



STADT AULENDORF

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am Montag, 21.03.2022, 18:00 Uhr
im in der Stadthalle Aulendorf

TAGESORDNUNG

Öffentliche Tagesordnung

- 1** Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 2** Bekanntgaben, Mitteilungen, Bekanntgabe nichtöffentl. gefasster Beschlüsse, Protokoll
- 3** Einwohnerfragestunde
- 4** Einbeziehungssatzung Tannhausen
 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
 2. Zustimmung zum geänderten Planentwurf
 3. Erneute Anhörung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung
- 5** Neubau Grundschule - Vorstellung der Ausführungsplanung mit Freigabe zur Ausschreibung
- 6** Bodensee-Oberschwaben-Bahn GmbH & Co. KG
- Änderung und Verlängerung des Zuschussgebervertrags
- 7** Umbenennung des östlichen Teils der "Waldseer Straße" im Bereich Steegersee
- 8** Verschiedenes
- 9** Anfragen gem. § 4 Geschäftsordnung

Bürgermeister		Vorlagen-Nr. 40/147/2021/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
22.11.2021	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
21.03.2022	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
<p>TOP: 4 Einbeziehungssatzung Tannhausen</p> <p>1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen</p> <p>2. Zustimmung zum geänderten Planentwurf</p> <p>3. Erneute Anhörung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung</p>			
<p>Planungsanlass und Beschreibung der Teilbereiche</p> <p>Im Aulendorfer Ortsteil Tannhausen besteht punktueller Wohnraumbedarf in unmittelbarer Angrenzung an den Altort. Die Eigentümer der Flurnummer 249/1 traten an die Stadt mit einer Bauvoranfrage heran. Das Grundstück befindet sich baurechtlich derzeit im Außenbereich. Es besteht für den Ortsteil Tannhausen eine Ortsabrundungssatzung aus dem Jahr 1987. Die gegenständlichen Flächen grenzen unmittelbar an diese Satzung an, befinden sich jedoch derzeit außerhalb.</p> <p>Im Zuge der gegenständlichen Einbeziehung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit der Flächen geschaffen werden, um somit die lokale bedarfsgerechte Nachfrage an Wohnbauflächen decken zu können.</p> <p>Im Zuge einer durchgeführten Betrachtung und Bewertung aller Ortsteile hinsichtlich ihrer potenziellen, kleinteiligen Erweiterungsmöglichkeiten (LARS consult, 2020) wurde dieser Bereich als geeignet für eine Siedlungsentwicklung bewertet, da er unmittelbar an den haufendörflichen Altortbereich von Tannhausen grenzt und hier eine ortsverträgliche Abrundung/Arrondierung der Siedlungsfläche darstellt. Um eine durchgängige Ortsabrundung in diesem Bereich zu schaffen, werden auch die benachbarten Grundstücke (248, 249 je Teilflächen) mit in die gegenständliche Einbeziehungssatzung integriert.</p> <p>Der Geltungsbereich umfasst somit je eine Teilfläche der Flurnummern 248,248/1, 249/2, 249 sowie die Flurnummer 249/1 und hat eine Größe von rund 2.36 ha.</p> <p>Das Areal ist weitgehend eben bzw. steigt etwas nach Norden hin an und wird derzeit als an die Bebauung angrenzende Gartenfläche bzw. landwirtschaftliche Grünlandflächen genutzt.</p> <p>Die Flächen sind Hinterliegerflächen entlang der Tannhauser Straße; der Anschluss an diese Straße ist über bereits im Bestand abgemerkte Zufahrten möglich.</p> <p>Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen und Bauvorschriften, im Übrigen nach der Eigenart der näheren Umgebung (gem. 34 Abs. 1 BauGB).</p> <p>Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 22.11.2021 den Aufstellungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung „Tannhausen“ gefasst und den Entwurf der Einbeziehungssatzung gebilligt und beschlossen die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Behörden mit Schreiben vom 12.01.2022 wurden insgesamt 22 Behörden sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Sie hatten bis zum 18.02.2022 Zeit sich zu äußern. Parallel hierzu wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.</p>			

Abwägung der eingegangenen StellungnahmenLandratsamt Ravensburg- Bauleitplanung

„Die Einbeziehungssatzung soll mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Hierzu zählt auch die Erschließung. Zu den Mindestvoraussetzungen einer wegemäßigen Erschließung gehört im Regelfall, dass an das Baugrundstück herangefahren werden kann, d.h. dass das Grundstück für KfZ, besonders auch für solche der Polizei, der Feuerwehr, das Rettungswesen und der Ver- und Entsorgung erreichbar ist.

Das Erfordernis der gesicherten Erschließung soll gewährleisten, dass das Bauvorhaben ohne Missstände durch die Anwohner und die Allgemeinheit genutzt werden kann.

Derzeit ist keine Verkehrsfläche festgesetzt, die den Anschluss an die öffentliche Straße Nr. 24 bewirkt, sondern nur ein Hinweis auf eine „geplante“ Zufahrt eingetragen. Damit ist die Erschließung nicht gesichert. Auch die Aussage in der Begründung, dass die Erschließung auch durch bereits abgemarkte Zuwegungen gesichert ist, kann nicht nachvollzogen werden, da durch eine Abmarkung keine öffentliche Verkehrsfläche entsteht.

Falls ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit nach § 9 Abs. 21 BauGB festgesetzt wird, ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit erforderlich.

Wir empfehlen am Ende von Stichstraße eine Wendemöglichkeit vorzusehen.

Wegen der Gefährdung der übrigen Nutzer sollen Kraftfahrer durch den Verzicht auf Wendemöglichkeiten nicht gezwungen werden, eine Stichstraße regelmäßig rückwärts zu befahren“.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Gewährleistung der Erschließung wird auf beiden Grundstücken die bislang lediglich als Hinweis dargestellte Zufahrt durch eine Festsetzung „Verkehrsfläche, privat“ ersetzt. Ergänzt wird diese um eine Festsetzung „Geh- und Fahrrecht“, welches per Grunddienstbarkeit dann zu sichern ist, wenn das hinterliegende landwirtschaftliche Grundstück nicht im gleichen Eigentum ist, wie das jeweilige davorliegende Baugrundstück. Gegenwärtig befinden sich die hinterliegenden Grundstücke noch im selben Eigentum (Flst. Nr. 248) bzw. im Eigentum der Familie (249). Um die Zufahrt der landwirtschaftlichen Flächen dauerhaft zu sichern wird folgende Festsetzung in die Satzung mit aufgenommen“ „Geh- und Fahrrecht: Die Erschließung zur Bewirtschaftung der hinterliegenden Flurstücke (248, 249) bedingen Geh- und Fahrrechte zugunsten des jeweiligen Eigentümers. Diese Überfahrtsrechte sind auf einer Mindestbreite von 3,5 m dinglich sowie über Baulast zu sichern, sofern sie nicht im gleichen Eigentum sind wie das südlich vorgelagerte Baugrundstück“. Der Geltungsbereich wird in den Zufahrtbereichen entsprechend erweitert.

Ein „Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit“ sowie die Anlage einer Wendemöglichkeit im Straßenraum wird hingegen für nicht erforderlich erachtet; diese ist im Bedarfsfall auf den Hofflächen möglich. Ein zurückstoßen im Bedarfsfall wird vor dem Hintergrund, dass hier durch die oben getroffenen Regelung des Geh- und Fahrrechts keinerlei Durchfahrtsverkehr besteht als zumutbar erachtet. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die Tannhausener Straße gewährleistet.

Landratsamt Ravensburg – Naturschutz

„Im Nordwesten des geplanten Geltungsbereichs besteht ein Streuobstbestand mit 4 Streuobsthochstämmen, die laut zeichnerischen Teil, Entwurf gerodet werden sollen.

Dieser Streuobstbestand überschreitet die Größe von 1.500 m² und ist somit nach § 33 a Abs. 1 NatSchG geschützt. Eine Umwandlung/Rodung bedarf gemäß § 33 a Abs. 2 NatSchG der Genehmigung.

Wenn die Bestandsbäume nicht erhalten werden können, ist die Bedeutung und Funktion dieses Bestandes im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, sowie auf dessen Bedeutung im Sinne von § 33 a Abs. 2 S. 2 NatSchG zu prüfen.“

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise zur benötigten Genehmigung zur Rodung von Streuobstbestand sowie die Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Hinweise werden nachrichtlich in die Begründung übernommen.

„Wenn die Streuobstbäume nicht erhalten werden können, muss der Verlust durch das entstehende Timelag 1:2 ersetzt werden. Die Ersatzpflanzungen sind auf Flst. Nr. 248 so

vorzunehmen, dass eine erneute Anordnung mit dem angrenzenden Bestand auf Flst. Nr. 244 erreicht wird. Die neuen Hochstämme sollten einen Stammumfang von mind. 16 – 18 cm aufweisen. Der Bestand ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Streuobsthochstämme können als Ausgleich unter 7.3 Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung verrechnet werden.

Totholz mit Höhlungen sollte nach Möglichkeit vor Ort verbleiben.“

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Satzung soll um ein Pflanzgebot ergänzt werden, welches die Ersatzpflanzung der zu rodenden Streuobstbäume in der erforderlichen Mindestqualität verbindlich festsetzt.

Die Anregung zur Bilanzierung und Umsetzung der Streuobstbäume wird zur Kenntnis genommen. Die Bilanzierung wurde gemäß den Anmerkungen überarbeitet und unter 7.3 in die Begründung aufgenommen. Aufgrund des Pflanzabstandes von 10 m wird es nicht möglich sein – bei Rodung sämtlicher Bestandsbäume – den gesamten Baumbestand 2:1 auf Flst. Nr. 248 auszugleichen. Auf dem Flurstück könne maximal 7 Obstbäume ergänzt werden. Durch die Pflanzung von 7 Obstbäumen würde das gesamte Flurstück zur Streuobstwiese umgewandelt werden. Aufgrund dessen kann davon ausgegangen werden, dass trotz eines möglicherweise nicht umsetzbaren 2:1 Ausgleichs, dennoch ein ökologisch ausreichender Ausgleich erbracht werden kann.

Der Hinweis zum Verbleib von Totholz mit Höhlungen wird zur Kenntnis genommen und nachrichtlich in die Begründung übernommen.

Stellungnahme eines Bürgers:

„Wir sind Eigentümer des Flst. Nr. 248 in Tannhausen. Dieses umfasst insgesamt ca. 2.750 m². Im Rahmen der aktuell gültigen Ortsabrundung Tannhausen sind von diesem Flurstück 650 m² durch ein Wohnhaus und eine Garage bebaut. Auf Antrag unsererseits wird die Stadt Aulendorf gebeten die Ortsabrundungen zu erweitern um somit weitere Baufläche auf dem Flurstück 248 zu schaffen.

Die Erweiterung der bebaubaren Grundstücksfläche würde ca. 500 m² betragen. Demzufolge würden ca. 1.600 m² als Grünland/unbebaubare Grünfläche weiterhin erhalten bleiben.

Der üblicherweise, durch die untere Naturschutzbehörde geforderte Grünstreifen zur Ortrandeingrünung stellt für uns eine nachvollziehbare Auflage dar, sowohl aus optischen Gesichtspunkten als auch zum Schutz der bereits bestehenden Habitate.

Dennoch möchten wir mit dieser Stellungnahme darum bitten, von dieser Auflage der unteren Naturschutzbehörde, für das neu zu erschließende Bauland auf dem Flst. Nr. 248 abzusehen.

Der geforderte Grünstreifen müsste sich auf der Nordseite des neuen Bauabschnittes befinden, angrenzend zum weiterhin vorhandenen Grünland. Dies würde bedeuten, dass dieser Grünstreifen nicht bebaut werden könnte. Dieser Umstand würde somit das neue Bauland zusätzlich schmälern und einen frei planbaren Hausentwurf unsererseits stark einschränken.

Eine Verlagerung des Grünstreifens auf das ohnehin weiterbestehende angrenzende Grünland im Norden wäre unsererseits vorstellbar und wünschenswert. Natürlich würden die bereits vorhandenen Obstbäume im Norden unseres Grundstücks erhalten bleiben. Zudem wären wir dazu bereit zusätzliche Bepflanzungen vorzunehmen, sofern dies die untere Naturschutzbehörde oder die Stadt Aulendorf als Auflage benennt.

Aufgrund der oben genannten Gründe bitten wir die untere Naturschutzbehörde von der „Kann“-Bestimmung des geforderten Grünstreifens zur Ortsrandeingrünung für das neu geplante Bauland auf dem Flst. Nr. 248 in Tannhausen abzusehen“.

Abwägungsvorschlag:

Der Sachverhalt wurde zwischenzeitlich bereits vorabgestimmt.

Vor dem Hintergrund, dass sich im nördlichen Anschluss an das geplante Baugrundstück (248) eine zusammenhängende Streuobstwiese befindet und notwendige Rodungen im Verhältnis 2:1 auszugleichen sind, kann von der Erfordernis einer zusätzlichen Ortseingrünung abgesehen werden. Das Baufenster soll bis an die Grenze des Geltungsbereichs gezogen werden, um an der Nordseite – unter Berücksichtigung der Abstandsregelungen der LBO – bei

Bedarf z.B. eine Garage errichten zu können.

Eine gute städtebauliche und ökologische Einbindung in die umgebende Landschaft ist dennoch gewährleistet. Allerdings hat diese Herausnahme Auswirkungen auf die Eingriffsbilanzierung; diese soll entsprechend angepasst werden.

Im Detail wird auf die beiliegende Gegenüberstellung der eingegangenen Stellungnahmen und der Abwägungsvorschläge verwiesen.

Die dadurch eingetretenen Änderungen sind im Planteil gelb dargestellt.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

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

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

Gesamtbilanz

In der Gesamtbilanz werden die Ökopunkte der Biotoptypenbewertung und der Bodenbewertung zusammengeführt. Diese Zusammenführung der beiden Teilsysteme ergibt einen Bedarf von 14.273 Ökopunkten.

Der ermittelte Ökopunktebedarf von insgesamt 17.744 Ökopunkten wird über die bereits hergestellte und von der Stadt Aulendorf erworbene Ökokontomaßnahme „Moorschutzmaßnahmen im Unteren Tannhauser Ried“, Flurstück 111 der Gemarkung Tannhausen, Aktenzeichen: 421-364.38 mit insgesamt 200.027 Ökopunkten erbracht. Von dieser Ökokontofläche werden die erforderlichen 14.273 Ökopunkte abgebucht.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf macht sich die Inhalte des Abwägungsvorschlages vom 16.02.2022 zu eigen.
2. Dem Planentwurf der Einbeziehungssatzung und örtliche Bauvorschriften „Tannhausen“ in der Fassung vom 21.03.2022 wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die Einbeziehungssatzung und örtlichen Bauvorschriften „Tannhausen“ in der Fassung vom 21.03.2022 erneut verkürzt öffentlich auszulegen und die Träger der öffentlichen Belange erneut anzuhören.

Anlagen:

Einbeziehungssatzung Tannhausen – Textteil vom 21.03.2022

Einbeziehungssatzung Tannhausen – Planteil vom 21.03.2022

Abwägungsvorschlag 16.02.2022

Beschlussauszüge für

Bürgermeister

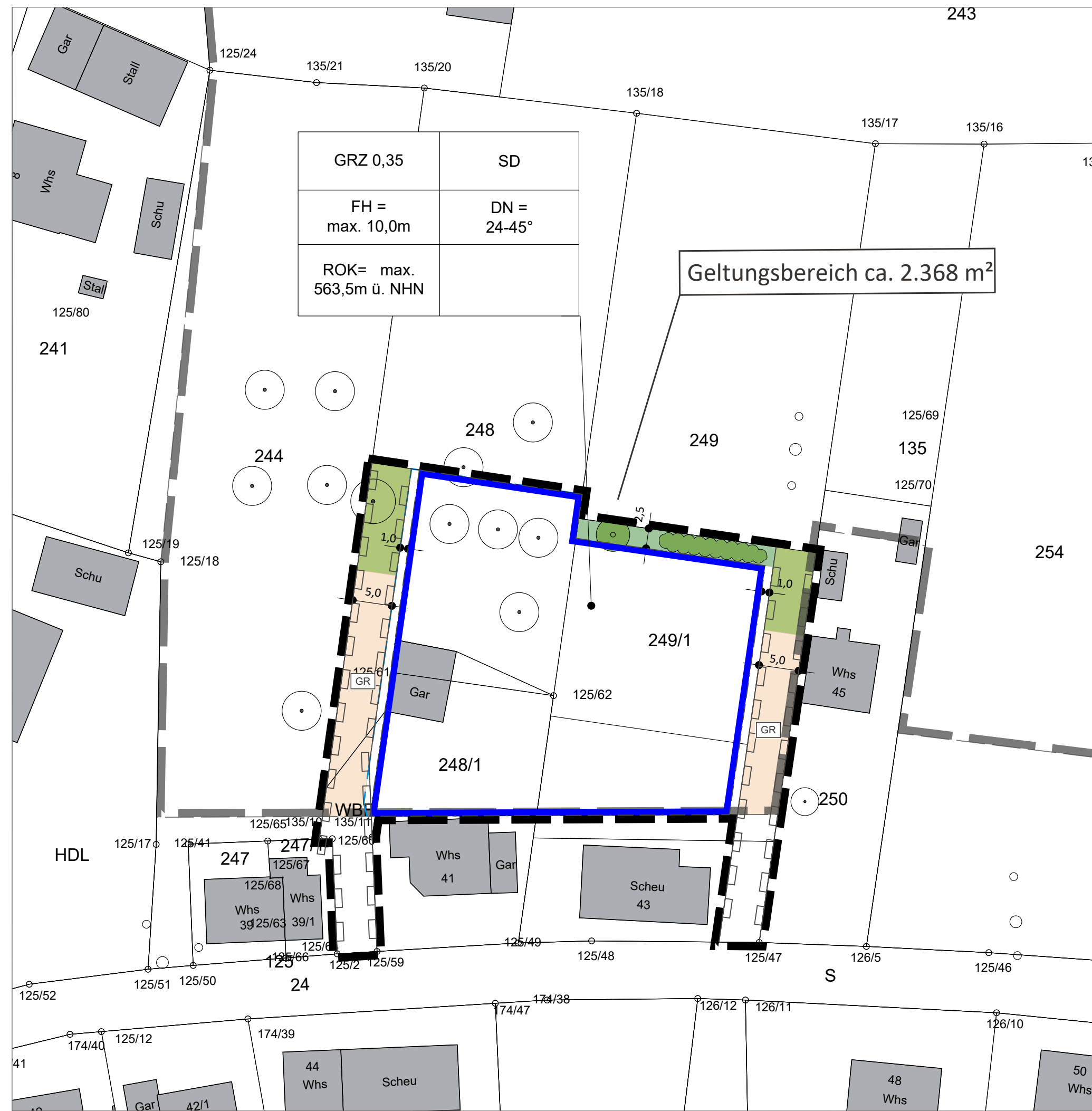
Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 11.03.2022



GRZ 0,35	SD
FH = max. 10,0m	DN = 24-45°
ROK = max. 563,5m ü. NHN	

Geltungsbereich ca. 2.368 m²

Legende

- Abgrenzung Geltungsbereich
- Festsetzungen gem § 9 BauGB**
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ 0,35 Max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,35
- FH = max. 10m Max. zulässige Firsthöhe, hier: 10m
- ROK = max. 563,5m Max. zulässige ROK-Fussboden, hier: 563,5 m ü. NHN
- Baugrenzen**
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- geplante Zufahrt (wassergebundene Decke)
- Grünweg
- Geh- und Fahrtrecht
- Grünflächen**
- Private Grünfläche
- Zu pflanzender Baum, Lage variabel
- Zu pflanzende Strauchhecke
- Örtliche Bauvorschriften**
- SD Zulässige Dachformen hier: Satteldach
- DN= 24-45° Zulässige Dachneigung hier: 24-45 Grad

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Flurgrenze Bestand (nachrichtliche Darstellung)
- Flurnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)
- Bestandsgebäude
- Grundstücksgrenze, Planung
- Bestandsbaum
- bestehende Ortsabrundung vom 28.11.1997

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf hat in der Sitzung vom 22.11.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung und der örtlichen Bauvorschriften "Tannhausen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung und den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.01.2022 bis 18.02.2022 beteiligt.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.01.2022 bis 18.02.2022 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Aulendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Einbeziehungssatzung und die örtlichen Bauvorschriften "Tannhausen" in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stadt Aulendorf, den (Siegel)

..... (Matthias Burth, Bürgermeister)

5. Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung und die örtlichen Bauvorschriften "Tannhausen", bestehend aus dem Textteil, der Satzung sowie den dazu gehörenden örtlichen Bauvorschriften (Seite 1 bis 31), und der Zeichnung in der Fassung vom dem Gemeinderatsbeschluss vom zu Grunde lagen und diesem entsprechen.

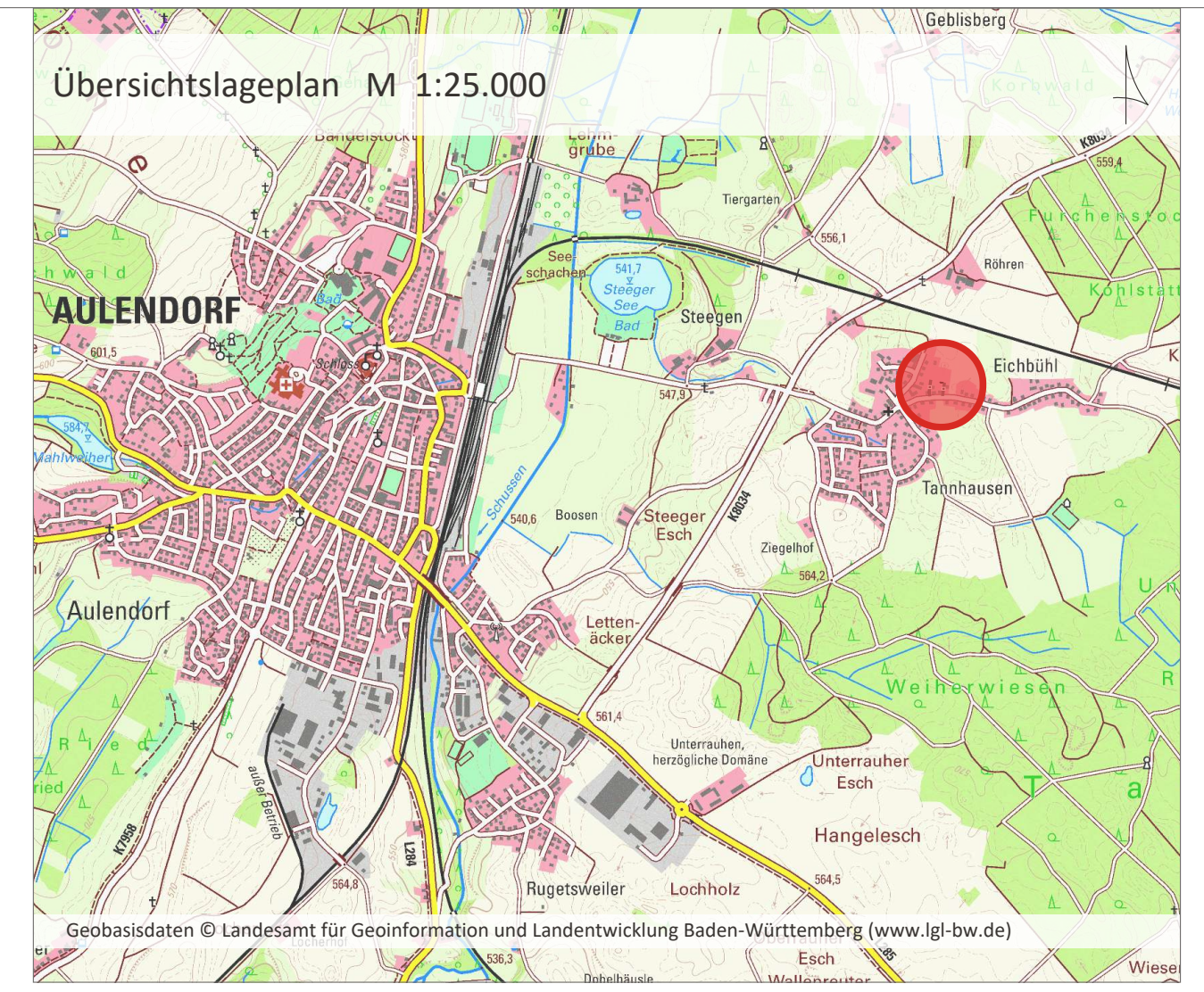
Stadt Aulendorf, den (Siegel)

..... (Matthias Burth, Bürgermeister)

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

Stadt Aulendorf, den (Siegel)

..... (Matthias Burth, Bürgermeister)



Projekt / Bauvorhaben:
Einbeziehungssatzung "Tannhausen" und die örtlichen Bauvorschriften Stadt Aulendorf

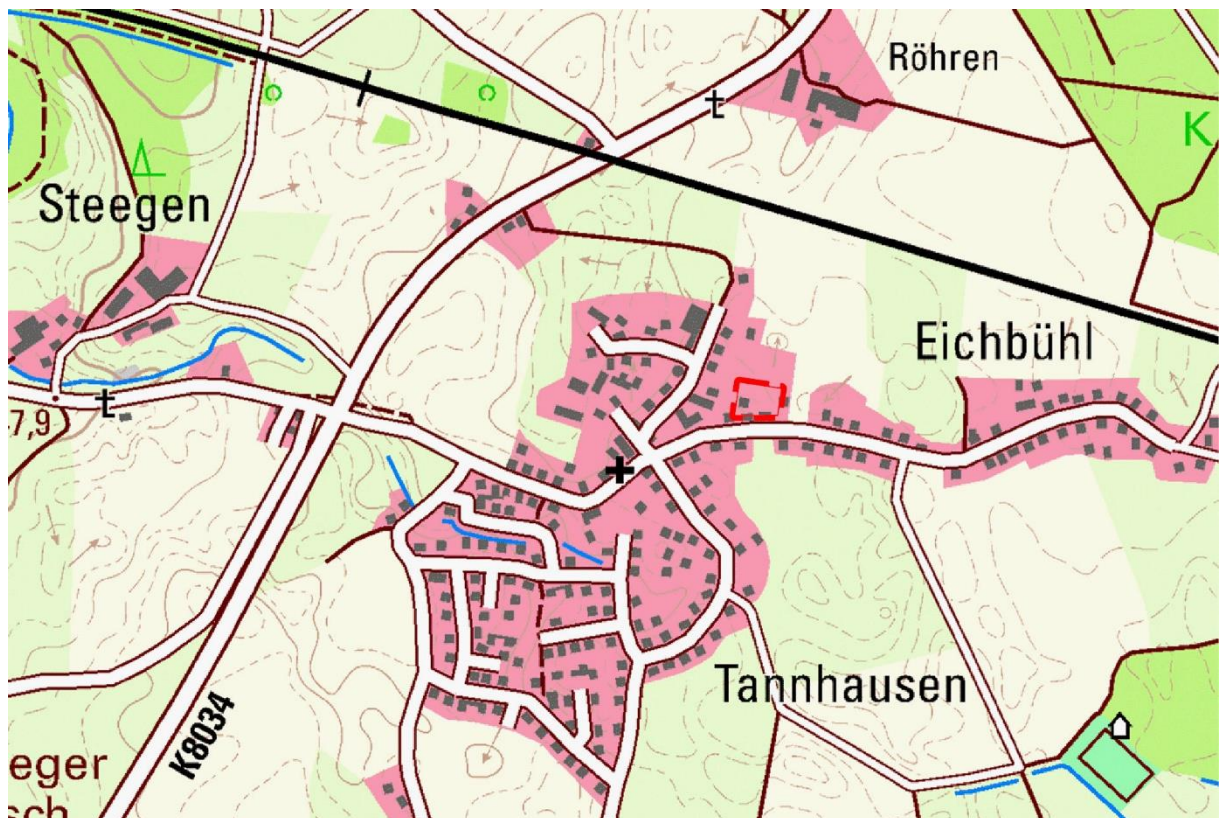
Planbezeichnung: Zeichnerischer Teil Entwurf	Stand: 21.03.2022	
Auftraggeber / Bauherr: Stadt Aulendorf Hauptstraße 35 88326 Aulendorf	Maßstab: 1:500	
Projekt Nr.: 6298		
Bearbeiter/in: mgr/we		
LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH Bahnhofstraße 22 D - 87700 Memmingen Döllgaststraße 12 D - 86199 Augsburg Fon: +49 (0)8331 4904-0 Fax: +49 (0)821 455459-0 Fax: +49 (0)8331 4904-20 Fax: +49 (0)821 455459-20		
Urheberrechtlich geschützt! © 2022 LARS consult GmbH E-Mail: info@lars-consult.de Web: www.lars-consult.de		
Koordinatensystem: ETRS89_UTM-32N	Plot erstellt am: 07.03.2022	Blattgröße: 0.77m x 0.29m = 0.22 m2
Dateipfad: L:\6298_en\03-Tannhausen und Tannweiler\04-CAD\02-Entwurf\220303_6298_E_BP_Tannhausen.dwg		

Stadt Aulendorf

Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und örtliche Bauvorschriften "Tannhausen"

Entwurf 21.03.2022

Änderungen in gelb



GEGENSTAND

Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und örtliche Bauvorschriften "Tannhausen"

Entwurf 21.03.2022

AUFTRAGGEBER

Stadt Aulendorf
Hauptstraße 35
88326 Aulendorf

Telefon: 07525 934-0

Telefax: 07525 934-103

E-Mail: info@aulendorf.de

Web: www.aulendorf.de



Vertreten durch: Bürgermeister Matthias Burth

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

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

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin
Maria Grimm - M.Sc. Angewandte Physische Geographie

Memmingen, den

Simone Knupfer
Dipl. Geographin

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung (BauGB)	5
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	7
2.1	Maß der baulichen Nutzung	7
2.2	Baugrenzen	7
2.3	Verkehrsflächen	8
2.4	Freiflächen, Grünordnung und Pflanzgebote	8
3	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	9
B	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauverordnung (LBO)	14
1	Präambel	14
2	Vorschriften nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO	16
2.1	Dachgestaltung	16
2.2	Sonstige Bauvorschriften	16
C	Begründung	17
1	Planungsanlass und Beschreibung der Teilbereiche	17
2	Gegenstand der Einbeziehungssatzung (§34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB)	17
3	Prägung der einzubeziehenden Fläche	18
4	Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung	20
5	Planung	22
6	Sonstiges	23
7	Naturschutz und Eingriffsregelung	24
7.1	Bestand	24
7.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	25
7.3	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	26
7.3.1	Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet	26
7.3.2	Bewertung der Bodentypen im Untersuchungsgebiet	31
7.3.3	Gesamtbilanz	33

7.4 Artenschutz

34

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbild Tannhausen mit Geltungsbereich	18
Abbildung 2:	Tannhauser Straße (nach W)	19
Abbildung 3:	Tannhauser Straße (nach O)	19
Abbildung 4:	Potentielle Entwicklungsflächen in Tannhausen	20
Abbildung 5:	Flächennutzungsplan Tannhausen	21
Abbildung 6:	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches (Biotoptypen)	28
Abbildung 7:	Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Biotoptypen)	30
Abbildung 8:	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)	32
Abbildung 9:	Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)	33

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	25
Tabelle 2:	Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich - Bestand	26
Tabelle 3:	Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich - Planung	29
Tabelle 4:	Bilanz der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches	31
Tabelle 5:	Bewertung Boden im Geltungsbereich - Bestand	31
Tabelle 6:	Bewertung Boden im Geltungsbereich - Planung	32
Tabelle 7:	Bilanz der Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches	33
Tabelle 8:	Gesamtbilanz Ökopunkte im Geltungsbereich	34

A SATZUNG (BAUGB)

1 Präambel

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

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er besteht aus je einer Teilfläche der Flurnummern 248,248/1, 249/2, 249 sowie der Flurnummer 249/1 der Gemarkung Tannhausen, der Gemeinde Aulendorf. Die Einbeziehungssatzung umfasst eine Fläche von 2.368 m²

Bestandteile der Satzung

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

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

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); geändert durch Art. 2 G v. 14.06-2021 (BGBl. I S.1802)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015, letzte berücksichtigte Änderung: Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung „Tannhausen“, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 34), und der Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Aulendorf, den __.__.____

Matthias Burth, Bürgermeister

In-Kraft-Treten

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

Stadt Aulendorf, den __.__.____

Matthias Burth, Bürgermeister

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB



Räumlicher Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung „Tannhausen“.

2.1 Maß der baulichen Nutzung

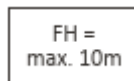


maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 19 BauNVO

hier: 0,35

Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze und Zufahrten um maximal 50% überschritten werden.



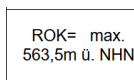
maximal zulässige Firsthöhe (FH) in m

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 10 m

Es ist maximal die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe zulässig.

Die maximal zulässige Firsthöhe bemisst sich von der Rohfußbodenoberkante (ROK) im Erdgeschoss (EG) bis auf die höchste Stelle des Firstes.



Rohfußbodenoberkante (ROK): 563,5 m ü. NHN

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf maximal 563,5m ü. NHN liegen.

2.2 Baugrenzen



Baugrenze

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Ein Vortreten **von Gebäudeteilen** (z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

Abstandsregelung

Es gelten die Abstandsregelungen gemäß LBO in der jeweils gültigen Fassung.

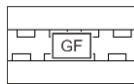
2.3 Verkehrsflächen



Verkehrsfläche, privat
Zufahrt



Verkehrsfläche, privat, Grasweg



Geh- und Fahrrecht

Die Erschließung zur Bewirtschaftung der hinterliegenden Flurstücke (248 / 249) bedingt Geh- und Fahrrechte zugunsten des jeweiligen Eigentümers. Diese Überfahrtsrechte sind innerhalb des Korridores auf einer Mindestbreite von 3,5 m dinglich sowie über Baulast zu sichern, sofern sie nicht im gleichen Eigentum sind wie das südlich vorgelagerte Baugrundstück. Die Flächen müssen dauerhaft überfahrbar sein und sind von Bebauung, Bepflanzungen (Gehölze, Bäume), Geländemodellierungen und Lagerungen dauerhaft freizuhalten.

2.4 Freiflächen, Grünordnung und Pflanzgebote

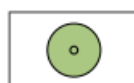


Private Grünfläche mit Zweckbestimmung:
Ortsrandeingrünung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünstreifen zur durchgängigen Entwicklung einer standortgerechten Ortsrandeingrünung am nördlichen Ortsrand.

Die Fläche ist von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten.

Durch eine dichte Bepflanzung mit standortgerechten Laub- und Obstbäumen, Sträuchern und Hecken gem. Pflanzempfehlung auf 50-60 % der Fläche soll auf einer Breite von 2,5 bzw. 3 Metern im Norden ein naturnaher Ortsrand entwickelt werden. Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) ist hier unzulässig.



Zu pflanzender Baum – Lage variabel (Pflanzgebot)
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang.

Die Lage ist innerhalb der dargestellten Grünflächen variabel. § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) ist zu berücksichtigen.

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

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

Baumpflanzungen sind mit Pflanzpfahl und Verbisschutz zu versehen. Ein Pflanzabstand von 10 m ist einzuhalten.

**Ersatz-
pflanzungen
Streuobst**

Unvermeidbare Rodungen von Streuobstbäumen sind -soweit Flächenhaft möglich- mit einer Ersatzpflanzung von 1:2 (Bestand : Ersatz) auf der Flurnummer 248 in einem Stammumfang von mind. 16-18 cm auszugleichen.

Baumpflanzungen sind mit Pflanzpfahl und Verbisschutz zu versehen. Ein Pflanzabstand von 10 m ist einzuhalten.



Zu pflanzende Strauchhecke
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Anlage einer Strauchhecke mit heimischen Sträuchern; Containerware mit Wurzelballen und einer Höhe von mind. 60 - 100 cm

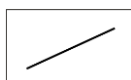
**Bodenver-
siegelung**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

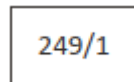
Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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

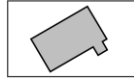
3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise



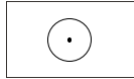
Flurstücksgrenze, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Flurstücksnummer, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Bestandsgebäude



Bestandsbaum



Grundstücksgrenze, Planung



Bestehende Ortsabrundung

Pflanzempfehlung

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

Bäume I. Ordnung:

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

Bäume II. Ordnung:

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

Obstbaumhochstämme:

Im Raumtyp. Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09.) einzuhalten.

Die Höhlen an den Gehölzen müssen vor ggf. notwendigen Rodungsarbeiten auf Lebensstätten untersucht werden. Eine Rodung ist nur außerhalb der gesetzlichen Schutzzeiten, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar möglich.

Vor Abbruch von Gebäuden sind diese auf Gebäudebrüter und Fledermäuse zu überprüfen.

Luft-Wasser-Wärmepumpen

Luft-Wasser-Wärme-Pumpen sollen abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude errichtet bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchgeführt werden. An den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden darf der Beurteilungsspiegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

Grundwasser

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 Wassergesetz (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.

Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden. Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.

Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob nicht auf Untergeschosse verzichtet werden kann. Wenn nicht, wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind

ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Ravensburg) durchzuführen.

Bodenschutz

Es wird auf den Flyer „Bodenschutz beim Bauen“ (rv.de) verwiesen.

Hinsichtlich des Bodenschutzes sind die einschlägigen fachlichen Vorgaben zu berücksichtigen ("Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung"; Bodenschutz 24, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2012 sowie Ökokonto-Verordnung – ÖKVO vom 19. Dezember 2010). Dies gilt sowohl für Abtrag, Zwischenlagerung als auch Auftrag des vorhandenen Bodens. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben und auf geeigneten Flächen eingebracht werden. Der Erdaushub sollte bis zum sachgerechten Einbau in Mieten zwischengelagert werden.

Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen.

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

Bei allen Bodenarbeiten mit Oberboden (Humus) und kulturfähigem Unterboden sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und der DIN 18915 „Bodenarbeiten“ sowie der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ einzuhalten.

Archäologische Funde, Bodendenkmäler

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

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

Plangenaugigkeit

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

B Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauverordnung (LBO)

1 Präambel

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

Räumlicher Geltungsbereich

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

Bestandteile der Satzung

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

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

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010. letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000. Letzte berücksichtigte Änderung: Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65).

Ordnungswidrigkeiten

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

Ausfertigungsvermerk

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

Stadt Aulendorf, den __.__.____

Matthias Burth, Bürgermeister

In-Kraft-Treten

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

Stadt Aulendorf, den __.__.____

Matthias Burth, Bürgermeister

2 Vorschriften nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO

2.1 Dachgestaltung

SD

zulässige Dachform

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

hier: Satteldach (SD)

Die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzte Dachform gilt für das Hauptgebäude. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig, sofern diese begrünt sind.

Dachterrassen sind zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen zulässig.

DN=
24-45°

Dachneigung;

gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Hier: 24 - 45°

Mindest- und Maximalneigung des Daches

2.2 Sonstige Bauvorschriften

Erforderliche Stellplätze

gem. § 74 Abs. 2 Nr.2 LBO

Es sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten.

Einfriedungen

Einfriedungen sind als durchlässige Holz-/Metallzäune oder als standortgerechte Hecke auszuführen. Auf Unterkriechschutzmaßnahmen (Streifenfundamente o.Ä.) ist zu verzichten. Die Zäune müssen für Kleintiere durchlässig sein. Die maximale Höhe der Einfriedung darf max. 1,20 m betragen.

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Beschreibung der Teilbereiche

Im Aulendorfer Ortsteil Tannhausen besteht punktueller Wohnraumbedarf in unmittelbarer Angrenzung an den Altort. Die Eigentümer der Flurnummer 249/1 traten an die Stadt mit einer Bauvoranfrage heran. Das Grundstück befindet sich baurechtlich derzeit im Außenbereich. Es besteht für den Ortsteil Tannhausen eine Ortsabrundungssatzung aus dem Jahr 1987. Die gegenständlichen Flächen grenzen unmittelbar an diese Satzung an, befinden sich jedoch derzeit außerhalb.

Im Zuge der gegenständlichen Einbeziehung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit der Flächen geschaffen werden, um somit die lokale bedarfsgerechte Nachfrage an Wohnbauflächen decken zu können.

Im Zuge einer durchgeführten Betrachtung und Bewertung aller Ortsteile hinsichtlich ihrer potenziellen, kleinteiligen Erweiterungsmöglichkeiten (LARS consult, 2020) wurde dieser Bereich als geeignet für eine Siedlungsentwicklung bewertet, da er unmittelbar an den haufendörflichen Altortbereich von Tannhausen grenzt und hier eine ortsverträgliche Abrundung/Arrondierung der Siedlungsfläche darstellt. Um eine durchgängige Ortsabrundung in diesem Bereich zu schaffen, werden auch die benachbarten Grundstücke (248, 249 je Teilflächen) mit in die gegenständliche Einbeziehungssatzung integriert.

Der Geltungsbereich umfasst somit je eine Teilfläche der Flurnummern 248,248/1, 249/2, 249 sowie die Flurnummer 249/1 und hat eine Größe von rund 2,36 ha.

Das Areal ist weitgehend eben bzw. steigt etwas nach Norden hin an und wird derzeit als an die Bebauung angrenzende Gartenfläche bzw. landwirtschaftliche Grünlandflächen genutzt.

Die Flächen sind Hinterliegerflächen entlang der Tannhauser Straße; der Anschluss an diese Straße ist über bereits im Bestand abgemarkte Zufahrten möglich.

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

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

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

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

Die einzubeziehende Fläche, ist derzeit nicht bebaut, sie liegt weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Fläche stellt zudem einen untergeordneten Flächenumfang im Vergleich zu den umgrenzenden bebauten Flächen dar, was Abbildung 1 verdeutlicht.



Abbildung 1: Luftbild Tannhausen mit Geltungsbereich

3 Prägung der einzubeziehenden Fläche

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

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



Abbildung 2: Tannhauser Straße (nach W)



Abbildung 3: Tannhauser Straße (nach O)

Art der baulichen Nutzung

Der einzubeziehende Bereich grenzt im Süden, Osten und Westen an den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich (gem. §34 BauGB) von Tannhausen an. Die umgebende Bestandsbebauung wird geprägt durch landwirtschaftliche Hofstellen bzw. Wirtschaftstrakte/Schuppen (im Süden und Westen) sowie von unterschiedlichen Wohnbaugebäuden entlang der Tannhauser Straße. Die umgrenzenden Flächen weisen einen baulichen Zusammenhang auf. Die Fläche ist damit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geprägt von der Nutzungsart „Dorfgebiet“ (gem. 5 BauNVO). Nach Nordosten wird die einzubeziehende Fläche von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich begrenzt.

Maß der baulichen Nutzung und überbaute Grundstücksfläche

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

Bezüglich des tatsächlich realisierten Maßes der baulichen Nutzung zeigt sich, dass die GRZ der umliegenden Bebauung, insbesondere bei der angrenzenden der Wohnbebauung, deutlich darunter liegt. Die einzubeziehende Fläche ist damit geprägt von einer maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die unter den zulässigen 0,6 gemischter Bauflächen bzw. eines Dorfgebietes liegt.

Bauweise

Die Gebäude in der Umgebung der einzubeziehenden Fläche sind geprägt durch ihre ein- bis zweigeschossige Bauweise und Satteldächer mit überwiegenden steileren Dachneigungen (über 20 bis unter 50 Grad).

Erschließung

Die Erschließung, eine weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben gem. §34 Abs. 1 BauGB. Die nächstgelegene öffentliche Straße ist die „Tannhauser Straße“. Die Zufahrt ist jeweils Teil des Baugrundstückes.

4 Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung

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

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



Abbildung 4: Potentielle Entwicklungsflächen in Tannhausen

Wie in der Abbildung zu erkennen, war der Geltungsbereich der gegenständlichen Einbeziehungssatzung auch Gegenstand der Prüfung. Der Bereich (im Plan durch eine grüne „4“ erkennbar) wurde als geeignet eingestuft (Symbol „Daumen nach oben“). Die Fläche weist somit aus übergeordneter Betrachtung verschiedener Kriterien (Charakteristik der Siedlung, städtebauliche Eignung,

Ortsrandcharakter, Schutzbedürftigkeit etc.) eine Eignung für eine punktuelle Erweiterung der Siedlungsfläche auf.

Wie dem Lageplan zu entnehmen ist, ist das Plangebiet räumlich so situiert, dass die planungsrechtlichen Kriterien der Einbeziehungssatzung gegeben sind: es handelt sich nicht um spornartige Entwicklungen, vielmehr stellt die Einbeziehung eine Lückenschließung bzw. Arrondierung der Siedlungsstrukturen zwischen dem haufendörflichen Altort im Südwesten sowie dem bisherige „Sporn“ der Ortsabrundung im Osten dar.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (s. Abbildung 45). Für eine Einbeziehungssatzung ist es jedoch nicht erforderlich, dass die einzubeziehende Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist bei einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan soll im Zuge der nächsten Änderung berichtigt werden.

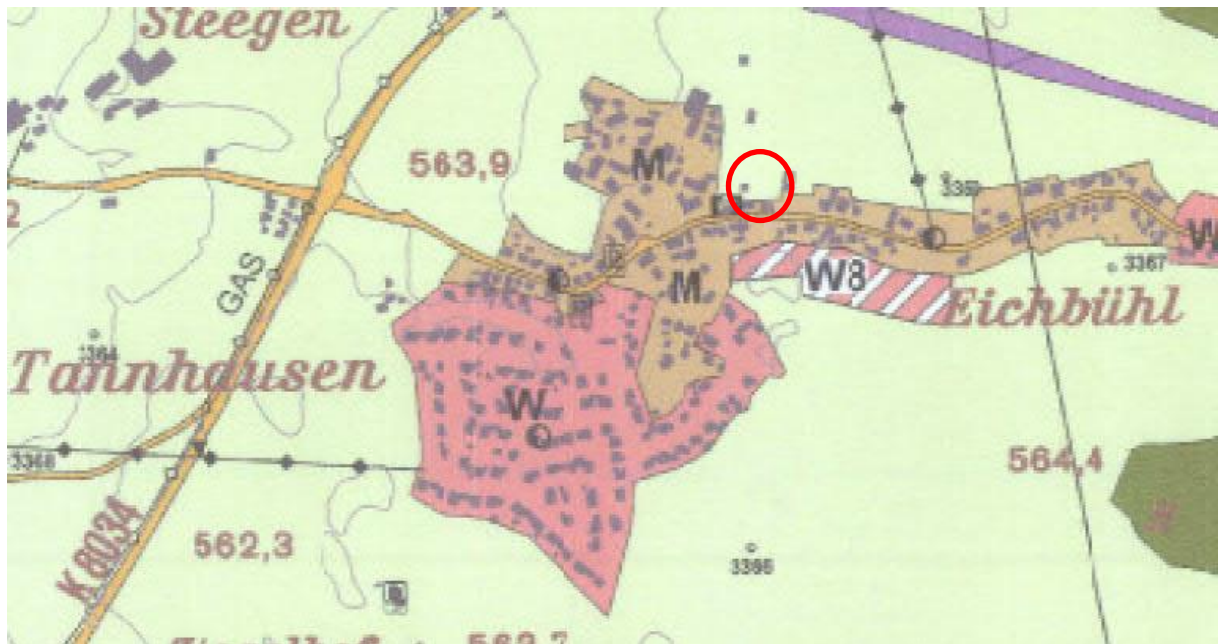


Abbildung 5: Flächennutzungsplan Tannhausen

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

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

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

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

5 Planung

Allgemeine Zielsetzung

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

Durch die Einbeziehungssatzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbebauung geschaffen. Das geplante Wohngebäude soll sich in den bereits bestehenden Siedlungskörper einfügen und durch die Lage am Ortsrand ist besonders auf die Eingrünung und die Wahrung des dörflichen Erscheinungsbildes zu achten.

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

Festsetzungen

Die Festsetzung einer GRZ von maximal 0,35 ermöglicht eine bedarfsgerechte, aufgelockerte Bebauung. Das Maß der baulichen Nutzung greift dabei den Dichtegrad der umgebenden Bebauung auf.

Mit der Baugrenze wird die Situierung des Gebäudes gesteuert und bewusst darauf geachtet, dass der hinzukommende Baukörper sich so nah wie möglich am bestehenden Siedlungsrand befindet und im nördlichen Grundstücksbereich ausreichend Fläche zur Ortsrandeingrünung verbleibt. Vor dem Hintergrund der Bestandsbebauung (Flurnummer 248) ergibt sich ein leichter Versatz der geplanten Bebauung/ geplanten Grundstücksgrenze. Um eine sinnvolle Nachverdichtung/Bebauung (248) zu ermöglichen, macht die Baugrenze hier einen leichten Versatz nach Norden. Dieser „Sprung“ wurde bewusst aufgegriffen, um an dieser Stelle auch die Ortsrandsituation/Eingrünung aufzuwerten. Der Versatz lockert die Ortsrandsituation gegenüber einer linearen Ausführung auf. Auch im historischen

Bestand eines Haufendorfes sind solche Sprünge zwischen den Grundstücken typische, historisch gewachsene Wesensmerkmale.

Unabhängig der dargestellten Baugrenzen gelten die Abstandsregelungen gem. LBO für Dorfgebiete.

Nachdem im Bestand im östlichen Teil (Flur 248) ein Streuobstbestand angrenzt, wird hier auf eine Ortsrandeingrünung verzichtet. Durch die Auflage von Ersatzpflanzungen für Obstbäume, welche gerodet werden müssen im Verhältnis 1:2 (Bestand:Ersatz) ist auch ohne die Festsetzung einer Grünfläche eine hinlängliche ökologische und städtebauliche Eingrünung gewährleistet. Totholz mit Höhlungen sollte nach Möglichkeit vor Ort verbleiben.

Im östlichen Grundstück (249/1) hingegen ist im Bestand keine Eingrünung vorhanden; zur Einbindung des Baukörpers in die umgebende Landschaft wird hier ein standortgerechte Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Zur Gewährleistung einer ortstypischen und einheitlichen Höhenentwicklung wird eine maximale Firsthöhe von 10 m über Rohfußbodenoberkante (ROK) festgesetzt. Mit dieser Höhe wird die mittlere Firsthöhe der umliegenden Gebäude aufgegriffen. In Kombination mit der Dachneigung wird eine verträgliche Gestaltung/Höhenentwicklung der Kubaturen erwirkt. Die mittlere Höhe des Areals liegt bei ca. 563 m ü. NHN. Die ROK wird auf maximal 563,5 m ü. NHN festgelegt, um das Gebäude weitestgehend ohne Geländemodellierungen auf dem bestehenden Gelände zu ermöglichen und gleichzeitig den Abfluss des Niederschlags sicherzustellen. Nachdem das Areal weitestgehend eben ist, ist somit gewährleistet, dass auch keine künstlichen Geländesprünge/Verbauungen/Stützmauern etc. entstehen.

Örtliche Bauvorschriften

Als Dachform wird nur das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 24 und 45 Grad zugelassen. Dies entspricht der Dachlandschaft der näheren Umgebung sowie der regionaltypischen Bauweise. es ermöglicht zugleich eine bedarfsgerechte und zeitgemäße kompakte zweigeschossige Bebauung. Dadurch wird erreicht, dass die Ortsrandsituation durch das hinzukommende Gebäude nicht unterbrochen / negativ beeinträchtigt wird. Dachaufbauten werden in der Einbeziehungssatzung nicht geregelt, so dass diese flexibel gestaltet und der Umgebung angepasst werden können. Einfriedungen sollen nicht störend und ortsbildverträglich sein und ökologische Durchlässigkeit gewährleisten.

6 Sonstiges

Erschließung

Das Plangebiet grenzt in zweiter Reihe an die bestehende öffentliche Erschließungsstraße (Tannhauser Straße) an und kann von hier aus an die kommunalen Versorgungseinrichtungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) etc. angebunden werden.

Die nächstgelegene öffentliche Straße ist die „Tannhauser Straße“. Die Zufahrt ist jeweils Teil des Baugrundstückes. Eine Anbindung an das öffentliche Erschließungsnetz ist somit sichergestellt. Um zu gewährleisten, dass auch die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flurstücke - unabhängig

der Eigentumsverhältnisse - dauerhaft erschlossen werden, ist eine Sicherung der Überfahrtsrechte zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße und den Flurnummern 248 und 249 in der Planung enthalten. Es ist in der Satzung über ein mindestens 3,5 m breites „Geh- und Wegerecht“ festgesetzt, welches dann zum Tragen kommt, wenn das hinterliegende Grundstück sich nicht länger im gleichen Eigentum wie die die gegenständlichen Baugrundstücke befinden sollten. Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden ist somit unverändert (über einen überfahrbaren Grasweg) gegeben.

Immissionsschutzfachliche Belange

Im Westen des Plangebietes befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Auch wenn derzeit keine aktive Viehhaltung hier stattfindet wurde zur Wahrung eines Mindestabstandes zu dieser Hofstelle von der Miteinbeziehung des Flurstückes 244 in den einzubeziehenden Bereich abgesehen. Der Abstand zwischen dem überbaubaren Bereich der Einbeziehungssatzung und dem Wirtschaftstrakt der Hofstelle beträgt über 40 m und ist weiter entfernt als bereits vorhandene Wohnbebauung (Flurnummer 247/247/1).

Die nächstgelegenen aktiv bewirtschafteten Höfe (mit Viehhaltung) befinden sich rund 90 m entfernt. Gewerbebetriebe befinden sich nicht in der näheren Umgebung.

Mit immissionsschutzfachlichen Konflikten durch Geruchs- oder Lärmbeeinträchtigungen ist somit nicht zu rechnen.

Baugrund

Für den Geltungsbereich liegt kein Baugrundgutachten vor. Aufgrund der Umgebungsbebauung ist davon auszugehen, dass der Baugrund hinsichtlich Gründung/Versickerung für die geplante Wohnbebauung/-nutzung geeignet ist und keine unerwarteten Probleme auftauchen. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens wird dennoch empfohlen. Altlasten und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Versorgungseinrichtungen

Das Plangebiet ist an die öffentlichen Versorgungseinrichtungen angebunden. Die Wasserversorgung wird durch den Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe gewährleistet.

7 Naturschutz und Eingriffsregelung

7.1 Bestand

Das Plangebiet liegt nördlich der Tannhauser Straße im Ortsteil Tannhausen auf einer Höhe von ca. 562,75 m ü. NHN und steigt in Richtung Norden leicht an. Der östliche Teil der Fläche wird derzeit als Grünland genutzt und ist daher insgesamt eher artenarm. Es sind keine Bäume oder sonstigen ökologisch hochwertigeren Strukturen innerhalb des Flurstücks 249 und 249/1 vorhanden. Der westliche Bereich des Geltungsbereiches (Flurnummer 248) umfasst einen Garten mit einer Garage und

Holzlagerplätzen sowie einen nördlich davon gelegenen alten Streuobstbestand (4 Bäume). Diese bilden den ökologisch höherwertigen Bereich innerhalb des gesamten Geltungsbereiches.

Innerhalb des Plangebietes und im Umfeld befinden sich keine amtlich kartierten Biotope und keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), bzw. § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg. Im Geltungsbereich befinden sich auch keine weiteren Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Ca. 850 m nördlich liegt das Wasserschutzgebiet Haslach (WSG Nr. 436001). Überschwemmungsgebiete sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

7.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> Schaffung ökologisch hochwertigerer Lebensräume durch die Eingrünung und Pflanzgebote Es sind die allgemeinen Schutzzeiten bei der Baufeldfreimachung einzuhalten, das heißt diese muss nach § 39 BNatSchG außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis 30.09. durchgeführt werden Die Höhlen an den Gehölzen müssen vor ggf. notwendigen Rodungsarbeiten auf Lebensstätten untersucht werden. Eine Rodung ist nur außerhalb der gesetzlichen Schutzzeiten, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 29. Februar möglich. Vor Abbruch von Gebäuden sind diese auf Gebäudebrüter und Fledermäuse zu überprüfen.
Boden	Abtrag und Bodenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> Reduzierung der Flächenversiegelung, Begrenzung der Versiegelung auf privaten Flächen durch Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ Verringerung der Flächenversiegelung durch Ausführung von Zu- und Abfahrten sowie Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen etc.)
Wasser	Überdeckung, Schadstoffeinträge	<ul style="list-style-type: none"> Verbesserung der Versickerungsrate und Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser durch Ausführung der Stellplätze sowie der Zufahrt in wasserdurchlässiger Bauweise

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
		<ul style="list-style-type: none"> Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers vorrangig über die belebte Bodenzone auf geeigneten Flächen (nachrangig über Rigolen oder Sickerrohre)
Klima und Luft	Überbauung	<ul style="list-style-type: none"> Verringerung der Beeinträchtigungen auf das Lokalklima durch Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ und Reduzierung der Versiegelung durch Ausführung der Stellplätze und Zufahrt in wasserdurchlässiger Bauweise
Landschaftsbild / Erholung	Fernwirkung	<ul style="list-style-type: none"> Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Eingrünungsmaßnahmen

7.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

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

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

7.3.1 Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

In den nachfolgenden Tabellen wird die Bilanzierung der Bestandssituation sowie der Planung für die Biotoptypen innerhalb des Projektgebietes dargestellt. **Zusätzlich ist die Berechnung der „Ausgleichsfläche“ – welche vor allem den Ausgleich möglicher Obstbaumfällung dient – in die Bilanzierung integriert. Bei den Flächen des Geh- und Fahrtehtes handelt es sich um bereits bestehende Fläche, welche im Zuge der Einbeziehungssatzung nicht berührt und deshalb nicht bewertet werden.**

Tabelle 2: Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich + Ausgleichsfläche - Bestand

Bewertung – Biotoptypen					
Bestand					
Nr. Bio- toptyp	Biotoptyp	Fläche/ Umfang	Einheit	Wertpunkte pro Einheit	Öko- punkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	2.339	m ²	13	30.407
45.40 b	Streuobstbestand auf mittelwertigen Bio- toptypen	246	m ²	19	4.682
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	242	m ²	1	242
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	105	m ²	2	209
60.60	Garten	544	m ²	6	3.262
	Geh-/Fahrtrecht	171	m ²	-	-
SUMME Bestand		3.647	m²		38.802

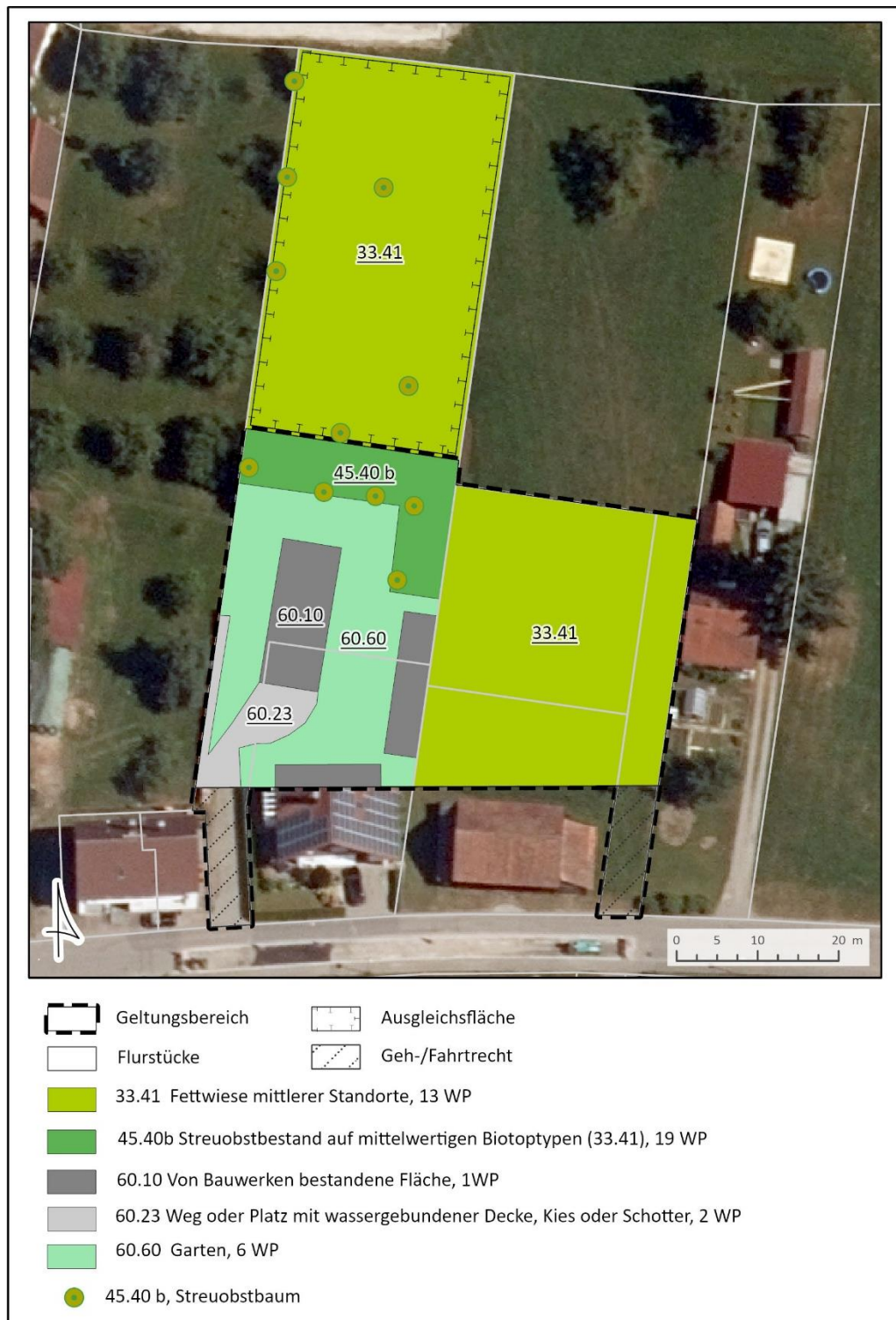


Abbildung 6: Bestand innerhalb des Geltungsbereiches + Ausgleichsfläche (Biotoptypen)

Artenliste Grünland: *Trifolium repens* L., *Taraxacum* F.H.WIGG., *Plantago lanceolata* L., *Rumex acetosa* L., *Achillea* L., *Ranunculus* L., *Heracleum* L., *Crepis capillaris* L. Wallr. (auf ca. 5m x 5m).

Tabelle 3: Bewertung Biotoptypen im Geltungsbereich + Ausgleichsfläche - Planung

Bewertung - Biotoptypen					
Planung					
Nr. Biotoptyp	Biotoptyp	Fläche/ Umfang	Einheit/ Stück	Wertpunkte pro Einheit	Öko- punkte
33.41*	Fettwiese mittlerer Standorte	34	m ²	10	340
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	28	m ²	14	399
45.40 b	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen; (Bestand:Planung;1:2), (Hochstämme mit mind. 16 - 18 cm Stammumfang)	1.278	m ²	19	24.282
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (GRZ = 0,35)	1.746* 0,35 = 611	m ²	1	611
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (Hälfte der überbaubaren Fläche (GRZ= 0,35), die teilversiegelt werden kann)	306	m ²	2	612
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (wassergebundene Zufahrt)	268	m ²	2	537
60.25	Grasweg	122	m ²	6	723
60.60	Garten (innerhalb der GRZ)	829	m ²	6	4.974
	Geh-/Fahrtrecht	171	m ²	1	171
SUMME Planung		3.647	m²		32.478

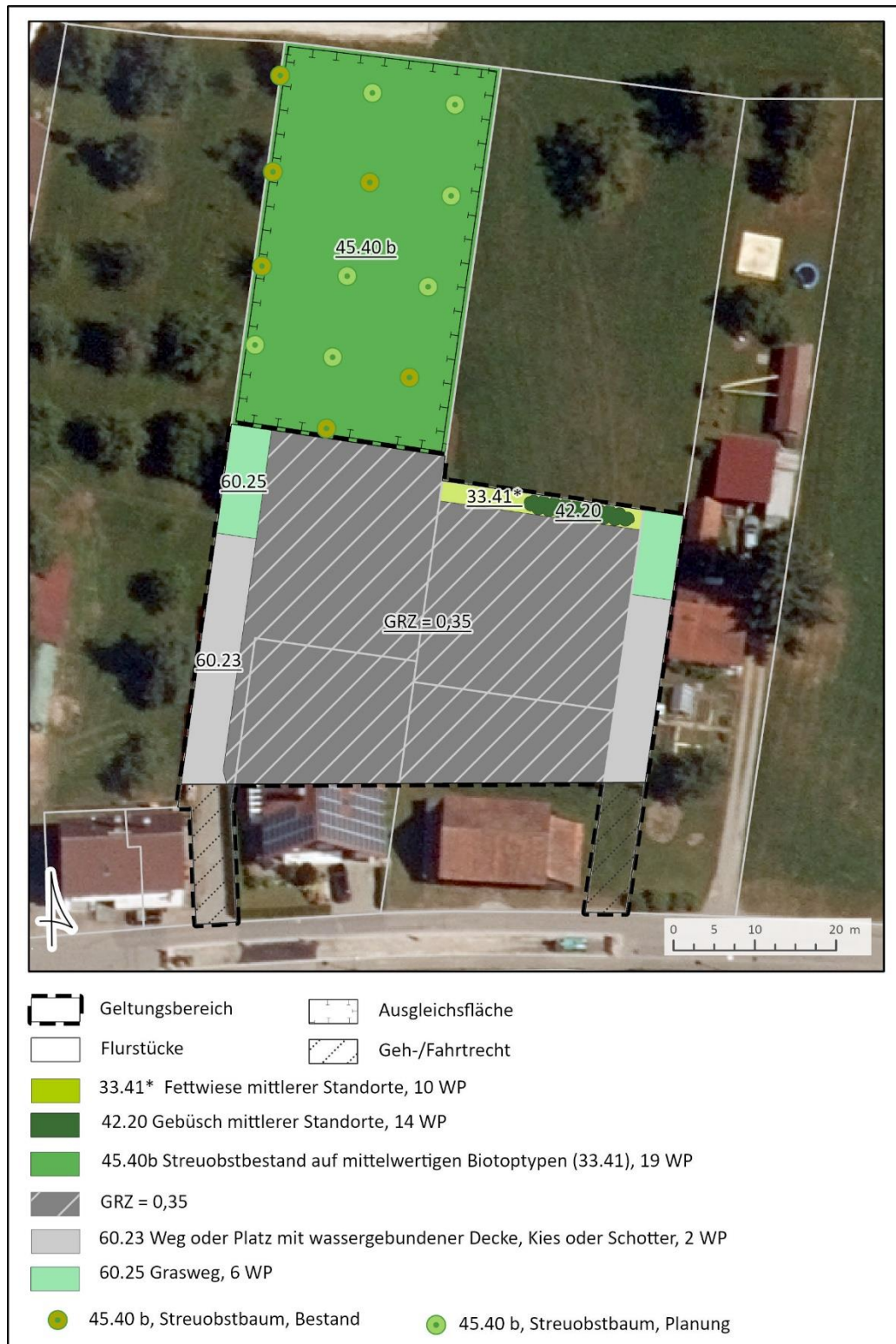


Abbildung 7: Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Biotoptypen)

Der Biotoptyp 33.41*, Fettwiese mittlerer Standorte wird im unmittelbar an die Gartenflächen angrenzenden Bereich mit 10 Wertpunkten / m² bewertet, da hier mit einer geringeren Artenanzahl zu rechnen ist. Unvermeidbare Rodungen von Streuobstbäumen sind -soweit flächenhaft möglich- mit einer Ersatzpflanzung von 1:2 (Bestand : Ersatz) auf der Flurnummer 248 in einem Stammumfang von mind. 16-18 cm auszugleichen. Zwischen den Bäumen ist ein Abstand von 10 m einzuhalten. Aufgrund dessen können auf der Fläche maximal 7 Bäume gepflanzt werden. Durch die Pflanzung von 7 Obstbäumen würde allerdings das gesamte Flurstück zur Streuobstwiese umgewandelt werden. Aufgrund dessen kann davon ausgegangen werden, dass trotz eines möglicherweise nicht umsetzbaren 2:1 Ausgleichs von Streuobstrodungen, dennoch ein ökologisch ausreichender Ausgleich erbracht werden kann.

Tabelle 4: Bilanz der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches

BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)			
	Bestand (Geltungsbereich + Ausgleichsfläche):		38.802 Ökopunkte
-	Planung (Geltungsbereich + Ausgleichsfläche):		32.478 Ökopunkte
	Bilanz (Defizit)		6.324 Ökopunkte

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich innerhalb des Geltungsbereiches für die Biotoptypen ein Defizit von **6.324 Ökopunkten**.

7.3.2 Bewertung der Bodentypen im Untersuchungsgebiet

In den nachfolgenden Tabellen wird die Bilanzierung der Bestandssituation sowie der Planung für die Bodentypen innerhalb des Projektgebietes dargestellt. Bei den Flächen des Geh- und Fahrrechtes handelt es sich um bereits bestehende Fläche, welche im Zuge der Einbeziehungssatzung nicht berührt werden, weshalb diese – gleich der Biotopbilanzierung nicht bewertet werden. Anders als bei der Bilanzierung der Biotoptypen wird der Boden innerhalb der Ausgleichsfläche in diesem Fall nicht mit in der Bilanzierung dargestellt, da es innerhalb der Fläche zu keinen Veränderungen kommt.

Tabelle 5: Bewertung Boden im Geltungsbereich - Bestand

Bewertung - Boden						
Bestand						
	Fläche	Einheit	Bewertungs-Klasse Boden-funktion	Wertstufe Gesamtbe-wertung	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte
Unversiegelter Bereich	1.865	m ²	2-2-3	2,33	9,33	17.400
Keine Bewertung vorhanden	333	m ²	9-9-9	0	0	0
Geh- und Fahrrecht	171	m ²	-	-	-	-
SUMME Bestand	2.369	m²				17.400

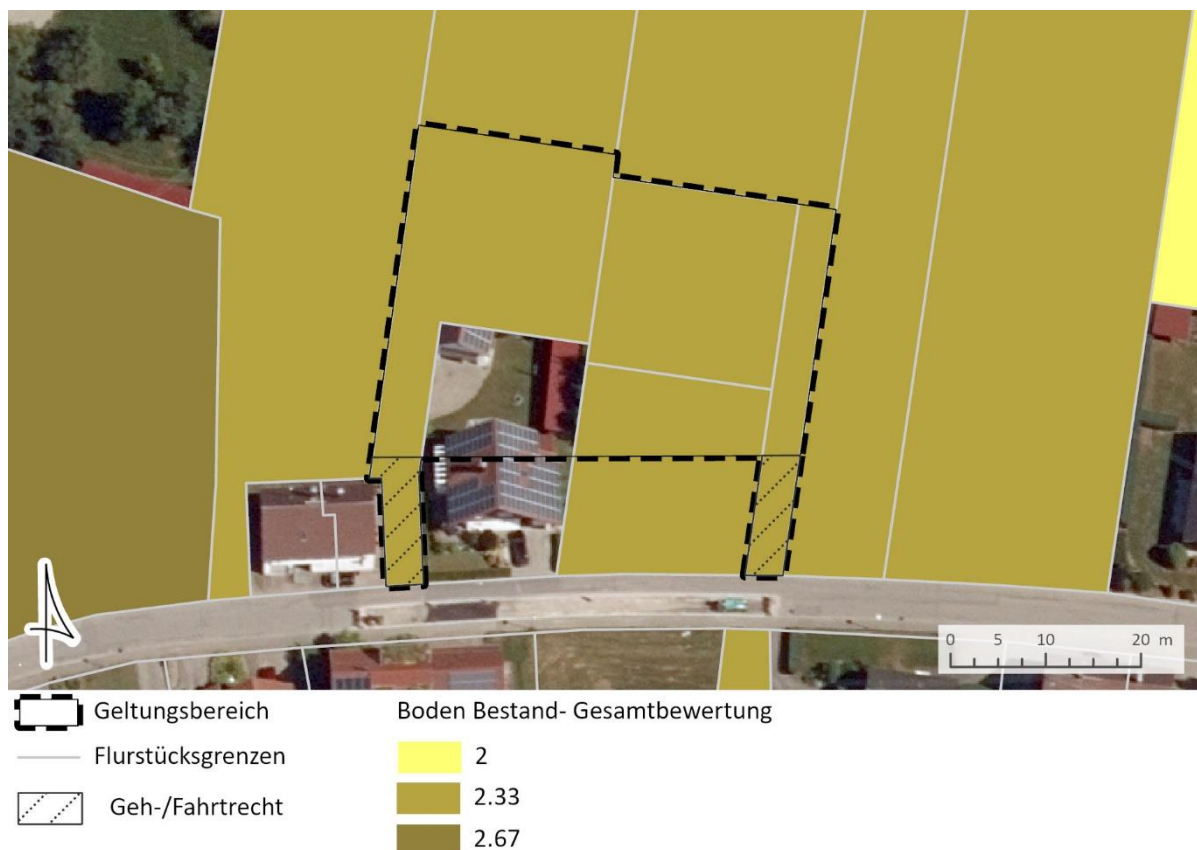


Abbildung 8: Bestand innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)

Tabelle 6: Bewertung Boden im Geltungsbereich - Planung

Bewertung - Boden						
Planung						
	Fläche	Einheit	Bewertungs- Klasse Boden- funktion	Wertstufe Gesamtbe- wertung	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte
versiegelte Fläche (GRZ = 0,35)	611	m ²	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche (Hälfte der überbaubaren Fläche (GRZ= 0,35), die teilversiegelt werden kann)	306	m ²	0-0-0	0	0	0
teilversiegelte Fläche (wassergebundene Zufahrt)	268	m ²	0-0-0	0	0	0
unversiegelter Bereich	1.013	m ²	2-2-3	2,33	9,33	9.451
Geh-/Fahrtrecht	171	m ²	-	-	-	-
SUMME Planung	2.369	m²				9.451

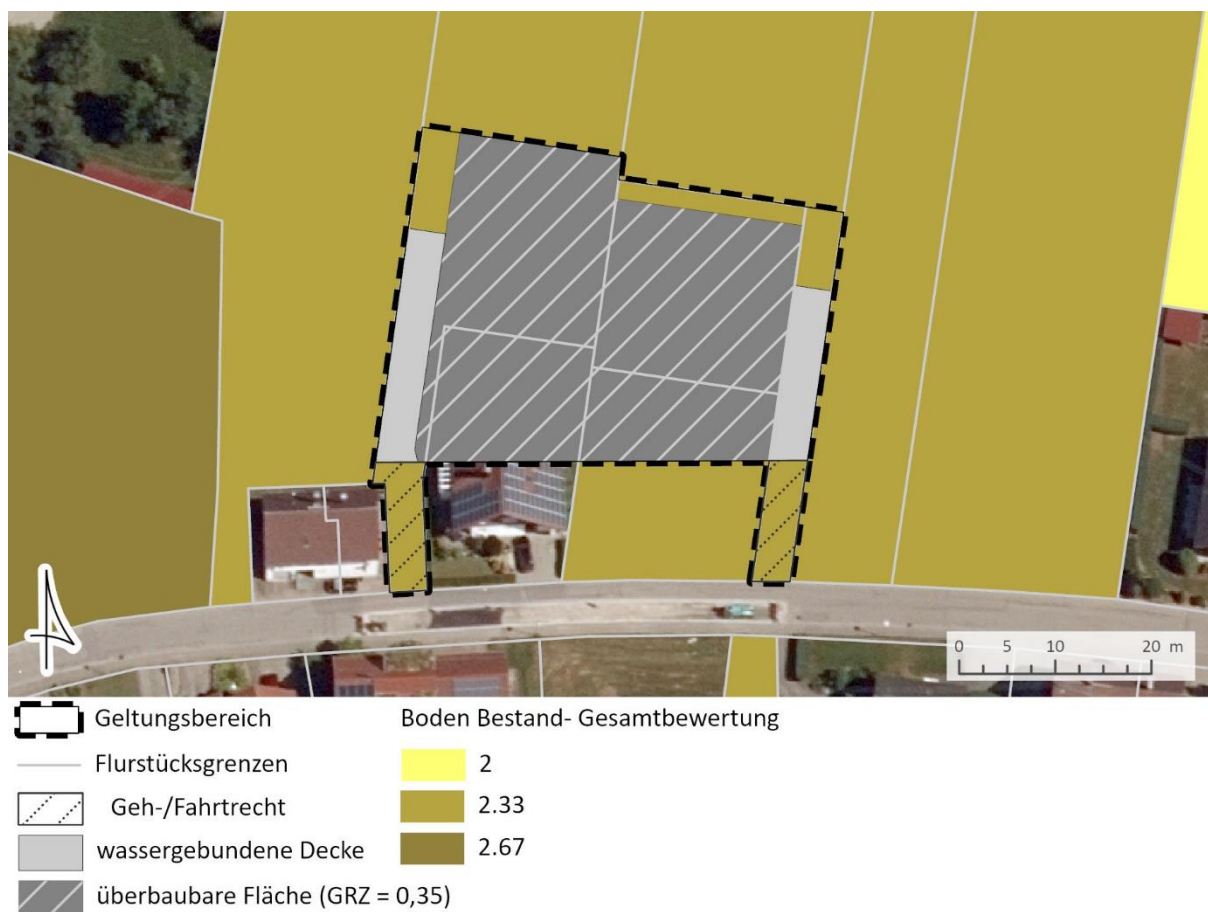


Abbildung 9: Planung innerhalb des Geltungsbereiches (Boden)

Tabelle 7: Bilanz der Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches

BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereiches)			
	Bestand (Geltungsbereich):	17.400	Ökopunkte
-	Planung (Geltungsbereich):	9.451	Ökopunkte
	DIFFERENZ	7.949	Ökopunkte

Die Bilanz der Bodenbewertung zeigt, dass mit der Umsetzung der Planung im Geltungsbereich ein Defizit von **7.949 Ökopunkten** verbunden ist.

7.3.3 Gesamtbilanz

In der Gesamtbilanz werden die Ökopunkte der Biotoptypenbewertung und der Bodenbewertung zusammengeführt. Diese Zusammenführung der beiden Teilsysteme ergibt einen Bedarf von

14.273 Ökopunkten.

Tabelle 8: Gesamtbilanz Ökopunkte im Geltungsbereich

Gesamtbilanz		
BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs + Ausgleichsfläche)	6.324	Ökopunkte
BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	7.949	Ökopunkte
GESAMTSUMME (Bedarf)	14.273	Ökopunkte

Der ermittelte Ökopunktebedarf von insgesamt **14.273 Ökopunkten** wird über die bereits hergestellte und von der Stadt Aulendorf erworbene Ökokontomaßnahme „Moorschutzmaßnahmen im Unteren Tannhauser Ried“, Flurstück 111 der Gemarkung Tannhausen, Aktenzeichen: 421-364.38 mit insgesamt 200.027 Ökopunkten erbracht. Von dieser Ökokontofläche werden die erforderlichen **14.273 Ökopunkte** abgebucht.

7.4 Artenschutz

Im Rahmen von baulichen Eingriffen sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des BNatSchG § 44 zu beachten. Die Verbote sind konkret handlungsbezogen, allerdings muss bereits auf Ebene der Bauleitplanung gezeigt werden, dass dem Vorhaben keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Konflikte entgegenstehen. Die Relevanzuntersuchung am 29.10.2021 ergab, dass das Untersuchungsgebiet in den Bereichen der Streuobstwiese ein hohes Habitatpotential für verschiedene planungsrelevante Arten aufweist. **Wenn die Bestandsbäume nicht erhalten werden können, ist die Bedeutung und Funktion dieses Bestandes im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, sowie auf dessen Bedeutung im Sinne von § 33a Abs. 2 S. 2 NatSchG zu prüfen.** Die Höhlen an den Gehölzen sowie die Gebäude müssen daher vor ggf. notwendigen Rodungs- bzw. Abrissarbeiten auf Lebensstätten von Fledermäusen und Brutvögeln untersucht werden. Eine Rodung ist nur außerhalb der gesetzlichen Schutzzeiten, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 29. Februar möglich. **Darüber hinaus überschreitet der gesamte Streuobstbestand die Größe von 1.500 m² und ist somit nach § 33a Abs. 1 NatSchG geschützt. Eine Umwandlung/Rodung bedarf gem. § 33a Abs. 2 NatSchG der Genehmigung.**

Einbeziehungssatzung „Tannhausen“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden, Verbände und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 12.01.2022 insgesamt 22 Behörden sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Sie hatten bis zum 18.02.2022 Zeit sich zu äußern. Parallel hierzu wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit (inkl. Verbände) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von 4 Behörden, Verbänden und Trägern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:

1.	Landratsamt Ravensburg	Bauleitplanung und- Koordination	Gartenstraße 107	88212 Ravensburg
2.	Netze BW GmbH	Regionalzentrum Oberschwaben	Adolf-Pirrung-Straße 2	88400 Biberach
3.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Technik Niederlassung Südwest	Adolf-Kolping-Straße 2-4	78166 Donaueschingen
4.	Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe	(Ortsteile)	Ballenmoos 39	88339 Bad Waldsee

12 Behörden, Verbände und Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, diese sind:

1.	Regierungspräsidium Tübingen	Referat 21 - Bauleitplanung	Konrad-Adenauer-Straße 20	72072 Tübingen
2.	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben		Hirschgraben 2	88214 Ravensburg
3.	amprion GmbH	A-BB Asset Management	Robert-Schumann-Straße 7	44253 Dortmund
4.	Stadt Bad Schussenried		Wilhelm-Schussen-Straße 36	88427 Bad Schussenried
5.	Stadt Bad Waldsee		Ravensburger Straße 2	88339 Bad Waldsee
6.	Gemeinde Altshausen		Hindenburgstraße 2	88361 Altshausen

Einbeziehungssatzung „Tannhausen“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

7.	Gemeinde Ebersbach-Musbach		Kirchplatz 4	88371 Ebersbach-Musbach
8.	IHK Bodensee-Oberschwaben		Lindenstraße 2	88250 Weingarten
9.	Landesamt für Denkmalpflege	im Regierungspräsidium Stuttgart	Berliner Straße 1	73728 Esslingen
10.	Thüga Energienetze GmbH		Industriestraße 7	78224 Singen
11.	TransnetBW GmbH	Höchstspannungsleitungen	Heilbronner Str. 51-55	70191 Stuttgart
12.	Handwerkskammer Ulm		Olgastraße 72	89073 Ulm

6 Behörden, Verbände und Träger haben sich nicht geäußert, diese sind:

1.	Regierungspräsidium Freiburg	Abt. 9, Ref. 91	Albertstraße 5	79104 Freiburg i. Breisgau
2.	Vodafone BW GmbH Kassel	Zentrale Planung	Postfach 10 20 28	34020 Kassel
3.	Zweckverband Breitbandversorgung	Landkreis Ravensburg	Schwommengasse 2	88273 Fronreute
4.	Wasserversorgungsverband Schussen-Rotachtal	(Stadtgebiet)	Bergstraße 35	88276 Berg
5.	BUND Regionalverband Bodensee-Oberschwaben		Leonhardstraße 1	88212 Ravensburg
6.	Gemeinde Wolpertswende		Kirchplatz 4	88284 Wolpertswende

Von einem Bürgern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht.

1. Bürger 1

Einbeziehungssatzung „Tannhausen“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die folgenden Behörden, Verbände und Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen, Bedenken und Hinweise:

<p>1. Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung und Koordination, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 16.02.2022)</p>	
<p>Anregungen / Bedenken / Hinweise</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p><u>Allgemeine Einschätzung</u> Es bestehen noch grundsätzliche Bedenken gegen die Einbeziehungssatzung. Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden.</p> <p>Koordinierte Stellungnahme Landratsamt Ravensburg zu folgenden Belangen:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>A. Bauleitplanung</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p><u>Erschließung:</u> Die Einbeziehungssatzung soll mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Hierzu zählt auch die Erschließung. Zu den Mindestvoraussetzungen einer wegemäßigen Erschließung gehört im Regelfall, dass an das Baugrundstück herangefahren werden kann, d. h. dass das Grundstück für Kfz, besonders auch solche der Polizei, der Feuerwehr, des Rettungswesens und der Ver- und Entsorgung (auch für den täglichen Paketdienst) erreichbar ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Gewährleistung der Erschließung wird auf beiden Grundstücken die bislang lediglich als Hinweis dargestellt Zufahrt durch eine Festsetzung „Verkehrsfläche, privat“ ersetzt. Ergänzt wird diese um eine Festsetzung „Geh- und Fahrrecht“, welches per Grunddienstbarkeit dann zu sichern ist, wenn das hinterliegende (landwirtschaftliche) Grundstück nicht im gleichen Eigentum ist, wie das jeweilige davorliegende Baugrundstück. Gegenwärtig befinden sich die hinterliegenden Grundstücke noch im selben Eigentum (248) bzw. im Eigentum der Familie (249). Um die Zufahrt der Landwirtschaftlichen Flächen dauerhaft zu sichern wird folgende</p>

Einbeziehungssatzung „Tannhausen“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung und Koordination, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 16.02.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Das Erfordernis der gesicherten Erschließung soll gewährleisten, dass das Bauvorhaben ohne Missstände durch die Bewohner <u>und</u> die Allgemeinheit genutzt werden kann.</p> <p>Derzeit ist keine Verkehrsfläche festgesetzt, die den Anschluss an die öffentliche Straße Nr. 24 (Straßennamen fehlt) bewirkt, sondern nur ein Hinweis auf eine "geplante" Zufahrt eingetragen. Damit ist die Erschließung nicht gesichert. Auch die Aussage in der Begründung, dass die Erschließung durch bereits ,abgemarkte' Zuwegungen gesichert ist, kann nicht nachvollzogen werden, da durch eine Abmarkung keine öffentliche Verkehrsfläche entsteht.</p> <p>Falls ein <u>Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit</u> nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt wird, ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit (möglichst noch vor dem Satzungsbeschluss) erforderlich.</p> <p>Wir empfehlen, am Ende von Stichstraßen eine Wendemöglichkeit vorzusehen.</p> <p>Wegen der Gefährdung der übrigen Nutzer der Zufahrt sollen Kraftfahrer durch den Verzicht auf Wendemöglichkeiten nicht gezwungen werden, eine Stichstraße regelmäßig rückwärts zu befahren.</p> <p><u>Legende Plan:</u> Festsetzungen gemäß § 9:</p>	<p>Festsetzung in die Satzung mit aufgenommen: „Geh- und Fahrrecht: Die Erschließung zur Bewirtschaftung der hinterliegenden Flurstücke (248 / 249) bedingt Geh- und Fahrrechte zugunsten des jeweiligen Eigentümers. Diese Überfahrtsrechte sind auf einer Mindestbreite von 3,5 m dinglich sowie über Baulast zu sichern, sofern sie nicht im gleichen Eigentum sind wie das südlich vorgelagerte Baugrundstück.“ Der Geltungsbereich wird in den Zufahrtsbereichen entsprechend erweitert</p> <p>Ein „Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit“ sowie die Anlage einer Wendemöglichkeit im Straßenraum wird hingegen für nicht erforderlich erachtet; diese ist im Bedarfsfall auf den Hofflächen möglich. Ein zurückstoßen im Bedarfsfall wird vor dem Hintergrund, dass hier durch die oben getroffene Regelung des Geh-/Fahrrechtes keinerlei Durchfahrtsverkehr besteht als zumutbar erachtet. Die Ver-/Entsorgung des Gebietes ist über die Tannhauser Straße gewährleistet.</p> <p>Der redaktionelle Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Überschriften und Rechtsverweise werden entsprechend angepasst.</p>

Einbeziehungssatzung „Tannhausen“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung und Koordination, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 16.02.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Bei Pflanzgeboten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB handelt es sich nicht um Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Bitte Zwischenüberschrift „Pflanzgebote“ einfügen.</p> <p>Die Festsetzung „Bestandsbaum, zu erhalten“ ist nicht zulässig, da sich die Bäume außerhalb des Geltungsbereichs befinden. Festsetzungen können grundsätzlich nur für Bäume innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung erlassen werden.</p> <p>Bei der nachrichtlichen Übernahme/Hinweis „Grünweg“ ist zu erläutern, welches Recht der nachrichtlichen Übernahme zugrunde liegt. Z. B. ein Geh- und Fahrrecht...</p> <p>Bitte auch klarstellen, ob der Grünweg für „landwirtschaftliche Fahrzeuge“ nutzbar sein soll. Dann wäre ein entsprechendes Fahrrecht festzusetzen. In der Begründung ist bisher von einem „Grasweg“ die Rede. Bitte die Begriffe aufeinander abstimmen.</p> <p>In der Begründung sind weitere Ausführungen erforderlich.</p> <p><u>Verfahrensvermerke auf dem Plan:</u></p> <p>Nr. 1 bis Nr. 4 und: Bitte jeweils ergänzen „und örtliche Bauvorschriften“.</p> <p>Bei Nr. 6 ist § 74 Abs. 6 LBO zu ergänzen. Es handelt sich um 2 selbständige Satzungen.</p> <p><u>Name Plan (rechts unten):</u></p> <p>Bitte ergänzen Sie beim Begriff Projekt „und örtliche Bauvorschriften“.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berichtigt: die Obstbäume werden nur hinweislich dargestellt.</p> <p>Es wird auf die vorangegangene Abwägung zur Regelung der Verkehrsflächen und Geh-/Fahrrechte verwiesen, welche die landwirtschaftliche Nutzung mit behandeln. Die Bezeichnung „Grasweg“ erfolgte in Bezug auf die Klassifikation gem. Ökokontoverordnung.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die redaktionellen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend ergänzt.</p>

Einbeziehungssatzung „Tannhausen“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung und Koordination, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 16.02.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p><u>Textteil:</u> Bitte in der Überschrift ergänzen „und örtliche Bauvorschriften“.</p> <p>2 Bedenken und Anregungen</p> <p><u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u></p> <p>Nr. 2.2: Der hier zitierte § 23 Abs. 3 BauNVO lässt nur ein Vortreten von Gebäudeteilen „in geringfügigem Ausmaß“ zu. D. h. der Begriff „untergeordnete Bauteile“ ist zu ersetzen durch „Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß“. Der Verweis auf die Abstandsflächenregelung in § 5 Abs. 6 LBO ist ebenfalls zu streichen, da hier der Begriff „geringfügiges Ausmaß“ nicht auftaucht. Vielmehr wären bei dem Verweis „untergeordnete“ Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten. Wir gehen daher davon aus, dass der Text an den Gesetzestext in § 23 Abs. 3 BauNVO anzupassen ist.</p> <p>Falls die Gemeinde von § 23 Abs. 2 BauNVO Gebrauch machen möchte, müsste eine „Ausnahme“ nach § 31 BauGB formuliert werden: Nach § 31 Abs. 2 Satz 3 i. V. m. Absatz 3 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von den</p>	<p>Der ausführliche Hinweis und die Erläuterung werden dankend zur Kenntnis genommen und entsprechend angepasst. Es soll lediglich ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (gem. §23 Abs 3 BauNVO) ermöglicht werden.</p>

Einbeziehungssatzung „Tannhausen“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**1. Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung und Koordination, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg
(Stellungnahme vom 16.02.2022)****Anregungen / Bedenken / Hinweise****Abwägungsvorschlag**

Festsetzungen der Baugrenzen vorgesehen werden. Ermöglicht werden hiermit Ausnahmen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB.

Die Festsetzung einer unmittelbaren Zulässigkeit ist nicht zulässig.

Nr. 2.3 Grünfläche: Bitte erläutern Sie in der Begründung, weshalb in der Grünfläche keine Geländemodellierungen zulässig sind, und benennen Sie noch eine Ermächtigungsgrundlage für dieses Verbot.

Wie soll das Verbot umgesetzt werden?

Nr. 2.3 Bodenversiegelung: Zufahrten auf „öffentlichen“ Flächen: Welche öffentlichen Flächen sind hier gemeint?

Falls diese Festsetzung auch für die in der Legende benannte „geplante Zufahrt“ gelten soll, müsste in der Legende der Zusatz „wassergebundene Decke“ gestrichen werden, da nach der Festsetzung weitere Beläge, z.B. auch Rasengittersteine zulässig sind. Bitte klären.

Nr. 3: Nachrichtliche Übernahmen: Unter der o. g. Überschrift führen Sie Nr. 3.1. Hinweise an. Hinweise sind keine nachrichtlichen Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB. Bitte passen Sie die Formulierungen an das BauGB an.

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO:

Nr. 2.1: Bitte stellen Sie klar, ob Dachterrassen auf Garagen zulässig sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Zusatz, dass keine Geländemodellierungen zulässig sind wird herausgenommen.

Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Der Begriff öffentliche Flächen wird gestrichen. Bei der Zufahrt wird die „wassergebundene Decke“ gestrichen, da die wasserundurchlässige Ausführung durch den Punkt 2.3 hinlänglich geregelt ist.

Die redaktionellen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend angepasst.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird ergänzt, dass Dachterrassen zulässig sind.

Einbeziehungssatzung „Tannhausen“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung und Koordination, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 16.02.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p><i>Nr. 2.2:</i> Gartenanlagen/Schottergärten: Mit der genannten Rechtsgrundlage § 21a NatSchG handelt es sich nicht um eine örtliche Bauvorschrift, sondern eher um einen Hinweis. Örtliche Bauvorschriften müssen auf § 74 LBO basieren. Bitte ändern.</p> <p><i>Nr. 2.2 Abstandsregeln:</i> Bitte nennen Sie die Ermächtigungsgrundlage für diese Vorschrift und erläutern Sie die Vorschrift in der Begründung.</p> <p><i>Nr. 2.2 Einfriedungen:</i> Es ist nicht klar, was mit „öffentlichem Straßenraum“ gemeint ist. Derzeit gibt es keine Festsetzung im Plan.</p> <p><u>Begründung:</u> Bitte tragen Sie die zitierte Tannhauser Straße noch im Plan ein.</p>	<p>Die Regelung hinsichtlich der Schottergärten wird unter das Kapitel mit den „Hinweisen“ verschoben.</p> <p>Die Anwendung der Abstandsregelungen gemäß LBO wird in den planungsrechtlichen Teil verschoben und in der Begründung kurz erläutert.</p> <p>Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Der Zusatz „entlang des öffentlichen Straßenraumes“ wird gestrichen.</p> <p>Die Planzeichnung wird ergänzt um die entsprechende Beschriftung.</p>
	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Gemeinderat beschließt</p>

Einbeziehungssatzung „Tannhausen“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung und Koordination, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 16.02.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • die privaten Zufahrtsflächen festzusetzen und im Bedarfsfall durch ein Geh- und Fahrrecht zu sichern • die Festsetzungen zu Bestandsbäume außerhalb des Geltungsbereiches herauszunehmen • die Festsetzung zur Baugrenze entsprechend zupassen • die Zulässigkeit von Dachterrassen zu ergänzen • die genannten redaktionellen Anpassungen durchzuführen. <p>Zeichnerischer Teil und Textteil sind entsprechend anzupassen.</p>
B. Verkehr, Vermessung/Flurbereinigung, Altlasten, Landwirtschaft [X] keine Anregungen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Kein Beschluss erforderlich.
C. Naturschutz Tel.: 0751 85-4232	
1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage	

Einbeziehungssatzung „Tannhausen“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung und Koordination, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 16.02.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>1.1 Streuobstbestand, § 33a NatSchG/Artenschutz, § 44 BNatSchG</p> <p>Im Nordwesten des geplanten Geltungsbereichs besteht ein Streuobstbestand mit 4 Streuobsthochstämmen, die laut „Zeichnerischer Teil, Entwurf“ gerodet werden sollen.</p> <p>Dieser Streuobstbestand überschreitet die Größe von 1.500 m² und ist somit nach § 33a Abs. 1 NatSchG geschützt. Eine Umwandlung/Rodung bedarf gem. § 33a Abs. 2 NatSchG der Genehmigung.</p> <p>Wenn die Bestandsbäume nicht erhalten werden können, ist die Bedeutung und Funktion dieses Bestandes im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, sowie auf dessen Bedeutung im Sinne von § 33a Abs. 2 S. 2 NatSchG zu prüfen.</p> <p>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:</p> <p>Wenn die Streuobstbäume nicht erhalten werden können, muss der Verlust durch das entstehende Timelag 1:2 ersetzt werden. Die Ersatzpflanzungen sind auf Flurstück 248 so vorzunehmen, dass eine erneute Anordnung mit dem angrenzenden Bestand auf Flurstück 244 erreicht wird. Die neuen Hochstämmen sollten einen Stammumfang von mind. 16 - 18 cm aufweisen. Der Bestand ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.</p> <p>Die Streuobsthochstämmen können als Ausgleich unter 7.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verrechnet werden.</p>	<p>Die Hinweise zur benötigten Genehmigung zur Rodung von Streuobstbestand sowie die Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote werden zur Kenntnis genommen. Die Entsprechenden Hinweise werden nachrichtlich in die Begründung übernommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Satzung soll um ein Pflanzgebot ergänzt werden, welches die Ersatzpflanzung der zu rodenden Streuobstbäume in der erforderlichen Mindestqualität verbindlich festsetzt.</p> <p>Die Anregung zur Bilanzierung und Umsetzung der Streuobstbäume wird zur Kenntnis genommen. Die Bilanzierung wurde gemäß den Anmerkungen überarbeitet und unter 7.3 in die Begründung aufgenommen. Aufgrund des Pflanzabstands von 10 m wird es nicht möglich sein -bei Rodung sämtlicher Bestandsbäume- den gesamten Baumbestand 2:1 auf Fl.-Nr. 248 auszugleichen. Auf dem Flurstück können maximal 7 Obstbäume ergänzt werden. Durch die Pflanzung von 7 Obstbäumen würde das gesamte Flurstück zur</p>

Einbeziehungssatzung „Tannhausen“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung und Koordination, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 16.02.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Totholz mit Höhlungen sollte nach Möglichkeit vor Ort verbleiben.</p> <p>2. Anregungen und Bedenken</p> <p>2.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Seite 24 zur Untersuchung der Höhlen an den Gehölzen, sowie die Durchführung einer artenschutzfachlichen Relevanzbegehung vor Abbruch der Gebäude, sind in den Hinweisen aufzunehmen.</p> <p>2.2 Grünordnung Die unter „Zu pflanzender Baum – Lage variabel“ auf Seite 8 genannten Baumpflanzungen sollten mit mindestens einem Pflanzpfahl und Verbisschutz versehen werden. Außerdem muss ein Pflanzabstand von 10 m zwischen den Bäumen eingehalten werden, damit ausreichend Platz zur Wurzel- und Kronenentwicklung besteht.</p> <p>2.3 Pflanzempfehlung</p>	<p>Streuobstwiese umgewandelt werden. Aufgrund dessen kann davon ausgegangen werden, dass trotz eines möglicherweise nicht umsetzbaren 2:1 Ausgleichs, dennoch ein ökologisch ausreichender Ausgleich erbracht werden kann.</p> <p>Der Hinweis zum Verbleib von Totholz mit Höhlungen wird zur Kenntnis genommen und nachrichtlich in die Begründung übernommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Anpassung im Textteil vorgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und soll bei den Pflanzgeboten von Bäumen/Streuobst entsprechend ergänzt werden.</p>

Einbeziehungssatzung „Tannhausen“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung und Koordination, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 16.02.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Für die auf Seite 8 aufgeführte „zu pflanzende Strauchhecke“ sollten Sträucher als Containerware mit Wurzelballen und einer Höhe von mind. 60 - 100 cm verwendet werden.</p> <p>Die auf Seite 10 unter Ziff. 3.2 aufgeführte Cornus sanguinea und alle Zwergheckensträucher sollten gestrichen werden. Stattdessen sollten einheimische und standortgerechte Pflanzen aus der Pflanzliste des Landkreises Ravensburg verwendet werden.</p> <p>2.4 Eingriffs/Ausgleichs Bilanzierung</p> <p><u>Schutzgut Boden:</u> Das berechnete Defizit im Schutzgut Boden durch den Eingriff mit 5.373 Ökopunkten ist nicht ganz richtig.</p> <p>In der Bestandsbewertung sollten zur besseren Nachvollziehbarkeit der Flächenzuordnung zukünftig die Bezeichnung aus der Bodenschätzungskarte (Boden- und Grünlandgrundzahlen) hinzugefügt werden.</p> <p>Der Bereich „teilversiegelte Fläche (wassergebundene Zufahrt)“ wurde mit 1-1-1 bewertet. Hier muss 0-0-0 angesetzt werden.</p> <p>3. Hinweise:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter Punkt 2.4 zur Festsetzung „zu pflanzenden Strauchhecken“ entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Pflanzempfehlung entsprechend angepasst.</p> <p>Der Hinweis zur fehlerhaften Bilanzierung und zur zukünftigen Darstellung des Schutzguts Boden wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Überarbeitung der bestehenden Pläne und Abbildungen findet nicht statt, da eine Differenzierung anhand der in der Legende aufgeführten „Boden Bestand-Gesamtbewertung“ als ausreichend erachtet wird.</p> <p>Die Bilanzierung des Schutzguts Boden wird entsprechend der Hinweise überarbeitet und neu bilanziert.</p>

Einbeziehungssatzung „Tannhausen“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung und Koordination, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 16.02.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>3.1 Zuordnung Ökokonto, Ziff. 7.3.3, Seite 31 Der Ausgleich von insgesamt 17.444 Ökopunkten wird über die bereits erworbene Ökokontomaßnahme „Moorschutzmaßnahmen im Unteren Tannhauser Ried“ erbracht.</p> <p>Zum Satzungsbeschluss, spätestens mit Rechtskraft des Bebauungsplans, sind die Ökopunkte abzubuchen und dem Bebauungsplan zuzuordnen. Diesbezüglich wird die Stadt Aulendorf gebeten sich an das Bau- und Umweltamt, Sachgebiet Naturschutz, Herr Thiel, zu wenden um die Zuordnung/Abbuchung vorzunehmen.</p> <p>3.2 Insekten- und Vogelschutz Der nordwestlich angrenzende Streuobstbestand stellt einen wichtigen Lebensraum für Insekten und Vögel dar. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind deshalb Maßnahmen für den Insekten- und Vogelschutz, insbesondere bei dem Beleuchtungskonzept und bei der Gestaltung von Glasflächen (Fenster und Balkonbrüstungen) sinnvoll.</p>	<p>Der Hinweis zur Zuordnung der Ökopunkte zum Bebauungsplan und der Wendung an das LRA Ravensburg wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, rechtzeitig zum Satzungsbeschluss die Zuordnung/Abbuchung zu veranlassen.</p> <p>Der Hinweis zum Insekten- und Vogelschutz wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zu Insektenschutz befindet sich bereits unter Punkt 3.3 „Insektenschutz“ dieser soll hinsichtlich des Vogelschutzes/Glasschlages wie folgt ergänzt werden: Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Größere Glasflächen sollten demnach vogelfreundlich gestaltet werden (z.B. Verwendung von bemustertem, mattiertem, geripptem, sandgestrahltem, oder eingefärbtem Glas).</p>
	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Gemeinderat beschließt:</p>

Einbeziehungssatzung „Tannhausen“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung und Koordination, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 16.02.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • die Anpassung der Bilanzierung in Bezug der Berücksichtigung von Streuobstbeständen und deren Ausgleich • Anpassung der Bodenbilanzierung • die Ergänzung im Textteil zu: <ul style="list-style-type: none"> • Pflanzgebot Ersatzpflanzung Streuobstbäume • Ergänzung zur Pflanzempfehlung der „zu pflanzenden Strauchhecken“ • Ergänzung der Hinweise zu „Artenschutz“ sowie „Insekten/Vogelschutz“ • Umgang von Totholz mit Höhlungen • benötigte Genehmigung zur Rodung von Streuobstbestand sowie die Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote • die Zuordnung/Abbuchung der Ökopunkte rechtzeitig zu veranlassen
D. Grundwasser Tel.: 0751 85-4269 Bedenken und Anregungen	

Einbeziehungssatzung „Tannhausen“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung und Koordination, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 16.02.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt den Hinweis zur Grundwasser hinsichtlich Grundwasserentnahme und Unterkellerung zu ergänzen.</p>
<p>E. Bodenschutz Tel.: 0751 85 4221</p> <p>Das Sachgebiet Bodenschutz hat keine Bedenken gegen die Satzung, wenn auf Folgendes hingewiesen wird:</p> <p>Hinweise</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“ (Flyer „Bodenschutz beim Bauen“ (rv.de). 2) Anfallender Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes zu verwerten. 3) Der Boden außerhalb des Baufeldes darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. 4) Bei allen Bodenarbeiten mit Oberboden (Humus) und kulturfähigem Unterboden sind die Vorgaben <ul style="list-style-type: none"> - der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“; - der DIN 18915 „Bodenarbeiten“, 	<p>Die ausführlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Verweis auf den Flyer des Landratsamtes Ravensburg soll im Hinweis zum Bodenschutz entsprechend ergänzt werden, damit die privaten Bauherren die Möglichkeit haben sich vor Baubeginn umfangreich hinsichtlich des Umganges mit dem Schutzgut Boden zu informieren.</p>

Einbeziehungssatzung „Tannhausen“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**1. Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung und Koordination, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg
(Stellungnahme vom 16.02.2022)****Anregungen / Bedenken / Hinweise****Abwägungsvorschlag**

- der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und
- von Heft 10 vom Mai 1999 „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“ vom Ministerium für Umwelt Baden-Württemberg einzuhalten.
- 5) Bei der Bauausführung sind Oberboden, kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial (C-Horizont) bei Ausbau, Transport und Lagerung und ggf. Wiederverwertung jeweils zu trennen.
- 6) Bodenarbeiten sind nur bei geeigneter Witterung und gut abgetrocknetem, bröseligem Boden durchzuführen.
- 7) Bei einer Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind die Mieten nach DIN 19731 trapezförmig anzulegen, die Oberfläche der Mieten zu glätten und bei einer Lagerungsdauer von mehr als 3 Monaten mit stark wasserzehrenden, tiefwurzelnden Pflanzen zu begrünen. Die maximale Höhe von Oberbodenmieten darf 2 m, die von kulturfähigem Unterboden 3 m nicht übersteigen. Der Boden ist locker zu schütten. Ein Befahren der Mieten oder ihr Missbrauch als Lagerplatz sind nicht zulässig.
- 8) Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind auszuweisen und abzugrenzen. Der Boden ist durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung zu schützen.

Einbeziehungssatzung „Tannhausen“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung und Koordination, Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg (Stellungnahme vom 16.02.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>9) Die Flächen außerhalb des Baufeldes sind als Tabuflächen abzugrenzen und dürfen nicht befahren werden.</p> <p>10) Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen incl. Rückbau sind durchzuführen.</p> <p>11) Bei der Verwertung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind diese entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung möglichst verdichtungsfrei wieder einzubauen.</p> <p>12) Ggf. anfallendes kontaminiertes oder verunreinigtes Bodenmaterial ist entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt die Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz um den Flyer des Landratsamtes Ravensburg „Bodenschutz beim Bauen“.</p>

Einbeziehungssatzung „Tannhausen“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2. Netze BW GmbH, Adolf-Pirring-Str. 7, 88400 Biberach (Stellungnahme vom 25.01.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Im Geltungsbereich befinden sich 0,4-kV-Kabel, 0,4-kV-Leitungen und ein dazugehöriger Mast. Dem uns vorliegenden Plan entnehmen wir, dass diese Leitung der geplanten Bebauung hinderlich ist und auf einer neuen Trasse teilverkabelt werden muss. Wenn Sicherungs- und Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab.</p> <p>Ansprechpartner für die Koordinierung und Durchführung von Baumaßnahmen ist [REDACTED]</p> <p>Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Bauherren weiter gegeben.</p> <hr/> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

Einbeziehungssatzung „Tannhausen“

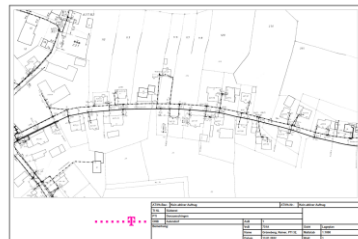
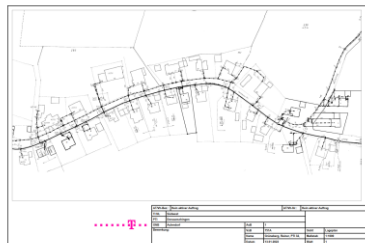
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**3. Deutsche Telekom Technik GmbH. T NL SW, PTI 32, Betrieb 1, Adolf-Kolping-Str. 2-4, 78166 Donaueschingen
(Stellungnahme vom 13.01.2022)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Vielen Dank für Ihre Informationen. Da es sich hier um einzelne Gebäudekomplexe als Lückenschlüsse handelt ist unser Bauherrensenservice der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: [REDACTED]. Web: www.telekom.de/bauherren. Lagepläne sind beigefügt.



Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Bauherren weitergegeben.

Kein Beschluss erforderlich.

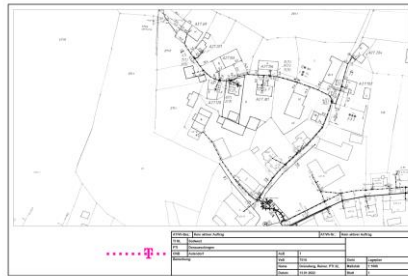
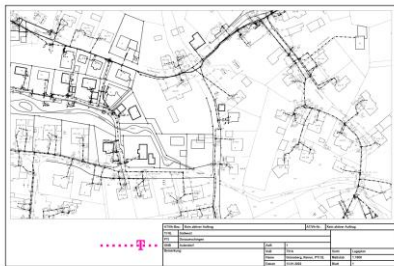
Einbeziehungssatzung „Tannhausen“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

**3. Deutsche Telekom Technik GmbH. T NL SW, PTI 32, Betrieb 1, Adolf-Kolping-Str. 2-4, 78166 Donaueschingen
(Stellungnahme vom 13.01.2022)**

Anregungen / Bedenken / Hinweise

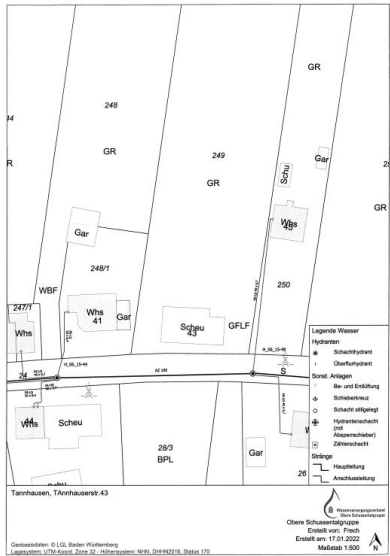
Abwägungsvorschlag



Einbeziehungssatzung „Tannhausen“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

4. Wasserversorgungsverband „Obere Schussentalgruppe“, Ballenmoos 39, 88339 Bad Waldsee (Stellungnahme vom 12.01.2022)

Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>2.3 Beabsichtige eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p>	<p>Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen und an die Bauherren weitergegeben.</p>
<p>Trinkwasserhausanschlüsse können an der Leitung in der Tannhauserstraße hergestellt werden.</p> 	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

Einbeziehungssatzung „Tannhausen“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Von der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht:

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 24.01.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Bezugnehmen auf Ihre Mail vom 17.01.2022 möchte ich Stellung zu dem von Ihnen geschilderten Sachverhalt bzgl. des geforderten Grünstreifens der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen unserer geplanten Erweiterung der Ortstabbrundung nehmen.</p> <p>Wir sind Eigentümer des Flurstücks 248 in Tannhausen. Dieses umfasst insgesamt ca.2750 qm. im Rahmen der aktuell gültigen Ortstabbrundung Tannhausen sind von diesem Flurstück (248/1) 650 qm durch ein Wohnhaus und eine Garage bebaut. Auf Antrag unsererseits wird die Stadt Aulendorf gebeten die Ortstabbrundung zu erweitern um somit weitere Baufläche auf dem Flurstück 248 zu schaffen.</p> <p>Die Erweiterung der bebaubaren Grundstücksfläche würde ca.500 qm betragen.</p> <p>Demzufolge würden ca.1600 qm als Grünland/ unbebaubare Grünfläche weiterhin erhalten bleiben.</p> <p>Der üblicher Weise, durch die untere Naturschutzbehörde geforderte Grünstreifen zur Ortsrandeingrünung stellt für uns eine nachvollziehbare</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Sachverhalt wurde zwischenzeitlich bereits vorabgestimmt.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass sich im nördlichen Anschluss an das geplante Baugrundstück (248) eine zusammenhängende Streuobstwiese befindet und notwendige Rodungen im Verhältnis 1 zu 2 auszugleichen sind (→ siehe Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ravensburg) kann von der Erfordernis einer zusätzlichen Ortsrandeingrünung abgesehen werden. Das Baufenster soll bis an die Grenze des Geltungsbereiches gezogen werden, um an der Nordseite – unter Berücksichtigung der Abstandsregelungen der LBO – bei Bedarf z.B. eine Garage errichten zu können.</p> <p>Eine gute städtebauliche und ökologische Einbindung in die umgebende Landschaft ist dennoch gewährleistet.</p> <p>Allerdings hat diese Herausnahme Auswirkungen auf die Eingriffsbilanzierung; diese soll entsprechend angepasst werden.</p>

Einbeziehungssatzung „Tannhausen“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 24.01.2022)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Auflage dar, sowohl aus optischen Gesichtspunkten als auch zum Schutz der bereits bestehenden Habitats.</p> <p>Dennoch möchten wir mit dieser Stellungnahme darum bitten, von dieser Auflage der unteren Naturschutzbehörde, für das neu zu erschließende Bauland, auf dem Flurstück 248 abzusehen.</p> <p>Der geforderte Grünstreifen müsste sich auf der Nordseite des neuen Bauabschnittes befinden, angrenzend zum weiterhin vorhandenen Grünland. Dies würde bedeuten, dass dieser Grünstreifen nicht bebaut werden könnte. Dieser Umstand würde somit das neue Bauland zusätzlich schmälern und einen frei planbaren Hausentwurf unsererseits stark einschränken.</p> <p>Eine Verlagerung des Grünstreifens auf das ohnehin weiter bestehende, angrenzende Grünland im Norden wäre unsererseits vorstellbar und wünschenswert. Natürlich würden die bereits vorhandenen Obstbäume im Norden unseres Flurstücks erhalten bleiben. Zudem wären wir dazu bereit zusätzliche Bepflanzungen vorzunehmen, sofern dies die untere Naturschutzbehörde oder die Stadt Aulendorf als Auflage benennt.</p> <p>Aufgrund der oben genannten Gründe bitten wir die untere Naturschutzbehörde von der „Kann“- Bestimmung des geforderten Grünstreifens zur Ortsrandeingrünung für das neu geplante Bauland auf dem Flurstück 248 in Tannhausen abzusehen.</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt die Herausnahme der Grünfläche auf Flurnummer 248 sowie die Erweiterung der Baugrenze und die damit verbundene Neubilanzzierung des Eingriffs/Ausgleiches.</p>



STADT AULENDORF

Stadtbauamt Günther Blaser		Vorlagen-Nr. 40/038/2022	
Sitzung am 21.03.2022	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 5 Neubau Grundschule - Vorstellung der Ausführungsplanung mit Freigabe zur Ausschreibung			
<p>Ausgangssituation: Am 25.01.2021 hat der Gemeinderat der vorgestellten Entwurfsplanung der Variante 1 (mit Verkauf vom Bauteil 1956 an den Landkreis Ravensburg) zugestimmt.</p> <p>Von Mitgliedern des Gemeinderates kam die Anregung zur Prüfung und Untersuchung durch die Energieagentur Ravensburg, ob in diesem Areal unter Einbeziehung der Stadthalle mit GS Sporthalle, der Berufsschule und der Grundschule ein Fernwärmenetz denkbar und wirtschaftlich realisierbar wäre.</p> <p>Unter Beteiligung der Energieagentur Ravensburg und allen beteiligten Planern wurden die 4 möglichen Varianten eines Fernwärmenetzes aufgearbeitet, mit Kosten hinterlegt und im Ausschuss für Umwelt und Technik am 19.05.2021 vorgestellt und ausführlich beraten.</p> <p>Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat sich für die Variante entschieden, in der die Grundschule eine zentrale Heizanlage erhält und über die alle 3 Bauteile versorgt werden.</p> <p>Die Planungen zum Baugesuch wurden vorab mit allen Planern und Vertretern der Baurechtsbehörde gemeinsam besprochen und Details abgestimmt.</p> <p>Am 09.02.2022 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik dem Baugesuch für den Neubau mit Umbau der Bauteile B und c zugestimmt.</p> <p>Planungsstand Mittlerweile fanden mehrere Besprechungen mit den Planern und der Schulleitung in verschiedenen Planungsbereichen statt.</p> <p>Die Planung und die Abläufe in der geplanten Mensa mit Küchenbereich wurden mehrfach und ausführlich mit allen Beteiligten unter Einbeziehung vom Personal der Ganztagesbetreuung beraten und abgestimmt.</p> <p>Die größere nennenswerte Änderung gegenüber der Entwurfsplanung und nach Beschluss der Wärmeversorgung durch den Ausschuss für Umwelt und Technik, sieht die neue Planung die Heizzentrale nicht mehr im Neubau, sondern im Bauteil B (1996) im UG bei der bereits bestehenden Heizanlage vor.</p> <p>Der vorhandene Lagerraum im Bauteil B wird als Pelletslager genutzt. Als Ersatz wird der Lagerraum im Neubau untergebracht.</p> <p>Ausführung der Bauteile und Gewerke Für die geplanten Ausführungen und Materialien ist eine entsprechende Auflistung als Anlage beigefügt.</p> <p><u>Einzelentscheidungen in verschiedenen Bereichen</u></p> <p><u>Brandmeldeanlage</u> Im Brandschutzgutachten wird für den geplanten Neubau und auch für die beiden Bestandsgebäude (B und C) keine flächendeckende Brandmeldeanlage mit Aufschaltung zur</p>			

Leitstelle gefordert.

Zu dieser Einschätzung kamen auch im Vorfeld die Vertreter der Baurechtsbehörde.

Gefordert wird eine hausinterne Brandwarnanlage für eine schnelle Räumung aller Gebäudeteile im Brandfall. In den beiden Bestandsgebäude B und C wurde bereits mit dem Neubau vom Bauteil C (2013) eine hausinterne Brandwarnanlage installiert.

Unabhängig von den Auflagen aus dem Brandschutzgutachten und der Baugenehmigung (steht noch aus), kann die Stadt freiwillig eine flächendeckende Brandmeldeanlage mit Aufschaltung zur Leitstelle zum besseren Gebäudeschutz installieren.

Beim Neubau vom Bauteil C (2013) hat der Ausschuss für Umwelt und Technik damals auf die freiwillige Umsetzung einer flächendeckenden Brandmeldeanlage mit Aufschaltung per Beschluss verzichtet.

Es wurden aber Leerrohre und Dosen für eine spätere Nachrüstung in den Betonteilen vorgesehen.

Die Umsetzung einer Brandmeldeanlage mit Aufschaltung bedeutet Mehrkosten durch die Beschaffung und laufende Unterhaltskosten für die Wartung.

Die Mehrkosten sind in der Kostenberechnung aufgeführt.

Die Umsetzung der freiwilligen Brandmeldeanlage mit Aufschaltung zur Leitstelle muss beraten und entschieden werden.

Lüftung

Beim Neubau der Grundschule war bereits bei den Vorentwürfen eine zentrale Lüftungsanlage in allen Räumen geplant.

Nutzungsbedingt müssen eigentlich nur die Mensa, Küche, innenliegende Räume wie WC – Anlagen, Elektroraum und Lagerräume mit einer Lüftung ausgestattet werden.

Klassenzimmer, Lehrerzimmer, Proberaum Stadtkapelle und Verwaltungsräume müssen nicht zwingend mit einer Lüftungsanlage ausgestattet werden, wenn der natürliche Luftaustausch über die Fenster erfolgen kann.

Durch die Coronapandemie kamen die großen Diskussionen und Nachfragen nach Lüftungsanlagen und Raumlüfter landesweit auf.

Vor diesem Hintergrund und zur Gewährleistung eines regelmäßigen Luftaustausches wird eine zentrale Lüftungsanlage für alle Bereiche empfohlen.

Mögliche Einsparungen, wenn die Lüftungsanlage in den oben angeführten Bereichen entfällt, sind in der Kostenaufstellung aufgeführt.

Fenster

Die Fenster sind mit einer 3 – fach Verglasung in Holz / Alu – Ausführung geplant und diente auch als Grundlage in den ersten Kostenschätzungen.

Das Material eignet sich sehr gut für die Nutzung als Schule, ist langlebig und bringt die notwendige Stabilität bei den Rahmen dieser Größen der Fensterelemente mit.

Alternativ wurden die Minderkosten bei der Variante von Kunststofffenstern ermittelt. Die Minderkosten sind in der Kostenaufstellung aufgeführt.

Bei der Wahl von Kunststofffenster müssen die erhöhten Anforderungen bezüglich der Stabilität bei den Rahmen berücksichtigt werden.

PV – Anlage

Die Photovoltaik – Pflicht – Verordnung von Baden Württemberg für Nichtwohngebäude gilt seit dem 01.01.2022.

Nach dieser Verordnung müssen ca. 60 % der Dachfläche beim Grundschulneubau mit einer PV – Anlage belegt werden, welche einer Leistung von 150 kWp entspricht.

Mit der bereits vorhandenen PV Anlage vom Bauteil 1996 liegt die Gesamtleistung der PV Anlagen dann bei 180 kWp.

Aufgrund dessen, dass die Photovoltaik – Pflicht – Verordnung erst am 01.01.2022 in Kraft getreten ist, kommen 342.125,00 € brutto für die geforderte PV Anlage als Mehrkosten zu der ursprünglichen Kostenschätzung von 06.10.2020 zusätzlich hinzu.

Zuschüsse / Fördergelder

Ausgleichstock

Der Antrag für den Ausgleichstock wurde gestellt. Es liegt noch kein Bescheid vor.

Fachförderung

Der Antrag auf Fachförderung wurde gestellt. Auch hier liegt noch kein Bescheid vor. Abstimmungsgespräche mit der Bewilligungsstelle laufen zurzeit.

LEADER

Für das Probelokal der Stadtkapelle kann eine LEADER – Förderung in Aussicht gestellt werden. Die Unterlagen werden zurzeit zusammengestellt.

Ein Problem bei der LEADER – Förderung könnte die zeitliche Schiene, verbunden mit einem hohen Verwaltungsaufwand sein.

BEG / KfW

Die Bundesregierung hat völlig überraschend das Förderprogramm im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) am 24.01.2022 gestoppt.

Ab diesem Tag konnten keine Förderanträge mehr heruntergeladen und eingereicht werden.

Nach Aussage der Energieagentur Ravensburg hat die Bundesregierung wohl weitere Fördermittel für effiziente Neubauten für 2022 zur Verfügung gestellt.

Wie allerdings die neuen Bedingungen und Vorgaben aussehen werden, ist noch offen. Weiter offen ist auch der Zeitpunkt, ab wann wieder Förderanträge gestellt werden können.

Nach den jetzigen Berechnungen des beauftragten Büros für Bauphysik erreicht der Neubau der Grundschule den Standard eines BEG / KfW – Effizienzgebäude 40 EE.

Neben der Gebäudehülle ist bei diesem Standard Voraussetzung, dass der Wärmebedarf mindestens zu 55 % aus erneuerbaren Energien abgedeckt sein muss.

Mit der geplanten Gebäudehülle und der Pelletsheizung wird dieser Standard erreicht.

Die zentrale Lüftungsanlage ist hierbei nicht relevant.

Die notwendigen Berechnungen und Daten für eine Antragstellung auf Förderung nach dem BEG liegen vor. Sobald die Bundesregierung ein neues Programm auflegt, wird ein entsprechender Antrag eingereicht.

Parallel wird noch geprüft, ob es zur noch offenen Förderung für Neubauten auch zusätzlich der Umbau vom Bauteil 1996 mit der Umrüstung auf die Pelletsheizung in Kombination des bestehenden Gaskessels eine Förderung für Sanierungen nach dem BEG möglich ist.

Kostenübersicht

Mehrkosten/ Einsparungen / Förderungen	Kostenschätzung vom 06.10.2020 Bruttosummen	Kostenberechnung vom 10.03.2022 Bruttosummen
Gesamtkosten brutto einschl. Anteil Stadtkapelle	7.239.150,00 €	8.515.948,81 €
Einnahme aus Verkauf Bauteil 1956		877.750,00 €
Einsparung bei Kunststofffenster (23 %)		77.200,00 €
Einsparung bei der Lüftung		101.000,00 €
Mehrkosten für vorgeschriebene PV Anlage	In Gesamtkosten nicht enthalten	342.125,00 € (in Gesamtkosten enthalten)
Mehrkosten für eine Brandmeldeanlage mit Aufschaltung		41.700,00 € + Wartungskosten ca. 8.000 € pro Jahr
Mittel aus Ausgleichstock		Antrag gestellt, Betrag offen
Fachförderung		Antrag gestellt, Betrag offen
BEG / KfW Förderung		Zurzeit keine Förderung
Leader Förderung für den Bereich der Stadtkapelle		Antragstellung möglich, Betrag offen

Die Stadtkapelle wird die Zahlung eines Einmalbetrages leisten und sich in Form von Eigenleistungen einbringen.

Wie kürzlich mit einem Vertreter der Stadtkapelle besprochen, werden die Eigenleistungen im Bereich der Ausbaugewerke wie – Fliesenlegerarbeiten, Malerarbeiten, Putzarbeiten und der Elektroarbeiten mit Beleuchtung ab dem Unterzähler erbracht.

Die Leerrohre in den Betonbauteilen müssen natürlich im Zuge der Rohbauarbeiten eingelegt werden.

Vor Erstellung der Ausschreibungsunterlagen müssen die Eigenleistungen nochmals genau mit der Stadtkapelle abgestimmt und festgehalten werden.

Beratung mit Beschlussfassung und weitere Vorgehensweise

Das beauftragte Architekturbüro und die Fachplaner werden in der Sitzung die Ausführungsplanung mit den einzelnen Gewerken vorstellen.

Zur Vorstellung, Beratung und Beschlussfassung zur vorliegenden und vorgestellten Ausführungsplanung mit Materialauswahl, muss noch über die bereits vor angeführten Punkte beraten und entschieden werden.

Brandmeldeanlage

Wird wie im Brandschutzgutachten gefordert nur die hausinterne Brandwarnanlage, oder auch zum zusätzlichen Gebäudeschutz eine Brandmeldeanlage mit Aufschaltung installiert.

Die Mehrkosten sind in der Kostenübersicht dargestellt.

Versicherungstechnisch (Gebäudeversicherung) spielt es keine Rolle, egal welche Variante gewählt wird. Es müssen nur die Auflagen der Baugenehmigung eingehalten werden.

Wenn die Baurechtsbehörde dem Brandschutzgutachten folgt und in der Baugenehmigung keine Brandmeldeanlage mit Aufschaltung zur Leitstelle gefordert wird, tendiert die Verwaltung dazu, nur die interne Brandwarnanlage umzusetzen.

Weiter schlägt die Verwaltung vor, vorsorglich Leerrohre mit Dosen für eine spätere Nachrüstung einer flächendeckenden Brandmeldeanlage zu verlegen.

Lüftungsanlage

Wird der Neubau flächendeckend mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet, oder werden nur die notwendigen Bereiche mit einer Lüftungsanlage ausgestattet.

Die Einsparungen sind in der Kostenübersicht dargestellt.

Aufgrund der Coronapandemie und der damit verbundenen Lüftungsthematik schlägt die Verwaltung eine flächendeckende zentrale Lüftungsanlage vor.

Fenster

Geplant ist eine Ausführung der Fenster in Holz / Alu auch bezüglich der Stabilität. Eine Ausführung in Kunststoff ist bezüglich der Stabilität durch die Größe der Fensterflügel schwierig aber machbar.

Die Einsparungen bei der Ausführung in Kunststoff sind in der Kostenübersicht dargestellt.

Wie beim Kindergartenneubau sieht die Verwaltung den Vorteil bei der Holz / Alu - Variante und schlägt auch diese vor.

Weitere Vorgehensweise

Wenn der Gemeinderat der vorgestellten Ausführungsplanung mit den vorgeschlagenen Varianten und Materialien zustimmt und zur Ausschreibung freigibt, sehen die nächsten Schritte wie folgt aus:

Folgende Ausschreibungen und Leistungsverzeichnisse werden im 1. Block erstellt und zur Ausschreibung gebracht:

- Rohbauarbeiten
- Zimmererarbeiten
- Blitzschutz- und Erdungsarbeiten
- Flaschner- und Flachdacharbeiten
- Elektroarbeiten
- HLS- Arbeiten

Die Vergabe der Bauaufträge der vor angeführten Gewerke ist in der Sitzung des Gemeinderates am 25.07.2022 geplant.

Die Vorgaben und Fristen von möglichen Förderprogrammen müssen bei den Ausschreibungen beachtet werden. Hier muss vorab sorgfältig geprüft werden, welche Verfahrensschritte förderunschädlich sind.

Gegebenenfalls können Ausschreibungen oder die Vergabe von Bauverträgen nicht wie geplant durchgeführt, beziehungsweise getätigt werden.

Die Ausschreibungen weiterer Gewerke erfolgen zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend des Baufortschritts.

Die Verwaltung schlägt vor, dass weitere Beratungen bezüglich der Bemusterung von Materialien in den Ausschuss für Umwelt und Technik delegiert und dort beraten und entschieden werden.

Der Baubeginn ist auf Oktober / November 2022 geplant.

Beschlussantrag:

1. Auf die flächendeckende Brandmeldeanlage mit Aufschaltung zur Leitstelle wird verzichtet.

2. Die Leerrohre und Dosen für eine spätere Nachrüstung einer Brandmeldeanlage werden vorsorglich vorgesehen.
3. Es wird eine flächendeckende zentrale Lüftungsanlage in allen Bereichen installiert.
4. Bei den Fenstern kommt die Holz / Alu – Variante zur Ausführung.
5. Der vorgestellten Ausführungsplanung mit den unter 1 bis 4 beschlossenen Punkten wird zugestimmt und zur Ausschreibung freigegeben.
6. Die Verwaltung wird ermächtigt, ein LEADER – Förderantrag für das Probelokal der Stadtkapelle zu erarbeiten und gegebenenfalls einzureichen.
7. Die Verwaltung wird ermächtigt, einen Antrag nach dem BEG bei der KfW – Bank zu stellen, sobald die Bundesregierung ein neues Förderprogramm auflegt.
8. Weitere Entscheidungen die Auswahl von Materialien und Bemusterungen werden in den Ausschuss für Umwelt und Technik verwiesen.

Anlagen:

Kostenberechnung
Materialliste
Pläne

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 11.03.2022

Bauvorhaben
Erweiterung Grundschule Aulendorf
Schulstraße 21
88326 Aulendorf

07.03.2022

Bauherr
Stadt Aulendorf
Herr Bürgermeister Matthias Burth
Hauptstraße 35
88326 Aulendorf

Planung und Bauleitung
Kasten Architekten
Abt-Reher-Str. 10
88326 Aulendorf

BAUBESCHREIBUNG
Kostengruppen 300-600

Aufgestellt:
07.03.2022

Kostengruppe 300

Erd- und Entwässerungsarbeiten

- Baugrubenaushub nach Erfordernis, Aushubmaterial abfahren
- Arbeitsraum verfüllt mit Wandkies, bzw. Recycling-Material, zertifiziert
- Entwässerungsleitungen für Regen- und Schmutzwasser in PVC
- Kontrollschächte in Beton
- Anschluss Schmutzwasser über bestehenden Kontrollschacht an Straßenkanal in Hermann-von-Vicari-Straße
- Beseitigung Regenwasser über erweiterte Sickermulde auf dem Schulhof

Mauerer- und Stahlbetonarbeiten

- Fundament-Bodenplatte Stahlbeton, tragend, gelagert auf Perimeterdämmung, Glasschotter, bzw. Hartschaum
- Einzelfundamente für Stahlbetonstützen
- Streifenfundamente als Frostschräge
- Erdberührte, tragende Außenwände im Untergeschoss Stahlbeton mit Perimeterdämmung
- Außenwände im UG Stahlbeton mit Wärmedämmverbundsystem
- Tragende Zwischenwände Stahlbeton, bzw. Mauerwerk
- Innenstützen Stahlbeton
- Flachdecken Stahlbeton
- Außenwände EG und OG Ziegelmauerwerk, porosiert, Stärke 42.5 cm
- Tragende Innenwände, aussteifend, Innenstützen Stahlbeton
- Treppenläufe und Podeste Stahlbeton, glatt
- Wände, Decken und Stützen Verbindungsbau Stahlbeton

Zimmer- und Dachdeckerarbeiten

- Dachstuhl als Pfettendach mit Sparren, Konstruktion innen nicht sichtbar
- Aufdachdämmung, Stärke ca. 60 mm
- Unterdachbahn, Konterlattung, Lattung, Eindeckung mit Betondachsteinen
- Zwischensparrendämmung, Dampfsperre
- RWA-Anlagen auf Hauptdach und Verbindungsbau
- Windfangüberbauung aus Massivholz

Flaschner- und Flachdacharbeiten

- Ausführung Dachentwässerung und sämtliche Flaschnerarbeiten in Titan-Zink
- Abdichtung Flachdächer als Foliendach, Verwahrungen in Titanzink
- Flachdachbegrünung auf Verbindungsbau
- Begehbarer Flachdächer mit Belag aus Betonplatten, naturgrau

Verglasungsarbeiten

- Fensterelemente in Holz-Alu-Konstruktion, Holzart Fichte, lasiert, Farbton natur
- Verglasungen als Pfosten-Riegel-Konstruktion, Holzart Fichte, lasiert, Farbton natur
- Isolierverglasung 3-fach, teilweise absturzsichernd

- Außenschale Aluminium, pulverbeschichtet, Farbton grau, Öffnungsflügel abgesetzt
- Bemessung Öffnungsflügel entsprechend Lüftungsanlage

Sonnenschutzarbeiten

- Raffstoren Aluminium, schienengeführt, Lamellen flexibel, Motorantrieb elektr.
- Steuerung automatisch, bzw. manuell

Metallbauarbeiten

- Hauseingangselemente aus Aluminium, pulverbeschichtet nach Farbkonzept, Seitenteile verglast

Putz- und Stuckarbeiten, WDVS

- Stahlbeton-Außenwände mit Wärmedämm-Verbundsystem, Oberputz mineralisch, Farbanstrich nach Farbkonzept
- Stahlbeton-Innenwände mit Spachtelputz, 2-lagig, mineralisch, Oberfläche feinkörnig, Farbanstrich nach Farbkonzept
- Mauerwerks-Innenwände mit Kalkputz, 2-lagig, Oberfläche feinkörnig, Farbanstrich nach Farbkonzept
- Technik- und Lagerräume verbleiben unverputzt

Trockenbauarbeiten

- Nichttragende Innenwände als Metall-Ständerwände, beidseitig doppelt beplankt, Isolierung Mineralfaserplatten
- Beplankung im Bereich Küche Mensa und Feuchträumen mit zementgebundenen Platten, feuchteunempfindlich
- Metallständerwände mit Brandschutzanforderungen gemäß Brandschutzgutachten
- Abgehängte Decken in sämtlichen Aufenthaltsräumen im UG, EG
- Untersicht Decken über UG und EG, sowie Dachschräge OG mit Metall-Unterkonstruktion, Beplankung Gipskartonplatten, geschlossen, bzw. gelocht als schallabsorbierende Oberfläche
- Lochbild der Decken gemäß Gutachten Raumakustik

Estricharbeiten

- Abdichtungsbahn auf Bodenplatte UG gegen Erdreich
- Wärmedämmung und FB-Heizungs-Systemplatten im UG
- Zusätzlich Trittschalldämmplatten auf Decke über UG und EG
- Anhydrit-Fließestrich, beheizt, in sämtlichen Räumen, Ausnahme Feuchträume
- Zementestrich, beheizt, im Bereich Küche Mensa

Schreinerarbeiten

- Stahl-Umfassungszargen in sämtlichen Innentüren, teilweise mit Oberlicht
- Innentüren mit Spanplattenkern, Umleimer, Oberfläche beidseitig beschichtet, Farbton nach Farbkonzept
- Türblätter mit erhöhtem Schallschutz mit Bodendichtung nach Erfordernis
- Materialauswahl nach gesonderter Bemusterung
- Schließanlage, einheitlich für Neubau, sowie für beide Bestandsgebäude
- Einbaumöbel, Schränke und Regale, Podeste, fest eingebaut

Fliesen- und Plattenarbeiten

- Bodenfliesen im Foyer, Sockelfliesen
- Schmutzfängerplatte vollflächig im Windfang
- Bodenfliesen im Bereich Küche und Lagerräume UG, Sockelfliesen gerundet, Wandfliesen raumhoch, bzw. nach Erfordernis
- Bodenfliesen in WC-Räumen UG-OG, Wandfliesen raumhoch, bzw. nach Erfordernis
- Fliesenspiegel an Einzelwaschbecken nach Erfordernis
- Auswahl sämtlicher Fliesenbeläge nach gesonderter Bemusterung

Schlosserarbeiten

- Treppengeländer und sonstige Absturzsicherungen als schlossermäßige Stahlkonstruktion, lackiert, Handläufe in Hartholz, Eiche
- Fluchttreppen im Außenbereich als Stahlkonstruktion, feuerverzinkt
- Ausführung nach zeichnerischer Darstellung

Parkettarbeiten

- Lamellenparkett, Eiche, Stärke 22 mm, auf Estrich verklebt, Oberfläche geölt, Ausführung in sämtlichen Aufenthaltsräumen
- Sockelleisten, Eiche massiv
- Treppenbelag auf Trittstufen in Eiche, massiv, Oberfläche geölt
- Podestbelag aus Lamellenparkett
- Ausführung nach gesonderter Bemusterung

Malerarbeiten

- Beschichtung der Decken und Innenwände mit mineralischer Farbe nach Farbkonzept
- Beschichtung Stahlzargen, Geländer, etc., Farbton grau, bzw. nach Farbkonzept

Baureinigung

- Gebrauchsfertige Reinigung sämtlicher Oberflächen und Bauteile im Innenbereich

WC-Trennwände

- WC-Trennwänden Systembauweise aus Hartkernplatten, beidseitig beschichtet
- Beschläge Aluminium, eloxiert

Kostengruppe 400 Heizungsarbeiten

- Einbau eines Pelletslagers im Untergeschoss Bauteil B
- Wärmeerzeugung über Pelletsheizkessel mit neuer Verteilung, Aufstellort im bisherigen Heizraum Bauteil B
- Errichtung eines neuen Abgaskamins am Giebel Bauteil B
- Abdeckung der Spitzenlast über bestehenden Gaskessel
- Verlegung der Heizleitungen im Erdreich zum Technikraum mit Übergabestation im Neubau
- Beheizung Neubau mit Fußbodenheizung in sämtlichen Ebenen

Lüftungsarbeiten

- Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für sämtliche Ebenen des Neubaus, einschl. Küchenbereich im Hanggeschoss
- Verteilung von Zu- und Abluft über wärmegeämmte Kanäle im Deckenhohlraum, bzw. teilweise sichtbar im Dachraum OG

Sanitärarbeiten

- Entwässerungsleitungen für Schmutzwasser in Kunststoff PP, schallgedämmt
- Trinkwasserleitungen in Edelstahl, isoliert
- Warmwasserbereitung dezentral über Elektro-Durchlauferhitzer
- Warmwasserbereitung für Küchenbereich Mensa über Elektroboiler mit PV-Strom
- Einrichtungsgegenstände für WC-Räume nach gesonderter Bemusterung

Elektroarbeiten

- Elektroinstallation für das gesamte Gebäude
- Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Installation, wie Brandwarnanlage gemäß Brandschutzgutachten für Neubau Brandmeldeanlage mit Aufschaltung als zusätzliche, freiwillige Maßnahme Lautsprecheranlage, einschl. Amok-Alarm EDV- und Schwachstromverkabelung

- Gebäude- und Anlagenautomation, wie Jalousie- und Beleuchtungssteuerung, Heizungsregelung

Photovoltaik-Anlage

- Photovoltaik-Anlage auf Hauptdach gemäß PVPf-VO, Leistung ca. 150 kW
- Eigennutzung und Einspeisung in das öffentliche Netz

Aufzugsanlage

- Personenaufzug, hydraulisch, Tragkraft 1000 kg, 3 Haltestellen, für barrierefreien Zugang zu allen Ebenen

Küchen

- Mensaküche mit Spül-, Lager, Kühl- und Sozialräumen, Anlieferhof
- Lehrküche und Teeküchen

Kostengruppe 500

Freianlagen

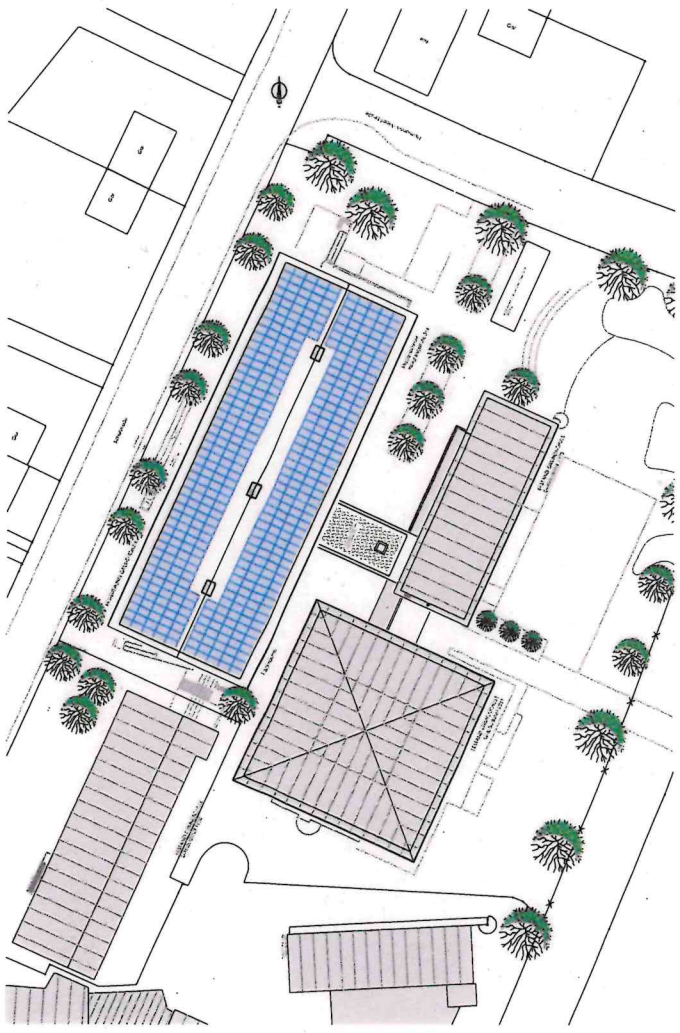
- Neuanlage Pflasterflächen im Eingangsbereich
- Stellplätze wasserdurchlässig befestigt
- Ergänzung der Pflasterflächen im Bereich Pausenhof
- Ergänzung Pflasterflächen für Anlieferung Mensa und Stellplätze für Abfallbehälter
- Treppenanlage für Zugang Stadtkapelle
- Anlegen einer Versickerungsmulde zur Regenwasserbeseitigung
- Pflanzflächen für Bäume und Grünflächen

Kostengruppe 600

Ausstattung

- Ergänzung Möbelbestand entsprechend Bestandsaufnahme und Einrichtungsplan Büro Karin Dettmar, Spielraumplanung, Uhldingen

Aufgestellt:
07.02.2022



Nachweis gem. Photovoltaikpflicht-Verordnung PHPI-VO

Dachfläche Erweiterungsbau Satteldach DN 12°	56,90 x 10,80 x 2	1.230 m ²
Dachfläche Übergang Flachdach begrünt	12,40 x 6,25	78 m ²
Geeignete Dachflächen		1.308 m ²
Photovoltaiknutzung mind. 60 % der geeigneten Dachflächen		785 m ²

Die Photovoltaiknutzung wird insgesamt auf dem Satteldach des Erweiterungsbaus nachgewiesen. Die Dachfläche des Übergangs wird extensiv begrünt.

Modulgröße	1,14 x 1,73	1,97 m ²
Geplante Anzahl der Module gem. Dachplan		404 Stück

Nachgewiesene Fläche Photovoltaiknutzung	404 x 1,97 m ²	796 m ²
---	---------------------------	--------------------

BAUVORHABEN ERWEITERUNG GRUNDSCHULE AULENDORF
MIT FROBENLOKAL STADTKAPELLE UND
BAUTEIL C HG - UMBAU KÜCHENBEREICH
ZU KLASSENRAUM
BAUTEIL B KG - EINBAU PELLETS- HEIZKESSEL
UND PELLETLAGER
ERRICHTUNG EDELSTAHL
AUSSENSCHORNSTEIN
SCHULSTRASSE 21 88326 AULENDORF

BAUHERR STADT AULENDORF
HAUPTSTRASSE 35
88326 AULENDORF

PLANINHALT GENEHMIGUNGSPLANUNG M 1:500
GRUNDRISS DACHAUF SICHT 07.03.2022
NACHWEIS LT. PV-PVVO

PLANUNG KASTEN FREIE ARCHITEKTEN
ABT-REHER-STR. 10 88326 AULENDORF
FON 07525-1495 FAX 07525 - 2875

SPIELRAUMPLANUNG
KARIN DETTMAR DIPL.-ING. ARCHITEKTUR
IN DER DOHLE 5 88690 UHLINDINGEN
FON 07556 - 9299615

A. Warten

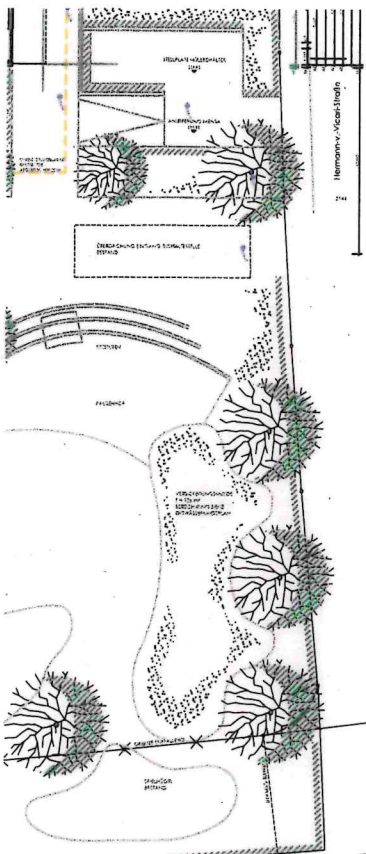
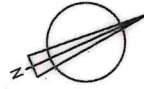
ANLAGE ZUM BAUANTRAG VOM 20.01.2022
ERWEITERUNG GRUNDSCHULE AULENDORF
SCHULSTRASSE 21 88326 AULENDORF

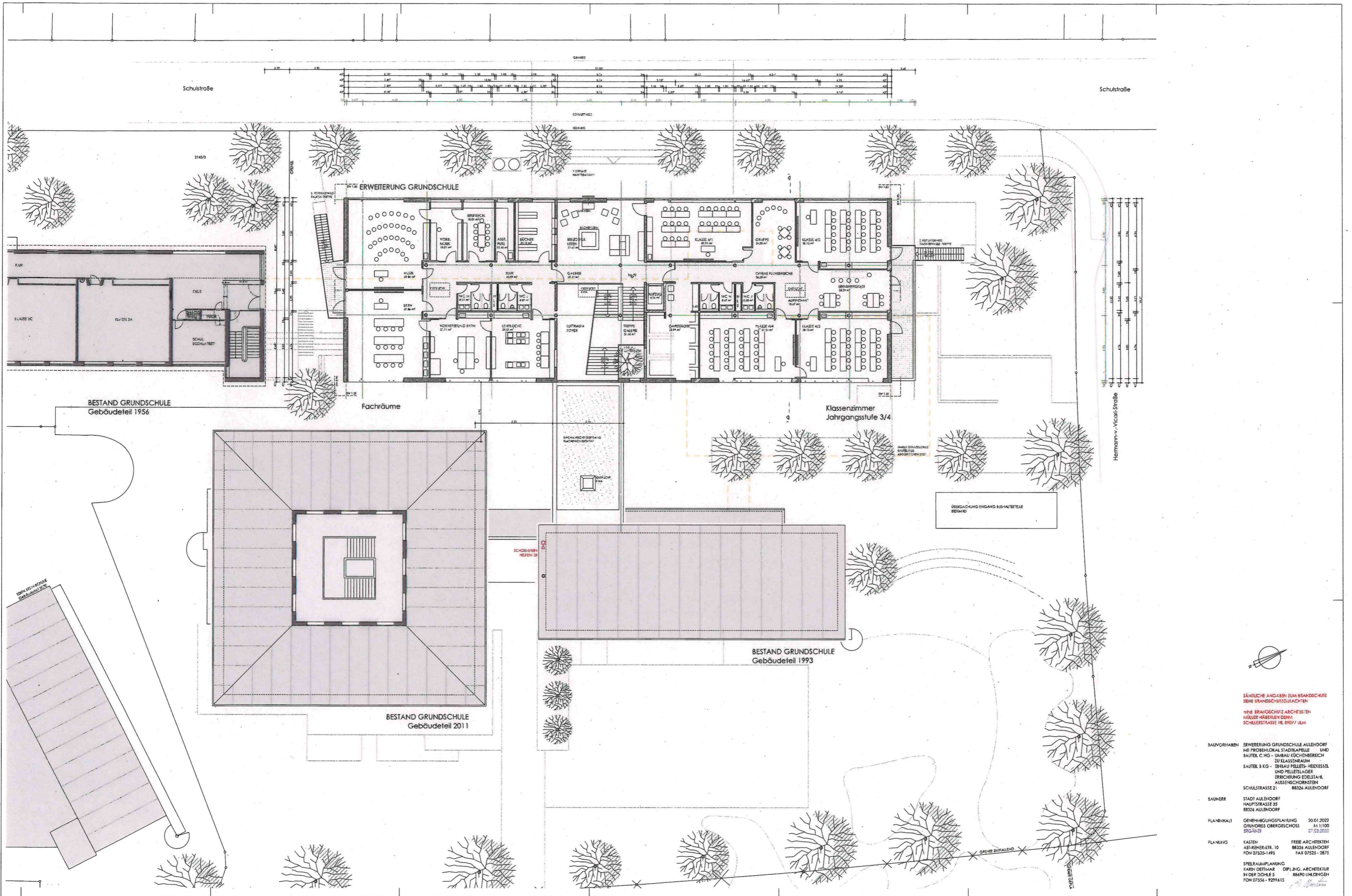
STADT AULENDORF
HAUPTSTRASSE 35 88326 AULENDORF

NACHWEIS VON 17 STELLPLÄTZEN
AUF DEM GRUNDSTÜCK FLST.NR. 2141/2

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:500
ERGÄNZT 07.03.2022

KASTEN FREIE ARCHITEKTEN
ABT-REHER-STRASSE 10 88326 AULENDORF





SÄMTLICHE ANGABEN ZUM BRANDSCHUTZ
 SIEHE BRANDSCHUTZGUTACHTEN
 VON BRANDSCHUTZ ARCHITEKTEN
 MÜLLER HÄBERLEN DEHN
 SCHILLERSTRASSE 18, 89077 ULM

BAUVORHABEN: ERWEITERUNG GRUNDSCHULE AULENDORF
 MIT PROBLEMLÖSUNG STADTSTRASSE UND
 BAUTEIL C HG - UNIBAU KÜCHENBEREICH
 ZU KLASSENRAUM
 BAUTEIL B KG - UNIBAU PELLET-HEIZKESSEL
 UND PELLETLAGER
 ERRICHTUNG EDELSTAHL
 AUSSENSCHORNSTEIN

SCHULSTRASSE 21 88326 AULENDORF

BAUHERR: STADT AULENDORF
 HAUPTSTRASSE 35
 88326 AULENDORF

PLANHERR: GENEHMIGUNGSPLANUNG 20.01.2022
 GRUNDRISS OBERGESCHOSS A1 1:100
 8954-21 07.03.2022

PLANUNG: KASTEN FREIE ARCHITEKTEN
 ALENDORF-STR. 10 88326 AULENDORF
 FON 07525-1495 FAX 07525-2875

SPEZIALPLANUNG: DIPL.-ING. ARCHITEKTUR
 IN DER DOHLE 5 8860 UHLINGEN
 FON 07556-9299615



BESTAND GRUNDRISSHALE Bauteil A 1956
 Fachräume Kollegium und Verwaltung Stadtkapelle
 Verbindungsbau Übergang Hebeeingang
 Klassenräume Lehrerzimmer Mensa
 Anlieferung
 Hornmann von Vico-Strasse

ANSICHT SÜDOSTEN PAUSENHOF



Schulstraße
 Fachräume Kollegium und Verwaltung
 Probenlokal Stadtkapelle
 Verbindungsbau Übergang
 BESTAND GRUNDRISSHALE Bauteil C 2011
 Pausenhof
 Schulstraße

ANSICHT SÜDWESTEN

SÄMTLICHE ANGABEN ZUM BRANDSCHUTZ
 SIEHE BRANDSCHUTZGUTACHTEN
 mhd BRANDSCHUTZ ARCHITEKTEN
 MÜLLER HÄBERLEN DEHN
 SCHILLERSTRASSE 18, 89077 ULM

BAUVORHABEN ERWEITERUNG GRUNDSCHULE AULENDORF
 MIT PROBENLOKAL STADTKAPELLE UND
 BAUTEIL C HG - UMBAU KÜCHENBEREICH
 ZU KLASSENRAUM
 BAUTEIL B KG - EINBAU PELLETS- HEIZKESSEL
 UND PELLETLAGER
 ERRICHTUNG EDELSTAHL
 AUSSENSCHORNSTEIN
 SCHULSTRASSE 21 88326 AULENDORF

BAUHERR STADT AULENDORF
 HAUPTSTRASSE 35
 88326 AULENDORF

PLANINHALT GENEHMIGUNGSPLANUNG 20.01.2022
 ANSICHTEN SO - SW M 1:100

PLANUNG KASTEN ABT-REHER-STR. 10
 88326 AULENDORF
 FON 07525-1495 FAX 07525-2875
 FREIE ARCHITEKTEN

SPIELRAUMPLANUNG
 KARIN DETMAR
 IN DER DOHLE 5
 88690 UHLINGEN
 FON 07556-9299615
K. Detmar



Hermann von Vicari-Strasse

Werkhof

Klassenzimmer
Ganztagbetreuung

Bibliothek
Hauptingang

Fachräume
Kollegium und Verwaltung

BESTAND GRUNDSCHULE
Baujahr 1956

ANSICHT NORDWESTEN SCHULSTRASSE



Pausenhof

BESTAND GRUNDSCHULE Baujahr 1993

Verzahnungsbau Übergang
Pausenhof

Glassenräume
Ganztagbetreuung
Mensa

Anlieferung

Werkhof

Schulstraße

ANSICHT NORDOSTEN HERMANN-VON-VICARI-STRASSE

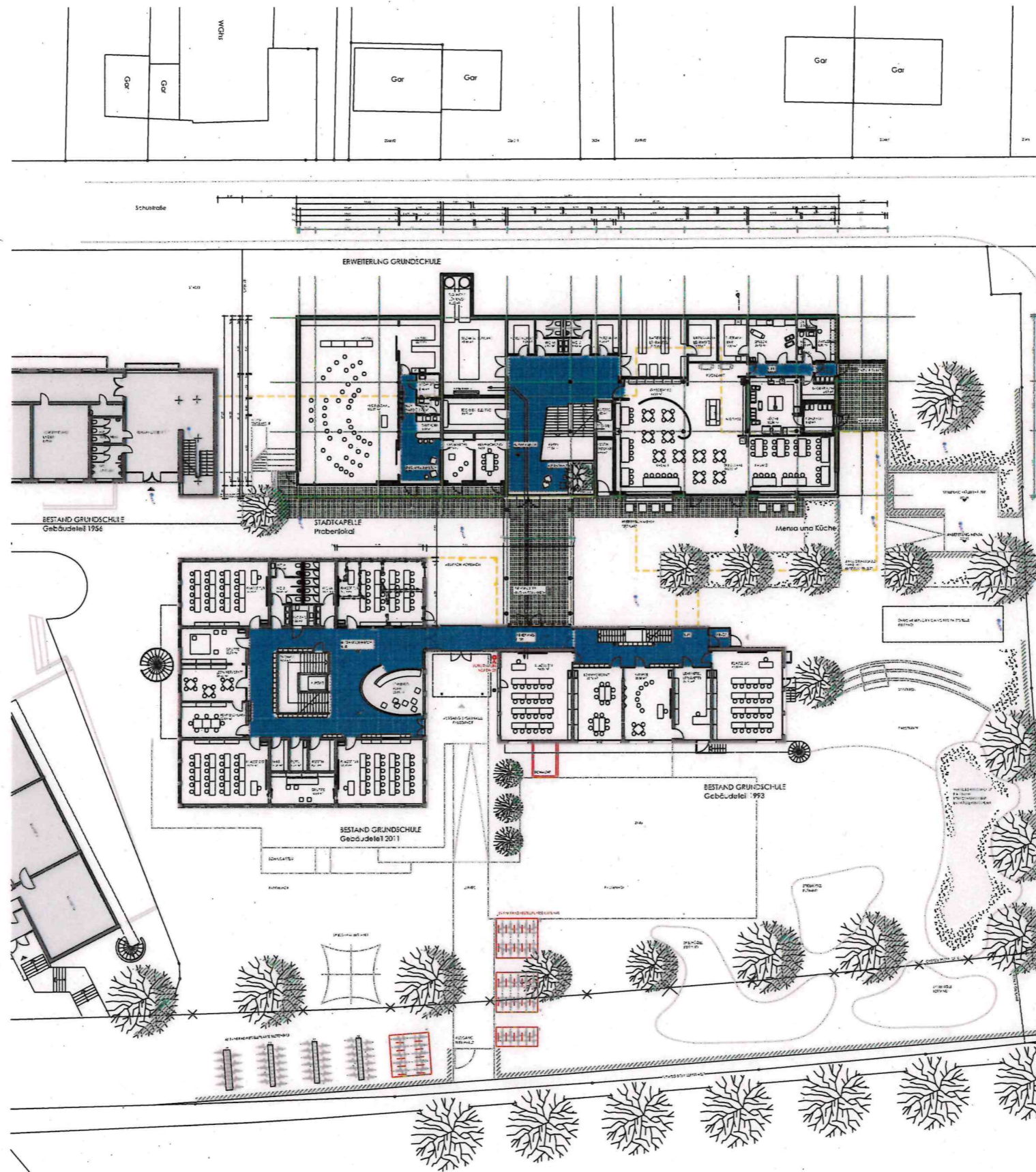
SÄMTLICHE ANGABEN ZUM BRANDSCHUTZ
SIEHE BRANDSCHUTZGUTACHTEN
vhd BRANDSCHUTZ ARCHITEKTEN
MÜLLER HÄBERLIN DENHA
SCHILLERSTRASSE 18, 89077 ULM

BAUVORHABEN ERWEITERUNG GRUNDSCHULE AULENDORF
MIT PROBLEMLÖSAL STADTAPPELE UND
BAUTEIL C HG - UMBAU KÜCHENBEREICH
ZU KLASSENRAUM
BAUTEIL B KG - EINBAU PELLETS- HEIZKESSEL
UND PELLETSLAGER
ERRICHTUNG EDELSTAHL
AUSSENSCHORNSTEIN
SCHULSTRASSE 21 88326 AULENDORF

BAUHERR STADT AULENDORF
HAUPTSTRASSE 35
88326 AULENDORF

PLANINHALT GENEHMIGUNGSPLANUNG 20.01.2022
ANSICHTEN NW - NO M 1:100

PLANUNG KASTEN ABT-REHER-STR. 10 FREE ARCHITECTEN
FON 07525-1495 88326 AULENDORF
FAX 07525-2875
SPELRAUMPLANUNG
KARIN DETTMAR DIPL.ING. ARCHITEKTUR
IN DER DOHLE 5 88690 UHLINGEN
FON 07556-9299615



ANLAGE ZUM BAUANTRAG VOM 20.01.2022
 ERWEITERUNG GRUNDSCHULE AULENDORF
 SCHULSTRASSE 21 88326 AULENDORF

STADT AULENDORF
 HAUPTSTRASSE 35 88326 AULENDORF

NACHWEIS FAHRRADSTELLPLÄTZE

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:500
 ERGÄNZT 07.03.2022

KASTEN FREIE ARCHITEKTEN
 ABT-REHER-STRASSE 10 88326 AULENDORF



STADT AULENDORF

Stadtbauamt Franz Gieger		Vorlagen-Nr. 40/027/2022	
Sitzung am 21.03.2022	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 7 Umbenennung des östlichen Teils der "Waldseer Straße" im Bereich Steegersee			
<p>Ausgangssituation: Die Eigentümerin des Anwesens Waldseer Straße 50 hat am 11.01.2022 den Antrag auf Änderung des Straßennamens gestellt. Die Adresse sei schlecht aufzufinden. Sie hat bis jetzt noch keine gelbe Tonne und auch die Kurierdienste haben erhebliche Probleme.</p> <p>Es gibt de facto 2 Straßenabschnitte unter der Bezeichnung „Waldseer Straße“. Einer in der Verlängerung des Bahnhofs Richtung Lehmgrube und einer vom Steegersee bis zum ehemaligen Bahnübergang. Als der nördliche Bahnübergang geschlossen wurde, wurde die Straße in zwei Abschnitte getrennt. In Anlage 1 (Luftbild) jeweils rot eingezeichnet ersichtlich. Anlage 2 ist aus google maps. Hier ist ersichtlich, dass die Straße von der „Blumenau“ bis zur Schussen schon als „Steeegen“ bezeichnet ist.</p> <p>Im amtlichen Liegenschaftskataster ist der Abschnitt von der Kreuzung Blumenau bis in Höhe Steegen mit „nach Tannhausen“ und der anschließende Teil bis zur Schussen als „nach Aulendorf“ bezeichnet.</p> <p>Die Häuser in Steegen sind mit Steegen und Hausnummer bezeichnet. Logisch wäre somit, die gesamte Straße von der „Blumenau“ bis zum Bahnübergang mit „Steeegen“ zu benennen, so wie es auch in google maps bereits steht. Die Eigentümerin erklärte sich damit einverstanden.</p> <p><u>Rechtliche Grundlage § 5 Abs. 4 iVm § 2 Abs. 1 GemO BW</u> Die hierin begründete Zuständigkeit der Gemeinde zur Benennung der dem öffentlichen Verkehr dienenden Straßen, Wege und Plätze umfasst grundsätzlich auch die Befugnis, eine bereits benannte Straße umzubenennen.</p> <p>Zweck der Benennung ist es in erster Linie, im Verkehr der Bürger untereinander und zwischen Bürgern und Behörden das Auffinden von Wohngebäuden, Betrieben, öffentlichen Einrichtungen und Amtsgebäuden zu ermöglichen bzw. zu erleichtern. Bei der Verfolgung dieser Zwecke hat die Gemeinde unter Beachtung der Grundsätze der Erforderlichkeit, Geeignetheit und Verhältnismäßigkeit die für die Umbenennung sprechenden Gründe mit dem Interesse der Anwohner an der Beibehaltung des bisherigen Straßennamens abzuwägen. Die Ordnungsfunktion und Erschließungsfunktion des Straßennamens setzt dessen Unterscheidbarkeit von den Benennungen anderer Straßen im Gemeindegebiet voraus. Der primäre gesetzliche Zweck jeder Benennung, die Straßen im Gemeindegebiet für den öffentlichen Verkehr hinreichend unterscheidbar zu machen, rechtfertigt die Umbenennung.</p> <p>Die Benennung einer Straße hat zusammen mit der Grundstücks-Hausnummer die Funktion, Schwierigkeiten vorzubeugen, die sich im Verkehr der Bürger untereinander oder zwischen Bürgern und Behörden ergeben können, wenn Wohnungen, Betriebe, Geschäftsräume oder Dienststellen mangels ausreichender Orientierungsmöglichkeiten nicht oder nur unter Schwierigkeiten aufgefunden werden können, um in Notfällen eine schnelle Erreichbarkeit zu ermöglichen. Die Auswahl der Straßennamen ist daher – ungeachtet landesrechtlicher Besonderheiten – eine als Selbstverwaltungsaufgabe wahrzunehmende örtliche Angelegenheit der Gemeinde.</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, die bisherige Waldseer Straße vom ehemaligen Bahnübergang bis zur Kreisstraße Aulendorf-Haslach in „Steeegen“ umzubenennen.</p>			

Beschlussantrag:

Die bisherige Waldseer Straße vom ehemaligen Bahnübergang bis zur Kreisstraße Aulendorf-Haslach wird in „Steegen“ umbenannt.

Anlagen:

Anlage 1: Luftbild mit roter Einzeichnung

Anlage 2: Auszug aus google maps

Beschlussauszüge für

Bürgermeister

Hauptamt

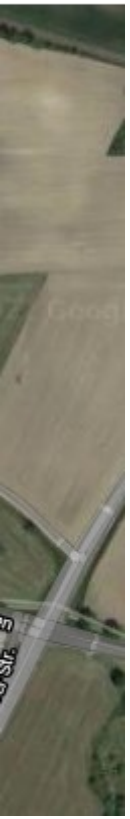
Kämmerei

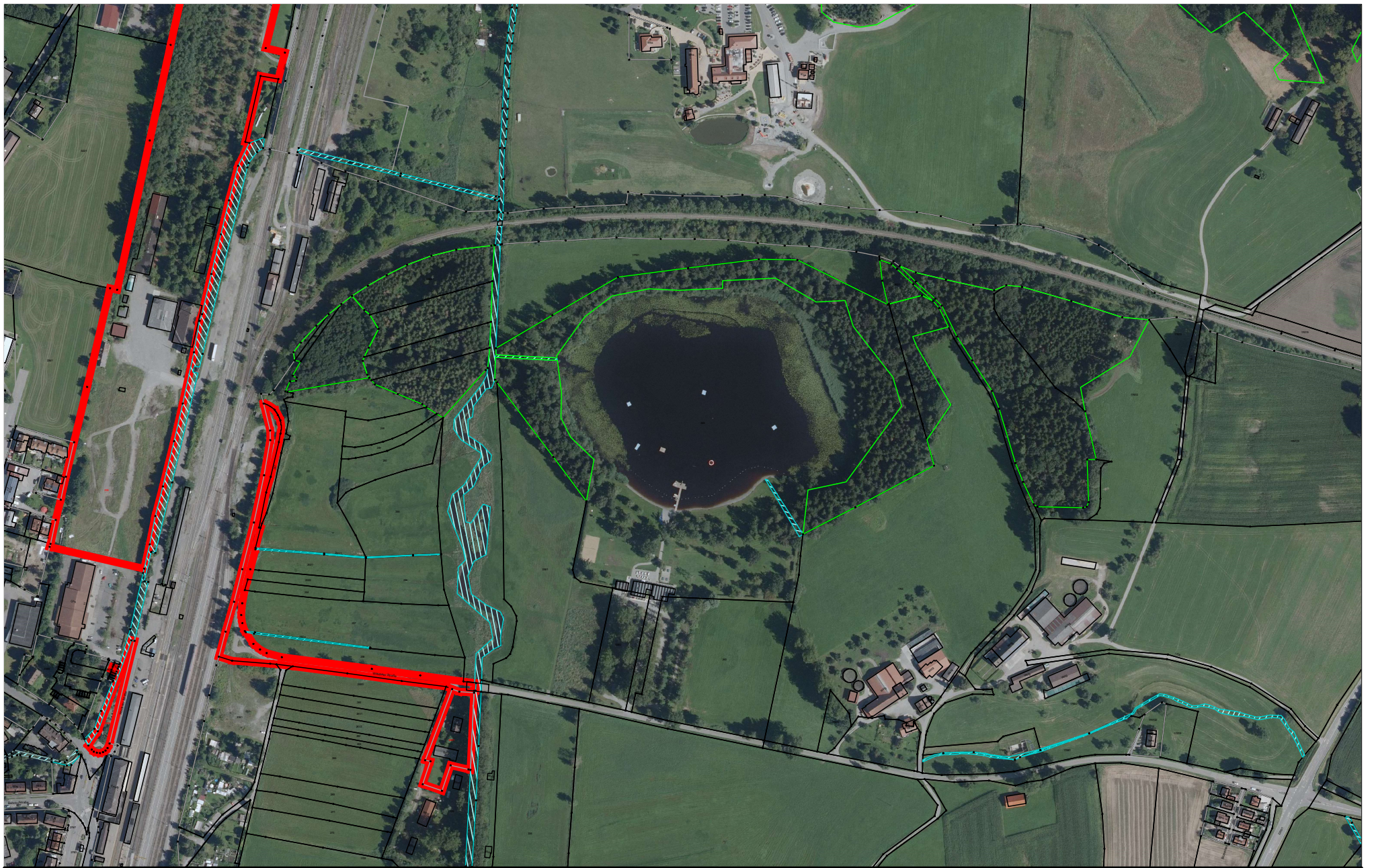
Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 11.03.2022







Stadt Aulendorf

Bearbeiter:

Datum: 16.02.2022

Maßstab: 1:5000

Notizen