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0-"Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 -"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung als gering bzw. sehr gering). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

6.2.4.7 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Boden-Wertstufen (Gesamtbeurteilung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Boden-Wertstufen (Gesamtbeurteilung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 3,167, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

6.2.4.8 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- in dem Sondergebiet vollständig versiegelbare Fläche (worst-case-Annahme): 500 m²
 - unversiegelte Flächen im Sondergebiet unter und zwischen den Modultischen: 33.718 m
- Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 500 m².

Bestand

	Fläche in m ²	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Gesamtes Plangebiet	34.218	4-2,5-3 (3,167)	12,66	433.200
Summe	34.218			433.200

Planung

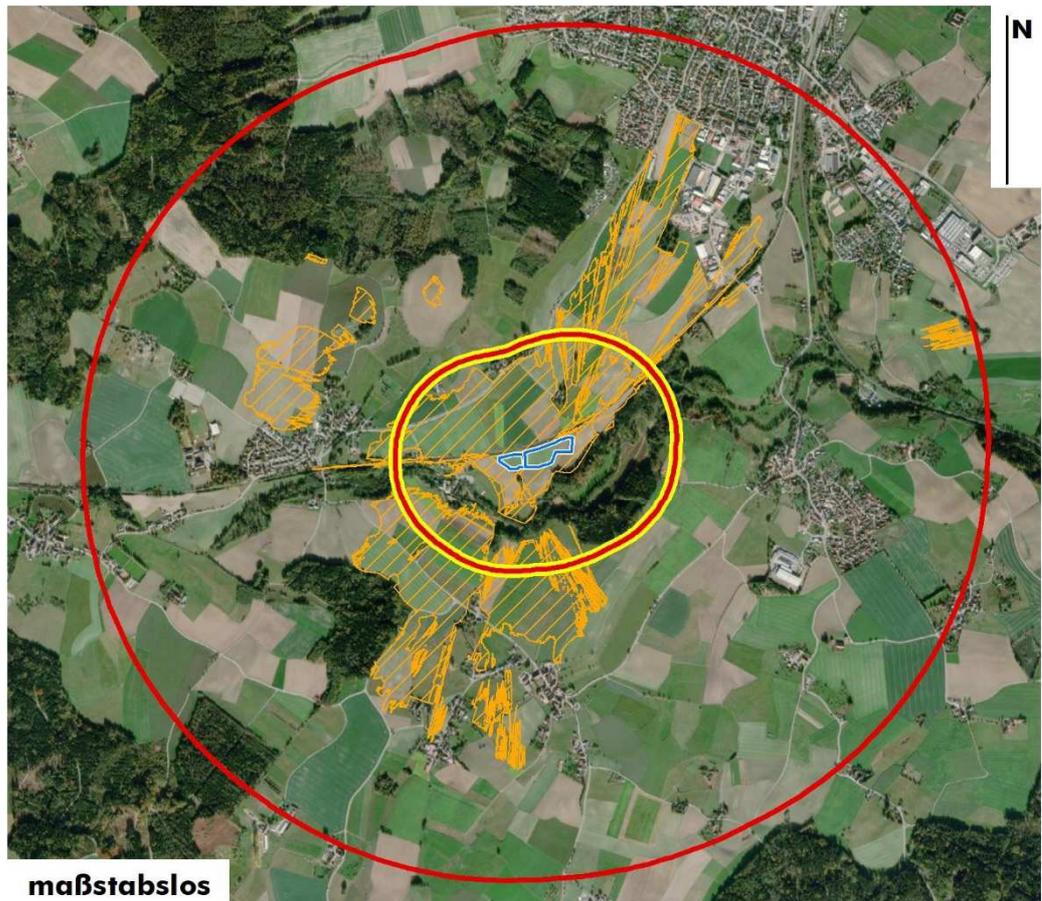
	Fläche in m ²	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Wertstufen nach dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
neu versiegelbare Flächen	500	4-2,5-3 (3,167)	0-0-0 (0)	0	0
Unversiegelbare Flächen	33.718	4-2,5-3 (3,167)	4-2,5-3 (3,167)	12,66	426.870
Summe	34.218				426.870

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	426.870
Summe Bestand	433.200
<hr/>	
Differenz Bestand / Planung (= Ausgleichsbedarf)	-6.330

6.2.4.9 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 6.330 Ökopunkten.

6.2.4.10 Schutzgut Landschaftsbild: Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):

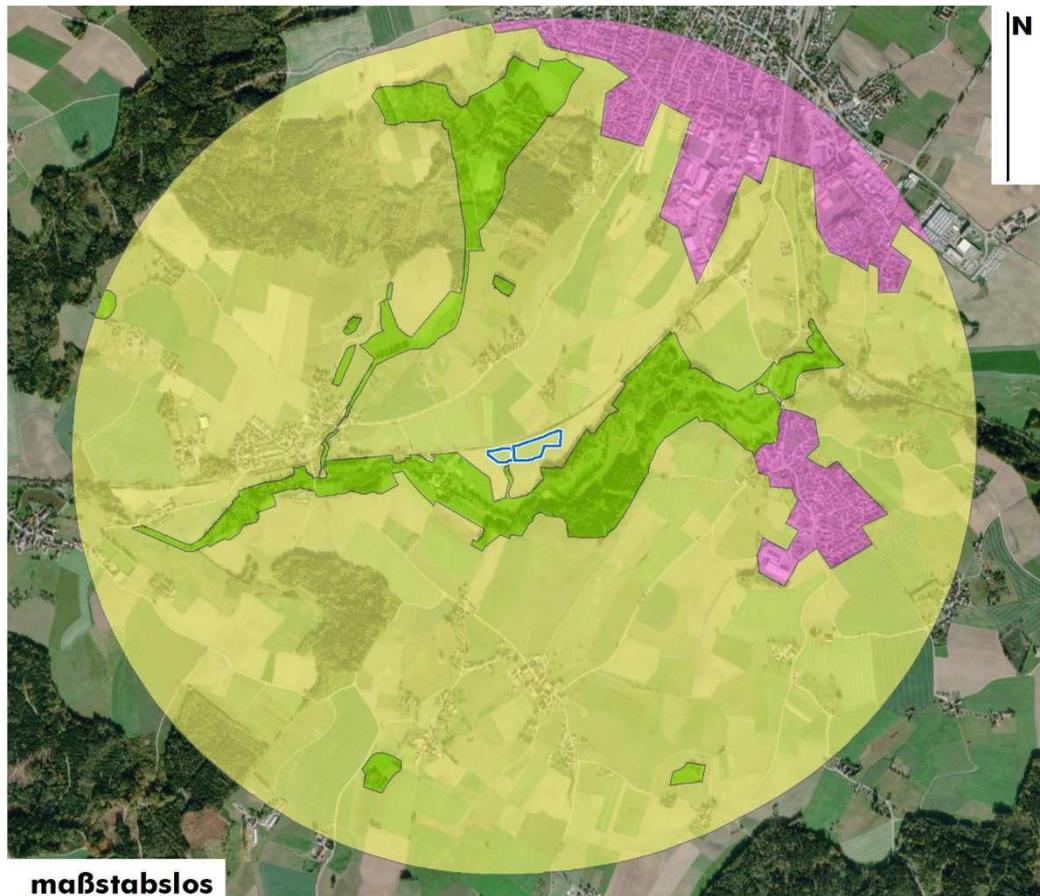
- Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Gewerbe- und Industriegebiete, Sondergebiete)
- Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie II mit einem Radius von 500-2.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:



maßstabslos

— Baugrenze 500m 2000m Bereiche mit Sichtbarkeit

- Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind drei verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die erste der drei Raumeinheiten umfasst den äußeren Teil des nordöstlichen Kreissegments und eine kleine Fläche östlich des Zentrums (siehe u. a. Karte). Hierbei handelt es sich um den Hauptort Aulendorf (Nordosten) und den Ortsteil Zollendreute. Die landschaftsästhetische Bedeutung dieses Bereichs wird mit "2" eingestuft, da es sich hier im Wesentlichen um bebauten Innenbereich handelt. Die Raumeinheit mit Bedeutungsgrad 2 liegt außerhalb der Wirkzone I. Der größte Teil der Raumeinheiten wird in Bezug auf seine Bedeutung für das Landschaftsbild mit "3" bewertet, da dies zumeist nur spärlich besiedelte Kulturlandschaftsflächen und kleinere Weiler sind. Die verbliebenen Flächen werden mit dem Bedeutungsgrad "4" bewertet, da sie Teil eines Schutzgebietes sind (insbesondere auch das Landschaftsschutzgebiet "Achtobel" und das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Altshausen").



maßstabslos

Bewertung der Raumeinheiten



- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Die Errichtung der Photovoltaikanlage verstärkt die landschaftliche Überprägung mit technischen Elementen. Durch die Lage an einem nach Süden geneigten Hang und den weiter südlich gelegenen Waldbeständen im Achtobel sowie die Begrünung des Gebietes von drei Richtungen her, ist die Anlage jedoch langfristig relativ gut in Richtung der freien Landschaft abgeschirmt. Deshalb wird von einem Eingriff mittlerer Wirkintensität ausgegangen, der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,6.
- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II bei 0,1.
- Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.
- Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

$$\left(\begin{array}{cc} \text{Raumeinheit 1} & \text{Raumeinheit 2} \\ \text{beeinträchtiger} & \text{beeinträchtiger} \\ \text{Wirkraum [m}^2\text{]} & \text{Wirkraum [m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{cc} \text{Bedeutung} & \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} & \text{Raumeinheit} \end{array} \right) \times \text{Erheblichkeitsfaktor} \times \text{Wahrnehmungskoeffizient} \times \text{Kompensationsflächenfaktor (0,1)}$$

Demnach ergibt sich folgender Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild:

Wirkzone I

Siedlungsbereich		Kulturlandschaft		Schutzgebiete		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Kompensationsumfang
Fläche [m ²]	Bedeutung	Fläche [m ²]	Bedeutung	Fläche [m ²]	Bedeutung				
0	2	561.922	3	33.739	4	0,6	0,2	0,1	21.849

Wirkzone II

Siedlungsbereich		Kulturlandschaft		Schutzgebiete		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Kompensationsumfang
Fläche [m ²]	Bedeutung	Fläche [m ²]	Bedeutung	Fläche [m ²]	Bedeutung				
108	2	984.580	3	2.979	4	0,6	0,1	0,1	17.795

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II **39.644**

6.2.4.11 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild zeigt, dass der Ausgleichsbedarf für die genannten Schutzgüter vollständig abgedeckt wird:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsüberschuss Schutzgut Arten und Lebensräume	206.492
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	-6.330
Ausgleichsbedarf Schutzgut Landschaftsbild	-39.644
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (=Ausgleichsüberschuss)	+160.518

6.2.4.12 Ergebnis: Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

6.2.4.13 Ergebnis: Die Maßnahme ergibt einen Überschuss von 160.518 Ökopunkten. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind. Zusätzlich sind vertragliche Vereinbarungen auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag) zu treffen.

6.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

6.2.5.1 Grundsätzlich gibt es im Gemeindegebiet der Stadt Aulendorf verschiedene Standorte, die für den Bau einer Freiflächen-Photovoltaikanlage infrage kommen. Essentiell für die Errichtung einer solchen Anlage ist zunächst die Förderfähigkeit nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG). Diese ist an dem vorliegenden Standort gegeben, da das Plangebiet innerhalb des 110 m-Korridors entlang der Bahnlinie liegt. Dies trifft beispielsweise auch auf weitere Flächen entlang der Bahnlinie "Herbertingen – Aulendorf" zu, die jedoch ebenfalls landwirtschaftlich genutzt werden. Laut der Wirtschaftsfunktionenkarte Baden-Württemberg (Quelle LEL Schwäbisch Gmünd, abgerufen am 24.02.2021) liegen im Gemeindegebiet Aulendorf insgesamt 85 % der Gemeindefläche in der Vorrangflur II (2.452 ha) und zusätzlich 12 % in der Vorrangflur I (357 ha). Insofern sticht das Plangebiet (Vorrangflur II) in Bezug auf die Bodenqualität und landwirtschaftliche Nutzbarkeit innerhalb des Gemeindegebietes nicht besonders hervor. Der Anteil des Plangebietes an der Gesamtfläche der Vorrangflur II-Flächen ist mit etwa 0,1 % äußerst gering.

6.2.5.2 Bei der Umsetzung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage ist die Stadt Aulendorf auf einen Vorhabenträger angewiesen. Da für das Plangebiet eine konkrete Anfrage sowie ein Vorhabenträger gegeben sind, und alle fachlichen Belange am vorliegenden Standort abgearbeitet werden konnten, kommt die Errichtung auf alternativen Flächen derzeit nicht in Frage. Es ist allerdings Wunsch der Stadt Aulendorf, dass weitere Anlagen unter Berücksichtigung der relevanten Belange (insbesondere des Natur- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbildes) auf weiteren Flächen im Gemeindegebiet entstehen.

6.2.5.3 Das Plangebiet selbst hat gegenüber anderen möglichen Flächen diverse Vorteile. Es wird von der Stadt Aulendorf für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage als besonders geeignet angesehen, da

- der Standort den topographischen Anforderungen (Geländeneigung leicht nach Süden orientiert; keine Verschattung) entspricht,
- ein kompakter Zuschnitt der Anlage möglich ist,
- eine geeignete Erschließung bereits vorhanden ist,

- das Landschaftsbild trotz der Lage im Außenbereich nur wenig beeinträchtigt wird (Standort wird nach Süden durch den Wald im Achtobel abgeschirmt und sticht von Norden her durch die Neigung der Tische und des Geländes nicht stark hervor – somit geringe Fernwirkung),
- eine Beeinträchtigung der nahegelegenen Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet, Wald- und Offenlandbiotop) nicht gegeben ist (vgl. auch Natura 2000-Vorprüfung des Büros Zeeb & Partner, Fassung vom 01.07.2020),
- Beeinträchtigungen für den Artenschutz durch entsprechende Untersuchungen und Maßnahmen ausgeschlossen werden konnten,

und (Wohn-)Bebauung einen ausreichenden Abstand von dieser technischen Anlage hat.

6.2.5.4 Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Flächen im Geltungsbereich nur zu einem sehr geringen Anteil versiegelt werden. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist weiterhin eingeschränkt möglich und fest vorgesehen. Hierzu soll der Bereich mit einer artenreichen, autochthonen Saatgutmischung angesät und als Extensivgrünland bewirtschaftet werden. Hier kann zusätzlich ein positiver Effekt für den Boden erzielt werden, da dieser sich durch die langjährige Ruhe regenerieren kann und der Eintrag von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unterbunden wird. Weiterhin wird die Inanspruchnahme der Fläche zeitlich begrenzt auf 30 Jahre ab Inbetriebnahme. Danach ist der Vorhabenträger zum Rückbau der Anlage verpflichtet und das Plangebiet geht wieder in die "herkömmliche" landwirtschaftliche Nutzung über.

6.2.5.5 Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte wird der gewählte Standort daher als hinreichend geeignet für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage angesehen.

6.2.6 **Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

6.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

- 6.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 6.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
 - Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand Dezember 2009, 4. Auflage)
 - Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand Dezember 1995)
- 6.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.
- 6.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 6.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Stadt Aulendorf in Kooperation mit dem Vorhabenträger als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Stadt darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.
- 6.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 6.3.3.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Sondergebiet für Freiflächen-Photovoltaik nordöstlich der Döbelmühle ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 3,42 ha.
- 6.3.3.2 Das überplante Gebiet findet sich im Stadtgebiet Aulendorf auf den Gemarkungen Blönried (Fl.-Nr. 744/8) und Aulendorf (Fl.-Nr. 1491) entlang der Bahnlinie "Herbertingen – Aulendorf". Die Erschließung des Sondergebietes soll über den zwischen Plangebiet und Bahnlinie verlaufenden

Feldweg erfolgen. Der Geltungsbereich ist durch landwirtschaftliche Nutzung (Acker) geprägt und nach Norden hin durch einen teilversiegelten Weg, einen Streifen Begleitgrün mit vereinzelt Gehölzen und die Bahnlinie abgegrenzt. Im Westen, Süden und Osten grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen (Äcker) an. Im Süden reicht ein Streifen Feldgehölz bis an den Geltungsbereich heran. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (landwirtschaftlich gut nutzbare Böden, Fernwirkung des in der freien Landschaft liegenden Plangebietes).

- 6.3.3.3 Etwa 120 m westlich, südlich und östlich des Plangebietes liegt im Achtobel eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341). Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde zur Untersuchung möglicher Auswirkungen auf das FFH-Gebiet bereits eine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt (Zeeb & Partner, Fassung vom 01.07.2020), die zu dem Schluss kommt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes bei Durchführung der Planung auftreten. Der "Achtobel" selbst ist zudem als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen und enthält mehrere Wald- und Offenlandbiotope.
- 6.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die zeitweise Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die Nutzungsdauer wird auf 30 Jahre beschränkt. Zudem wird bei Durchführung der Planung nur ein kleiner Bereich versiegelt, während der Rest der Fläche als Extensivgrünland weiter bewirtschaftet werden kann.
- 6.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Nach der Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt kein weiterer Ausgleichsbedarf. Es kann ein Überschuss von 160.518 Ökopunkten generiert werden.
- 6.3.3.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung, wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 6.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

6.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

6.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben

- Umwelt-Daten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

6.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (UDO, Stadt Aulendorf)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Aulendorf in der Fassung der 1. Fortschreibung (genehmigt am 01.08.2011)
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stand Februar 2021)
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 11.09.2020 im Landratsamt Ravensburg (ergänzter Vermerk vom 14.09.2020) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Ravensburg, SG Bauleitplanung (zum Umgang mit Standortalternativen), SG Naturschutz (zum nahegelegenen FFH-Gebiet, Überarbeitung der bereits durchgeführten FFH-Vorprüfung, Festsetzung von Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der guten fachlichen Praxis, Vorkommen und Schutz der Zauneidechse, zum avifaunistischen Fachgutachten, Betrachtung des Eingriffs in das Landschaftsbild und zur Verwendung reflektionsarmer PV-Module), SG Forst (zur Nicht-Betroffenheit von Waldbiotopen und Zugänglichkeit des Waldes) sowie grundsätzlich zur Erstellung eines Blendgutachtens
- Umweltbezogene Informationen aus der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im August/September 2020 mit schriftlichen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (zu allgemeinen Hinweisen zur Geotechnik, Lage des Plangebietes in der Kißlegg-Subformation und allgemeinen Hinweisen zu geologischen Daten), des Regierungspräsidiums Freiburg, Höhere Forstbehörde (zur Nicht-Betroffenheit von Wald oder Waldbiotopen), des Regierungspräsidiums Tübingen (zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet "Achtobel", zu Belangen der erneuerbaren Energien und des Klimaschutzes, Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen, Berücksichtigung agrarstruktureller Belange, Prüfung von Standortalternativen und Einstufung des Plangebietes als Ackerfläche von mindestens mittlerer Bodengüte), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (ohne Anregungen oder Bedenken), des Eisenbahn-Bundesamtes (zur Vermeidung von Blendeinwirkungen auf den Eisenbahnbetrieb), des Landratsamtes Ravensburg, Landwirt-

- schaft (zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes), des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz (zur Beurteilung des avifaunistischen Zwischenberichtes, Festsetzung von Maßnahmen zur Reduzierung baubedingter Beeinträchtigungen, Eingrünung des Plangebietes, Berücksichtigung der Zauneidechse nördlich des Plangebietes und zur Erstellung eines Umweltberichtes), des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz (zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes im Bebauungsplanverfahren und zu Hinweisen zu "Bodenschutz bei Baumaßnahmen"), des BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Ortsgruppe Aulendorf (zur Bewertung des Plangebietes aus naturschutzfachlicher Sicht, Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild, Durchgängigkeit des Gebietes für Kleintiere, Eingrünung der PV-Anlage, Pflege und Entwicklung der Fläche als Extensivgrünland und zur Durchführung eines Umweltmonitorings) und der Deutsche Bahn AG (zur Vermeidung von Blendwirkungen, Umgang mit Abwasser und Mindestpflanzabständen)
- FFH-Vorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle" des Büros Zeeb & Partner in der Fassung vom 01.07.2020 (zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das südlich gelegene Natura 2000-Gebiet "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341), insbesondere unter Berücksichtigung der Wirkfaktoren Licht und andere optische Emissionen) sowie die Anlagen zur FFH-Vorprüfung (Bestands- und Schutzgebietsplan, Lage der Vorhabensfläche und Schutzgebiete auf TK25-Grundlage sowie Fotodokumentation)
 - Avifaunistisches Fachgutachten vom Fachgutachter Luis Ramos (Fassung vom 28.07.2020) zur Untersuchung der Brutvögel im Brutzeitraum 2020 mit Beschreibung von Aufgabenstellung, Untersuchungsgebiet, Kartiererergebnissen und vorläufiger Bewertung der Brutvogelarten

7.1 Umsetzung der Planung

7.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

7.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

7.1.1.2 Die Errichtung der Anlage soll im Jahr 2021 erfolgen.

7.1.1.3 Die ABO Wind AG (Bauherr) bzw. ihre Projektgesellschaft kann über die für die Photovoltaik-Freiflächenanlage benötigten Flächen verfügen (Pachtvertrag).

7.1.2 Wesentliche Auswirkungen

7.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der vorgesehenen Bebauung (Photovoltaik-Freiflächenanlage) nicht erkennbar.

7.1.2.2 Durch die Lage abseits von bestehender Bebauung sind keine Auswirkungen auf Anwohner erkennbar. Die Einsehbarkeit der Freiflächen-Photovoltaikanlage beschränkt sich im Wesentlichen auf die Bahnlinie, die ca. 3,00 m tiefer als die Anlage liegt.

7.1.3 Durchführungsvertrag

7.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

7.2 Erschließungsrelevante Daten

7.2.1 Kennwerte

7.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 3,42 ha

7.2.2 Erschließung

7.2.2.1 Stromabnahme durch Anschluss an das Netz der NetzeBW

7.2.2.2 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewinn Buchhölzle" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

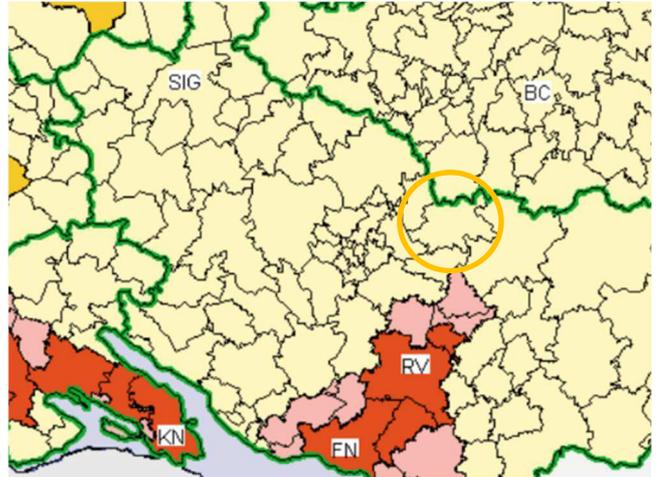
7.3 Zusätzliche Informationen

7.3.1 Anhang

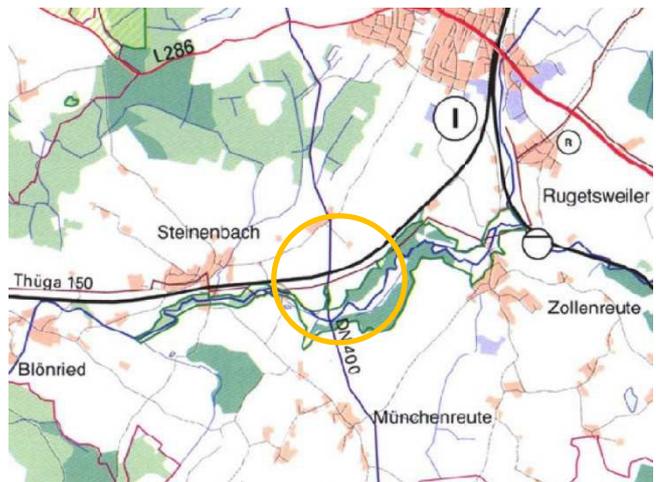
7.3.1.1 Folgende Unterlagen befinden sich im Anhang:

7.3.1.2 Stellungnahme der Sieber Consult GmbH zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Bezug auf den Natur- und Artenschutz (Vorkommen der Zauneidechse, FFH-Verträglichkeit) vom 01.02.2021

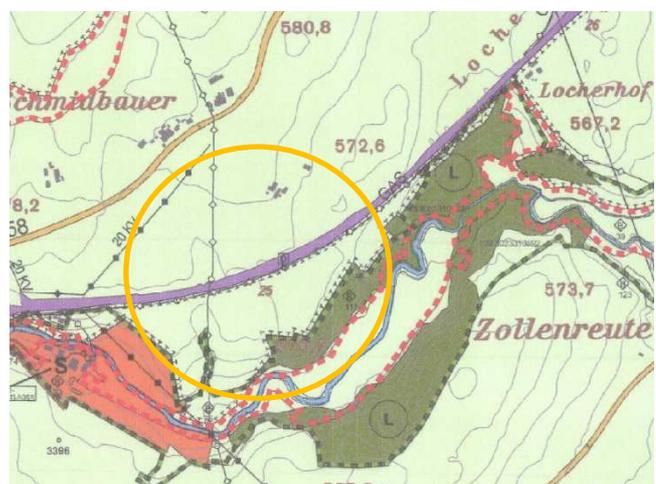
Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als Ländlicher Raum im engeren Sinne



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Raumnutzungskarte



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft



Blick vom nördlich verlaufenden Feldweg auf den westlichen Teil des Plangebietes, rechts die Feldhecke als Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes "Achtobel"



Blick von der nordwestlichen Ecke des Plangebietes in Richtung Westen, rechts die Bahnlinie und links im Hintergrund ein Haus der "Dobelmühle"



Blick vom Feldweg auf die tiefer gelegene Bahnlinie



Blick vom nördlichen Rand des Plangebietes in Richtung Süden, im Hintergrund die Bäume des Achtobels, die den weiteren Blick nach Süden versperren



Blick vom Feldweg über die Bahnlinie hinweg in Richtung Norden zur Bebauung an der "Steinstraße"



10.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Aulendorf, den

.....
(Matthias Burth, Bürgermeister)

10.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom bis statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Aulendorf, den

.....
(Matthias Burth, Bürgermeister)

10.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aulendorf, den

.....
(Matthias Burth, Bürgermeister)

10.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Aulendorf, den
(Matthias Burth, Bürgermeister)

10.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Aulendorf, den
(Matthias Burth, Bürgermeister)

10.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle" ist damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Aulendorf, den
(Matthias Burth, Bürgermeister)

10.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10a Abs. 1 BauGB)

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Aulendorf, den
(Matthias Burth, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 03.03.2021

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Landschaftsplanung und Projektleitung	Dorothee Clausen
Projektkoordination	Rudolf Zahner
Stadtplanung	Andreas Eppinger
Recht	Sarah Santoni

Verfasserin:

.....
(i.A. Dorothee Clausen)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.

Stellungnahme der Sieber Consult GmbH zu den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Bezug auf den Natur- und Artenschutz - 01.02.2021

Aufgrund der Ergebnisse aus der Natura 2000-Vorprüfung des Büros Zeeb & Partner (Fassung vom 01.07.2020) und dem avifaunistischen Fachgutachten von Herrn Luis Ramos (Endbericht vom 28.07.2020) sollten im Sinne des Natur- und Artenschutzes folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in der Planung umgesetzt werden:

- Schutz der Zauneidechse während der Bauphase

Für den Zeitraum der Bauphase ist am Rand des Zauneidechsenhabitats (Böschungen zwischen Feldweg und Bahnlinie) ein Reptilienschutzzaun (orange Linie im Lageplan; maßstabslos) entlang des nördlichen Randes des Feldweges anzubringen. Damit der Reptilienschutzzaun selbst nicht überfahren wird, ist zusätzlich ein Bauzaun zwischen dem Fahrweg und dem Reptilienzaun aufzustellen. Das Parken von Fahrzeugen oder Lagern von Baumaterial ist nördlich des Feldweges zu unterlassen.



- Eingrünung der Photovoltaik-Freiflächenanlage und des Zauns

Zur Schaffung neuer Lebensräume für heckenbewohnende Tiere und zur Verbesserung der optischen Eingliederung der Anlage ist diese in Richtung Ost, Süd und West durch eine Heckenpflanzung mit folgenden standortheimischen Gehölzen einzugrünen: Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Evonymus europaeus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*). Die einzelnen Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m zueinander zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind das Nachbarrecht und die Leitungsschutzstreifen zu berücksichtigen

1. Allgemeine Angaben

1.1	Vorhaben	<i>Photovoltaikanlage Aulendorf</i>	
1.2	Natura 2000-Gebiete <small>(bitte alle betroffenen Gebiete auflisten)</small>	Gebietsnummer(n) <i>8023341</i>	Gebietsname(n) <i>Feuchtgebiete um Altshausen</i>
1.3	Vorhabenträger	Adresse <i>ABO Wind AG</i> <i>Unter den Eichen 7</i> <i>65195 Wiesbaden</i>	Telefon / Fax / E-Mail <i>0611267650</i> <i>info@abo-wind.de</i>
1.4	Gemeinde	<i>Aulendorf</i>	
1.5	Genehmigungsbehörde <small>(sofern nicht § 34 Abs. 6 BNatSchG einschlägig)</small>	<i>Landratsamt Ravensburg</i>	
1.6	Naturschutzbehörde	<i>Landratsamt Ravensburg, Unterer Naturschutzbehörde</i>	
1.7	Beschreibung des Vorhabens	<p>1. <u>LAGE:</u> <i>Auf den Flurstücken 744/8 (Gemarkung Blönried) und 1491 (Gemarkung Aulendorf) auf einer Fläche von 3,67 ha ist eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) geplant. Die PV-Anlage soll eine Nennleistung gemäß Standard-Testbedingungen von 2 MW erbringen.</i></p> <p>2. <u>NATURRÄUMLICHE AUSGANGSBEDINGUNGEN UND LAGE ZU SCHUTZGEBIETEN:</u> <u>Bestandsbeschreibung:</u> <i>Der Standort wird derzeit als Ackerfläche genutzt (s. auch Bestands- und Schutzgebietsplan in Anlage 1). Das Vorhabensgebiet ist mindestens 120 m von dem FFH-Gebiet an der Booser Ach entfernt und liegt oberhalb des Bachlaufs auf einem Hügel. Vom FFH-Gebiet aus ist die Vorhabensfläche aufgrund des Höhenunterschieds von etwa 15 m - 20 m nicht einsehbar, da die Vorhabensfläche deutlich höher liegt (s. auch Lageplan in Anlage 2 und Fotodokumentation in Anlage 3). Die Vorhabensfläche grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Achtobel (Nr. 4.36.066; s. auch Bestands- und Schutzgebietsplan in Anlage 1). Das Vorhabensgebiet liegt weiterhin im 1.000 m-Suchraum mittlerer Biotope und berührt den 1.000 m-Suchraum feuchter Biotope des Biotopverbundes der LUBW.</i></p> <p><u>Vorbestand der Schutzgüter:</u> <u>Fläche:</u> <i>Das Vorhabensgebiet liegt in der Kategorie der stärksten Zersiedelung (0 – 4 km²)</i></p> <p><u>Flora & Fauna:</u> <i>Als potentielle natürliche Vegetation wird Waldmeister-Buchenwald; örtlich Hainsimsen-Buchenwald, Eichen-Eschen-Hainbuchen-Feuchtwald, Bergahorn-Eschen-Feuchtwald oder Eschen-Erlen-Sumpfwald angegeben.</i> <i>Aufgrund der derzeitigen Ackernutzung können potentiell bodenbrütende Vogelarten vorkommen. Für weitere Tierarten bietet die Vorhabensfläche selbst keinen Lebensraum.</i></p> <p><u>Wasser:</u> <i>Das Vorhabensgebiet liegt in der Hydrogeologischen Einheit „Quartäre Becken- und Moränensedimente (GWG)“. Im Vorhabensgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer, das nächstgelegene</i></p>	

Oberflächengewässer ist die Booser Ach innerhalb des FFH-Gebiets ca. 250 m südlich (LUBW abgerufen 11.12.19).

Klima & Lufthygiene: Im langjährigen Mittel hat der Bezugsort Weingarten Kr. Ravensburg eine Durchschnittstemperatur (1981 - 2010) von 9,2°C und 1.695 Sonnenstunden pro Jahr. Der Bezugsort Aulendorf – Haslach hat 905 L/m² Niederschlag pro Jahr (DWD abgerufen am 25.10.2019). Aufgrund der Nutzung dient das Vorhabensgebiet zur Kaltfluterzeugung, die aufgrund der Topografie in den Talzug in dem sich das FFH-Gebiet befindet, abfließt.

Boden: Bei den Böden handelt es sich um mäßig tief und tief entwickelte Parabraunerde, stellenweise Braunerde-Parabraunerde.

- Bedeutung für naturnahe Vegetation: Keine hohe oder sehr hohe
- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: Hoch
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: sehr hoch
- Filter und Puffer für Schadstoffe: mittel bis hoch (LGRB Abgerufen 11.12.19).

Landschaftsbild: Das Landschaftsbild ist auf der Vorhabensfläche und in der unmittelbaren Umgebung durch Äcker, Grünländer, Feldgehölze und Wald geprägt. Die Topographie ist sehr hügelig. Dadurch ist die Landschaft sehr kleinräumig gegliedert.

Mensch: Aufgrund der Ackernutzung und der Gleisstrecke hat das Vorhabensgebiet selbst eine geringe Erholungsfunktion, und wird lediglich möglicherweise zur Feierabenderholung genutzt. Die nahegelegene Dobelmühle ist ein Jugendfreizeit- und Erlebniszentrum, dessen Attraktionen wie bspw. der Klettergarten liegen größtenteils südlich der Booser Ach. Im Bereich der Vorhabensfläche findet keine Nutzung durch die Dobelmühle statt.

Kultur- und Sachgüter: Im Vorhabensgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

3. VORHABENS- UND BAUBESCHREIBUNG:

Die aufgeständerten Module werden maximal eine Höhe von 2,5 m erreichen. Die Anlage wird mit einem 2 m hohen Zaun mit Übersteigschutz und 20 cm Reißdraht eingezäunt. Der Zaun wird einen 20 cm Kleintierdurchlass aufweisen.

Die Fläche unter und neben den Modulen wird mit einer gebietsheimischen, artenreichen Saatgutmischung eingesät und extensiv gemäht oder beweidet. Die Anlage wird weiterhin nach Westen, Süden und Osten z. T. eingegrünt. Die Bereiche der Eingrünung ergeben sich aus den Fundorten wertgebender Arten und werden daher erst nach Abschluss der faunistischen Kartierungen endgültig festgelegt. Auf eine Eingrünung nach Norden wird verzichtet, sodass die an der Bahnlinie vorkommende Zauneidechse nach Abschluss der Bauphase ungehindert in das Vorhabensgebiet einwandern kann.

Als Baustraße wird der vorhandene Feldweg nördlich der Vorhabensfläche verwendet. Der Feldweg verläuft südlich parallel zu der vorhandenen Bahnstrecke und bedarf keiner zusätzlichen Baumaßnahmen.

Die Flächen für die Baustelleneinrichtung sind derzeit noch nicht bekannt.

weitere Anlagen: siehe Fotodokumentation, Bestandsplan und Lageplan mit Höhenlinien

2. Zeichnerische und kartographische Darstellung

Das Vorhaben soll durch Zeichnung und Kartenauszüge soweit dargestellt werden, dass dessen Dimensionierung und örtliche Lage eindeutig erkennbar ist. Für Zeichnung und Karte sind angemessene Maßstäbe zu wählen.

- 2.1 Zeichnung und kartographische Darstellung in beigefügten Antragsunterlagen enthalten
 2.2 Zeichnung / Handskizze als Anlage kartographische Darstellung zur örtlichen Lage als Anlage

3. Aufgestellt durch (Vorhabenträger oder Beauftragter):

Anschrift *

Zeeb & Partner
Hörvelsinger Weg 6
89081 Ulm

Telefon *

073114413101	07319609546
--------------	-------------

Fax *

e-mail *

info@zeeb-planung.de

* sofern abweichend von Punkt 1.3

Datum

Unterschrift

Erläuterungen zum Formblatt sind bei der Naturschutzbehörde erhältlich oder unter <http://natura2000-bw.de> → "Formblätter Natura 2000"

Eingangsstempel
 Naturschutzbehörde
 (Beginn Monatsfrist gem.
 § 34 Abs. 6 BNatSchG)

4. Feststellung der Verfahrenszuständigkeit

(Ausgenommen sind Vorhaben, die unmittelbar der Verwaltung der Natura 2000-Gebiete dienen)

4.1 Liegt das Vorhaben

- in einem Natura 2000-Gebiet oder
- außerhalb eines Natura 2000-Gebiets mit möglicher Wirkung auf ein oder ggfs. mehrere Gebiete oder auf maßgebliche Bestandteile eines Gebiets?

⇒ weiter bei Ziffer 4.2

4.2 Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Entscheidung oder besteht eine sonstige Pflicht, das Vorhaben einer Behörde anzuzeigen?

- ja ⇒ weiter bei Ziffer 5
- nein ⇒ weiter bei Ziffer 4.3

4.3 Da das Vorhaben keiner behördlichen Erlaubnis oder Anzeige an eine Behörde bedarf, wird es gemäß § 34 Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz der zuständigen Naturschutzbehörde hiermit angezeigt.

⇒ weiter bei Ziffer 5

Vermerke der
zuständigen Behörde

Fristablauf:

(1 Monat nach Ein-
gang der Anzeige)**5. Darstellung der durch das Vorhaben betroffenen Lebensraumtypen bzw. Lebensräume von Arten *)**

Lebensraumtyp (einschließlich charakteristischer Arten) oder Lebensräume von Arten **)	Lebensraumtyp oder Art bzw. deren Lebensraum kann grundsätzlich durch folgende Wirkungen erheblich beeinträchtigt werden:	Vermerke der zuständigen Behörde
3260 Fließgewässer mit flutender Wasservegetation	Keine zu erwartenden Beeinträchtigungen, da der Lebensraumtyp durch das Vorhaben nicht betroffen ist: Laut Entwurf des FFH-Managementplans vom 17.12.2019 ist der Lebensraumtyp an der Booser Ach im Bereich der Dobelmühle nicht anzutreffen.	
6430 Feuchte Hochstaudenfluren	Keine zu erwartenden Beeinträchtigungen, da der Lebensraumtyp durch das Vorhaben nicht betroffen ist: Laut Entwurf des FFH-Managementplans vom 17.12.2019 ist der Lebensraumtyp an der Booser Ach im Bereich der Dobelmühle nicht anzutreffen.	
6510 Magere Flachland- Mähwiesen	Keine zu erwartenden Beeinträchtigungen, da der Lebensraumtyp durch das Vorhaben nicht betroffen ist: Laut Entwurf des FFH-Managementplans vom 17.12.2019 ist der Lebensraumtyp an der Booser Ach im Bereich der Dobelmühle nicht anzutreffen.	
[91E0*] Auenwälder mit Erle, Esche, Weide	Keine zu erwartenden Beeinträchtigungen, da der Lebensraumtyp durch das Vorhaben nicht betroffen ist. Laut Entwurf des FFH-Managementplans	

	vom 17.12.2019 ist dieser Lebensraumtyp an der Booser Ach im Bereich der Dobelmühle anzutreffen. Er erfährt jedoch durch das Vorhaben keine Veränderung.
1014 Schmale Windelschnecke (<i>Vertigo angustior</i>)	Keine zu erwartenden Beeinträchtigungen, da die Art laut Entwurf des FFH-Managementplans vom 17.12.2019 an der Booser Ach im Bereich der Dobelmühle nicht anzutreffen ist.
1016 Bauchige Windelschnecke (<i>Vertigo moulinsiana</i>)	Keine zu erwartenden Beeinträchtigungen, da die Art laut Entwurf des FFH-Managementplans vom 17.12.2019 an der Booser Ach im Bereich der Dobelmühle nicht anzutreffen ist.
1032 Kleine Flussmuschel (<i>Unio crassus</i>)	Laut Entwurf des FFH-Managementplans vom 17.12.2019 ist diese Art an der Booser Ach im Bereich der Dobelmühle anzutreffen. Durch das Vorhaben findet jedoch keine Verschlechterung des Lebensraums der Kleinen Flussmuschel statt, da nicht in das Gewässer eingegriffen wird.
1061 Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (<i>Maculinea nausithous</i>)	Keine zu erwartenden Beeinträchtigungen, da die Art laut Entwurf des FFH-Managementplans vom 17.12.2019 an der Booser Ach im Bereich der Dobelmühle nicht anzutreffen ist.
1131 Strömer (<i>Leuciscus souffia agassizi</i>)	Keine zu erwartenden Beeinträchtigungen, da die Art laut Entwurf des FFH-Managementplans vom 17.12.2019 an der Booser Ach im Bereich der Dobelmühle nicht anzutreffen ist.
1134 Bitterling (<i>Rhodeus sericeus amarus</i>)	Keine zu erwartenden Beeinträchtigungen, da die Art laut Entwurf des FFH-Managementplans vom 17.12.2019 an der Booser Ach im Bereich der Dobelmühle nicht anzutreffen ist.
1163 Groppe (<i>Cottus gobio</i>)	Keine zu erwartenden Beeinträchtigungen, da die Art laut Entwurf des FFH-Managementplans vom 17.12.2019 an der Booser Ach im Bereich der Dobelmühle nicht anzutreffen ist.
1166 Kammolch (<i>Triturus cristatus</i>)	Keine zu erwartenden Beeinträchtigungen, da die Art laut Entwurf des FFH-Managementplans vom 17.12.2019 an der Booser Ach im Bereich der Dobelmühle nicht anzutreffen ist.
1193 Gelbbauchunke (<i>Bombina variegata</i>)	Keine zu erwartenden Beeinträchtigungen, da die Art laut Entwurf des FFH-Managementplans vom 17.12.2019 an der Booser Ach im Bereich der Dobelmühle nicht anzutreffen ist.
1323 Bechsteinfledermaus (<i>Myotis bechsteinii</i>)	Keine zu erwartenden Beeinträchtigungen, da die Art laut Entwurf des FFH-Managementplans vom 17.12.2019 an der Booser Ach im Bereich der Dobelmühle nicht anzutreffen ist.
1324 Mausohr (<i>Myotis myotis</i>)	Keine zu erwartenden Beeinträchtigungen, da die Art laut Entwurf des FFH-Managementplans vom 17.12.2019 an der Booser Ach im Bereich der Dobelmühle nicht anzutreffen ist.

1337 Biber (<i>Castor fiber</i>)	Laut Entwurf des FFH-Managementplans vom 17.12.2019 ist diese Art an der Booser Ach im Bereich der Dobelmühle anzutreffen. Bei der Begehung durch Zeeb & Partner am 14.11.2019 konnten jedoch keine Spuren des Bibers festgestellt werden. In jedem Fall findet durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Lebensraums des Bibers statt, da nicht in das Gewässer eingegriffen wird.
1393 Firnisglänzendes Sichelmoos (<i>Drepanocladus vernicosus</i>)	Keine zu erwartenden Beeinträchtigungen, da der Lebensraum der Art im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden ist. Weiterhin ist die Art laut Entwurf des FFH-Managementplans vom 17.12.2019 an der Booser Ach im Bereich der Dobelmühle nicht anzutreffen.
1902 Frauenschuh (<i>Cypripedium calceolus</i>)	Keine zu erwartenden Beeinträchtigungen, da der Lebensraum der Art im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden ist. Weiterhin ist die Art laut Entwurf des FFH-Managementplans vom 17.12.2019 an der Booser Ach im Bereich der Dobelmühle nicht anzutreffen.
1903 Sumpf-Glanzkräut (<i>Liparis loeselii</i>)	Keine zu erwartenden Beeinträchtigungen, da der Lebensraum der Art im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden ist. Weiterhin ist die Art laut Entwurf des FFH-Managementplans vom 17.12.2019 an der Booser Ach im Bereich der Dobelmühle nicht anzutreffen.

*) Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art an verschiedenen Orten vom Vorhaben betroffen ist, bitte geografische Bezeichnung zur Unterscheidung mit angeben.
 Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art in verschiedenen Natura 2000-Gebieten betroffen ist, bitte die jeweilige Gebietsnummer – und ggf. geografische Bezeichnung – mit angeben.

***) Im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten bitte mit einem Sternchen kennzeichnen.

weitere Ausführungen: siehe Anlage

6. Überschlägige Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben anhand vorhandener Unterlagen

	mögliche erhebliche Beeinträchtigungen	betroffene Lebensraumtypen oder Arten *) **)	Wirkung auf Lebensraumtypen oder Lebensstätten von Arten (Art der Wirkung, Intensität, Grad der Beeinträchtigung)	Vermerke der zuständigen Behörde
6.1	anlagebedingt			
6.1.1	Flächenverlust (Versiegelung)	-	Nein, die Vorhabensfläche liegt außerhalb der Teilgebiete des FFH-Gebietes und beeinträchtigt oder verändert weder Lebensräume noch regelmäßig frequentierte Nahrungshabitate.	
6.1.2	Flächenumwandlung	-	Nein, siehe 6.1.1	
6.1.3	Nutzungsänderung	-	Nein, siehe 6.1.1	
6.1.4	Zerschneidung, Fragmentierung von Natura 2000-Lebensräumen	-	Durch das Vorhaben findet eine Zerschneidung bzw. Fragmentierung von Lebensräumen für einige größere Tierarten wie Reh und Wildschwein statt. Hierdurch sind jedoch keine Natura 2000-Lebensräume und -Tierarten betroffen. Für Kleintiere, Insekten und Vögel wird sogar neuer Lebensraum geschaffen (siehe 6.2.7).	
6.1.5	Veränderungen des (Grund-) Wasserregimes	-	Durch das Vorhaben findet keine Versiegelung statt, da die Photovoltaik-Module aufgeständert werden. Die Pfosten für die Modulaufständerung werden je nach statischer Bedingung und nach Auswertung des noch zu erstellenden Bodengutachtens bis zu 2 m tief eingerammt. Dadurch kann in der Vorhabensfläche weiterhin Niederschlagswasser versickern und Grundwasser neu gebildet werden. Daher findet keine Veränderung des Grundwasserregimes statt.	
6.1.6				
6.2	betriebsbedingt			
6.2.1	stoffliche Emissionen	-	Durch die geplante Nutzung der Photovoltaikanlage sind keine stofflichen Emissionen zu erwarten, die eine Beeinträchtigung für die unter Ziffer 5 genannten Lebensraumtypen oder Arten darstellen.	
6.2.2	akustische Veränderungen	-	Keine zu erwarten.	
6.2.3	optische Wirkungen	-	Durch die Solarmodule kommt es zu Spiegelungen, jedoch ist die Vorhabensfläche aufgrund der Topografie und der vorhandenen Feldgehölze nicht vom FFH-Gebiet aus einsehbar. Daher sind keine Beeinträchtigungen für die unter Ziffer 5 genannten Lebensraumtypen oder Arten zu erwarten.	
6.2.4	Veränderungen des Mikro- und Mesoklimas	-	Da es nicht zu einer Neuversiegelung (Pfosten) kommt, findet keine zusätzliche Erwärmung durch Versiegelung im Bereich	

			<p>der Vorhabensfläche statt.</p> <p>Laut Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2007) liegt die Temperatur unter den Modulen durch die Überdeckung tagsüber unter und nachts über den Umgebungstemperaturen. Durch die veränderte Wärmeabstrahlung verringert sich die Kaltluftproduktion, wodurch über der Anlage im Vergleich zur vorherigen Ackerfläche trockenere, wärmere Luft entsteht. Dieser Effekt kann durch die extensive Begrünung unter den Modulen in Teilen aufgefangen werden. Durch die Aufständigung der Module und die Lage im ländlichen Raum besteht außerdem auch weiterhin eine gute Durchlüftung der Fläche. Die verringerte Kaltluftproduktion hat daher nur einen geringen mikroklimatischen Einfluss. Großklimatisch ist keine Veränderung zu erwarten.</p>
6.2.5	Gewässerausbau	-	Keine – keine Gewässerlebensräume betroffen.
6.2.6	Einleitungen in Gewässer (stofflich, thermisch, hydraulischer Stress)	-	Aufgrund der Extensivierung der landwirtschaftlichen Flächen im Vorhabensgebiet werden dort keine Dünger und keine Pflanzenschutzmittel mehr aufgebracht. Dies führt zu einer geringeren Nitratbelastung des Grundwassers als bisher. Anderweitige zusätzliche Einleitungen in die Booser Ach sind nicht zu erwarten.
6.2.7	Zerschneidung, Fragmentierung, Kollision	-	<p>Das Vorhabensgebiet liegt im 1.000 m-Suchraum mittlerer Biotope. Auf Grund der Kleintiergängigkeit der Umzäunung ist außer für größere Wildtiere nicht mit einer weiteren Fragmentierung oder Zerschneidung zu rechnen. Natura-2000–Lebensräume oder –Tierarten sind hierdurch nicht betroffen. Durch die Begrünung der Fläche wird zusätzlicher Lebensraum für Kleintiere, Vögel und Insekten geschaffen.</p> <p>Aufgrund der geringen Höhe der PV-Module von 2,5 m ist nicht mit Kollisionen durch Vögel und Fledermäuse zu rechnen.</p>
6.2.8			
6.3	baubedingt		
6.3.1	Flächeninanspruchnahme (Baustraßen, Lagerplätze etc.)	-	Keine – die Vorhabensfläche inkl. Zuwegung & Lagerplätze liegen außerhalb des FFH-Gebietes.
6.3.2	Emissionen		<p>Es kommt durch die Baufahrzeuge während der Bauphase lokal zu Emissionen. Eine Beeinträchtigung der geschützten FFH-Arten und –Lebensräume hierdurch ist jedoch aus folgenden Gründen nicht zu erwarten:</p> <p>Die einzigen in der Booser Ach vorkommenden FFH-Arten sind die Kleine Flussmuschel und der Biber. Diese sind durch das Vorhaben nicht betroffen, da nicht in das Fließgewässer eingegriffen</p>

			<p>wird. Zudem ist die Entfernung zur Booser Ach mind. 150 m, meist über 200 m.</p> <p>Auenwälder mit Erle, Esche, Weide als einziger an der Booser Ach vorkommende FFH-Lebensraumtyp sind nicht betroffen, da diese nicht empfindlich auf die Emissionen im zu erwartenden Ausmaß reagieren, und in diese auch nicht eingegriffen wird.</p> <p>Alle anderen unter Ziffer 5 aufgelisteten Arten und Lebensraumtypen sind laut Entwurf des FFH-Managementplans vom 17.12.2019 im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen.</p>
6.3.3	akustische Wirkungen		<p>Es kommt durch die Baufahrzeuge und das Einrammen der Pfosten für die Modulaufständerung zu akustischen Emissionen. Eine Beeinträchtigung der geschützten FFH-Arten und – Lebensräume hierdurch ist jedoch aus folgenden Gründen nicht zu erwarten:</p> <p>Die einzigen in der Booser Ach vorkommenden FFH-Arten sind die Kleine Flussmuschel und der Biber. Diese reagieren nicht empfindlich auf die akustischen Emissionen während der Bauphase. Zudem ist die Entfernung zur Booser Ach mind. 150 m, meist über 200 m.</p> <p>Auenwälder mit Erle, Esche, Weide als einziger an der Booser Ach vorkommende FFH-Lebensraumtyp sind nicht betroffen, da diese nicht empfindlich auf akustische Emissionen reagieren, und in diese auch nicht eingegriffen wird.</p> <p>Alle anderen unter Ziffer 5 aufgelisteten Arten und Lebensraumtypen sind laut Entwurf des FFH-Managementplans vom 17.12.2019 im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen.</p>
6.3.4			

*) Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art an verschiedenen Orten vom Vorhaben betroffen ist, bitte geografische Bezeichnung zur Unterscheidung mit angeben.
 Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art in verschiedenen Natura 2000-Gebieten betroffen ist, bitte die jeweilige Gebietsnummer – und ggf. geografische Bezeichnung – mit angeben.

**) Im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten bitte mit einem Sternchen kennzeichnen.

7. Summationswirkung

Besteht die Möglichkeit, dass durch das Vorhaben im Zusammenwirken mit anderen, bereits bestehenden oder geplanten Maßnahmen die Schutz- und Erhaltungsziele eines oder mehrerer Natura 2000-Gebiete erheblich beeinträchtigt werden?

ja weitere Ausführungen: siehe Anlage

	betroffener Lebensraumtyp oder Art	mit welchen Planungen oder Maßnahmen kann das Vorhaben in der Summation zu erheblichen Beeinträchtigungen führen ?	welche Wirkungen sind betroffen?	Vermerke der zuständigen Behörde
7.1				
7.2				
7.3				
7.4				
7.5				

Sofern durch das Vorhaben Lebensraumtypen oder Arten in mehreren Natura 2000-Gebieten betroffen sind, bitte auf einem separaten Blatt die jeweilige Gebietsnummer mit angeben.

nein, Summationswirkungen sind nicht gegeben

8. Anmerkungen

(z.B. mangelnde Unterlagen zur Beurteilung der Wirkungen oder Hinweise auf Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung von Arten, Lebensräumen, Erhaltungszielen vermeiden könnten)

keine

weitere Ausführungen: siehe Anlage

9. Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde

- Auf der Grundlage der vorstehenden Angaben und des gegenwärtigen Kenntnisstandes wird davon ausgegangen, dass vom Vorhaben **keine erhebliche Beeinträchtigung** der Schutz- und Erhaltungsziele des / der oben genannten Natura 2000-Gebiete ausgeht.

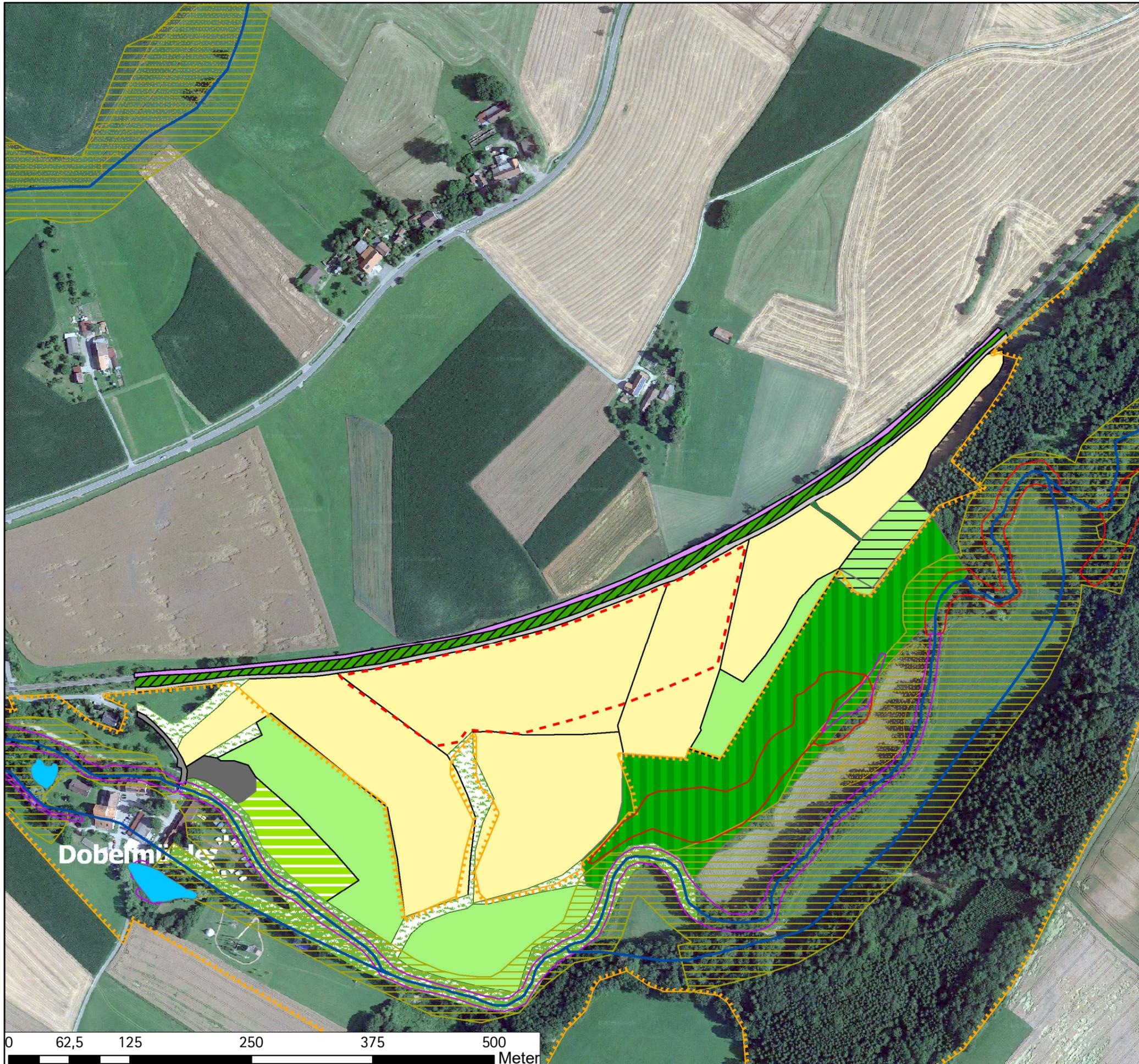
Begründung:

- Das Vorhaben ist geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des / der oben genannten Natura 2000-Gebiets / Natura 2000-Gebiete erheblich zu beeinträchtigen. **Eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung muss durchgeführt werden.**

Begründung:

Bearbeiter Naturschutzbehörde (Name, Telefon)	Datum	Handzeichen	Bemerkungen
Erfassung in Natura 2000 Eingriffsdatenbank durch:	Datum	Handzeichen	Bemerkungen

Bearbeiter Genehmigungsbehörde (Name, Telefon)	Datum	Handzeichen	Bemerkungen
--	-------	-------------	-------------

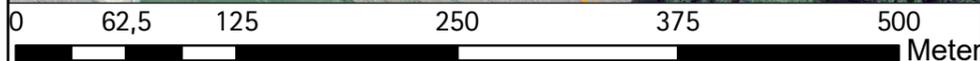


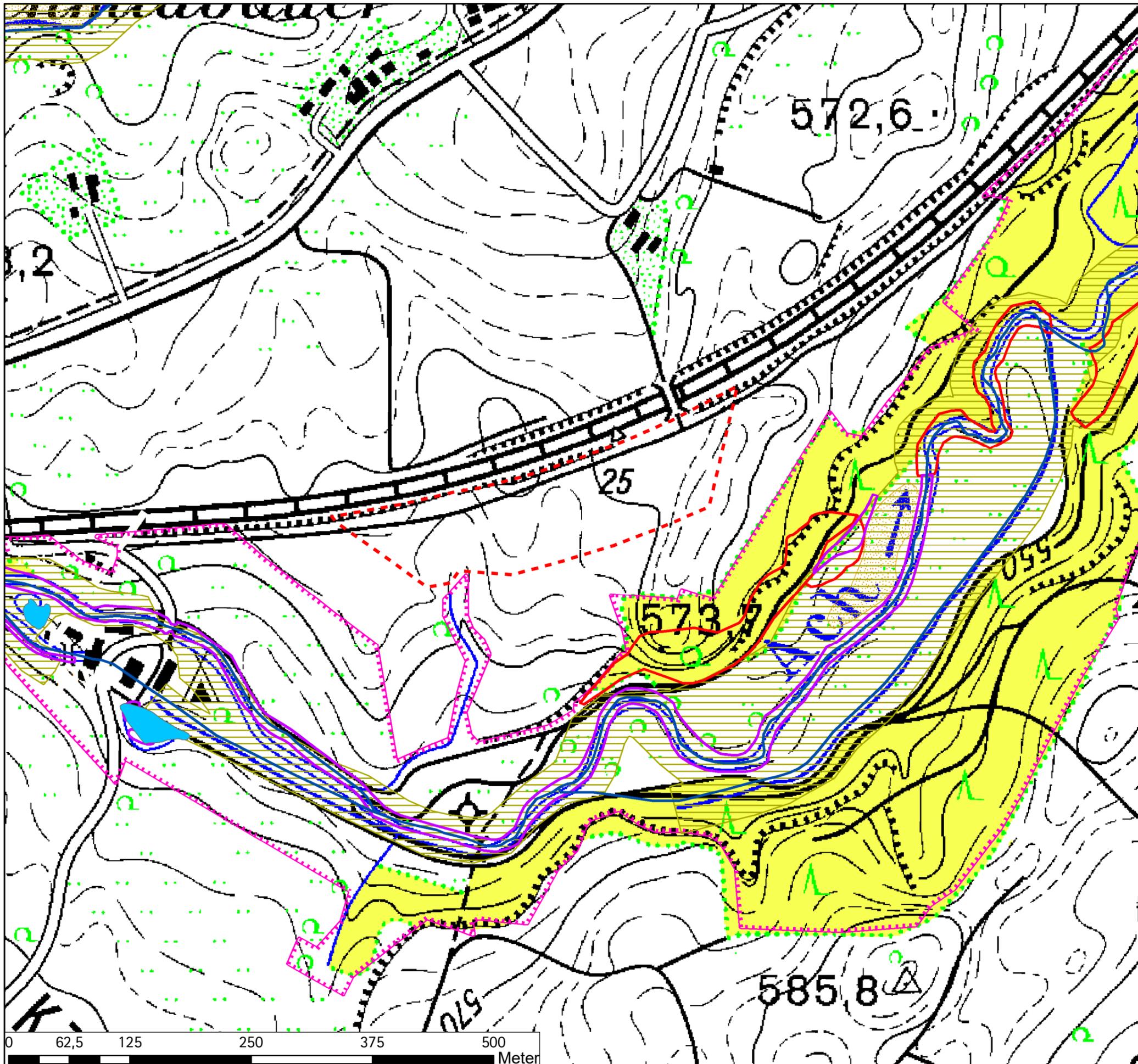
Legende

- Vorhabensfläche
- Fließgewässer II. Ordnung
- Stehendes Gewässer
- Geschütztes Biotop Offenland
- Geschütztes Biotop Wald
- FFH-Gebiet
- FFH-Mähwiesen
- Landschaftsschutzgebiet
- Fichten-Buchenwald mit Waldmeister
- Bach mit Bachbegleitenden Gehölz
- Feldgehölz
- Acker
- Grünland
- Intensivgrünland
- Straßen- u Bahnbegleitgrün mit Gehölzen
- Sportplatz
- Parkplatz
- Straße, versiegelt
- Weg teilversiegelt
- Grasweg
- Bahngleise



AUFTRAGGEBER ABO-Wind Unter den Eichen 7 ABO WIND Für Ihre Energie 65195 Wiesbaden	
PROJEKT TITEL FFH-Verträglichkeitsprüfung Aulendorf	
PLANZEICHNUNG Anlage 1: Bestands- und Schutzgebietsplan	
PROJEKT NR.: 19/060	MASSSTAB 1 : 4.000
 Freiraum- und Landschaftsplaner mbB Hörvelsingener Weg 6, 89081 Ulm www.zeeb-planung.de	BEARBEITER VON HOLST
	DATUM 11.12.2019
	GEZEICHNET VON HOLST
	DATUM 11.12.2019
	GEZEICHNET VON HOLST
	GEPRÜFT METTLER
	ANLAGE NR.: 1





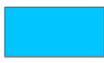
Legende



 Vorhabensfläche

Gewässer

 Fließgewässer II. Ordnung

 Stehendes Gewässer

Schutzgebiete

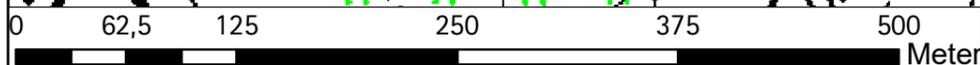
 Geschütztes Biotop Offenland

 Geschütztes Biotop Wald

 Landschaftsschutzgebiet

 FFH-Mähwiesen

 FFH-Gebiet



AUFTRAGGEBER
 ABO-Wind  Für Ihre Energie
 Unter den Eichen 7
 65195 Wiesbaden

PROJEKT TITEL
 FFH-Verträglichkeitsprüfung Aulendorf

PLANZEICHNUNG
 Anlage 2: Lage der Vorhabensfläche
 und Schutzgebiete auf TK-25 Grundlage

PROJEKT NR.:	19/060	MASSSTAB	1 : 4.000
 Zeeb & Partner NATUR. RAUM. MENSCH Freiraum- und Landschaftsplaner mbB Hörvelsinger Weg 6, 89081 Ulm www.zeeb-planung.de	BEARBEITER	VON HOLST	DATUM
	GEZEICHNET	VON HOLST	18.12.2019
	GEPRÜFT	METTLER	
ANLAGE NR.:		2	

FFH-VORPRÜFUNG

ANLAGE 3: FOTODOKUMENTATION

Vorhabensträger:



Unter den Eichen 7
65195 Wiesbaden

Bearbeiter:



Zeeb & Partner
NATUR . RAUM . MENSCH

Hörvelsinger Weg 6
89081 Ulm



Blick von Nordwesten auf das Vorhabensgebiet



Östlicher Teil des Vorhabensgebiets



Acker im östlichen Teil des Vorhabensgebiets



Die Bahnstrecke liegt eingeschnitten nördlich des Vorhabensgebiets



Sport- und Parkplatz an der Booser Ach; im Hintergrund bachbegleitendes Feldgehölz



Topographische Situation: Links im Bild der Sport- und Parkplatz der Dobelmühle mit der dahinter verlaufenden Booser Ach; die Vorhabensfläche liegt rechts außerhalb des Bildes



Südlich an die Vorhabensfläche angrenzendes biotopgeschütztes Feldgehölz (mittig im Bild)



Die Booser Ach südlich des Vorhabensgebiets



Feuchtes Grünland südlich des Vorhabensgebiets



Blick von der Booser Ach in Richtung des Vorhabensgebiets; das Vorhabensgebiet selbst ist jedoch aufgrund der topographischen Situation nicht einsehbar.



Blick vom östlichen Ende des Sportplatzes der Dobelmühle in Richtung des Vorhabensgebiets; auch aus diesem Blickwinkel ist das Vorhabensgebiet aufgrund der Lage auf dem Hügel nicht einsehbar.

Luis Ramos
Fachgutachter Fledermäuse/Vögel
Schwalbenweg 10
88213 Ravensburg

Telefon Büro: 0751 99 55 81 08
Mobil 01520 5760458
E-Mail: luisramos@t-online.de

An:
Zeeb & Partner
NATUR.RAUM.MENSCH
Frau Johanna Mettler
M.Sc. Umweltplanung & Ingenieurökologie
Hörvelsinger Weg 6
89081 Ulm

Datum: 28.07.2020

PV-Anlage in Aulendorf Bereich Dobelmühle
Untersuchung der Brutvögel im Brutzeitraum 2020

Endbericht mit den Ergebnissen der Begehungen März-Juni 2020

Sehr geehrte Frau Mettler,

im Bereich der **Dobelmühle** bei **Aulendorf LK Ravensburg** soll eine PV-Anlage errichtet werden. Für dieses Vorhaben wurden die Vogelarten und deren Reviere im Plangebiet und in einer abgestimmten Pufferzone zwischen März und Mai 2020 erfasst. In dem Zwischenbericht vom 19.05.2020 wurden die bis dorthin kartierten Vogelarten beschrieben.

In diesem Endbericht werden alle Beobachtungen zwischen März und Juni 2020 erläutert und die Arten gesamtheitlich aufgeführt. Neben einer Karte mit Informationen zu den beobachteten Arten finden Sie im Bericht eine Liste mit allen Vogelarten und eine kleine Fotodokumentation wieder.

Mit freundlichen Grüßen

Luis Ramos

Endbericht mit den Ergebnissen der Vögel - Begehungen zwischen April und Juni 2020

Aufgabenstellung, Termine

Die Untersuchungen der Vögel erfolgten in der Brutzeit zwischen März und Juni in Form einer Revierkartierung nach den allgemeinen Richtlinien für Brutvogelkartierungen (Südbeck et al. 2005, Berthold 1980, Bibby et al. 1999). Es wurden alle relevanten Vogelarten erfasst, die in den umliegenden Teilflächen, wie z.B. die südlich bestehenden Waldflächen samt Biotop mit Fließgewässer, sowie nördlich liegenden Feld- und Ackerflächen festgestellt wurden.

Die Begehungen fanden bei guten Wetterbedingungen an folgenden Terminen statt:

Termin 1	Mitte März-Ende März	20.03.2020	
Termin 2	Mitte April-Ende April	11.04.2020	
Termin 3.1	Anfang Mai-Mitte Mai	01.05.2020	
Termin 3.2	Mitte Mai-Ende Mai	19.05.2020	Zusätzliche Begehung zur Überprüfung Schafstelze und Rotmilan
Termin 4	Anfang Juni-Mitte Juni	11.06.2020	
Termin 5	Anfang Juni-Mitte Juni	22.06.2020	

Untersuchungsgebiet

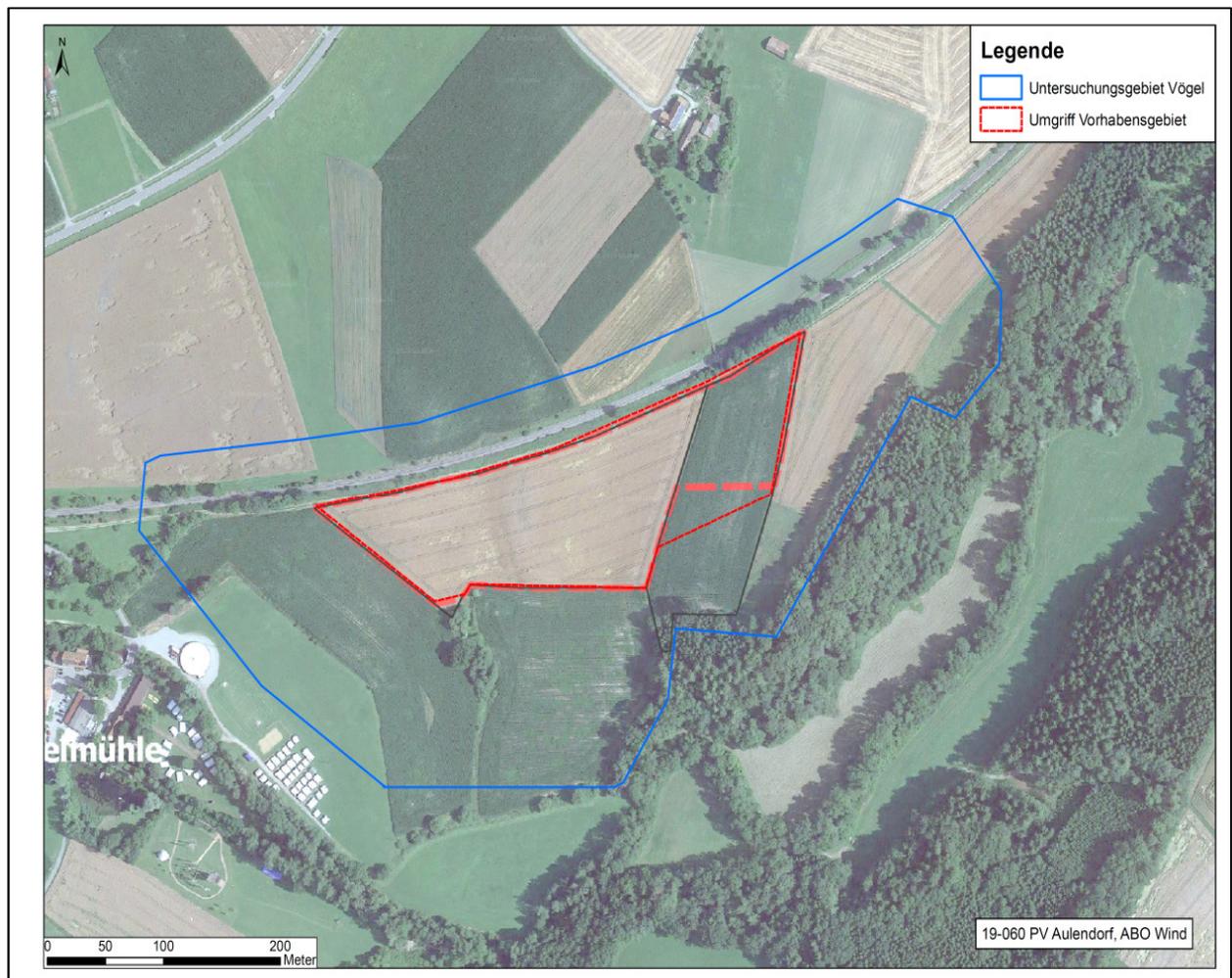


Abbildung 1: Untersuchungsgebiet für die PV-Anlage. Luftbild von Büro Zeeb & Partner zur Verfügung gestellt.

Ergebnisse Vögel

Auf der Seite 5 werden die festgestellten Vogelarten im Umgriffsgebiet (rot markierter Bereich auf S. 2, Abb. 1) und dem Untersuchungsgebiet (blau markiert) in einer Übersicht dargestellt.

Im Umgriffsgebiet (Plangebiet für die PV-Anlage) wurden keine Brutvogelarten festgestellt, jedoch wurden im blau markierten Untersuchungsgebiet mehrere Brutvogelarten festgestellt (darunter auch Arten der Vorwarnliste BW). Die anderen wertgebenden Vogelarten sind in den o.g. Biotopen direkt südlich und nördlich des Untersuchungsgebietes (Feld- und Ackerflächen) festgestellt worden.

Festgestellte Vogelarten in den einzelnen Teilbereichen (siehe bitte Karte auf S. 5):

Umgriffsgebiet

- Brütende Vogelarten: keine
- Nahrung suchende/jagende Vogelarten: Goldammer, Dohle, Hohltaube, Ringeltaube, Wiesenpieper, Baumpieper, Bluthänfling, Feldsperling, Star, Buchfink, Bachstelze, Schafstelze, Kolkrabe, Rabenkrähe u.a., sowie jagend Rot- und Schwarzmilan, Mäusebussard, Turmfalke, Sperber u.a.

Untersuchungsgebiet - offene Flächen, Ackerflächen mit Maiskulturen

- Brütende Vogelarten: keine Arten festgestellt
- Nahrung suchende/jagende Vogelarten: entsprechen den Arten, die im Umgriffsgebiet festgestellt wurden, siehe bitte Absatz oben.

Untersuchungsgebiet - Hecken an der Bahnlinie, Wäldchen/Feldgehölz südlich usw.

- Brütende Vogelarten: **Bluthänfling, Goldammer (7 Reviere), Feldsperling, Turmfalke**, Dorngrasmücke, Ringeltaube, Buchfink, Girlitz, Grünfink, Bachstelze, Kohlmeise, Schwanzmeise, Rotkehlchen, Rabenkrähe, Mönchsgrasmücke u.a.

Offenlandfläche mit Acker- und Feldflächen, Wiesen mit einem Teil des Untersuchungsgebietes und nördlich der Bahnlinie (div. Getreide- und Maiskulturen, Wiesen, Hangböschungen usw.)

- Brütende Vogelarten: Feldlerchen 2 Reviere, Schafstelze 1 Revier.
- Nahrung suchende/jagende Vogelarten: s.o.

Waldhabitats und Biotope mit Fließgewässer usw. direkt südlich (wie auch östlich und südwestlich) des Untersuchungsgebietes

- Brütende Vogelarten: **Rotmilan, Schwarzmilan, Mäusebussard, Sperber, Waldkauz, Schwarzspecht, Grünspecht, Mittelspecht**, Kleinspecht, Dohlenkolonie, Kolkrabe, **Kuckuck**, Hohltaube, **Pirol, Fitis**, u.a. Freibrüterarten und an Gewässer gebundene Arten, wie **Eisvogel**, Stockente, Wasseramsel, sowie Brutverdacht **Gänsesäger**.

Sonstige Beobachtungen Vögel

Aufgrund der im Umfeld vorhandenen Vorkommen konnten auch in Bezug auf Nahrungsgäste und Durchzügler interessante Beobachtungen gemacht werden. So wurde der **Schwarzstorch** von Norden kommend in den Achtobel zur Nahrungssuche einfliegend beobachtet (am 11.04.2020 niedrig über den Nordostteil des Untersuchungsgebietes fliegend).

Am 11.04.2020 hielt sich ein **Fischadler** im Achtobel direkt unter dem Untersuchungsgebiet rund eine halbe Stunde auf, bevor er dann in nordöstliche Richtung über Aulendorf abzog.

Vorläufige Bewertung der Brutvogelarten

Insgesamt wurden bei den Begehungen über 70 Vogelarten registriert. Dies spiegelt die verhältnismäßig strukturreiche Landschaft im Bereich Steinenbach, Aulendorf, wieder. Vor allem in den Bereichen des Fließgewässers Ach, den umliegenden Wäldern und im relativ heckenreichen Offenland konnten mehrere wertgebende Brutvogelarten festgestellt werden. In diesem Gebiet befinden sich neben den gesetzlich geschützten Biotopen „**Ach**“ und „**Buchen-Altholz**“

Steinenbach“ auch das Landschaftsschutzgebiet „**Achtobel**“, sowie das FFH-Gebiet „**Feuchtgebiete um Altshausen**“.

Im eigentlichen Umgriffsgebiet (in Abb. 1 rot markierte Fläche) sind keine Brutvogelarten festgestellt worden. In dem blau markierten Untersuchungsgebiet (ohne Berücksichtigung der Waldarten) konnten einzelne wertgebende Vogelarten samt Vorwarnlistenarten festgestellt werden. Hierzu zählen **Turmfalke**, **Bluthänfling**, **Goldammer**, **Feldsperling**, sowie **Dorngrasmücke** u.a.

Auf den Flächen des Plangebietes (aktuell als Maisacker kultiviert) konnten keine Bodenbrüterarten festgestellt werden. Dies gilt auch für die Untersuchungen im Juni 2020 in der Nachbrutzeit. Vor allem die Feldlerchen wechseln nach der ersten Brutperiode die Flächen für das Brutgeschäft in der Nachbrutzeit.

Die festgestellten Reviere der **Feldlerche** und das Revier der **Schafstelze** befinden sich unmittelbar nördlich der Bahnlinie, so dass die Reviere den nördlichen Rand des blau markierten Untersuchungsgebietes etwas überschneiden.

Die Flächen nördlich der Bahnlinie werden aktuell noch als verhältnismäßig strukturreich für die Feldlerchen und die Schafstelze eingestuft. Die Flächen des Plangebietes entsprechen aktuell intensiv bewirtschafteten und eher strukturarmen Ackerflächen mit Maiskulturen. Unterbrochen wird sie mit einem Grünstreifen im östlichen Teil und der Bahnlinie nördlich (samt Kiesweg). Daher wird das Hauptverbreitungsgebiet der Feldlerche und der Schafstelze gutachterlich nördlich der Bahnlinie eingestuft, da diese den Anforderungen der beiden Arten entsprechen. Als Brutgebiet wird die Fläche südlich der Bahnlinie in dieser Form nicht eingeschätzt. Die südlich der Bahnlinie vorhandenen Kulissen (Feldgehölz an der Südecke des Plangebietes, Waldrand südlich, Hecken nördlich) stellen für die Bodenbrüterarten, wie die Feldlerche, ungünstige Strukturen dar.

Im Untersuchungsgebiet brüten wertgebende Arten, wie **Turmfalke**, **Bluthänfling**, **Goldammer** und **Feldsperling**, aber auch die **Dorngrasmücke** mit 2 Revieren. Diese brüten entlang der Bahnlinie (Hecken, Einzelgehölze und Ruderalflächen) und in dem Feldgehölz, das direkt südlich am Plangebiet angrenzt. Daher müssen für diese Arten während der Bauphase geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung getroffen werden, um eine Störung auszuschließen.

Andere Auswirkungen, wie Scheuchwirkung usw. können bei diesen Arten (der **Turmfalke** brütet in einer Birke ganz am westlichen Ende des UG) größtenteils nach bisheriger Einschätzung ausgeschlossen werden.

Das Feldgehölz erfüllt jedoch für die südlich in den Waldhabitaten und Biotopen brütenden Vogelarten (streng geschützte Arten und Rote Liste-Arten) eine wichtige Funktion, da es als Trittsteinbiotop gilt. So für die Arten **Kleinspecht**, **Pirol**, **Kuckuck** und weiteren Arten.

In den benachbarten und direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Waldflächen und Biotopflächen wurden mehrere wertgebende Brutvogelarten erfasst. U.a. die Greifvogelarten **Rotmilan**, **Schwarzmilan**, **Sperber** und **Mäusebussard**, die Spechtarten **Schwarzspecht**, **Grünspecht** und **Mittelspecht**, sowie **Pirol**, **Kuckuck**, **Hohltaube** und **Waldkauz**.

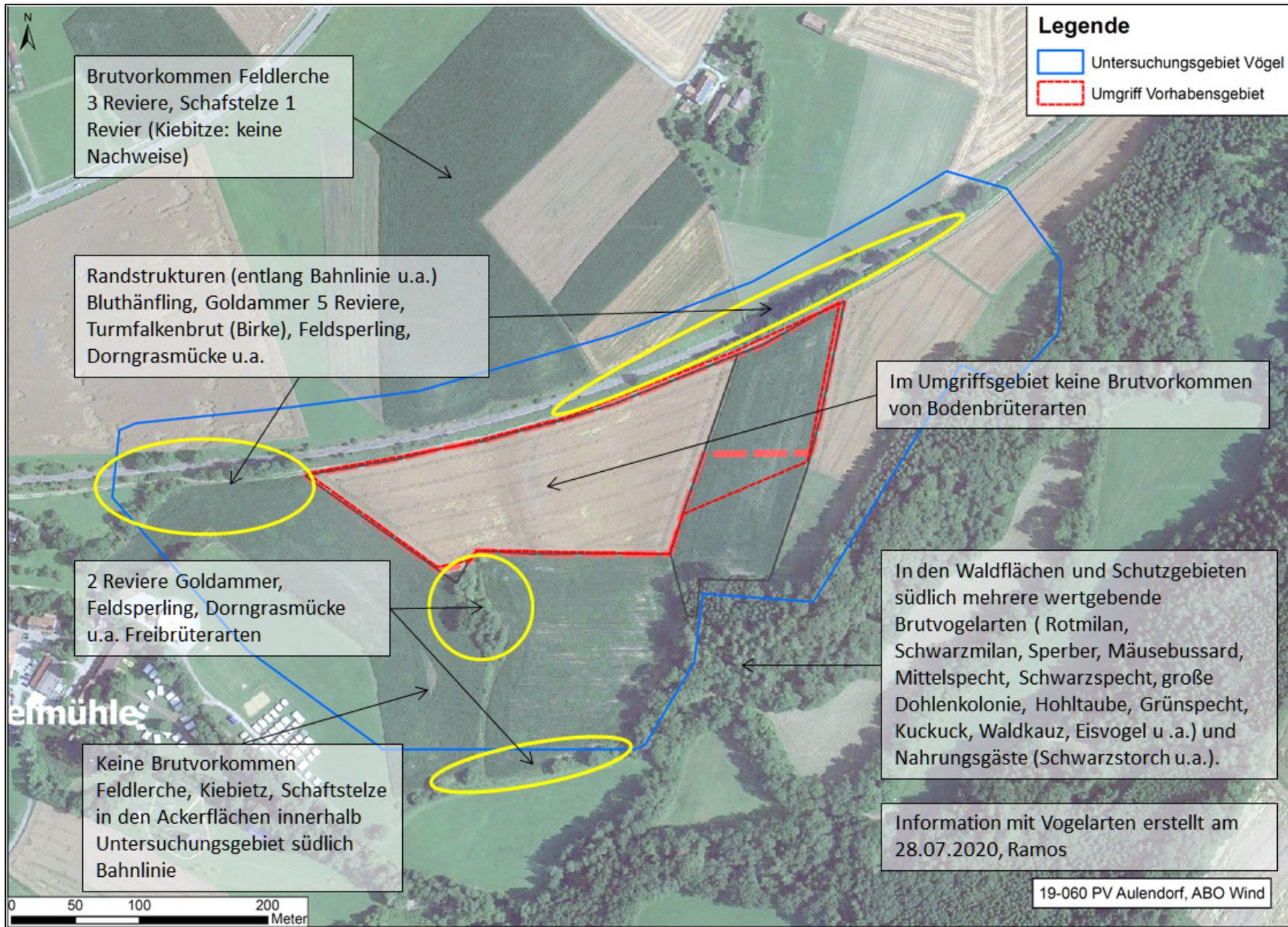
Nach den vorliegenden Erkenntnissen und nach fachgutachterlicher Einschätzung wird für die o.g. wertgebenden Brutvogelarten, die ihre Lebensstätten in den benachbarten Wald- und Biotopflächen im Umfeld der PV-Anlage besitzen, durch die geplante PV-Anlage keine erhebliche Beeinträchtigung erwartet.

Luis Ramos

28.07.2020



Vogelarten im Umgriffsgebiet (rot markierter Bereich) und Untersuchungsgebiet (blau markiert)



Vogelarten

Untersuchung Dobelmühle Aulendorf (2020) - Nachweise Brutvögel, Arten mit Brutverdacht, rastende Vögel und Nahrungsgäste

- Artenliste alphabetisch geordnet
- Wertgebende Arten **rot** markiert = **s** streng geschützte Arten., Rote Liste BW 2 und 3 und Arten der Vogelschutzrichtlinie VRL Anhang I
- Vorwarnlistenarten (der Roten Liste BW) sind **orange** markiert.

Legende:

B Brutnachweis, **Bv** Brutverdacht
BU Bruten im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes
N Nahrungsgäste
D ziehende Arten (Durchzügler, im Gebiet rastend)

Tabelle 1: Vogelarten zur Kartierung Dobelmühle Aulendorf (2020)

Nr.	Vogelarten (nur dt. Namen)	Status Vorkommen			BNatSchG, VRL Anhang I	Rote Liste	Anmerkungen Details zu den Arten
		B, Bv BU	N	D			
1.	Amsel	B			b		Feldgehölz UG
2.	Bachstelze	B	N		b		Brückenbauwerk
3.	Baumpieper			D	b	2	
4.	Blaumeise	BU			b		
5.	Bluthänfling	B			b	2	1 Brutpaar Bahnliniengehölze Nordostecke UG
6.	Buchfink	B			b		Feldgehölz UG
7.	Buntspecht	BU			b		
8.	Dohle	BU			b		Kolonie mit rund 10 Brutpaare
9.	Dorngrasmücke	B					Feldgehölz UG 2 Reviere
10.	Eichelhäher	BU			b		
11.	Eisvogel	BU			s, VRL I	Vorwarnliste	
12.	Elster	BU			b		
13.	Feldlerche	BU			b	3	
14.	Feldsperling	B			b	Vorwarnliste	Feldgehölz UG
15.	Fischadler			D	s, VRL I	0	Am 11.04.20 rund eine halbe Stunde im Gebiet verweilend
16.	Fitis	BU			b	3	
17.	Gänsesäger¹	Bv			b		
18.	Gebirgsstelze	BU			b		
19.	Gimpel	BU			b		
20.	Girlitz	B			b		Feldgehölz UG
21.	Goldammer	B			b	Vorwarnliste	7 Reviere im UG
22.	Graureiher		N		b		
23.	Grauschnäpper	BU			b	Vorwarnliste	
24.	Grünfink	B			b		
25.	Grünspecht	BU			s		
26.	Habicht		N		s		
27.	Hausrotschwanz	BU	N		b		
28.	Hausperling	BU	N		b	Vorwarnliste	
29.	Heckenbraunelle	BU			b		
30.	Hohltaube	BU			b	Vorwarnliste	2 Reviere

¹ Gänsesäger stellt eine ZAK-Art (ZAK - Informationssystem Zielartenkonzept Baden-Württemberg) dar. Eingestuft als Landesart Gruppe A; vom Aussterben bedrohte Arten und Arten mit meist isolierten, überwiegend instabilen bzw. akut bedrohten Vorkommen, für deren Erhaltung umgehend Arten-hilfsmaßnahmen erforderlich sind. Stand 2005.

31.	Kleiber	BU			b		
32.	Kleinspecht	BU			b	Vorwarnliste	
33.	Kohlmeise	B			b		Feldgehölz UG
34.	Kolkkrabe	BU			b		
35.	Kuckuck	BU			b	2	
36.	Lachmöwe		N		b	Vorwarnliste	
37.	Mauersegler		N		b	Vorwarnliste	
38.	Mäusebussard	BU			s		
39.	Mehlschwalbe	BU			b	Vorwarnliste	
40.	Misteldrossel	BU	N		b		
41.	Mittelspecht	BU			s, VRL I		
42.	Mönchsgrasmücke	B			b		
43.	Pirol	BU			b	3	
44.	Rabenkrähe	B			b		
45.	Rauchschwalbe	BU	N		b	3	
46.	Ringeltaube	B			b		Feldgehölz UG
47.	Rohrweihe			D	s, VRL I	2	19.05.2020
48.	Rotkehlchen	B			b		Feldgehölz UG
49.	Rotmilan	BU	N		s, VRL I		
50.	Schafstelze	BU			b	Vorwarnliste	1 Revier
51.	Schwanzmeise	B			b		
52.	Schwarzmilan	BU	N		s, VRL I		
53.	Schwarzspecht	BU					
54.	Schwarzstorch		N		s, VRL I	3	Nahrungsgast Fließgewässer Ach
55.	Singdrossel	BU			b		
56.	Sperber	BU	N		s		
57.	Star	BU	N		b		
58.	Stieglitz	B			b		Feldgehölz UG
59.	Stockente	BU	N		b	Vorwarnliste	
60.	Sumpfmeise	BU			b		
61.	Tannenmeise	BU			b		
62.	Turmfalke	B			s	Vorwarnliste	Brut Birke im blau markiertem UG
63.	Wacholderdrossel	BU			b		
64.	Waldkauz	BU			s		
65.	Wasseramsel	BU			b		
66.	Weidenmeise	BU			b	Vorwarnliste	
67.	Weissstorch				s, VRL I	Vorwarnliste	Regelmäßig überfliegend
68.	Wiesenpieper			D	b	1	
69.	Wintergoldhähnchen	BU			b		
70.	Zaunkönig	BU			b		Feldgehölz UG
71.	Zilpzalp	BU			b		Feldgehölz UG

RL Rote Listen

D Gefährdungsstatus in Deutschland (Grüneberg, C., H.-G. Bauer, H. Haupt, Ommo Hüppop, T. Ryslavy & P. Südbek: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung, 30. November 2015, Berichte zum Vogelschutz 52:19-67)

BW Gefährdungsstatus in Baden-Württemberg (Bauer, H.-G., Boschert, M., Förschler, M. I., Kramer, M. Mahler, U. (in Vorb.): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvögel Baden-Württembergs. 6. Fassung, Stand 31.12.2013. Naturschutz-Praxis Artenschutz.

- 0 Bestand erloschen
- 1 Bestand vom Erlöschen bedroht
- 2 stark gefährdet
- 3 gefährdet
- V Vorwarnliste
- R Art mit geografischer Restriktion
- ungefährdet

§ Schutzstatus nach Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)

- s streng geschützte Art
- b besonders geschützte Art

VRL Europäische Vogelschutzrichtlinie: Arten, die im **Anhang I der Vogelschutzrichtlinie** aufgelistet sind und Zugvogelarten, die im Land brüten und für die Schutzgebiete ausgewiesen worden sind.

Fotodokumentation



Abbildung 2: Ackerflächen südlich Bahnlinie mit Maispflänzchen und Zwischenstreifen mit Grasnarbe. Dahinter (südöstlich) der Waldabschnitt samt Biotope. 19.05.2020, Ramos.



Abbildung 3: Feldgehölz direkt südlich Plangebiet. 19.05.2020, Ramos.



Abbildung 4: Plangebiet und Feldweg südlich Bahnlinie. 19.05.2020, Ramos.



Abbildung 5: Plangebiet und im Hintergrund Waldhabitat, der direkt oberhalb des Achtobels liegt. 19.05.2020.



Abbildung 7: Plangebiet von einem westlichen Punkt aus in südöstliche Richtung fotografiert. 19.05.2020, Ramos.



Abbildung 6: Flächen nordöstlich der Bahnlinie.



Abbildung 8: Getreidefelder usw. nördlich der Bahnlinie. 19.05.2020, Ramos.



Abbildung 9: Bahnlinie Nordhang und Felder nordwestlich.

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/053/2021	
Sitzung am 26.04.2021	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 7 BP Allewinden-Hasengärtlestraße - 1. Abwägung der eigegangenen Stellungnahmen, 2. Satzungsbeschluss			
<p>Ausgangssituation: Im Zuge der geplanten Modernisierung des Edeka-Marktes an der Hasengärtlestraße soll das Gebäude erweitert und der Kundenparkplatzes entsprechend vergrößert werden. Um diese Maßnahmen zu ermöglichen, wurde der Bebauungsplan Allewinden-Hasengärtlestraße – Änderung vom 07.06.2000 geändert.</p> <p>Sachstand: Die Änderung wurde im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) 1 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung, dem Auflegen eines Umweltberichtes, der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie der zusammenfassenden Erklärung kann im beschleunigten Verfahren abgesehen werden. Um die Anwohner in die Planung einzubinden und über die beabsichtigten Maßnahmen zu informieren, wurde am 18.06.2020 eine Informationsveranstaltung durchgeführt, zu der die Anwohner durch Posteinwurf eingeladen wurden.</p> <p>Der Gemeinderat hat am 29.06.2020 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“ gefasst.</p> <p>Am 28.09.2020 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes „Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 15.09.2020 gebilligt und beschlossen, diesen öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.</p> <p>Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, in der Fassung vom 15.09.2020, wurden mit Begründung und den vorliegenden Gutachten</p> <ul style="list-style-type: none"> - UVP-Vorprüfung des Einzelfalles, Fachbüro faktorgrün, - Artenschutzfachliche Untersuchung, Fachbüro Umweltkonzept Dipl. Biologin Tanja Irg, - Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl. Ing. Christopher Malo, - Geotechnischer Bericht, Fachbüro HPC AG <p>in der Zeit vom 13.11.2020 bis 21.12.2020 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange um ihre Stellungnahme gebeten.</p> <p>Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in der Sitzung am 22.02.2021 abgewogen. Aufgrund der Bedenken und Anregungen des Regierungspräsidiums Tübingen und des Landratsamtes Ravensburg wurde der Bereich des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO auf die Grundstücke des Marktgebäudes und des Kundenparkplatzes beschränkt. Für die Grundstücke des bestehenden Getränkemarktes und des geplanten Mitarbeiterparkplatzes wurde Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Durch diese Änderungen waren die Grundzüge der Planung berührt. Der Gemeinderat hat daher am 22.02.2021 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 29.01.2021 verkürzt erneut auszulegen und die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen. Die erneute verkürzte Auslegung fand statt in der Zeit vom 15.03.2021 bis 29.03.2021.</p> <p>Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der beiliegenden Zusammenstellung aufgeführt</p>			

und erläutert. Es werden nur redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen erforderlich.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat macht sich die vorliegende Abwägung zu eigen.
2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 14.04.2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO als Satzung.

Anlagen:

- Zusammenstellung Bedenken und Anregungen mit Erläuterung und Beschlussvorschlag vom 12.04.2021
- Übersichtslageplan
- Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften - Planteil mit Legende vom 14.04.2021
- Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften - Textteil vom 14.04.2021
- Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften - Begründung vom 14.04.2021
- Satzungstext vom 26.04.2021

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 19.04.2021

Stadt Aulendorf
Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“

Begründungen

Gemeinde Stadt Aulendorf
Landkreis Ravensburg

Bebauungsplan
„Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“
Begründung

1 Lage

Die Stadt Aulendorf liegt am nordwestlichen Rand des Landkreises Ravensburg.
Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans der Region Bodensee-Oberschwaben ist Aulendorf als Unterzentrum und Siedlungsbereich ausgewiesen.
Aulendorf liegt an den regionalen Entwicklungsachsen Bad Saulgau – Isny und Weingarten - Bad Schussenried.

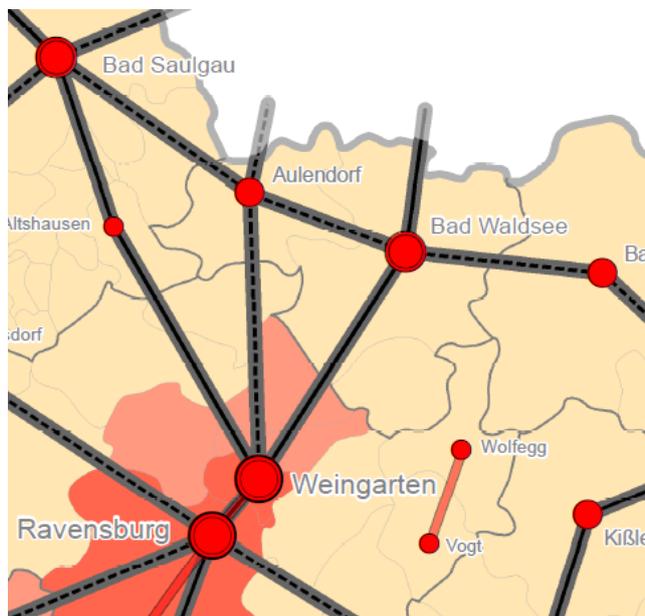


Abb. 1
Entwurf Regionalplan Bodensee-Oberschwaben Ausschnitt Strukturkarte

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Innenstadt von Aulendorf, zwischen Allewindenstraße im Norden, Hasengärtlestraße im Osten und Dekan-Hetzler-Straße im Süden. Westlich grenzt das Plangebiet an die Wohnbebauung an der Maler-Sauter-Straße an.

2 Bestand

Der Planbereich ist im südlichen Teil mit den Gebäuden eines Edeka-Lebensmittelmarktes und eines Getränkemarktes mit zugehörigem Kundenparkplatz bebaut.
Im nördlichen Teilbereich befinden sich ein älteres, ortsbildprägendes Wohngebäude mit zugehörigen Frei- und Gartenflächen, sowie ein Betriebsgelände mit zwei Lagergebäuden. Das ältere Lagegebäude an der Hasengärtlestraße wurde im Dezember 2020 abgebrochen. Der nordwestliche, an die Allewindenstraße angrenzende Teilbereich ist derzeit noch unbebaut.

Das Grundstück zwischen dem Gebäude des Getränkemarktes im Süden und dem Lagergebäude im Norden ist mit einem Wohngebäude bebaut.

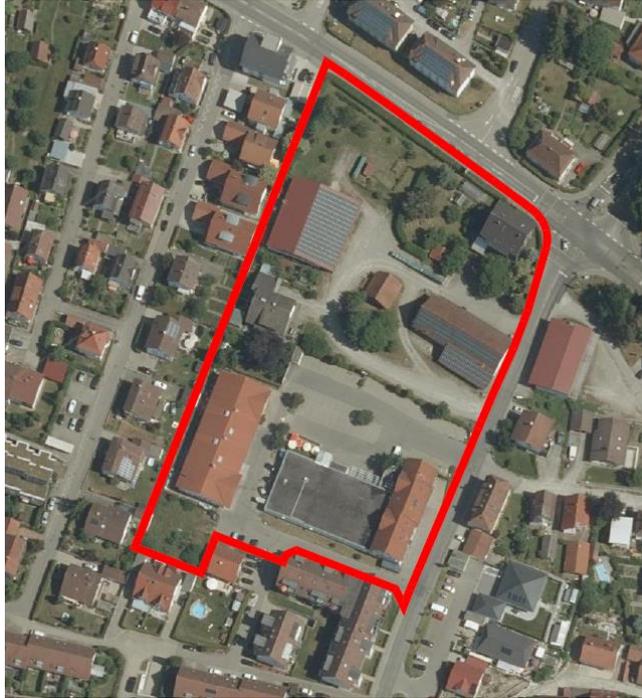


Abb. 2 Luftbildausschnitt mit Abgrenzung Plangebiet

© LGL

Die Freiflächen um den Einkaufs- und Getränkemarkt sind weitgehend befestigt, teilweise oder voll versiegelt und nur spärlich begrünt. Die Freiflächen im nördlichen Teilbereich sind mit Schotterbelag befestigt. Die Gartenflächen sind begrünt. Im Umgriff des Wohngebäudes an der Hasengärtlestraße bestehen drei alte, großkronige Laubbäume. Eine Baumgruppe westlich des bestehenden Lager- und Remisengebäudes wurde im Winter 2020 gerodet.



Abb. 3 Wohnhaus Hasengärtlestraße



Abb. 4 Lagergebäude und Parkplatz



Abb. 5 Anlieferung Markt



Abb. 6 Eingangsbereich Markt

Das Gelände steigt von der Hasengärtlestraße bis zu den im Westen angrenzenden Wohnbaugrundstücken an der Maler-Sauter-Straße um ca. 2,40 m. Im Bereich des Einkaufsmarktes wird der Höhenunterschied im Bestand über eine Rampe und eine Treppenanlage überwunden.

3	Anlass der Planung	<p>Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Allewinden-Hasengärtlestraße“ besteht seit dem Jahr 1996 ein Lebensmittelmarkt (EDEKA) mit zugehörigen Kundenparkplätzen.</p> <p>Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2000 in einem Teilbereich geändert, um zusätzlich die Errichtung eines Getränkemarktes (EDEKA) zu ermöglichen.</p> <p>Das in die Jahre gekommene Gebäude des Lebensmittelmarktes soll saniert und umgebaut werden, die Verkaufsflächen sollen zeitgemäß neugestaltet werden. In diesem Zuge ist geplant, das Gebäude zu erweitern und die bestehende Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von rd. 1.022 m² auf rd. 1.326 m² zu vergrößern, um Eingangs- und Vorbereich, sowie Verkehrsflächen großzügiger gestalten und die Waren zeitgemäß präsentieren zu können. Die Anzahl der Kundenparkplätze und die Anzahl der Fahrradstellplätze sollen entsprechend erhöht werden.</p> <p>Zugeordnet zu einem erweiterten Backshop mit kleiner Cafeteria, soll eine Außenterrasse mit Sitzmöglichkeiten entstehen.</p> <p>Im Süden des Getränkemarktes auf dem Grundstück Flst.Nr. 1685/6 soll ein Parkplatz für die Mitarbeiter des Einkaufs- und des Getränkemarktes hergestellt werden.</p> <p>Um die Erweiterung des Kundenparkplatzes nach Norden hin zu ermöglichen, wurde das bestehende Lager- und Remisengebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 1686/1 im Dezember 2020 abgebrochen.</p> <p>Als kurzfristiger Ersatz wurde auf dem Grundstück Flst.Nr. 1686/1 ein Garagengebäude errichtet.</p> <p>Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung des Erweiterungsvorhabens zu schaffen, soll für den Planbereich der Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“ aufgestellt werden.</p>
4	Planungsrechtliche Voraussetzungen	<p>Der bestehende Lebensmittelmarkt wird mit der geplanten Erweiterung auf mehr als 1.200 m² Geschossfläche und mehr als 900 m² Verkaufsfläche die Grenze zur Großflächigkeit überschreiten und ist damit nur in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11(3) BauNVO zulässig.</p>
4.1	Regionalplan	<p>Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans der Region Bodensee-Oberschwaben vom 23.10.2020 werden im Plansatz 2.7 Schwerpunkte für Einzelhandelsgroßprojekte,</p>

sowie Grundsätze und Ziele für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandels- und sonstigen Handelsbetrieben für Endverbraucher festgelegt. Aulendorf ist in der Strukturkarte des Regionalplanes als Unterzentrum ausgewiesen. Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ist hier grundsätzlich zulässig.

In Plansatz 2.7.1 des Entwurfs zum Regionalplan sind Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen.

In Aulendorf umfasst das Vorranggebiet den zentralen innerstädtischen Bereich entlang der Hauptstraße, der Kolpingstraße, der Bachstraße und der Kornhausstraße.

Nach den Vorgaben in Nr. 2.7.1 Z (4) des Regionalplanes sind Einzelhandelsgroßprojekte, die der Nahversorgung dienen, ausnahmsweise auch an Standorten außerhalb der Vorranggebiete möglich, wenn sie innerhalb von, oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten liegen und zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung geboten sind.

Dies trifft auf den Standort des Lebensmittelmarktes an der Hasengärtlestraße zu (siehe Begründung Nr. 5.2.2. Seite 12).

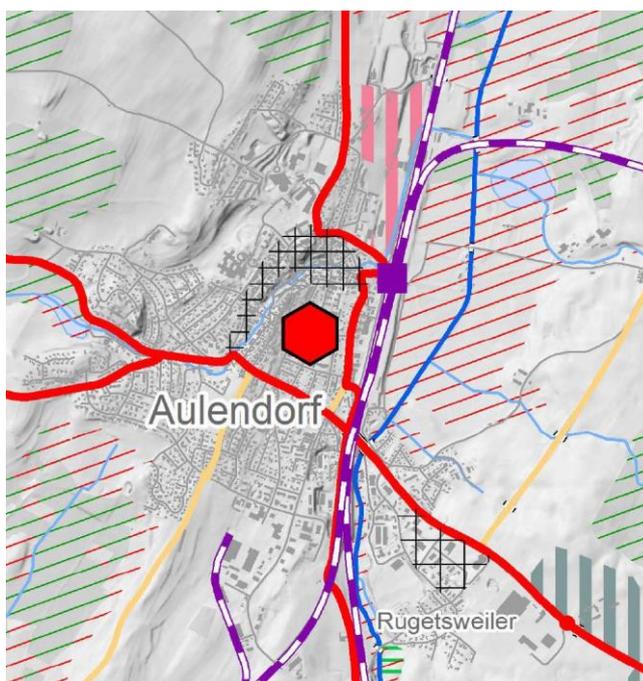


Abb. 7 Entwurf Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
Ausschnitt Raumnutzungskarte Bereich Aulendorf

Nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen und von dort mit dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, stehen daher einer Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Hasengärtlestraße in der geplanten Größenordnung keine raumordnerischen Gründe entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden entsprechend berichtigt.

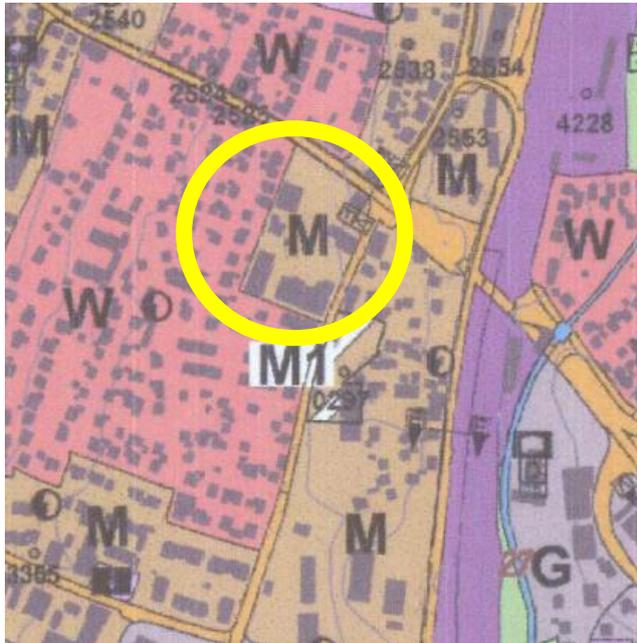


Abb. 8 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Rechtskräftiger
Bebauungsplan
Allewinden-
Hasengärtlestraße
1. Änderung

Im Bebauungsplan „Allewinden – Hasengärtlestraße“ ist für den Bereich des Plangebietes überwiegend Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt, für das Grundstück Flst.Nr. 1685/6 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.



Abb. 9
Bebauungsplan Allewinden-Hasengärtlestraße 1. Änderung vom 07.06.2000

Der Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 07.06.2000 liegt der Begründung in verkleinertem Format als Anlage 6 bei. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung sind im Planteil nachrichtlich als Schwarz-Weiß-Darstellung übernommen.

4.4 Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Vor dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“ am 29.06.2020 wurden die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB geprüft.

1. Allgemeine Vorprüfung gem. Anlage 18.6.2 UVP-Gesetz

Eine der Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist, dass keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis 5.000 m² zulässig wird, bedarf gem. Anlage 1 Nr. 18.6.2 zum UVP-Gesetz einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles.

Zur Vorbereitung des Bebauungsplan-Verfahrens wurde durch das Fachbüro **faktorgrün**, Stuttgart, eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht gem. UVP-Gesetz durchgeführt. Im Rahmen der Vorprüfung ergaben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf Umwelt und Schutzgüter.

Nach Einschätzung des Gutachters besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit i.S. des § 5 UVP-G.

Die Vorprüfung wurde mit den Fachbehörden im Landratsamt Ravensburg abgestimmt. Das Gutachten des Fachbüros **faktorgrün** vom 10.08.2020 liegt der Begründung als Anlage 1 bei.

2. Immissionsschutz Gewerbelärm

Für den Planbereich wurde durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl. Ing. Christopher Malo, Bad Dürkheim, eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. In der Immissionsprognose wurden mithilfe eines digitalen Geländemodells die Lärmauswirkungen aus dem Betrieb des Lebensmittel- und Getränkemarktes auf die Umgebungsbebauung untersucht.

Dabei wurden alle gewerblichen Geräuschemissionen aus dem Betrieb des Kunden- und Mitarbeiterparkplatzes, der Anlieferung, dem Be- und Entladen der LKWs, sowie dem Betrieb von maschinentechnischen Einrichtungen (z.B. Lüftung, Kühlung), dem Betrieb und der Leerung des Kartonagen-Presscontainers, der Nutzung des geplanten Freibereichs des Backshops und der Einkaufswagen in die Berechnung einbezogen.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Summe der von dem Lebensmittel- und Getränkemarkt ausgehenden gewerblichen Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum einhält. In der ungünstigsten Nachtstunde wurde dabei der Betrieb der maschinentechnischen Anlagen berücksichtigt.

Im Nachtzeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr sind aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA Lärm keine Lkw-Anlieferungen und keine Pkw-Bewegungen geplant.

Der Betrieb des Lebensmittel- und des Getränkemarktes erfüllt im Tagzeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und in der ungünstigsten Stunde im Nachtzeitraum aus schalltechnischer Sicht die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA Lärm.

Dabei wird von einer Schließung der beiden Märkte bis spätestens um 21.30 Uhr ausgegangen, sodass nach 22.00 Uhr keine Fahrzeugbewegungen mehr stattfinden.

Die schalltechnische Immissionsprognose wurde mit den Fachbehörden im Landratsamt Ravensburg abgestimmt. Die Bedenken und Anregungen der Immissionsschutzbehörde wurden aufgenommen und in die Planung eingearbeitet.



Abb. 10 Lärmrasterkarte Schallimmissionsprognose 17.08.20
Ing. Büro für Bauphysik Dipl. Ing. Ch. Malo

Die Schalltechnische Immissionsprognose des Ingenieurbüros für Bauphysik Dipl. Ing. Christopher Malo, Bad Dürkheim, vom 15.08.2020 liegt der Begründung als Anlage 2 bei.

3.

Artenschutzrechtliche
Einschätzung

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

Dazu wurde am 18.05.2020 eine Ortsbesichtigung durchgeführt, bei der das Lagergebäude auf potentielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten und auf Spuren, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse schließen lassen, untersucht wurde. Ebenso wurden die bestehenden Parkplatz- und Freiflächen auf relevante Artenvorkommen gesichtet.

Die Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44(1)2 und 3 BNatSchG ausgelöst werden, wenn notwendige Gehölzrodungen nicht in der Zeit zwischen Anfang März und Ende September erfolgen. Der Abbruch des Lagergebäudes ist in der Zeit vom 01. September bis 31. März artenschutzrechtlich unbedenklich. Ersatzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7b BauGB.

Die artenschutzrechtliche Einschätzung des Fachbüros Diplom Biologin Tanja Irg Umweltkonzept vom 02.06.2020 liegt der Begründung als Anlage 3 bei.

4.

Weitere Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB

Die zulässigen Grundflächen innerhalb des Geltungsbereiches betragen weniger als 20.000 m².

Es bestehen 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.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Allewinden-Hasengärtlestraße“ dient der Nachverdichtung in einem bebauten Gebiet. Der Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Von einer Umweltprüfung und von dem Umweltbericht wird abgesehen. 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.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB wird abgesehen. Die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke und die Anwohner wurden zu einer Informationsveranstaltung am 18.06.2020 eingeladen, in der das geplante Vorhaben und die geplante Änderung des Bebauungsplanes erläutert und Fragen beantwortet wurden.

- 4.5 Geltungsbereich Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“ umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 1686, 1686/1, 1685, 1685/1, 1685/2, 1685/4, 1685/5, 1685/6, 1685/9, sowie die Teilflächen der Dekan-Hetzler-Straße Flst.Nr. 1685/8, 1685/13 und 1685/14, mit einer Grundstücksfläche von insgesamt ca. 14.308 m².

5 Plankonzept und Festsetzungen

- 5.1 Verkehrserschließung Das Plangebiet wird im Bestand verkehrlich von der Hasengärtlestraße aus erschlossen. Mit der Planung wird die Zufahrt zum Kundenparkplatz des Lebensmittel- und Getränkemarktes um ca. 20 m nach Norden verlegt. Die erforderlichen Sichtfelder von 3/70 m müssen sowohl im Zufahrtsbereich zum Kundenparkplatz, als auch an der Einmündung der Dekan-Hetzler-Straße in die Hasengärtlestraße auf Dauer freigehalten werden. Im Einmündungsbereich der Hasengärtlestraße in die Allewindenstraße L 285 sind Sichtfelder von 5/70 m freizuhalten. Aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der Allewinden- und der Hasengärtlestraße kann es zu einem Rückstau der Fahrzeuge vor der Lichtsignalanlage kommen, sodass sich an hochfrequentierten Einkaufstagen ggf. geringe Wartezeiten bei der Ausfahrt aus dem Kundenparkplatz ergeben können. Mit dem von der Stadt Aulendorf geplanten Umbau der Kreuzung Allewinden-Hasengärtlestraße zu einem Kreisverkehr wird sich der Verkehrsfluss in diesem Bereich verstetigen.

Die Zufahrt zu den geplanten Mitarbeiterstellplätzen auf dem Grundstück Flst.Nr. 1685/6 soll, um eine Störung der Anwohner an der Dekan-Hetzler-Straße gering zu halten, von der Hasengärtlestraße aus, über den Kundenparkplatz erfolgen.

Die Anlieferung für den Lebensmittelmarkt erfolgt wie bisher mit Zufahrt von der Hasengärtlestraße aus. Der Vorplatz vor dem Gebäude Hs. Nr. 10 wird als Anlieferzone mit Überdachung und Lärmschutzeinrichtungen umgebaut.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße - 1. Änderung“ festgesetzte Verkehrsfläche nördlich des bestehenden Kundenparkplatzes wurde nicht umgesetzt. Die Erschließung des Grundstücks Flst.Nr. 1685/1 erfolgte im Bestand über den privaten Hugo-Halt-Weg Flst.Nr. 1685.

Um die Erweiterung des Kundenparkplatzes zu ermöglichen, ist vorgesehen, das Grundstück Flst.Nr. 1685/1 zukünftig über ein im Bebauungsplan festgesetztes und grundbuchrechtlich gesichertes Geh- und Fahrrecht über die Fahrgasse des Kundenparkplatzes zu erschließen.

Die Erschließung der Grundstücke Flst.Nr. 1686, 1686/1, 1685/2 und 1685/4 erfolgt wie bisher von der Hasengärtlestraße aus. Im Einmündungsbereich in die Allewindenstraße wird aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

5.2 Art der Nutzung

1. Mischgebiet

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße - 1. Änderung“ ist die Art der Nutzung für den Planbereich, mit Ausnahme des Grundstücks Flst.Nr. 1685/6, als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Für den nördlichen Teilbereich, Grundstücke Flst.Nr. 1686, 1686/1, 1685/4, 1685/2 und 1685/1, sowie für das Grundstück des bestehenden Getränkemarktes Flst.Nr. 1685/9 wird diese Festsetzung beibehalten. Für das Grundstück Flst.Nr. 1685/6 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier ist die Errichtung eines Parkplatzes für die Mitarbeiter des Lebensmittel- und des Getränkemarktes geplant. Das Grundstück Flst.Nr. 1685/6 wird deshalb in den Bereich des Mischgebietes aufgenommen.

Im Mischgebiet befinden sich im Bestand zwei Wohnhäuser, eine gewerbliche Lagerhalle, ein Garagengebäude und das Betriebsgebäude eines EDEKA-Getränkemarktes.

Die erforderliche Nutzungsmischung ist im Bestand gegeben. Bei Nutzungsänderungen und Neubauten auf den derzeit noch unbebauten Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr.

1685/4, 1686/1 und 1686 ist eine ausgewogene Mischung zwischen Wohnen und den sonstigen im Mischgebiet zulässigen Nutzungen zu beachten.

Im geplanten Mischgebiet sind die Nutzungen nach § 6 (2) 1. – 5. allgemein zulässig.

Die Nutzungen nach § 6 (2) 6, 7 und 8 sind nicht zulässig.

Die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die noch unbebauten Flächen im festgesetzten Mischgebiet sind für die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben (§ 6 (2) 6. BauNVO) größtmäßig nicht geeignet.

Die im Westen an das Mischgebiet angrenzenden Bereiche, sowie die Bereiche nördlich der Allewindenstraße, sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Der Betrieb einer Tankstelle (§ 6 (2) 7. BauNVO) würde hier zu erheblichen zusätzlichen Störungen für die umgebende Wohnnutzung führen.

In der näheren Umgebung des Plangebietes im Abstand von jeweils knapp 500 m, besteht an der Poststraße und an der Straße Auf der Steige jeweils ein Spielhallenbetrieb. Die Ansiedlung von weiteren Vergnügungsstätten (§ 6(2) 8. und § 6 (3) BauNVO) in diesem, überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Stadtgebiet ist städtebaulich nicht gewünscht, zumal auch die Schulwege aus den südlich und westlich angrenzenden Wohngebieten zur Grundschule und zu den beruflichen Schulen das Plangebiet tangieren.

2. Sondergebiet Lebensmittelmarkt

Im südlichen Teilbereich, Grundstücke Flst.Nr. 1 685/5 und 1 685/8 TF besteht seit dem Jahr 1996 ein EDEKA Lebensmittelmarkt mit zugehörigem Kundenparkplatz.

Der Lebensmittelmarkt liegt im südlichen Stadtgebiet von Aulendorf, in einem ausgedehnten Siedlungsbereich mit Wohn- und Mischgebieten, mit einem, im Vergleich zum übrigen Stadtgebiet, hohen Anteil an Mehrfamilienwohnhäusern. Der Markt ist von diesen Siedlungsgebieten aus sowohl fußläufig als auch per Fahrrad gut erreichbar. Der Bürgerbus der Stadt Aulendorf fährt den Lebensmittelmarkt auf zwei Routen täglich viermal an. Die Lage des Marktes am Rand der Innenstadt ermöglicht auch für nicht motorisierte Einwohner eine gute Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Um die gute Nahversorgung der Einwohner zu sichern und zu verbessern und die geplante Modernisierung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes zu ermöglichen, wird für den südlichen Teilbereich des Plangebietes ein Sondergebiet Lebensmittelmarkt gem. § 11 (3) BauNVO (großflächiger Einzelhandel) festgesetzt. Die Summe der Verkaufsflächen im Sondergebiet Lebensmittelmarkt wird auf max. 1.400 m² Verkaufsfläche beschränkt.

Zulässig sind Gebäude für den Verkauf und die Lagerung von Sortimenten des täglichen Bedarfs, Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, sowie außerhalb des täglichen Bedarfs, von branchentypischen Aktionswaren und Randsortimenten mit einem deutlich untergeordneten Anteil von max. 10% der Verkaufsfläche.

Weiterhin zulässig sind Räume für Verkauf, Lagern und Aufbacken von Backwaren, ergänzt um eine untergeordnete gastronomische Nutzung, sowie die für den Betrieb erforderlichen Lager- und Nebenräume, Sozial- und Verwaltungsräume.

Das städtebauliche Konzept aus dem Jahr 1995 zum Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße“ sah ein einheitliches, zweigeschossiges Erscheinungsbild für die Gebäude entlang der Hasengärtlestraße vor. Dies wurde im Zuge der Bebauung auch umgesetzt.

Im Sondergebiet Lebensmittelmarkt sind daher innerhalb der durch Planzeichen (Knötellinie) abgrenzten Teilfläche entlang der Hasengärtlestraße, ab dem 1. Obergeschoss, auch Räume i.S. von § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender zulässig, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben. Zulässig ist hier auch sonstige Büronutzung.

5.3 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird für das Plangebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen gem. § 19(4) BauNVO um bis zu 50 v.H. bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8, überschritten werden. Wegen des erhöhten Stellplatzbedarfs für den Lebensmittelmarkt im Sondergebiet und die Einzelhandels- und sonstigen zulässigen gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet ist zusätzlich eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9, jedoch ausschließlich mit nicht vollflächig versiegelten Stellplätzen möglich.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird bereichsweise festgesetzt. Entlang der Allewindenstraße sind, in Abstimmung mit der bestehenden älteren Wohnbebauung auf der nördlichen Straßenseite, Gebäude mit mind. zwei bis max. drei Vollgeschossen zulässig. Durch die höhere Bebauung entlang der Allewindenstraße können auf der südlichen Seite vom Verkehrslärm abgeschirmte ruhige Außen- und Freibereiche auch für Wohnnutzung entstehen.

Für die übrigen Flächen im Mischgebiet ist eine max. zweigeschossige Bebauung in Abstimmung auf die bestehenden Wohngebäude an der Maler-Sauter-Straße vorgesehen. Für das Grundstück des Getränkemarktes bleibt, wie im Bestandsgebäude ausgeführt, ein Vollgeschoss zulässig.

Im Sondergebiet Lebensmittelmarkt wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße“ vorgegebene zwingend zweigeschossige Straßenrandbebauung beibehalten. Für das Gebäude des Lebensmittelmarktes wird, wie bisher, eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Die zulässigen Wand- und Firsthöhen werden, abgestimmt auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse, bereichsweise festgesetzt.

Die zulässigen Höhen werden gegenüber der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße“ erhöht, da die Vorgaben zur Energieeinsparung zwischenzeitlich technisch einen höheren Dachaufbau und die statischen Vorgaben der DIN-Normen größere Trägerhöhen erfordern.

Zudem liegt der Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe nun auf dem Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße“ ist als Bezugshöhe noch der Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Unterkante Sparren vorgegeben.

Für Werbeanlagen an Gebäuden und freistehende Werbeanlagen werden die zulässigen Höhen abgestimmt auf die jeweiligen Gebäudehöhen beschränkt.

5.4 Bauweise überbaubare Grundstücksflächen

Für die Gebäude im Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, damit sich die Gebäude in die bestehende städtebauliche Struktur der umgebenden Wohngebiete einfügen.

Für die Gebäude im Sondergebiet Lebensmittelmarkt wird eine Abweichung von der offenen Bebauung mit Gebäudelängen bis max. 60 m zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen großzügig festgelegt. Dabei wurde auf ausreichende Abstände zu den Nachbargrundstücken, sowie die Ausbildung einer gegliederten Straßenrandbebauung an der Allewinden- und Hasengärtlestraße geachtet.

Um den Bauherren Gestaltungsfreiheit zu gewähren, dürfen die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, wie Vordächern, Balkonen, etc. geringfügig überschritten werden, sofern die Überschreitung nicht mehr als 1,5 m in der Tiefe und nicht mehr als 5,0 m in der Länge beträgt.

5.5 Garagen Stellplätze Nebenanlagen

Im Mischgebiet sind Garagen und überdeckte Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig, außerhalb davon nur auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen. Offene Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zugelassen.

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 1685/6 sind nur offene Stellplätze und Nebenanlagen zugelassen.

Im Sondergebiet Lebensmittelmarkt sind Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Flächen für offene Stellplätze sind, abgestimmt auf die geplante Nutzung, großzügig festgesetzt. Außerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Flächen sind aus Gründen des Bodenschutzes keine weiteren Stellplätze zulässig.

Die Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der durch Planzeichen hierfür festgesetzten Flächen generell zulässig, außerhalb davon nur soweit sie keine Gebäude sind.

5.6 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

In die planungsrechtlichen Festsetzungen werden Vorgaben für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen.

Entsprechend den Empfehlungen im Bericht zur artenschutzrechtlichen Einschätzung vom 02.06.2020 wird ein Erhaltungsgebot für 3 bestehende, das Ortsbild prägende großkronige Laubbäume auf dem Grundstück Flst.Nr. 1 686 festgesetzt.

Zur Eingrünung des Gebietes werden Pflanzgebote für Laubbäume Bäume entlang der Allewinden- und Hasengärtlestraße festgesetzt. Für die Begrünung des Kundenparkplatzes im Sondergebiet Lebensmittelmarkt und des geplanten Mitarbeiterparkplatzes im Mischgebiet werden zusätzlich Pflanzgebote für insgesamt 7 heimische Laubbäume aufgenommen.

Zur Verbesserung der Grünausstattung und zur Eingrünung des Marktgebäudes werden Pflanzgebote für Strauchgruppen entlang der Dekan-Hetzler-Straße festgesetzt, ebenso zur Eingrünung des Kundenparkplatzes nach Norden zum geplanten Mischgebiet hin.

Zur Verbesserung der Grünausstattung und der kleinklimatischen Verhältnisse im Bereich der befestigten Flächen, wird festgesetzt, dass die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen und als solche dauerhaft zu unterhalten sind. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind nicht zulässig.

Zum Insektenschutz werden Festsetzungen zur Außenbeleuchtung der Gebäude und der Freiflächen, sowie zur zulässigen Lichtreflexion bei Photovoltaikanlagen getroffen.

Zum Boden- und Gewässerschutz werden Festsetzungen zu Bodenversiegelung und Bodenbefestigung aufgenommen. Um den Niederschlagswasserabfluss zu verringern, dürfen Stellplätze auf privaten Grundstücken nur mit wasserdurchlässigen Oberflächen ausgeführt werden.

Zur Verbesserung der Rückhaltewirkung für das anfallende Niederschlagswasser wird eine Festsetzung aufgenommen, nach der Flachdächer von neu errichteten Hauptgebäuden und Garagen zu begrünen sind.

6 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

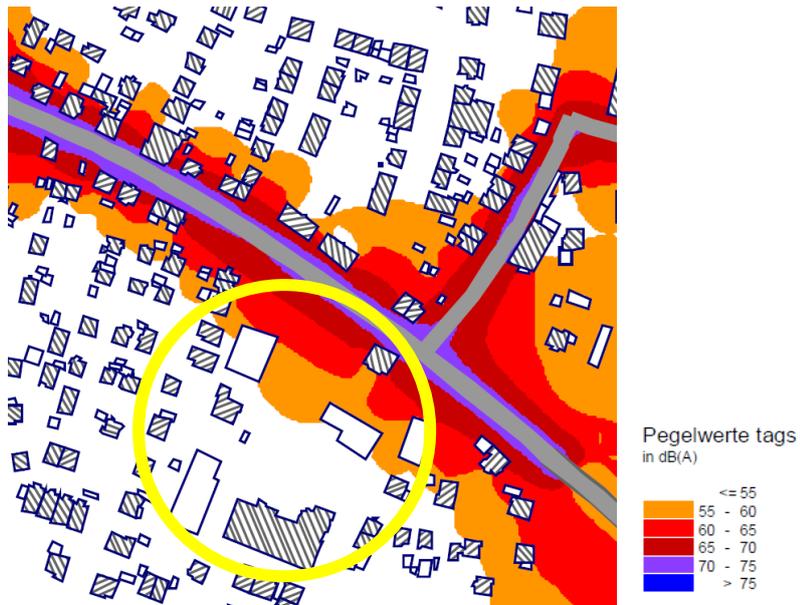


Abb. 12 Stadt Aulendorf Lärmaktionsplan – Ausschnitt Rasterlärmkarte
Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH

7 Erschließung Ver- und Entsorgung

7.1 Entsorgung Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden gemeindlichen Mischwasserkanal in der Hasengärtlestraße.

Niederschlagswasser

Für den Planbereich wurden durch das Fachbüro HPC, Ravensburg, die Untergrundverhältnisse untersucht und ein Geotechnischer Bericht erstellt. Unterhalb des Oberbodens, bzw. der bestehenden Oberflächenversiegelungen finden sich 0,50 m bis 0,85 m mächtige Auffüllungen aus Kies, Schluff und vereinzelt Ziegelresten, darunter steht tragfähiger Terrassenkies an. Die Durchlässigkeit der Terrassenkiese wird im Geotechnischen Bericht mit $k = 10^{-3}$ bis 10^{-7} m/s angegeben. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in Bereichen, in denen keine Auffüllungen angetroffen werden, grundsätzlich möglich.

Im Bereich des festgesetzten Mischgebietes muss das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soweit als möglich über grasbewachsene Mulden versickert werden. Es ist eine Notüberlauf herzustellen und an den gemeindlichen Mischwasserkanal anzuschließen.

Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, muss das anfallende Niederschlagswasser in Retentionsräumen (begrünte Mulde oder Zisterne) zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Im Bereich des festgesetzten Sondergebietes sind die Flächen aufgrund der bestehenden Nutzung durch einen Einkaufsmarkt mit zugehörigem Kundenparkplatz bereits im Bestand überwiegend bebaut bzw. befestigt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist hier aufgrund des Versiegelungsgrades kaum möglich. Für den Bereich des Sondergebietes muss das anfallende Niederschlagswasser deshalb in unterirdischen Retentionsräumen mit abwirtschaftbarem Volumen zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Die Vorgaben gem. Arbeitsblatt DWA-A 117 für die Ausführung und Bemessung von Retentionsanlagen und Arbeitsblatt DWA-A 138 für die Ausführung und Bemessung von Versickerungsanlagen sind unter den Hinweisen Textteil Ziff. 4.2 aufgeführt.

Der Notüberlauf von Versickerungsmulden bzw. der Ablauf der Retentionsanlagen muss an den gemeindlichen Mischwasserkanal in der Hasengärtlestraße angeschlossen werden. Die max. zulässige Regenspende wird auf 5 l/s*ha festgesetzt. Dies entspricht einem Drosselabfluss von r. 3,2 l/s.

Aus Gründen des Gewässerschutzes darf unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei für die Dacheindeckung nicht verwendet werden.

Auf den Flächen, die in eine Erdmulde entwässert werden, dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden, bei denen Schmutzwasser anfällt.

Bei Grundstückszufahrten ist darauf zu achten, dass kein Niederschlagswasser auf die öffentlichen Flächen abläuft.

Abfallbeseitigung Die festen Abfallstoffe werden durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Ravensburg beseitigt.

7.2 Versorgung Wasser

Das Plangebiet wird über das bestehende Leitungsnetz des Eigenbetriebes Stadtwerke Aulendorf -Wasserversorgung- an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Die Löschwasserrate im Umkreis von 300 m beträgt 30,5 l/s (1830 l/min).

Strom Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Netze BW GmbH.

Gas Eine Versorgung mit Erdgas ist über das Leitungsnetz der Thüga Energienetze GmbH möglich.

Telekommunikation Das Plangebiet wird über das Telekommunikationsliniennetz der Deutschen Telekom versorgt.

8	Flächenbilanz	Gesamtfläche		
		innerhalb des Geltungsbereiches	14.308 m ²	100 %
		Verkehrsflächen		
		Dekan-Hetzler-Straße	630 m ²	4,4 %
		Bauflächen	13.678 m ²	95,6 %
		davon		
		Mischgebiet gem. § 6 BauNVO	7.734 m ²	56,5 %
		Sondergebiet Lebensmittelmarkt gem. § 11(3) BauNVO	5.944 m ²	43,5 %
		Zulässige Grundfläche		
		GRZ 0,6	8.207 m ²	

Stadt Aulendorf
 Bebauungsplan
„Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“

Begründung

14.04.2021

Gefertigt:
 Kasten
 Freie Architekten
 und Stadtplaner
 Abt-Reher-Straße 10
 88326 Aulendorf

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

„Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“

1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen werden Örtliche Bauvorschriften für die bauliche Gestaltung der Baukörper erlassen. Sie sollen vor allem gewährleisten, dass sich die neuen Gebäude in die bestehende Haus- und Dachlandschaft der Umgebungsbebauung einfügen.
	Dachform	Die Gebäude in der näheren Umgebung des Plangebietes weisen als Dachform überwiegend Satteldächer auf. Deshalb wird als Dachform für die Hauptbaukörper an den äußeren Rändern des Plangebietes Satteldach festgesetzt. Für das großflächige Marktgebäude im Bereich des Sondergebietes und für Gebäude im Inneren des Bauquartiers im Mischgebiet sind auch Flachdächer zugelassen. Für untergeordnete Anbauten, Garagen und überdeckte Stellplätze sind, um den Bauherren Gestaltungsfreiheit zu gewähren, auch Pultdächer zugelassen.
	Dachneigung	Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße“ wurde die zulässige Dachneigung für Satteldächer auf 35° bis 45° beschränkt. Um den Bauherren mehr Gestaltungsfreiheit auch für zeitgemäße Dachausbildungen zu gewähren wird die zulässige Dachneigung für Satteldächer auf 18° - 42° festgesetzt. Für zulässige Pultdächer auf Garagen und untergeordneten Bauteilen wird die Dachneigung, um die firstseitige Wandhöhe zu beschränken auf max. 18° festgesetzt.
	Dachaufbauten	Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 24° als stehende, ab einer Dachneigung von 35° auch als Schleppgauben zugelassen. Quergiebel sind zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten auf einer Dachseite darf dabei max. die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge betragen. Dies ermöglicht den Bauherren z.B. eine großzügige Belichtung von Wohnräumen im Dachgeschoss und gewährleistet aber auch die Einfügung in die bestehende Dachlandschaft der umgebenden Bebauung.

Dacheindeckung Für die Dacheindeckung von Satteldächern sind, in Anlehnung an die umgebende Bebauung und an die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße“ nur herkömmliche Farbtöne, rot bis braun und hell- bis dunkelgrau zugelassen.

2 Werbeanlagen

Für den Lebensmittel- und Getränkemarkt im Bereich des Sondergebietes und für zulässige gewerbliche Nutzungen im Bereich des Mischgebietes sind Werbeanlagen aus betrieblichen Gründen erforderlich. Um ein störendes Übermaß an Werbeanlagen zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften zur Lage, Größe und Beleuchtung der Werbeanlagen getroffen.

Werbeanlagen sind zulässig, an den Gebäuden parallel zur Fassade, sowie freistehend. Es wird darauf hingewiesen, dass die zulässige Höhe von Werbeanlagen durch eine planungsrechtliche Festsetzung (Textteil Ziff. 2.2.4) beschränkt wird.

Die Ansichtsfläche der einzelnen Werbeanlage darf 4 m² nicht überschreiten. Im Sondergebiet Lebensmittelmarkt ist am Marktgebäude zusätzlich eine Werbeanlage mit max. 8 m² Ansichtsfläche zugelassen.

Nicht zugelassen sind Werbeanlagen auf den Dächern der Gebäude.

Um vor allem in den Abend- und Nachstunden Störungen für die umgebende Wohnbebauung zu vermeiden, muss die Beleuchtung von Werbeanlagen kontinuierlich erfolgen. Anlagen mit wechselndem, laufendem, blinkendem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Für das Mischgebiet wird aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen, zum Schutz des Ortsbildes im Bereich der Stadteinfahrt, festgesetzt, dass je Betriebsstätte nur zwei Werbeanlagen zulässig sind.

3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Gelände-
veränderungen

Das natürliche, bzw. bestehende Gelände soll soweit als möglich erhalten werden. Geländeänderungen sind zur Anpassung des Geländes an die neuen Gebäude, an die Nachbargrundstücke und an die Verkehrsflächen in Form von Anböschungen, Abgrabungen oder Stützmauern zulässig. Die Höhe von Geländeänderungen sowie von Stützmauern darf 1,00 m, bezogen auf das bestehende Gelände, nicht überschreiten.

Stadt Aulendorf
Örtliche Bauvorschriften
„Allewinden-Hasengärtlestraße – 2.Änderung“

Begründung

14.04.2021

Kasten
Freie Architekten
und Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf

Anlagen

1

Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße 1. Änderung“ - Planteil
rechtskräftig seit 07.06.2000

2

Allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht gemäß UVPG
Faktorgrün Landschaftsarchitekten, Stuttgart, 10.08.2020

3

Artenschutzrechtliche Einschätzung
Diplom Biologin Tanja Irg Umweltkonzept, Schwendi, 02.06.2020

4

Übersichtsplan zur Vorplanung Umbau und Erweiterung EDEKA-Lebensmittelmarkt Aulendorf
Müller + Huber Architekten, Oberkirch, 22.02.21

5

Schalltechnische Immissionsprognose Umbau und Erweiterung EDEKA-Lebensmittelmarkt
Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl. Ing. Christopher Malo, Bad Dürkheim, 15.08.2020

6

Geotechnischer Bericht
HPC AG, Ravensburg, 23.10.2020

7.

Satzung

über den Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße 2. Änderung“
der Stadt Aulendorf
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu:

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung von 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098),

§ 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf die Satzung über den Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 26.04.2021 beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 14.04.2021

§2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom 14.04.2021 und dem textlichen Teil vom 14.04.2021

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 14.04.2021 zugeordnet, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“ zuwiderhandelt.

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,00 € belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu

- Dachform
- Dachneigung
- Farbton der Dacheindeckung
- Dachaufbauten
- Lage, Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen
- Geländeänderungen

nicht einhält, oder über- bzw. unterschreitet.

§4
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Aulendorf, den 26.04.2021

.....
Matthias Burth, Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Stadt Aulendorf

Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“

Textteil

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 14.04.2021

14.04.2021

Stadt Aulendorf
Textteil und Verfahrenshinweise
zum
Bebauungsplan
und zu den Örtlichen Bauvorschriften

„Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020
(BGBl. I S. 1728).

1.2 Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
(BGBl. I S. 3786)

1.3 Planzeichenverordnung
(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz
vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

1.4 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010
(GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

1.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2000
(GBl. S 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020
(GBl. S. 1095, 1098).

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB und BauNVO
2.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB § 1 (5) und (6) BauNVO
2.1.1	MI Mischgebiet	Mischgebiet gem. § 6 (1) und (2) BauNVO Die Nutzungen nach § 6 (2) 1.-5. BauNVO sind allgemein zulässig. Die Nutzungen nach § 6 (2) 6. BauNVO Gartenbaubetriebe § 6 (2) 7. BauNVO Tankstellen § 6 (2) 8. Vergnügungsstätten i.S. § 4a (3) 2. BauNVO sind nicht zugelassen. Die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2.1.2	SO Lebensmittelmarkt	§ 11 (2) und (3) BauNVO. Sondergebiet Lebensmittelmarkt (siehe zeichnerischer Teil) Das Sondergebiet Lebensmittelmarkt dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel (Lebensmittelmarkt). Die Summe der Verkaufsflächen im Sondergebiet Lebensmittelmarkt wird auf VF max. 1.400 m² beschränkt. Zulässig sind folgende Nutzungen: <ul style="list-style-type: none"> - Gebäude und Räume zum Verkauf und zur Lagerung von Sortimenten des täglichen Bedarfs, Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, sowie außerhalb des täglichen Bedarfs, von branchentypischen Aktionswaren und Randsortimenten mit einem Anteil von 10% der Verkaufsfläche - Gebäude und Räume zum Verkauf, zum Aufbacken und zur Lagerung von Backwaren (Backshop), mit ergänzender, untergeordneter gastronomischer Nutzung - die für den Betrieb eines Lebensmittelmarktes notwendigen Sozial- und Verwaltungsräume, Nebenräume und Nebenanlagen - die zugehörigen Zufahrts- und Stellplatzflächen für Kunden und Mitarbeiter

Innerhalb der, im zeichnerischen Teil durch Planzeichen abgegrenzten Teilfläche mit zwingend zweigeschossiger Bebauung, sind ab dem ersten Obergeschoss, auch Räume i.S. des § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, sowie Büronutzung zulässig.

2.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 - 20 BauNVO
2.2.1	Grundflächenzahl GRZ 0,6	Größe der maximal zulässigen Grundflächenzahl (siehe zeichnerischer Teil) Die zulässige Grundfläche darf mit den in § 19(4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf, über die in § 19(4)2 BauNVO getroffene Obergrenze von 0,8 GRZ hinaus, ausschließlich durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden.
2.2.2	Vollgeschosse Z II II II - III	Zulässige Zahl der Vollgeschosse (siehe zeichnerischer Teil) Zwingend als Höchstgrenze als Mindest- und Höchstgrenze
2.2.3	Gebäudehöhen WH max.	maximal zulässige Wandhöhe (siehe zeichnerischer Teil) Die max. zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH=Fertigfußboden) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie - bei Gebäuden mit Satteldächern mit der Oberkante der Dacheindeckung an der Traufe. - bei Gebäuden mit Flachdächern bis zur Oberkante der Attika
	FH max.	maximal zulässige Firsthöhe (siehe zeichnerischer Teil)

		Die max. zulässige Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH=Rohfußboden) bis zur Oberkante der Dacheindeckung am First.
		Für Gebäude mit Flachdach ist nur die max. zulässige Wandhöhe maßgebend.
2.2.4	Höhe von Werbeanlagen	<p>Im festgesetzten Sondergebiet Lebensmittelmarkt dürfen Werbeanlagen an den Gebäuden die jeweils zulässige max. Wandhöhe nicht überschreiten.</p> <p>Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 7,0 m ab OK Gelände zugelassen.</p> <p>Im festgesetzten Mischgebiet dürfen Werbeanlagen an den Gebäuden eine Höhe von 5,0 m ab OK Gelände nicht überschreiten.</p>
2.3	Bauweise überbaubare Grundstücksfläche Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB §§ 22 - 23 BauNVO
2.3.1	Bauweise	
	○	Offene Bauweise (siehe zeichnerischer Teil)
	■ L = 60 m	Abweichende Bauweise (siehe zeichnerischer Teil)
		Die Gebäude sind im Sinne der Offenen Bauweise mit Grenzabstand entsprechend der Landesbauordnung (LBO) zu errichten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind jedoch Gebäudelängen bis max. 60 m zulässig.
2.3.2	Baugrenze	<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen (z.B. Vordächer, Balkone, Terrassen, etc) ist zulässig, sofern die Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen auf nicht mehr als 5 m Länge, um nicht mehr als 1,50 m überschritten werden.</p>
2.3.3	Stellung der baulichen Anlagen	Zulässige Ausrichtung / Firstrichtung der Gebäude (siehe zeichnerischer Teil)

Die Ausrichtung / Firstrichtung der Gebäude darf um max. 5° von der im zeichnerischen Teil vorgegebenen Richtung abweichen.

2.4	Garagen Stellplätze Nebenanlagen	§ 9 (1) 4 BauGB §§ 12 und 14 (1) und (2)
2.4.1	Garagen und Stellplätze	
	Flächen für Garagen und Stellplätze	Im festgesetzten Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gesondert durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (Siehe zeichnerischer Teil) Im festgesetzten Mischgebiet sind Garagen und überdeckte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gesondert durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig. (Siehe zeichnerischer Teil)
2.4.2	Nebenanlagen	Die Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gesondert durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig, außerhalb davon nur, soweit sie keine Gebäude sind. (Siehe zeichnerischer Teil) Die Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind generell zugelassen.
2.5	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	§ 9 (1) 10 und (6) BauGB
	Sichtfelder	(siehe zeichnerischer Teil) An der Einfahrt in die Hasengärtlestraße und in die Allewindenstraße sind die eingetragenen Sichtfelder in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen, Mauern, Zäunen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

2.6	Verkehrsflächen	§ 9(1)11 und (6) BauGB
2.6.1	Öffentliche Verkehrsfläche	(siehe zeichnerischer Teil)
2.6.2	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	(siehe zeichnerischer Teil)
2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 und 25 a und b BauGB
2.7.1	Erhaltungsgebote	Erhaltungsgebot § 9 (1) 25 b BauGB Die mit Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust mit Gehölzen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.
2.7.2	Pflanzgebote	Die mit Planzeichen festgesetzten Gehölze sind zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust mit Gehölzen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.
	Pflanzgebot 1	für mittelkronige Laubbäume gem. Pflanzliste im Anhang (siehe zeichnerischer Teil) Der Standort der Bäume darf von dem im zeichnerischen Teil eingetragenen abweichen.
	Pflanzgebot 2	für Sträucher gem. Pflanzliste im Anhang (siehe zeichnerischer Teil) Im Sondergebiet Lebensmittelmarkt sind zur Eingrünung der Gebäude angrenzend an die Dekan-Hetzler-Straße 5 Strauchgruppen mit jeweils mind. 3 Gehölzen gem. Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu ersetzen. für sonstige Bepflanzungen Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mit offenem, oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen und als solche dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schotter-schüttungen sind nicht zulässig.

2.7.3	Bodenschutz	<p>Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare Maß zu begrenzen.</p> <p>Für die Befestigung von Stellplätzen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Drainpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke oder andere wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, für Zufahrten, Zuwege und sonstige befestigte Flächen soweit als möglich.</p>
2.7.4	Rückhaltung von Niederschlagswasser	Zur Verbesserung der Rückhaltewirkung von Niederschlagswasser sind Flachdächer von Hauptgebäuden und Garagen zu begrünen.
2.7.5	Insektenschutz	Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten
	Beleuchtung	sind für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen nur Leuchten mit insektendicht geschlossenem Gehäuse, nach unten gerichtetem Lichtstrahl und insektenfreundlichem Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden.
	Photovoltaikanlagen	sind für Photovoltaikanlagen nur Module zu verwenden, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.
<hr/>		
2.8	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	<p>§ 9 (1) 21 BauGB</p> <p>Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Grundstücks Flst.Nr. 1685/1 und der Allgemeinheit zu belastende Flächen</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p>
<hr/>		
2.9	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9 (1) 24 BauGB
2.9.1	Aktive Lärmschutzmaßnahme	<p>Auf den gekennzeichneten Flächen im Sondergebiet Lebensmittelmarkt sind aktive Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Anlieferzone zu errichten</p> <p>Maßnahme 1 Schallschutzwand, Höhe 3,0 m beginnend an der süd-östlichen Gebäudeecke zur Dekan-Hetzler-Straße</p> <p>Maßnahme 2 Einhausung des Anlieferbereichs auf eine Länge von mind. 5,0 m (Überdachung und Schallschutzwand) zur Hasengärtlestraße</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p>

2.9.2	Passive Lärmschutzmaßnahme	Bei Gebäuden auf den gekennzeichneten, an die Landesstraße L 285 angrenzenden Flächen sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm von der Landesstraße L 285 zu treffen. (siehe zeichnerischer Teil) Aufenthalts- und Schlafräume von Wohnungen und sonstige ähnlich schutzbedürftige Räume sind auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude anzuordnen, oder mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.
2.10	Höhenlage	§ 9 (2) BauGB Festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe in Metern über NN (siehe zeichnerischer Teil) Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude darf max. 30 cm über oder unter der festgesetzten Höhe liegen.
2.11	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	PlanZV 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung und unterschiedlichen Maßes der Nutzung - Zahl der Vollgeschosse - Höhe baulicher Anlagen (siehe zeichnerischer Teil)
2.12	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	PlanZV § 2(2) Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (siehe zeichnerischer Teil)
2.13	Planbereich	§ 9 (7) BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“ (siehe zeichnerischer Teil)

3.	Örtliche Bauvorschriften	§ 74 LBO und § 75 (3)2 LBO
3.1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	§ 74 (1) 1 LBO
3.1.1	Dachform	Zulässige Dachform für die Hauptgebäude (siehe zeichnerischer Teil)
	SD	Satteldach
	FD	Flachdach
		Für untergeordnete Bauteile und Anbauten, sowie für Garagen und überdeckte Stellplätze sind auch flachgeneigte Pultdächer zulässig.
3.1.2	Dachneigung	(siehe zeichnerischer Teil)
	DN 18°-42°	Für Satteldächer wird die zulässige Dachneigung auf 18° bis 42° festgesetzt. Für zulässige Pultdächer auf untergeordneten Bauteilen und Anbauten, sowie auf Garagen und überdeckten Stellplätze darf die Dachneigung max. 18° betragen.
3.1.3	Dacheindeckung	Für die Dacheindeckung von Satteldächern sind nur ziegelrote bis braune, oder hellgraue bis dunkelgraue Farbtöne zulässig.
3.1.4	Dachaufbauten	Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 24° als stehende Gauben, ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 35° auch als Schleppegauben zulässig. Quergiebel sind zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf auf einer Gebäudeseite insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge betragen.
3.2	Anforderungen an Werbeanlagen	§ 74 (1) 2 LBO
		Werbeanlagen sind an den Gebäuden parallel zur Fassade und freistehend zulässig. <i>Hinweis: Die zulässige Höhe der Werbeanlagen ist in Ziff. 2.2.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt.</i>

Die Ansichtsfläche der einzelnen Werbeanlage darf 4 m² nicht überschreiten.

Im Sondergebiet Lebensmittelmarkt ist am Marktgebäude zusätzlich eine Werbeanlage mit max. 8 m² Ansichtsfläche zugelassen.

Im Mischgebiet sind je Betriebsstätte max. 2 Werbeanlagen zugelassen.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf den Dächern der Gebäude.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss kontinuierlich erfolgen. Anlagen mit wechselndem, laufendem, blinkendem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	§ 74 (1) 3 und (3) 1 LBO
	Geländeveränderungen	Geländeveränderungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude, die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke sind bis zu einer Höhe von 1,0 m bezogen auf das bestehende Gelände als Anböschung, Abgrabung oder mit Stützmauern zulässig.

4.	Hinweise	
4.1	Denkmalschutz	<p>Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten, o.ä.) angeschnitten oder Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) gemacht werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.</p>
4.2	Niederschlagswasser	<p>Für den Planbereich wurden durch das Fachbüro HPC, Ravensburg, die Untergrundverhältnisse untersucht und ein Geotechnischer Bericht erstellt. Unterhalb des Oberbodens, bzw. der bestehenden Oberflächenversiegelungen finden sich 0,50 m bis 0,85 m mächtige Auffüllungen aus Kies, Schluff und vereinzelt Ziegelresten, darunter steht tragfähiger Terrassenkies an. Die Durchlässigkeit der Terrassenkiese wird mit $k = 10^{-3}$ bis 10^{-7} m/s angegeben. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in Bereichen, in denen keine Auffüllungen angetroffen werden, grundsätzlich möglich.</p> <p>1. Im Bereich des festgesetzten Mischgebietes muss das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soweit als möglich über grasbewachsene Mulden versickert werden. Der Notüberlauf der Versickerungsanlagen ist an den gemeindlichen Mischwasserkanal anzuschließen. Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, muss das anfallende Niederschlagswasser in Retentionsräumen (begrünte Mulde oder Zisterne) zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.</p> <p>2. Im Bereich des festgesetzten Sondergebietes sind die Flächen bereits im Bestand überwiegend bebaut bzw. befestigt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist hier aufgrund des Versiegelungsgrades kaum möglich. Das anfallende Niederschlagswasser muss deshalb in unterirdischen Retentionsräumen mit abwirtschaftbarem Volumen zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.</p>

Für die Ausführung und Bemessung von Versickerungs- und Retentionsanlagen wird auf folgende Vorgaben hingewiesen:

Retentionsanlagen

- Bemessung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 117
- Retentionsvolumen mind. 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche
- Erdmulden max. 30 cm tief, mit mind. 30 cm starker, grasbewachsener Oberbodenschicht, Muldensohlen nicht verdichtet und nicht abgedichtet
- max. zulässige Regenabflussspende 5 l/s*ha
- Notüberlauf in den Mischwasserkanal
- Regenwasserzisternen mit selbständiger Entleerung und gedrosseltem Ablauf
- max. zulässige Regenabflussspende 5 l/s*ha
- Notüberlauf in den Mischwasserkanal.

Die max. zulässige Regenspende wird auf 5 l/s*ha festgesetzt. Dies entspricht einem Drosselabfluss von r. 3,2 l/s.

Versickerungsanlagen

- Bemessung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138
- Größe der Versickerungsmulde 10% - 15% der angeschlossenen Fläche
- Erdbecken max. 30 cm tief, mit mind. 30 cm starker grasbewachsener Oberbodenschicht
- Zufluss möglichst oberflächlich über bewachsenen Boden oder über Pflasterrinnen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes darf unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei für die Dacheindeckung nicht verwendet werden.

Auf den Flächen, die in eine Erdmulde entwässert werden, dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden, bei denen Schmutzwasser anfällt.

Aus den privaten Grundstücksflächen darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen bzw. ihnen zugeführt werden.

4.4	Altlasten	Innerhalb des Planbereiches liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Auffälligkeiten in der Bodenbeschaffenheit oder Ablagerungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Ravensburg, Sachgebiet Bodenschutz Altlasten, zu informieren.
4.5	Artenschutz	Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände dürfen notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen nur außerhalb der Schutzzeiten für Vögel und Fledermäuse im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Der Abbruch von Gebäuden darf nur außerhalb der Vogelbrutsaison zwischen 1. September und 31. März erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraumes ist der Nachweis zu erbringen, dass keine Vögel von der Abbruchmaßnahme betroffen sind.
4.6	Pflanzgebot	Die Anpflanzung der mit Pflanzgebot festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen muss spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Gebäude erfolgt sein.
4.7	Immissionsschutz Lärm	Der nördliche Teilbereich des Plangebietes liegt im Schalleinwirkungsbereich der Landesstraße L 285. An den Gebäudeseiten im Nahbereich der Allewindenstraße L 285, mit Ausnahme der abgewandten südwestlichen Seiten, wird der Lärmpegelbereich IV erreicht (Quelle: Rasterlärmkarte zum Lärmaktionsplan Stadt Aulendorf, 2015). Die Anforderungen der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau an das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile (Tabelle 8 erf. $R'_{w,res} = 0,40$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und erf. $R'_{w,res} = 0,35$ dB für Büroräume und ähnliche Nutzungen) sind bei Baumaßnahmen im Einwirkungsbereich einzuhalten.
4.8	Grundstückszufahrten	Die Anlage neuer Grundstückszufahrten von der Allewindenstraße L 285 aus, bedarf der verkehrstechnischen Prüfung und der Zustimmung des Straßenbaulastträgers bzw. der Verkehrsbehörde.

5	Anhang
	Pflanzliste

Bäume

Mittelkronige Bäume
Hochstamm H 3 x v. mDb STU 12/14
Astansatz mind. 2,5 m Höhe, Sicherung mit
Dreibock

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher

2 x v. oB 60 -100

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Gemeine Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Stadt Aulendorf

Bebauungsplan
und

Örtliche Bauvorschriften

„Allewinden-
Hasengärtlestraße
- 2. Änderung“

Kasten
Architekten
Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf

zeichnerischer und textlicher
Teil

gefertigt
Aulendorf, den 14.04.2021

6. **Verfahrenshinweise**

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

6.1 Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
gem. §2(1)1 BauGB und § 74(7) LBO

am 29.06.2020

6.2 Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs
der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom
15.09.2020
und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat

am 28.09.2020

6.3 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-
beschlusses gem. § 2(1)2 BauGB und
der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB

am 06.11.2020

6.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

des Bebauungsplanentwurfs vom 15.09.2020
der Örtlichen Bauvorschriften vom 15.09.2020
jeweils mit Begründung

vom 13.11.2020 bis 21.12.2020

6.5 Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich
durch die Planung berührt werden kann gem. § 4(2)
BauGB

vom 13.11.2020 bis 21.12.2020

6.6 Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) 4 BauGB und Beschluss für die erneute, verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB

am 22.02.2021

6.7 Erneute verkürzte Öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB

des Bebauungsplanentwurfs vom 29.01.2021
der Örtlichen Bauvorschriften vom 29.01.2021
jeweils mit Begründung

vom 15.03.2021 bis 29.03.2021

6.8 Erneutes Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gem. § 4a (3) BauGB

vom 15.03.2021 bis 29.03.2021

6.9 Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) 4 BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 74 (7) LBO

am 26.04.2021

Aulendorf, den 26.04.2021

Matthias Burth, Bürgermeister

6.10 Ausfertigung
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 26.04.2021 überein.

Aulendorf, den 27.04.2021

Matthias Burth, Bürgermeister

6.11

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des
Bebauungsplanes
und der Örtlichen Bauvorschriften gem. §10(3) BauGB

am

Aulendorf, den

Matthias Burth, Bürgermeister

7.

Satzung

über den Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße 2. Änderung“
der Stadt Aulendorf
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu:

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung von 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098),

§ 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf die Satzung über den Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 26.04.2021 beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 14.04.2021

§2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom 14.04.2021 und dem textlichen Teil vom 14.04.2021

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 14.04.2021 zugeordnet, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“ zuwiderhandelt.

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,00 € belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu

- Dachform
- Dachneigung
- Farbton der Dacheindeckung
- Dachaufbauten
- Lage, Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen
- Geländeänderungen

nicht einhält, oder über- bzw. unterschreitet.

§4
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Aulendorf, den 26.04.2021

.....
Matthias Burth, Bürgermeister

(Dienstsiegel)



Legende und Erklärung der Festsetzungselemente
Planzonenverordnung (PlanzV) §2(4) vom 18.12.1990/04.05.2017

MI	Mischgebiet	PlanzV siehe Text	1.2.2 2.1.1
SO Lebensmittelmarkt	Sondergebiet Lebensmittelmarkt	PlanzV siehe Text	1.4.2 2.1.2
0,6	Grundflächenzahl	PlanzV siehe Text	2.5 2.2.1
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	PlanzV siehe Text	2.7 2.2.2
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze	PlanzV siehe Text	2.7 2.2.2
II	Zahl der der Vollgeschosse zwingend	PlanzV siehe Text	2.7 2.2.2
z.B. WH max. 7,5 m	max. zulässige Wandhöhe	PlanzV siehe Text	2.8 2.2.3
z.B. FH max. 11,5 m	max. zulässige Firsthöhe	PlanzV siehe Text	2.8 2.2.3
o	Bauweise offene Bauweise	PlanzV siehe Text	3.1 2.3.1
a L = 60 m	abweichende Bauweise mit Längenbeschränkung	PlanzV siehe Text	3.3 2.3.1
---	Baugrenze	PlanzV siehe Text	3.5 2.3.2
+	Stellung der baulichen Anlagen	PlanzV siehe Text	§2(2) 2.3.3
---	Verkehrsflächen		
---	öffentliche Verkehrsfläche	PlanzV siehe Text	6.1 2.6.1
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	PlanzV siehe Text	6.4 2.6.2
o	Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft		
o	Erhaltungsgebot für Bäume	PlanzV siehe Text	13.2 2.7.1
o	Pflanzgebot für Bäume	PlanzV siehe Text	13.2 2.7.2
o	Pflanzgebot für Sträucher	PlanzV siehe Text	13.2 2.7.2
---	sonstige Planzeichen		
Ga/St/Ne	Fläche für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	PlanzV siehe Text	15.3 2.4.1-2.4.2
St/Ne	Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen	PlanzV siehe Text	15.3 2.4.1-2.4.2
Ne	Fläche für Nebenanlagen	PlanzV siehe Text	15.3 2.4.2
---	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	PlanzV siehe Text	15.5 2.8
---	Umgrenzung von Flächen für aktive Lärmschutzmaßnahmen	PlanzV siehe Text	15.6 2.9.1
---	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm von der Allewindenstraße L 285 - passive Lärmschutzmaßnahmen-	PlanzV siehe Text	15.6 2.9.2
---	Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind -Sichtfelder-	PlanzV siehe Text	15.8 2.5
z.B. EFH 557,50	Festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe in Metern über NN	PlanzV siehe Text	15.10 2.10
---	Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung und unterschiedlichen Maßes der Nutzung - Zahl der Vollgeschosse - Höhe baulicher Anlagen	PlanzV siehe Text	15.14 2.11
---	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude - Dachform	PlanzV siehe Text	§ 2(2) 2.12
---	Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften "Allewinden-Hasengärtlestraße - 2. Änderung"	PlanzV siehe Text	15.13 2.13

Beispiel Nutzungsschablone
 PlanzV § 2(2)

MI	o	Art der Nutzung	Bauweise
0,6	II - III	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
WH max. 9,50 m	FH max. 14,0 m	max. zulässige Wandhöhe	max. zulässige Firsthöhe
SD DN 18°-42°		zulässige Dachform	zulässige Dachneigung

Hinweise

- bestehende Gebäude Hausnummer Nutzungsangabe
- bestehende Gebäude Abbruch geplant
- Grundstücksgrenzen vorhanden entfallend
- Flurstücksnummer
- Höhenpunkte in m üNN
- Maßzahl in Metern
- Radius in Metern
- Stellplätze unverbindlich
- Sichtfelder außerhalb des Geltungsbereiches
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Allewinden-Hasengärtlestraße 1. Änderung" vom 07.06.2000

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Allewinden-Hasengärtlestraße 1. Änderung" und die Örtlichen Bauvorschriften hierzu sind nachrichtlich in Schwarz-Weißdarstellung aufgenommen.



STADT AULENDORF
 LANDKREIS RAVENSBURG

BEBAUUNGSPLAN UND
 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

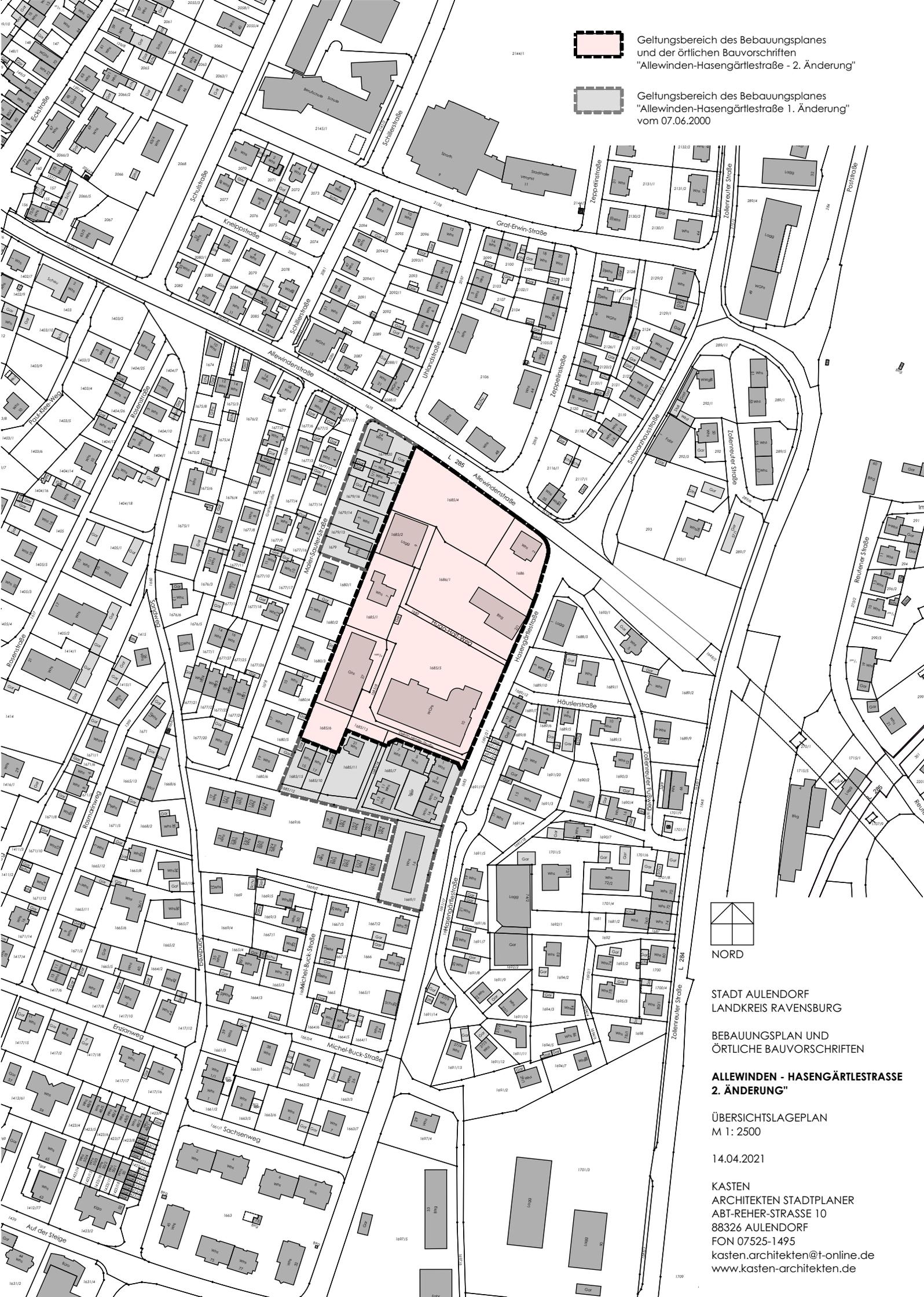
ALLEWINDEN - HASENGÄRTLESTRASSE
2. ÄNDERUNG*

ZEICHNERISCHER TEIL
 M 1: 500

GEFERTIGT 14.04.2021

ZUGEHÖRIG ZUM TEXTEIL VOM 14.04.2021

KASTEN
 ARCHITECTEN STADTPLANER
 ABT-REHER-STRASSE 10
 88326 AULENDORF
 FON 07525-1495
 kasten.architekten@t-online.de
 www.kasten-architekten.de



Geltungsbereich des Bebauungsplanes
und der örtlichen Bauvorschriften
"Allewinder-Hasengärtlestraße - 2. Änderung"



Geltungsbereich des Bebauungsplanes
"Allewinder-Hasengärtlestraße 1. Änderung"
vom 07.06.2000



NORD

STADT AULENDORF
LANDKREIS RAVENSBURG

BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**ALLEWINDER - HASENGÄRTLESTRASSE
2. ÄNDERUNG"**

ÜBERSICHTSLAGEPLAN
M 1: 2500

14.04.2021

KASTEN
ARCHITEKTEN STADTPLANER
ABT-REHER-STRASSE 10
88326 AULENDORF
FON 07525-1495
kasten.architekten@t-online.de
www.kasten-architekten.de

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung" der Stadt Aulendorf	Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB 15.03.21 – 29.03.21 Erneute Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB 15.03.21 – 29.03.21 Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen		Aufgestellt: 12.04.2021 Kasten Architekten Stadtplaner 88326 Aulendorf
Behörde	Stellungnahme	Erläuterungen	Beschlussvorschlag
Landratsamt Ravensburg			
Bauleitplanung Bedenken und Anregungen	Es bestehen keine Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. <u>Plan</u> Durch den flächigen Eintrag der grauen Farbe für die bestehenden Gebäude wird die Farbe der Art der baulichen Nutzung verdrängt, sodass diese Farbe nicht mehr sichtbar ist. Insofern sollte doch noch eine andere Lösung gefunden werden, z.B. durch eine leichte Schraffur oder Punktefläche für den Bestand, die transparenter ist. <u>Örtliche Bauvorschriften Ziff. 3.2</u> Die Höhe der Werbeanlagen ist bereits im Planungsrecht geregelt. Dass der Verweis auf Ziff. 2.2.4 nur ein Hinweis sein soll und keine örtliche Bauvorschrift, ist kaum erkennbar. Evtl. kursiv schreiben oder als Hinweis kennzeichnen.	Die bestehenden Gebäude werden in der Planfassung zum Satzungsbeschluss mit Flächenschraffur dargestellt. Die örtliche Bauvorschrift Ziff. 3.2 Satz 1 wird angepasst: „Werbeanlagen sind an den Gebäuden parallel zur Fassade und freistehend zulässig.“ <i>Hinweis: Die zulässige Höhe der Werbeanlagen ist in Ziff. 2.2.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt.</i>	Wird redaktionell, wie vorgeschlagen geändert. Wird redaktionell, wie vorgeschlagen, geändert.

Naturschutz	Bei Einhaltung der im Bebauungsplan dargestellten Festsetzungen bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine weiteren Bedenken.	--	Kenntnisnahme
Gewerbeaufsicht Verkehr Oberflächengewässer Abwasser	Keine Anregungen	--	--
Regierungspräsidium Tübingen			
Raumordnung Bauleitplanung	Keine Einwendungen	--	Kenntnisnahme
Raumordnung Einzelhandel	Zu dem genannten Vorhaben wurde zuletzt unter dem 14.12.2020 Stellung genommen. Die Anregungen der höheren Raumordnungsbehörde hinsichtlich des Einzelhandels wurden aufgegriffen. Für die Grundstücke des Getränkemarktes Flst.nr. 1685/9 und des geplanten Mitarbeiterparkplatzes Flst.Nr. 1685/6 wird als Art der Nutzung Mischgebiet festgesetzt, so dass großflächiger Einzelhandel nicht zulässig ist. Als Sondergebiet werden nur noch die Grundstücke Flst.nr. 1685/5 und 1685/8 Teilfläche sowie Flst.Nr. 1685 und 1686/1 Teilfläche festgesetzt. Da die Grundstücke Flst.Nr. 1685/8 Teilfläche, 1685 und 1686/1 Teilfläche bzgl. großflächigem Einzelhandel keine vorhabene geeigneten Grundstücke darstellen, ist die nun vorgesehene (baugiebtsbezogene) Verkaufsflächenbeschränkung auf 1.400 m ² im Sondergebiet zulässig, da in dem Sondergebiet nur ein vorhabene geeignetes Grundstück vorhanden ist.	--	Kenntnisnahme

	<p>Auch der Hinweis auf Plansatz 2.7.1 Z(4) des in Aufstellung befindlichen Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben mit Stand 23.10.2020 wurde aufgegriffen. In der Begründung des Bebauungsplanes wurden Ausführungen hierzu aufgenommen.</p> <p>Nach Anpassung der Planungen hat die höhere Raumordnungsbehörde aus Sicht des Einzelhandels keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>		
<p>Straßenwesen</p>	<p>Das Regierungspräsidium Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan.</p> <p>Gegen die geplante Anlieferung (entsprechend der Eintragung in der Vorplanung des EDEKA Lebensmittelmarktes bestehen Bedenken. Hier ist im weiteren Verfahren mit der Verkehrsbehörde abzustimmen, ob sich hierdurch nachteilige Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der Landesstraße ergeben.</p>	<p>Die Anlieferung des EDEKA-Marktes erfolgt in gleicher Weise wie bisher von der Hasengärtlestraße aus. Aus Lärmschutzgründen soll der Anlieferbereich eingehaust werden. Für die Frühanlieferung ist ein erdgeschossiger Anbau geplant.</p> <p>Die Stellungnahme des RPT wurde an die Verkehrsbehörde im LRA-RV mit der bitte um Abstimmung weitergeleitet.</p> <p>Die Verkehrsbehörde sieht keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr auf der Landesstraße (siehe unterstehende Email-Antwort).</p> <p><i>Sehr geehrte Frau Kasten, vielen Dank für Ihre Rückfrage. Soweit ich das richtig sehe, wird der Edeka-Markt wie bereits bisher weiterhin über die entsprechende Andienstelle der Hasengärtlestraße beliefert. Negative Auswirkungen diesbezüglich auf die L 285 (Allewindenstraße) konnten bislang nicht festgestellt werden. Insofern dürfte sich das auch beim momentanen Planungsstand nicht ändern. Mit freundlichen Grüßen Rudi Wagner LANDRATSAMT RAVENSBURG Verkehrsamt Postfach 19 40 88189 Ravensburg</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Regionalverband Bodensee-Oberschwaben	Keine Bedenken und Anregungen	--	Kenntnisnahme
Handwerkskammer Ulm	Keine Bedenken und Anregungen	--	Kenntnisnahme
Deutsche Telekom Technik GmbH, Reutlingen	Keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. je nach Bedarf des geplanten Bauprojekts ist mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherrn bei unserem Bauherrens-service zu beantragen ist. Die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportals des Bauherrens-service oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.	Die Bauherren werden entsprechend informiert.	Die Bauherren werden entsprechend informiert.
Vodafone BW GmbH Kassel	Keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	--	Kenntnisnahme
Netze BW Biberach	Die Stellungnahme vom 18.12.2020 gilt weiterhin: <i>„Im Geltungsbereich befinden sich 0,4 kV Kabel und 0,4 kV Leitungen und ein Kabelverteilerschrank. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Wenn Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab. Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmen über die im Geltungsbereich befindlichen Kabel unbedingt eine aktuelle Kabelauskunft einzuholen.“</i>	Die Bauherren werden entsprechend informiert.	Die Bauherren werden entsprechend informiert.

Gemeinde Wolpertswende	Bei diesem Vorhaben sind Belange der Gemeinde Wolpertswende nicht berührt.	--	Kenntnisnahme
Stadt Bad Schussenried	Keine Einwendungen	--	Kenntnisnahme
Gemeinde Altshausen	Keine Einwendungen	--	Kenntnisnahme
Gemeinde Ebersbach	Keine Einwendungen Wir wünschen bei der Durchführung des Projektes gutes Gelingen.	--	Kenntnisnahme
Stadt Bad Waldsee	Nach erfolgter Prüfung bestehen seitens der Stadt Bad Waldsee keine fachspezifischen Belange, Anregungen oder Bedenken zum Bebauungsplan.	--	Kenntnisnahme
Beteiligung der Öffentlichkeit			
Öffentlichkeit	Von der Möglichkeit zur Einsichtnahme wurde kein weiterer Gebrauch gemacht. Es wurden keine weiteren Stellungnahmen zum Bebauungsplan abgegeben.	--	Kenntnisnahme

Hauptamt Pamela Franz		Vorlagen-Nr. 20/003/2021											
Sitzung am 26.04.2021	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung										
TOP: 8 Freiwillige Feuerwehr - Zustimmung zur Wahl der Kommandanten und Stellvertreter													
<p>Ausgangssituation: Nachdem Herr Markus Sonntag sein Amt als Feuerwehrkommandant und Abteilungskommandant und Herr Martin Seifert sein Amt als Stv. Feuerwehrkommandant und Stv. Abteilungskommandant zur Verfügung gestellt haben, wurden Neuwahlen notwendig.</p> <p>In dem Verfahren einer Briefwahl wurde am 15.03.2021 bei Abteilung Stadt</p> <table> <tr> <td>Abteilungskommandant</td> <td>Martin Seifert</td> </tr> <tr> <td>1. Stv. Abteilungskommandant</td> <td>Jochen Rauch</td> </tr> <tr> <td>2. Stv. Abteilungskommandant</td> <td>Johannes Bürkle</td> </tr> </table> <p>gewählt.</p> <p>In dem Verfahren einer Briefwahl wurde am 01.04.2021 bei der Gesamtwehr</p> <table> <tr> <td>Feuerwehrkommandant</td> <td>Martin Seifert</td> </tr> <tr> <td>1. Stv. Feuerwehrkommandant</td> <td>Jochen Rauch</td> </tr> </table> <p>gewählt.</p> <p>Der Wahl der Kommandanten und Stellvertreter muss nach § 10 Abs. 5 Feuerwehrsatzung Aulendorf vom Gemeinderat zugestimmt werden, damit sie vom Bürgermeister bestellt werden können.</p>				Abteilungskommandant	Martin Seifert	1. Stv. Abteilungskommandant	Jochen Rauch	2. Stv. Abteilungskommandant	Johannes Bürkle	Feuerwehrkommandant	Martin Seifert	1. Stv. Feuerwehrkommandant	Jochen Rauch
Abteilungskommandant	Martin Seifert												
1. Stv. Abteilungskommandant	Jochen Rauch												
2. Stv. Abteilungskommandant	Johannes Bürkle												
Feuerwehrkommandant	Martin Seifert												
1. Stv. Feuerwehrkommandant	Jochen Rauch												
<p>Beschlussantrag: Der Gemeinderat stimmt der Wahl wie in der Vorlage aufgeführt zu.</p>													
Anlagen:													
<p>Beschlussauszüge für <input type="checkbox"/> Bürgermeister <input checked="" type="checkbox"/> Hauptamt <input type="checkbox"/> Kämmerei <input type="checkbox"/> Bauamt <input type="checkbox"/> Ortschaft</p> <p>Aulendorf, den 19.04.2021</p>													



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/049/2021	
Sitzung am 26.04.2021	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Kenntnisnahme
TOP: 9 Ökokonto - Aktueller Stand			
<p>Ausgangssituation: Vor dem Hintergrund von naturschutz- und baurechtlichen Eingriffen dient das Ökokonto der Dokumentation von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Das Ökokonto basiert auf § 16 BNatSchG sowie §§ 18 BNatSchG in Verbindung mit §§ 1a und 200a BauGB.</p> <p>Ziel des Ökokontos ist die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen vor Eingriffen in die Natur. Hierdurch können Ökokonto-Punkte gesammelt/gespart werden, um konkrete Eingriffe den vorgezogenen Maßnahmen zuzuordnen.</p> <p><u>Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen</u> Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in die Natur und Landschaft. Diese werden in einem Kompensationsverzeichnis von dem jeweiligen Landratsamt erfasst und geführt. Das Verzeichnis ist bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde öffentlich einsehbar.</p> <p>Ziel des Kompensationsverzeichnisses sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von Flächenüberplanungen, - Ausschluss von Doppelnutzungen bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, - Nachprüfbarkeit der ordnungsgemäßen Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen. <p><u>Ökokonto-Verordnung</u> Geregelt werden in der Ökokonto-Verordnung die vorgezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach BauGB sowie der Handel mit Ökopunkten.</p> <p>Ökokonto-Maßnahmen können sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der Biotopqualität (höherwertige Biotoptypen, Förderung gebiets- und standortheimische Gehölze und naturnahe Wälder, Begrünung, etc.), - Förderung spezifische Arten, - Schaffung natürlicher Retentionsflächen, - Wiederherstellung und Verbesserung Bodenfunktionen bzw. Grundwassergüte. <p>Ökokonto-Maßnahmen müssen durch die untere Naturschutzbehörde genehmigt werden. Hierzu ist ein Antrag zu stellen. Die angedachte Maßnahme muss dabei eine Aufwertung von mind. 10.000 Ökokonto-Punkten sowie mind. 2.000 qm Fläche umfassen.</p> <p>Das Ökokonto-Verzeichnis ist bei der jeweiligen unteren Naturschutzbehörde öffentlich einsehbar.</p> <p>Die Nutzung der generierten Ökopunkte bzw. Zuweisung von Ökokonto-Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Verfahrens als Vorhabenzulassung. Hierzu ist der Nachweis der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.</p> <p>Die Weitergabe wie auch Veräußerung der Ökopunkte, aber auch Flächen ist zulässig und muss der unteren Naturschutzbehörde angezeigt werden.</p> <p>Übersicht Ökokonto-Maßnahmen und Ökokonto-Punkte: Mit Stand zum 15.04.2021 wurden</p> <ul style="list-style-type: none"> - aus vorgezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 156.760 und 			

- aus Zukauf 400.027 Ökokonto-Punkte generiert. Darüber hinaus sind weitere 222.470 Ökokonto-Punkte durch Maßnahmen in Planung.

Mit Stand zum 15.04.2021 wurden 61.830 Ökokonto-Punkte verwendet. Aktuell ist darüber hinaus die Verwendung von 12.654 Ökokonto-Punkte geplant.

Unter Berücksichtigung der getätigten wie auch geplanten Verwendung von Ökokonto-Punkten und abzgl. der noch nicht umgesetzten Maßnahmen verfügt die Stadt Aulendorf aktuell über 544.133 Ökokonto-Punkte.

Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen im Rahmen von baulichen bzw. Bauleitmaßnahmen sind separat ausgewiesen.

Alle Details zu Einnahmen und Ausgaben bzw. dem Gesamtstand der Ökokonto-Punkte sind der Anlage zu entnehmen.

Aufstockung Ökokonto-Punkte:

Zur Aufstockung der Ökokonto-Punkte liegt ein Angebot der Büchel Verwaltungs KG, Ravensburg vor. Inhalt der Maßnahme „Latschishof“ ist die dauerhafte ökologische Aufwertung von landwirtschaftlichen Flächen nordwestlich von Steinenbach, Gemarkung Blönried, Naturraum Voralpines Hügel- und Moorland. Auf einer Fläche von 63.514 m² könnten 347.168 Ökopunkte generiert werden. Der Antrag wurde der Genehmigungsbehörde Landratsamt Ravensburg bereits vorgelegt.

Ausgehend vom vorverhandelten Preis von 0,70 €/Ökopunkt würde der Zukauf finanzielle Mittel in Höhe von insgesamt 289.190,94 € brutto beanspruchen. Ein Teilerwerb ist möglich.

Darüber hinaus liegt ein Angebot über die Umwandlung von Ackerflächen in Magerwiesen durch Ansaat von Wiesendruschgut von Herrn Günter Heer, Blumberg Nordhalden vor. Die Maßnahme mit insgesamt 1.682.434 Ökopunkte liegt im angrenzenden Naturraum Schwäbische Alb, Gemeinde Tengen, Gemarkung Uttenhofen und liegt der Genehmigungsbehörde Konstanz vor.

Ein Erwerb wäre auch hier für 0,70 €/ Ökopunkt möglich.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt den aktuellen Stand der Ökopunkte zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat stimmt dem Zukauf von 347.168 Ökokonto-Punkten aus der Maßnahme „Latschishof“ zum Preis von 0,70 €/Ökopunkt zu.

Anlagen:

Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) vom 19.12.2010
Übersicht Ökopunkte – Einnahmen, Ausgaben, Gesamtpunkte mit Stand vom xxx
Ökologische Konzept mit Maßnahmen-Bilanzierung „Latschishof“ vom 04.05.2020

Beschlussauszüge für

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

Aulendorf, den 19.04.2021

Maßnahme				Verwendete Ökokonto-Maßnahme		Datum Abbuchung	Anzahl [Pkt.]
Bezeichnung	Gemarkung	Flst. Nr.	Bauherr	Bezeichnung	Ifd. Nr.		
BP "Oberrauhen"	Aulendorf				1	22.04.2013	-799.147
BP "Wohngebiet Safranmoos"	Aulendorf			verschiedene Ausgleichsmaßnahmen	2	24.03.2014	-68.484
Ortsabrundung Münchenreute (EBZ)	Münchenreute	421/1	Michael Eggle			geplant	-4.166
	Münchenreute	462/2	Corinna Diebold, Alois Bern Sonntag			geplant	-8.488
	Münchenreute	462/8	Caroline und Fabian Lutz				
Gesamtausgaben							-867.631

Maßnahme									
Ifd. Nr.	Bezeichnung	Naturraum	Lage	Beschreibung	Art	Gemarkung	Flst.	Stand	Datum Erwerb bzw. Fertigstellung
1	Ausgleichsmaßnahme	Voralpines Hügel- und Moorland	Aulendorf	Aufwertung der Nasswiese als Storchenlebensraum und Aufwertung der Feuchtwiesen an der Schussen	Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme - Vertrag mit LRA RV	Aulendorf	245, 248, 249, 250, 251, 253/1, 253/2, 254, 255, 346/1 sowie Teilflächen 256, 257, 257/1, 258, 338/1	abgeschlossen (2015)	
2	Ausgleichsmaßnahme	Oberschwäbisches Hügelland / Voralpines Hügel- und Moorland	Blönried	Wiedervernässungsmaßnahmen	Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme - Vertrag mit LRA RV	Blönried	78/14		
3	Moorschutzmaßnahmen im Unteren Tannhauser Ried	Voralpines Hügel- und Moorland	Unteres Tannhauser Ried	Wiedervernässungsmaßnahmen	Kauf - Maximilian Graf zu Königsegg-Aulendorf, Königseggwald	Tannhausen	111	abgeschlossen	30.11.2016
4	Gewässerentwicklung an der Schussen	Oberschwäbisches Hügelland / Voralpines Hügel- und Moorland	Aulendorf	Verbesserung der Gewässerstruktur der Schussen, Auenwaldentwicklung mit der Anlage von Auentümpeln und Flutmulden und Pflanzung von Schwarz-Erlen entlang der Schussen	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme nach BauGB	Aulendorf	410/2, 410/3, 411, 412, 416/3, 422, 423, 424	abgeschlossen	30.05.2018
5	Extensivierung und Aufwertung von Grünland	Donau-Iller-Lechplatte / Voralpines Hügel- und Moorland	Bad Schussenried-Otterswang	Rücknahme Nutzungsintensität bisher mehrschnittiger und gedüngter Fettwiesen, Verzicht auf Stickstoffdüngung, auf Teilflächen Übersaat	Kauf - Tobias Baur, Bad Schussenried-Hopferbach	Bad Schussenried	202, 204, 215, 217, 221	abgeschlossen	16.08.2019
6	Gewässerentwicklung an der Blönrieder Ach	Oberschwäbisches Hügelland / Voralpines Hügel- und Moorland	Blönried (Booser Ach)	Bewirtschaftung als Wiese mit zwei Flutrasenbeständen sowie extensives Grünland	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme nach BauGB	Blönried	741/4, 736/2	in Vorbereitung	
Gesamteinnahmen									

Genehmigung				Fläche [m ²]	Anzahl [Pkt.]	Kosten	Kosten/ Ökopunkt
Ökokonto Nr.	Behörde	AZ	Datum				
	LRA Ravensburg		04.04.2013		799.147		
	LRA Ravensburg		24.03.2014		68.484		
	LRA Ravensburg	421-364.38	01.12.2015	30.074	200.027	272.522,98 €	1,36 €
	LRA Ravensburg			13.913	156.760	12.340,00 €	0,08 €
4350883	LRA Biberach	426.02.036	11.06.2019	keine Angabe	200.000	200.000,00 €	1,00 €
	LRA Ravensburg			28.520	222.470		
					1.424.418	484.862,98 €	

Übersicht Ökokonto-Punkte

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Einnahmen			200.000	156.760		200.027		68.484	799.147
Ausgaben	-12.654							-68.484	-799.147
Übertrag aus Vorjahr	556.787	556.787	356.787	200.027	200.027	0	0	0	
Verfügbare Ökopunkte	544.133	556.787	556.787	356.787	200.027	200.027	0	0	0

Notizen