



# STADT AULENDORF

## **Öffentliche Sitzung des Gemeinderates** **am Montag, 23.10.2023, 18:00 Uhr** **im Ratssaal**

### **TAGESORDNUNG**

#### **Öffentliche Tagesordnung**

- 1** Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 2** Bekanntgaben, Mitteilungen, Bekanntgabe nichtöffentl. gefasster Beschlüsse, Protokoll
- 3** Einwohnerfragestunde
- 4** Ausscheiden Stadtrat Konrad Zimmermann - Verabschiedung
- 5** Nachrücken von Herrn Jochen Haas in den Gemeinderat  
- Feststellung von Hinderungsgründen  
- Verpflichtung als Stadtrat
- 6** Nachbesetzung der Ausschüsse und sonstigen Gremien
- 7** Nachwahl eines/r stellvertretenden Bürgermeister/in
- 8** Festlegung der Termine für die Bürgermeisterwahl 2024
- 9** Modernisierung des Bahnhofs Aulendorf – Vorstellung der Planung für den barrierefreien Ausbau
- 10** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten - 1. Änderung"
  1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
  2. Zustimmung zum geänderten Planentwurf
  3. Erneute Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Öffentlichkeit
- 11** Kalkulation der Nutzungsgebühren für städtische Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte - 4. Änderung der Satzung - Vorberatung
- 12** Neubau Grundschule - Vergabe von Fensterbauarbeiten
- 13** Erstellung einer Kommunalen Wärmeplanung
  - 1.) Zustimmung zur Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung
  - 2.) Ermächtigung der Verwaltung zur Angebotseinholung und Auftragsvergabe.
  - 3.) Im Haushalt 2024 sind entsprechende Haushaltsmittel einzustellen.
- 14** Neubau Kindergarten - Vergabe von Landschaftsbauarbeiten
- 15** Verschiedenes
- 16** Anfragen gem. § 4 Geschäftsordnung



# STADT AULENDORF

<b>Hauptamt</b> Brigitte Thoma		<b>Vorlagen-Nr. 20/023/2023</b>	
Sitzung am 23.10.2023	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 4      Ausscheiden Stadtrat Konrad Zimmermann - Verabschiedung</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b>  Mit Schreiben vom 30.08.2023 hat Herr Konrad Zimmermann sein Ausscheiden aus dem Gemeinderat nach § 16 Abs. 1 Nr. 3 GemO beantragt.  Demnach kann ein Gemeinderat das Ausscheiden verlangen, wenn er mindestens 10 Jahre oder länger dem Gemeinderat angehört oder ein öffentliches Ehrenamt verwaltet hat.</p> <p>Herr Zimmermann ist seit dem 06.12.1999 Mitglied des Gemeinderates der Stadt Aulendorf. Seit 18.07.2013 ist er zudem 1. stellvertretender Bürgermeister.  Mit insgesamt 24 Jahren sind damit die Voraussetzungen des § 16 Abs. 1 Nr. 3 GemO erfüllt.</p> <p>Die Entscheidung über die Anerkennung der Ausscheidungsgründe obliegt dem Gemeinderat.</p>			
<p><b>Beschlussantrag:</b>  Der Gemeinderat stellt fest, dass ein wichtiger Grund nach § 16 Abs. 1 Nr. 3 GemO vorliegt und Stadtrat Konrad Zimmermann aus dem Gemeinderat ausscheidet.</p>			
<p><b>Anlagen:</b>  Schriftlicher Antrag auf Ausscheiden aus dem Gemeinderat</p>			
<p><b>Beschlussauszüge für</b>    <input type="checkbox"/> Bürgermeister    <input checked="" type="checkbox"/> Hauptamt  <input type="checkbox"/> Kämmerei            <input type="checkbox"/> Bauamt            <input type="checkbox"/> Ortschaft</p>			
Aulendorf, den 09.10.2023			

Konrad Zimmermann  
Hangelesweg 28  
88326 Aulendorf

*K. Zimmermann*

Aulendorf, den 30.08.23

Herrn Bürgermeister Burth  
Hauptstraße 35  
88326 Aulendorf

*Hauptstraße*

**Antrag auf vorzeitiges Ausscheiden aus dem Gemeinderat der Stadt  
Aulendorf.**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wie schon besprochen beantrage ich das vorzeitige Ausscheiden aus dem Gemeinderat, dem ich schon seit vielen Jahren angehöre.  
Nach § 16 der Gemeindeordnung kann das Ausscheiden bei Vorliegen eines wichtigen Grundes vorzeitig erfolgen. Dies ist der Fall, wenn man dem Gemeinderat länger als zehn Jahre angehört und älter als 62 Jahre ist.  
Da ich beide Kriterien erfülle, bitte ich Sie den Antrag dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.  
Ein Wunschtermin für das Ausscheiden wäre die Gemeinderatssitzung am Montag, den 23. Oktober.

Mit besten Grüßen

*K. Zimmermann*

Konrad Zimmermann



# STADT AULENDORF

<b>Hauptamt</b> Brigitte Thoma		<b>Vorlagen-Nr. 20/022/2023</b>							
Sitzung am 23.10.2023	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung						
<p><b>TOP: 5      Nachrücken von Herrn Jochen Haas in den Gemeinderat</b>  <b>- Feststellung von Hinderungsgründen</b>  <b>- Verpflichtung als Stadtrat</b></p>									
<p><b>Ausgangssituation:</b>          Durch das Ausscheiden von Stadtrat Konrad Zimmermann muss dieses Mandat nachbesetzt werden. Als nächster Ersatzbewerber für die Christlich Demokratische Union (CDU) wurde bei der Kommunalwahl am 26.05.2019 Herr Jochen Haas festgestellt.</p> <p>Herr Haas hat mitgeteilt, dass er als Nachrücker zur Verfügung steht.</p> <p>Ein Hinderungsgrund nach § 29 GemO besteht nach heutigem Kenntnisstand nicht, so dass Herr Haas als Stadtrat nachrücken und verpflichtet werden kann.</p>									
<p><b>Beschlussantrag:</b>          Der Gemeinderat beschließt,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. dass bei Herrn Jochen Haas kein Hinderungsgrund nach § 29 GemO vorliegt.</li> <li>2. Herr Jochen Haas rückt für Herrn Konrad Zimmermann in den Gemeinderat der Stadt Aulendorf nach.</li> </ol>									
<p><b>Anlagen:</b>          Rückantwort Herr Jochen Haas als Nachrücker</p>									
<p><b>Beschlussauszüge für</b></p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Bürgermeister</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Hauptamt</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Kämmerei</td> <td><input type="checkbox"/> Bauamt</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Ortschaft</td> </tr> </table>				<input type="checkbox"/> Bürgermeister	<input checked="" type="checkbox"/> Hauptamt	<input type="checkbox"/> Kämmerei	<input type="checkbox"/> Bauamt		<input type="checkbox"/> Ortschaft
<input type="checkbox"/> Bürgermeister	<input checked="" type="checkbox"/> Hauptamt								
<input type="checkbox"/> Kämmerei	<input type="checkbox"/> Bauamt								
	<input type="checkbox"/> Ortschaft								
Aulendorf, den 09.10.2023									

Jochen Haas  
Conchesstraße 11  
88326 Aulendorf

Stadt Aulendorf  
Hauptstr. 35  
Hauptamt  
88326 Aulendorf

10	20	30	40	45	50
<b>Stadt Aulendorf</b>					
07. Sep. 2023					
b.R.	W.V.	Stelln.	z. Erl.		

**Nachrücken in den Gemeinderat der Stadt Aulendorf für Herrn Konrad Zimmermann**

Sehr geehrter Herr Burth,  
Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit teile ich mit, dass ich

als Ersatzbewerberin in den Gemeinderat nachrücken werde

ein Hinderungsgrund nach § 29 Abs. 1 GemO liegt nicht vor / ~~liegt vor~~

nicht in den Gemeinderat nachrücken werde, da

(kurze Begründung)

Aulendorf, den 05.09.2023



<b>Hauptamt</b> Brigitte Thoma		<b>Vorlagen-Nr. 20/024/2023</b>	
Sitzung am 23.10.2023	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 6 Nachbesetzung der Ausschüsse und sonstigen Gremien</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Aufgrund des Nachrückens von Herrn Jochen Haas für den ausgeschiedenen Stadtrat Herr Konrad Zimmermann ist über die Neubildung der Ausschüsse zu beschließen.</p> <p>Herr Konrad Zimmermann war in folgenden Ausschüssen und sonstigen Gremien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausschuss für Umwelt und Technik (AUT) – ordentliches Mitglied</li> <li>• Verwaltungsausschuss (VA) – Stellvertreter</li> <li>• Aufsichtsrat Schloss GmbH – bis 31.12.2020</li> <li>• Energieteam</li> </ul> <p>Die CDU-Fraktion schlägt vor, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Herr Jochen Haas ordentliches Mitglied des Verwaltungsausschusses (VA) wird.</li> <li>• Herr Stefan Maucher in den Ausschuss für Umwelt und Technik (AUT) wechselt.</li> </ul> <p>Somit sind folgende Ausschussmitglieder und Stellvertreter zu wählen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verwaltungsausschuss, Mitglied und Stellvertretung</li> <li>2. Ausschuss für Umwelt und Technik, Mitglied und Stellvertretung</li> </ol> <p>Herr Konrad Zimmermann würde gern auf eigenen Wunsch hin dem Energieteam weiterhin beisitzen.</p> <p>Es wird eine einvernehmliche Nachbesetzung und Neubildung der Ausschüsse auf der Grundlage des § 40 Abs. 2 GemO sowie eine einvernehmliche Nachbesetzung der sonstigen Gremien angestrebt.</p>			
<p><b>Beschlussantrag:</b> Der Gemeinderat beschließt einvernehmlich über die Neubildung der Ausschüsse und Nachbesetzung der sonstigen Gremien.</p>			
<b>Anlagen:</b>			
<p><b>Beschlussauszüge für</b></p> <p> <input type="checkbox"/> Bürgermeister    <input checked="" type="checkbox"/> Hauptamt  <input type="checkbox"/> Kämmerei        <input type="checkbox"/> Bauamt            <input type="checkbox"/> Ortschaft </p>			
Aulendorf, den 13.10.2023			



# STADT AULENDORF

<b>Hauptamt</b> Brigitte Thoma		<b>Vorlagen-Nr. 20/025/2023</b>	
Sitzung am 23.10.2023	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 7      Nachwahl eines/r stellvertretenden Bürgermeister/in</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Mit dem Ausscheiden von Stadtrat Konrad Zimmermann ist die Nachwahl des ersten stellvertretenden Bürgermeisters erforderlich.</p> <p>Herr Zimmermann war in der konstituierenden Sitzung am 15.07.2019 zum ersten stellvertretenden Bürgermeister, von insgesamt vier Stellvertretern, gewählt worden.</p>			
<p><b>Beschlussantrag:</b> Der Gemeinderat wählt die/den erste/n stellvertretende/n Bürgermeister/in.</p>			
<b>Anlagen:</b>			
<p><b>Beschlussauszüge für</b>    <input type="checkbox"/> Bürgermeister    <input checked="" type="checkbox"/> Hauptamt  <input type="checkbox"/> Kämmerei            <input type="checkbox"/> Bauamt            <input type="checkbox"/> Ortschaft</p>			
Aulendorf, den 13.10.2023			



# STADT AULENDORF

<b>Hauptamt</b> Tanja Mönikheim		<b>Vorlagen-Nr. 10/043/2023</b>							
Sitzung am 23.10.2023	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung						
<b>TOP: 8      Festlegung der Termine für die Bürgermeisterwahl 2024</b>									
<p><b>Ausgangssituation:</b>          Bürgermeister Matthias Burth wurde am 31.08.2008 zum Bürgermeister der Stadt Aulendorf gewählt. Herr Burth hat sein Amt am 06.10.2008 angetreten. Die erste 8-jährige Amtszeit von Bürgermeister Burth endete am 05.10.2016. Herr Burth wurde dann bei der Wahl am 10.07.2016 erneut zum Bürgermeister gewählt. Die zweite 8-jährige Amtszeit endet somit gemäß § 42 Abs. 3 GemO Baden-Württemberg mit Ablauf des 05.10.2024.</p> <p>Nach § 47 Abs. 1 GemO BW ist die Wahl des Bürgermeisters frühestens drei Monate und spätestens einen Monat vor Freiwerden der Stelle durchzuführen.</p> <p>Die Bürgermeisterwahl gemäß § 2 Abs. 3 Satz Kommunalwahlgesetz BW hat demnach an einem Sonntag in der Zeit zwischen dem 05.07.2024 und dem 05.09.2024 stattzufinden.</p> <p>Der frühestmögliche Termin wäre somit Sonntag, 07.07.2024 und der spätmöglichste Termin Sonntag, 01.09.2024.</p> <p>Eine eventuell erforderliche Stichwahl hat frühestens am zweiten und spätestens am vierten Sonntag nach der Wahl zu erfolgen.</p> <p>Gemäß § 2 Abs. 2 Kommunalwahlgesetz legt der Gemeinderat den Wahltag fest.</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, die Wahl außerhalb der Sommerferien 2024 durchzuführen. Die Sommerferien beginnen am 25.07.2024.</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor, die Bürgermeisterwahl auf Sonntag, 07.07.2024 festzusetzen. Eine erforderliche Stichwahl wird auf Sonntag, 21.07.2024 festgesetzt.</p>									
<p><b>Beschlussantrag:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Der Gemeinderat setzt die Bürgermeisterwahl auf Sonntag, 07.07.2024 fest.</li> <li>Eine eventuell erforderliche Stichwahl wird auf Sonntag, 21.07.2024 festgesetzt.</li> </ol>									
<b>Anlagen:</b>									
<p><b>Beschlussauszüge für</b></p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Bürgermeister</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Hauptamt</td> <td><input type="checkbox"/> Ortschaft</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Kämmerei</td> <td><input type="checkbox"/> Bauamt</td> <td></td> </tr> </table>				<input checked="" type="checkbox"/> Bürgermeister	<input checked="" type="checkbox"/> Hauptamt	<input type="checkbox"/> Ortschaft	<input type="checkbox"/> Kämmerei	<input type="checkbox"/> Bauamt	
<input checked="" type="checkbox"/> Bürgermeister	<input checked="" type="checkbox"/> Hauptamt	<input type="checkbox"/> Ortschaft							
<input type="checkbox"/> Kämmerei	<input type="checkbox"/> Bauamt								
Aulendorf, den 13.10.2023									

Bürgermeister		Vorlagen-Nr. 10/098/2018/2	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
26.11.2018	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
21.06.2023	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung
23.10.2023	Gemeinderat	Ö	Vorberatung
<b>TOP: 9 Modernisierung des Bahnhofs Aulendorf – Vorstellung der Planung für den barrierefreien Ausbau</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b>  Der Bahnhof Aulendorf hat als einziger Knotenbahnhof zwischen Ulm und Friedrichshafen eine zentrale Bedeutung für den Schienenpersonenverkehr in Oberschwaben. Der Knotenbahnhof Aulendorf wird täglich von rd. 7.000 – 8.000 Ein- und Aussteigern bzw. Umsteigern genutzt. Weder der Zugang zum Bahnhof noch der Zustieg zu den Zügen ist derzeit barrierefrei ausgebaut.</p> <p>Um die Barrierefreiheit, das Erscheinungsbild und die Mobilitätsfunktion der Bahnhöfe in Baden-Württemberg weiter zu verbessern, wurde im Juni 2020 zwischen dem Land Baden-Württemberg und der DB Station &amp; Service AG die Rahmenvereinbarung über das Bahnhofsmodernisierungsprogramm II „Bahnhof der Zukunft“ abgeschlossen. Der Knotenbahnhof Aulendorf wurde in das Bahnhofsmodernisierungsprogramm II aufgenommen.</p> <p>Bereits im Vorfeld der Aufnahme in das Bahnhofsmodernisierungsprogramm II hat sich die Stadt Aulendorf zu einer Mitfinanzierung der Grundlagenermittlung und einer Vorentwurfsplanung bereiterklärt, um die Aufnahme in ein weiteres Bahnhofsmodernisierungsprogramm zu unterstützen. Eine Mitfinanzierung der Stadt Aulendorf an der Modernisierung des Bahnhofs ist Voraussetzung für deren Planung und Realisierung. Damit soll der gemeinsamen Zielsetzung einer Verbesserung der Situation für Reisende und Bürger Rechnung getragen werden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat bereits in seiner Sitzung am 24.10.2016 einer Kostenbeteiligung in Höhe von 50% an den Planungskosten der Leistungsphase I und II (120.000 €) nach HOAI für die Modernisierung des Bahnhofs Aulendorf/barrierefreier Ausbau zugestimmt.</p> <p>Zuletzt wurde der Gemeinderat in seiner Sitzung am 26.11.2018 über den Planungsstand zur Modernisierung des Knotenbahnhofs Aulendorf informiert. Weiter hat der Gemeinderat in dieser Sitzung einer Kostenbeteiligung in Höhe von 1/3 an den Planungskosten der Leistungsphase III und IV in Höhe von 150.000 € als Fixbetrag zugestimmt.</p> <p><b>Stand Entwurfsplanung</b></p> <p><u>Bahnsteige:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zukünftig wird es im Bahnhof Aulendorf 3 vollwertige und barrierefreie Bahnsteige mit 6 Gleisen geben.</li> </ul> <p><u>Bahnsteiglängen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bahnsteig 1</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gleis 1: 265 m</li> <li>- Gleis 101: 120 m</li> </ul> </li> <li>• <b>Bahnsteig 2</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gleis 2 / 3: 266 m</li> </ul> </li> <li>• <b>Bahnsteig 3:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gleis 5 / 7: 155 m</li> </ul> </li> </ul>			

- Für alle Bahnsteige wird eine einheitliche Bahnsteighöhe von 55 cm umgesetzt.  
- es besteht die Möglichkeit die Bahnsteige mit geringem Aufwand auf 76 cm zu erhöhen.

#### Rückbau Reisenden-Überweg Bahnsteig 4:

- Im Rahmen der Erneuerung der Verkehrsstation wird der bestehende Bahnsteig am Gleis 4 und der dazugehörige Reisenden-Überweg ersatzlos zurückgebaut.
- Rückbau der versiegelten Flächen im Gleiszwischenbereich.
- Rückbau der ehemaligen Verladerampe.

#### Zugänge:

- Die Zugänge am Bahnhof erfolgen weiterhin über die bisherigen Zugangsmöglichkeiten:
  - P&R Parkplatz Waldseer Straße
  - Empfangsgebäude
  - Bahnhofsvorplatz
  - Busbahnhof
- Zugänge Bahnsteig 1 / 101
  - Empfangsgebäude
  - Bahnhofsvorplatz
  - Busbahnhof
  - Aufzug Bahnsteig 1
  - Treppenanlage
- Zugänge Bahnsteig 2 / 3
  - Personenunterführung
  - Aufzug Bahnsteig 1 / 2
  - Treppenanlage 1
  - Treppenanlage 2 + Fahrradrinne
- Zugänge Bahnsteig 5 / Bahnsteig 7
  - Personenunterführung
  - Aufzug Bahnsteig 1 / Bahnsteig 3
  - Treppenanlage

#### Bahnsteigausstattung Bahnsteig 1 (Gleis 1 / 101):

- Bahnsteigdach bleibt wie im Bestand
- 2x Wetterschutzhäuser inklusive Sitzbank
- 1x 6 + 6er Sitzbank
- 3x 6er Sitzbank
- 2x Vitrinewand
- 5x Abfallbehälter
- 2x Zuginfomonitor
- 1x Fahrkartenautomat
- 2x Ticketentwerter
- 1x taktiler Blindenleitsystem
- Taktile Handlaufschilder am Treppenabgang

#### Bahnsteigausstattung Bahnsteig 2 (Gleis 2/3):

- 107 m Bahnsteigdach
- 2x Windschutz inklusive Sitzbank
- 3x 6 + 6er Sitzbank
- 2x Vitrinewand
- 4x Abfallbehälter
- 1x Snackautomat
- 1x Zuginfomonitor
- 1x Fahrkartenautomat
- 1x Ticketentwerter
- 1x taktiler Blindenleitsystem
- Taktile Handlaufschilder am Treppenabgang

#### Bahnsteigausstattung Bahnsteig 3 (Gleis 5/7):

- 3x Wetterschutzhaus inklusive Sitzbank
- 2x 6 + 6er Sitzbank
- 2x Vitrinewand

- 3x Abfallbehälter
- 1x Zuginfomonitor
- 1x Ticketentwerter
- 1x Treppeneinhausung
- Taktiler Blindenleitsystem
- Taktile Handlaufschilder am Treppenabgang

### **Baublauf**

Die Baumaßnahmen für die Erneuerung für die Verkehrsstation in Aulendorf sind vom März 2026 bis Januar 2029 vorgesehen. Die geplante Gesamtbauzeit beträgt 2 Jahre und 10 Monate. Die Inbetriebnahme der Bahnsteige ist wie folgt geplant:

- Bahnsteig 3 – Juli 2027
- Bahnsteig 2 – Oktober 2028
- Bahnsteig 1 – Februar 2029
- Bahnsteig 101 – März 2029

Die Maßnahmen werden in folgender Chronologie durchgeführt:

- Vorbereitende Maßnahmen
- Herstellung des Regenrückhaltebeckens
- Elektrifizierung des Gleises 108
- Herstellung Mittelbahnsteig 3 (Gleis 5/7)
- Herstellung Mittelbahnsteig 2 inklusive Neubau Bahnsteigdach (Gleis 2/3)
- Herstellung Hausbahnsteig (Gleis 1)
- Herstellung Bahnsteig 1a (Gleis 1 a)

Die Maßnahmen werden nacheinander umgesetzt, um die Gleisverfügbarkeit so gering wie möglich zu beeinträchtigen.

Die Hauptarbeit findet tagsüber zwischen 7.00 Uhr und 22.00 Uhr an Werktagen (Mo – Sa) statt. Lärmintensive Arbeiten werden im Rahmen der bautechnischen Möglichkeiten überwiegend tagsüber durchgeführt. Aufgrund des Bahnbetriebs und der damit verbundenen Minimierung der Sperrzeiten müssen die Bauarbeiten auch nachts erfolgen.

Die Anlieger werden rechtzeitig und umfassend über die Bautätigkeit informiert. Zudem wird es einen Emissionsschutzbeauftragten als Ansprechpartner vor Ort geben.

Die Reisenden werden frühzeitig über die temporären Komforteinschränkungen informiert, die mit den Baumaßnahmen einhergehen.

Die Personenunterführung wird in ihrer Durchgangsbreite über die volle Länge eingeschränkt werden müssen. Eine kurzzeitige Sperrung der Personenunterführung für die Herstellung der notwendigen Öffnungen für die Zugänge zum neuen Mittelbahnsteig kann nicht ausgeschlossen werden.

### **Finanzierung**

Gemäß der Rahmenvereinbarung über die Finanzierung der Modernisierung von Personenbahnhöfen im Rahmen des Bahnhofsmmodernisierungsprogramms Baden-Württemberg II zwischen dem Land Baden-Württemberg und der DB Station & Service AG sollen sich die Kommunen mit einem pauschalen Finanzierungsanteil in Höhe von 20% an den Gesamtkosten der Leistungsphasen 1 – 9 HOAI beteiligen. Zur Vermeidung von Härtefällen wird die kommunale Finanzierungsbeteiligung grundsätzlich auf einen Betrag von 80 € pro Einwohner begrenzt. Die Stadt Aulendorf hat sich bereits an den Planungskosten der Leistungsphasen 1 und 2 mit einem Zuschuss in Höhe von 50 % (120.000 €) und an den Planungskosten der Leistungsphasen 3 bis 4 mit einem 1/3 in Höhe von 150.000 € beteiligt. Somit verbleibt für die Stadt Aulendorf noch ein Finanzierungsbetrag für die Leistungsphasen 5 – 9 in Höhe von ca. 550.000 – 600.000 € je nach Einwohnerzahl.

### **Planungsverfahren**

Die DB Station & Service AG hat beim Eisenbahnbundesamt den Antrag auf Planfeststellung für

die Modernisierung des Bahnhofs Aulendorf gestellt. Aktuell liegen die Planunterlagen zum Planfeststellungsverfahren öffentlich aus und können bei der Stadt Aulendorf, Bauamt oder auf der Homepage des Eisenbahnbundesamtes unter der Link <https://www.eba.bund.de/anhoerung> eingesehen werden. Es ist vorgesehen im Sommer 2024 den Planfeststellungsbeschluss zu fassen.

### **Modernisierung Personenunterführung**

Die DB Engineering & Consulting GmbH wurde von Seiten der Stadt Aulendorf mit den Planungsleistungen für die Modernisierung der Personenunterführung beauftragt. In der Gemeinderatssitzung werden die ersten Entwurfsplanungen zur Modernisierung der Personenunterführung vorgestellt.

Bei der Personenunterführung am Knotenbahnhof Aulendorf handelt es sich um eine sogenannte Kreuzung nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz. Im Zuge der Errichtung der Personenunterführung am Knotenbahnhof Aulendorf wurde zwischen der damaligen Deutschen Bundesbahn und der Stadt Aulendorf im Jahr 1979 eine Vereinbarung zur Erstellung und Unterhaltung der Personenunterführung abgeschlossen. In der Vereinbarung ist geregelt, dass die Stadt Aulendorf für die Erhaltung und Unterhaltung der Personenunterführung zuständig ist. Dies bedeutet, dass die Kostentragung für die Modernisierung der Personenunterführung von der Stadt Aulendorf zu tragen sind. Die Planungsleistungen umfassen folgende Leistung:

- Austausch der Handläufe durch ein durchgehendes Konzept für den gesamten Bahnhof nach Ausstattungskatalog der DB Station & Service.
- Wende  
Planung der neuen Fliesenbeläge in der Personenunterführung und Wandanstriche mit Blick auf die vom Regelwerk der Deutschen Bahn erforderlichen Anforderungen.
- Treppenbodenbeläge  
neuer Anstrich und intensive Reinigung und Imprägnierung
- Leuchten  
neues Beleuchtungskonzept inklusive Beleuchtungsberechnung und Stromversorgung.

Vertreter der DB Station & Service AG werden in der Sitzung die Planung ausführlich vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

Der Beratungsvorlage ist der Erläuterungsbericht aus dem Planfeststellungsverfahren beigefügt.

### **Beschlussantrag:**

Kenntnisnahme und Beratung über die vorgestellte Planung.

### **Anlagen:**

Erläuterungsbericht zum Planfeststellungsverfahren

### **Beschlussauszüge für**

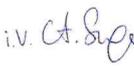
- |   |  |                                    |
|---|--|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt          |                                    |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei                 | <input checked=""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

Aulendorf, den 13.10.2023

Vorhaben:  
 Erneuerung der Verkehrsstation Aulendorf  
 Erneuerung Haus- /Mittelbahnsteig 2 (BMP)  
 Neubau Mittelbahnsteig 3 (LuFV 8.7)

Unterlage 1

## Erläuterungsbericht

0	Ausgangsverfahren: Antragsfassung	17.02.2023
Index	Änderungen bzw. Ergänzungen	Planungsstand
Vorhabenträgerin: DB Station&Service AG  Bahnhofsmanagement Friedrichshafen Stadtbahnhof 1 88045 Friedrichshafen		
Vertreter der Vorhabenträgerin: DB Station&Service AG  Regionalbereich Südwest Lautenschlagerstraße 20 70173 Stuttgart  Antonija Singe 2023.07.05 08:37:07 +02'00'  i.v.  gez. A. Singe Datum            Unterschrift		Verfasser: DB Engineering & Consulting GmbH  Region Deutschland Südwest Büro Stuttgart Mönchstraße 29 70191 Stuttgart  i. A.  gez. F. Müller Datum            Unterschrift
Genehmigungsvermerk Eisenbahn-Bundesamt		

## Inhaltsverzeichnis

1	Antragsgegenstand (Umfang des Bauvorhabens).....	5
2	Planrechtfertigung (Anlass des Bauvorhabens).....	6
3	Varianten und Variantenvergleich.....	6
4	Beschreibung des vorhandenen Zustandes .....	7
4.1	Gleisanlagen.....	7
4.2	Bahnsteige.....	7
4.2.1	Bahnsteige 1/1a und 2.....	8
4.2.2	Bahnsteig 4 .....	8
4.3	Zugänge zu den Bahnsteigen .....	8
4.3.1	Zugang Bahnsteig 1/1a.....	8
4.3.2	Zugang Bahnsteig 2 .....	8
4.3.3	Zugang Bahnsteig 4 .....	8
4.3.4	Bahnhofsvorplatz.....	9
4.4	Bahnsteigdächer .....	9
4.5	Entwässerung.....	9
4.6	Kabeltiefbau.....	10
4.7	Personenunterführung .....	10
4.8	Elektrische Energieanlagen 50 Hz .....	10
4.9	Anlagen der Leit- und Sicherungstechnik.....	11
4.10	Sonstige Anlagen.....	11
5	Beschreibung des geplanten Zustands.....	12
5.1	Bahnsteige.....	12
5.1.1	Bahnsteige 1/1a (Gleis 1/121) .....	12
5.1.2	Bahnsteig 2 (Gleis 2/3) .....	13
5.1.3	Bahnsteig 3 (Gleis 5/107) .....	13
5.1.4	Bahnsteig 4 (Gleis 4) .....	13
5.2	Zugänge zu den Bahnsteigen .....	13
5.2.1	Bahnsteig 1/1a .....	14
5.2.2	Bahnsteig 2 .....	14
5.2.3	Bahnsteig 3 .....	14

---

5.3	Bahnsteigdächer.....	14
5.4	Entwässerung.....	15
5.5	Kabeltiefbau.....	16
5.6	Oberbau.....	16
5.7	Personenunterführung.....	17
5.8	Elektrotechnische Anlagen.....	17
5.9	Anlagen der Leit- und Sicherungstechnik.....	17
5.10	Sonstige Anlagen.....	17
6	Tangierende Planungen.....	18
7	Temporär zu errichtenden Anlagen.....	18
8	Baudurchführung.....	18
9	Zusammenfassung der Belange des Umweltschutzes.....	19
9.1	Betroffenes Fachrecht.....	19
9.2	Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung.....	19
9.2.1	Eingriffsregelung (Landschaftspflegerischer Begleitplan).....	19
9.2.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	19
9.2.3	Lärm- und Erschütterungsschutz.....	20
9.2.4	Wasserrecht.....	22
9.3	Maßnahmen zum Ausgleich, Ersatz und weitere kompensatorische Maßnahmen.....	22
9.3.1	Landschaftspflegerischer Begleitplan.....	22
9.4	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen bzw. der betroffenen Umweltbelange.....	23
9.4.1	Menschen und menschliche Gesundheit.....	23
9.4.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	24
9.4.3	Klima und Luft.....	24
9.4.4	Landschaft.....	24
9.4.5	Boden und Fläche.....	24
9.4.6	Wasser.....	25
9.4.7	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	25
9.4.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	25
9.5	Rechtliche Bewertung.....	25

9.5.1	Menschen und menschliche Gesundheit .....	26
10	Weitere Rechte und Belange.....	27
10.1	Grunderwerb.....	27
10.2	Kabel und Leitungen .....	27
10.3	Straßen und Wege.....	28
10.4	Kampfmittel.....	28
10.5	Entsorgung von Aushub- und Abbruchmaterial .....	28
10.6	Gewässer .....	29
10.7	Denkmalschutz .....	29
10.8	Land- und Forstwirtschaft.....	29
10.9	Brand- und Katastrophenschutz.....	29
10.10	Kapazität.....	29
10.11	Baulärm .....	30
10.12	Bauerschütterung .....	31
10.13	Betriebslärm.....	32
	Abkürzungen .....	33
	Tabellenverzeichnis.....	35

## 1 Antragsgegenstand (Umfang des Bauvorhabens)

Der Bahnhof Aulendorf (Bf-Nr. 226) liegt ca. 40 km nördlich des Bodensees im Landkreis Ravensburg auf der Strecke 4500 Ulm - Friedrichshafen bei Bahn-km 156,3+90. Die Strecke 4500 ist elektrifiziert. Der Bahnhof verfügt derzeit über zwei Hauptgleise (Gleis 1 und Gleis 2). Die Strecke 4550 Herbertingen - Isny kreuzt den Bahnhof Aulendorf bei Bahn-km 27,8+00.

Die Antragstellerin plant die Modernisierung des Bahnhofs (Bf) Aulendorf. In diesem Zusammenhang soll der barrierefreie Ausbau des Bahnhofs sowie die Erneuerung und die Aufhöhung der Bahnsteige realisiert werden.

Zum antragsgegenständlichen Modernisierungsumfangs gehören:

- Neubau des Bahnsteigs am Gleis 1
- Neubau des Bahnsteiges 1a am Gleis 121
- Neubau der Bahnsteige an den Gleisen 2/3
- Neubau eines neuen Mittelbahnsteig am Gleis 5/107 inklusive Teilrückbau und Umnutzung des Gleis 6
- Neubau von drei Aufzügen, jeweils einen an den Bahnsteigen 1 (Gleis 1/121), 2 (Gleis 2/3) und 3 (Geis 5/107)
- Elektrifizierung Gleis 108
- Rückbau der vorhabensbedingt ungenutzten Bahnsteigflächen und versiegelten Restflächen einschl. Rückbau Beleuchtung
- Neubau des Entwässerungssystems für alle Bahnsteige und die Dächer am Bahnsteig 2 einschließlich Bau eines Regenrückhaltebeckens für Regenwassereinleitungen und Klärung aus der Bahnsteigentwässerung

## 2 Planrechtfertigung (Anlass des Bauvorhabens)

Der Bahnhof Aulendorf ist Bestandteil des Bahnhofsmodernisierungsprogramms Baden-Württemberg BMP BW 2.0 und der LuFV 8.7. Die Bestandshöhe von 36 cm über SO ermöglicht keinen stufenfreien Ein- und Ausstieg zwischen Bahnsteig und Zug und steht damit dem Ziel der Barrierefreiheit im Schienenpersonenverkehr entgegen. In diesem Zusammenhang soll der Knotenbahnhof modernisiert und barrierefrei erschlossen werden. Die antragsgegenständlichen Bahnsteighöhen (55 cm über SO) und Baulängen wurden vom Land Baden-Württemberg, vertreten von der Nahverkehrsgesellschaft Baden-Württemberg (NVBW) bestellt. Grundlage hierfür ist das Bahnsteighöhenkonzept der Deutschen Bahn AG (DB) in seiner zwischen Bundesministerium für Verkehr und Digitale Infrastruktur (BMVI), DB und Land abgestimmten Fortschreibung für Baden-Württemberg.

## 3 Varianten und Variantenvergleich

In der Vorplanung wurde das antragsgegenständliche Vorhaben in zwei separaten Projekten (BMP und LuFV 8.7) bearbeitet. Die Ergebnisse der beiden Variantenbetrachtung werden im Folgenden niedergeschrieben:

Im Rahmen des BMP Projektes wurden für die barrierefreie Erreichbarkeit der Personenunterführung (PU) zwei Varianten für die Bahnsteige 1a, 1 und den Mittelbahnsteig zwischen Gleis 2/3 untersucht, wobei die Variante 2 in der Variantenbetrachtung als Vorzugsvariante festgelegt wurde. Diese Variante bietet kürzere Wegebeziehungen zur PU und zu den anderen Bahnsteigen.

- Variante 1: Bahnsteig 1a kommt wie im Bestand zu liegen. Der Bahnsteig 1 schließt an den Bahnsteig 1a Richtung Empfangsgebäude an. Am Bahnsteig 2 beginnt die Kante zum Gleis 3 Richtung Ulm hinter dem Lichtzeichen auf dem Bahnsteig. Bei der Bahnsteigkante zum Gleis 2 ist das Ende Richtung Ulm bündig zur Bahnsteigkante Gleis 3 geplant und entwickelt sich Richtung Friedrichshafen.
- Variante 2: Die Lage des Bahnsteiges 1a entspricht der in der Variante 1. Der Bahnsteig 1 beginnt Richtung Friedrichshafen bündig mit dem Bahnsteig 1a und endet an der Hinterkante des Empfangsgebäudes an der Fahrradabstellanlage. Bei dieser Variante liegen die Kanten von Bahnsteig 1a und 1 parallel zueinander. Beim Bahnsteig 2 kommt die Kante zum Gleis 3 wie in der Variante 1 zu liegen. Die Bahnsteigkante am Gleis 2 wird so angeordnet, dass die PU mittig zu liegen kommt.

Das LuFV 8.7 Projekt untersuchte ebenfalls in zwei Varianten den Neubau eines neuen Mittelbahnsteiges zwischen den Gleisen 5 und 107. Hier wurde die wirtschaftlichere Variante 1 als Vorzugsvariante festgelegt.

Bei beiden betrachteten Varianten wurde der neue Bahnsteig mit einer Baulänge von 155 m und mit einer Höhe von 55 cm über SO geplant. Bis km 156,4+08 sind die Varianten identisch.

- Variante 1: Bei dieser Variante beginnt bei km 156,4+08 ein 17 m langer Zugangsbereich zu Bahnsteig 3, welcher nicht mehr zur nutzbaren Bahnsteiglänge gehört. Am Ende des Zugangsbereichs ist ein Aufzug geplant. Um den Zugang zum Bahnsteig nicht unnötig zu verlängern wurde auf einen Durchlader verzichtet.
- Variante 2: Der Zugangsbereich zu Bahnsteig 3 beginnt ebenfalls bei km 156,4+08. Der geplante Zugangsbereich ist 24 m lang und gehört nicht mehr zur nutzbaren Bahnsteiglänge. Im Zugangsbereich wird ein Aufzug als Durchlader konzipiert. Bei dieser Variante ist im Bereich des Aufzuges der nach Ril 813.0201A04 geforderte Mindestabstand in Bereichen mit Hindernissen ab einer Länge von 1,0 m zum Rand des Gefahrenbereiches von 1,20 m nicht gegeben. Nach Abzug der Breite des Gefahrenbereiches (0,90 m) ergibt sich nur ein Abstand von 1,05 m.

Die Variante 2 wurde verworfen, da die Mindestabstände nicht eingehalten werden können.

## 4 Beschreibung des vorhandenen Zustandes

### 4.1 Gleisanlagen

Im Bereich der Verkehrsstation liegen zwei durchgehende Hauptgleise der elektrifizierten Strecke 4500 Ulm-Friedrichshafen (Gleis 1 und Gleis 2). Am Gleis 1 ist der Hausbahnsteig angeordnet. Am Gleis 2 ist der Mittelbahnsteig 2 angeordnet.

Der Bahnhof verfügt insgesamt über sechs durchgehende Bahnsteggleise. Dabei ist das Gleis 1a ein Stumpfgleis (Gleis 1a). Des Weiteren sind diverse Nebengleise vorhanden, welche ausschließlich zum Rangieren genutzt werden. An den Gleisen 1 bis 4 halten planmäßig Reisezüge. Hier findet Fahrgastwechsel statt. Die Höchstgeschwindigkeit der Strecke 4500 an beiden Gleisen beträgt 160 km/h.

Durch den Bahnhof verläuft weiterhin die eingleisige Strecke 4550 Herbertingen-Leutkirch, welche die Strecke 4500 niveaugleich kreuzt. Die Höchstgeschwindigkeit der Strecke 4550 beträgt 100 km/h.

### 4.2 Bahnsteige

Tabelle 1: Bahnsteige im Bestand am Bahnhof Aulendorf.

Bahnsteig	Gleis	Baulänge	Breite
1	1	382 m	2,30 m 6,80 m
1a	121	151 m	6,80 m
2	2	338 m	7,10 m
	3		
4	4	80 m	2,20 - 2,80 m

#### **4.2.1 Bahnsteige 1/1a und 2**

Die Bahnsteige wurden in konventioneller Bauweise errichtet und sind asphaltiert. Es besteht auf allen Bahnsteigen ein Wegeleitsystem. Ein taktiles Leitsystem ist nicht vorhanden. Die Höhe der Bahnsteigkanten beträgt ca. 36 cm ü. SO.

Auf den Bahnsteigen 1 und 1a befinden sich keine Wetterschutzhäuser. Entlang des Empfangsgebäudes erstreckt sich ein Bahnsteigdach. (Weitere Informationen in Kapitel 4.4.)

Auf dem Bahnsteig 2 befindet sich ein Wetterschutzhaus und zwei Bahnsteigdächer. (Weitere Informationen in Kapitel 4.4.)

#### **4.2.2 Bahnsteig 4**

Der Bahnsteig 4 wurde in konventioneller Bauweise gebaut und ist gepflastert. Die Bahnsteiglänge (Gleis 4) beträgt 80 m. Die Höhe der Bahnsteigkante liegt bei 55 cm ü. SO. Die nördliche Bahnsteigbreite beträgt ca. 2,20 m über eine Länge von ca. 10,70 m. Im weiteren Verlauf beträgt die Bahnsteigbreite ca. 2,80 m. Es ist ein Wegeleitsystem vorhanden. Ein taktiles Leitsystem existiert am Bahnsteig 4 nicht. Der Bahnsteig 4 besitzt kein Dach und es ist kein Wetterschutzhaus vorhanden.

### **4.3 Zugänge zu den Bahnsteigen**

#### **4.3.1 Zugang Bahnsteig 1/1a**

Zugänge zum Bahnsteig 1/1a befinden sich zwischen der Fahrradabstellanlage und dem Empfangsgebäude sowie südlich des Bahnsteiges 1/1a zwischen dem Empfangsgebäude und dessen Nebengebäude. Zwischen den beiden Gebäuden führt am Bahnsteig eine städtische Treppenanlage zur Personenunterführung (PU). An dieser Treppe sind links und rechts Zugänge zum Bahnsteig vorhanden. Ferner befindet sich vor dem EG eine weitere Treppe, nördlich der PU, als Zugang vom Bahnsteig 1 zur Personenunterführung. Diese Treppe ist mit einem Kofferrollband ausgestattet.

Alle genannten Zugänge, bis auf die der Treppenanlage, sind niveaugleich.

#### **4.3.2 Zugang Bahnsteig 2**

Der Bahnsteig 2 ist ausschließlich über zwei Treppenanlagen, die nördlich und südlich an die PU anschließen zu erreichen.

Der nördliche Treppenaufgang ist mit einem Kofferrollband ausgestattet.

#### **4.3.3 Zugang Bahnsteig 4**

Der Bahnsteig am Gleis 4 ist über einen schienengleichen Reisendenübergang angebunden. Der Übergang ist mit Schrankenanlage an den Bahnsteig 2 ausgestattet. Der Übergangsbereich vom Bahnsteig 2 zum Reisendenübergang ist leicht geneigt.

#### 4.3.4 Bahnhofsvorplatz

Der Zugang zur Verkehrsstation Aulendorf erfolgt vom Bahnhofsvorplatz aus. Der Bahnhofsvorplatz verfügt über ein taktiles Leitsystem und hat einen Betonsteinpflasterbelag.

#### 4.4 Bahnsteigdächer

Über ca. die halbe Länge des Empfangsgebäudes ist ein Bahnsteigdach am Gebäude befestigt. Diese Dachkonstruktion am Bahnsteig 1 steht unter Denkmalschutz (Baujahr 1907). Ein weiteres Bahnsteigdach aus dem Jahre 1981 schließt an diese Konstruktion an. Die Treppenanlage zur Stadt ist ebenfalls überdacht (Baujahr 1980).

Am Mittelbahnsteig 2 befinden sich zwei weitere Bahnsteigdächer (Süd / Nord) aus den Jahren 1936 und 1980. Die Bahnsteigdächer bestehen aus einer Stahltragkonstruktion, bestehend aus Stahlbindern, Stahlstützen, Stahlunterzüge, Kantholzsparren, Dacheindeckung aus Bitumenschweißbahnen und einer Entwässerung mit Dacheinläufen inkl. Fall- und Standrohren.

#### 4.5 Entwässerung

Auf den Bahnsteigen sind keine Entwässerungsrinnen bzw. -abläufe vorhanden. Die Bahnsteigentwässerung erfolgt mutmaßlich oberflächlich in Richtung Gleis.

Das Dach am Hausbahnsteig und das Bahnsteigdach über der Treppenanlage ist über Fallrohre an eine Sammelleitung angeschlossen, die in das städtische Kanalnetz auf Höhe des Bahnhofsvorplatzes entwässert.

Die Dächer am Mittelbahnsteig 2 sind ebenfalls über Fallrohre an eine Sammelleitung angeschlossen. Die Dachflächen südlich der PU sind an die städtische Kanalisation angeschlossen. Die Dachflächen nördlich der PU sind an eine unter den Gleisen querende Bestandsleitung der DB Netz angeschlossen.

In der PU ist eine Druckleitung vorhanden, die das Wasser vom Pumpenschacht in der PU zu einem Schacht auf dem Bahnsteig befördert.

Das Entwässerungssystem der Gleisanlagen wird nicht verändert und bleibt wie im Bestand bestehen. Durch die neue Bahnsteig- und Dachentwässerung wird die Einleitmenge in die Gleisentwässerung reduziert. Im Bereich der neuen Bauwerke ist ein Umverlegen der Gleisentwässerung notwendig, um die Funktionsfähigkeit des Systems aufrechtzuerhalten. (Umverlegungen siehe Unterlage 10.01)

Umverlegungen sind an:

- einem Schacht der Gleisentwässerung aufgrund des neuen Aufzugs am Hausbahnsteigs (Bauwerksnummer: 39)
- einer Entwässerungsleitung der Gleisentwässerung aufgrund des neuen Aufzugs am Hausbahnsteig (Bauwerksnummer: 40)
- der Druckleitung aus dem Pumpenschacht der PU aufgrund des neuen Aufzugs am Hausbahnsteig (Bauwerksnummer 38)

- einer Entwässerungsleitung der Gleisentwässerung nördlich der PU aufgrund der neuen Treppenanlage am Bahnsteig 3 (Bauwerksnummer 45)
- einer Entwässerungsleitung der Gleisentwässerung südlich der PU aufgrund des neuen Aufzugs am Bahnsteig 3 (Bauwerksnummer 44)

notwendig.

Zwischen dem Gleis 3 und Gleis 4 ist im Bestand keine ersichtliche Streckenentwässerung zu finden. Es wird davon ausgegangen, dass Niederschlagswasser dort diffus/ungeregelt versickert.

#### **4.6 Kabeltiefbau**

In den Bahnsteigen 1/1a und 2 verlaufen Kabeltrassen der Telekommunikationstechnik, der Leit- und Sicherungstechnik und der elektrischen Energieanlagen. Diese sind in Leerrohren verlegt. Diese Leerrohre schließen an die Kabelschächte in den Bahnsteigen an.

Im Bereich des neuzubauenden Bahnsteig 3 verlaufen Kabeltrassen zwischen Gleis 5 und Gleis 6. Zwischen km 156,2+63 und km 156,4+28 sind zudem Kabelschächte anzutreffen.

Am bestehenden Bahnsteig 4 verlaufen ebenfalls Kabeltrassen und es sind in diesem Bereich Kabelschächte vorhanden.

#### **4.7 Personenunterführung**

Die vorhandene Personenunterführung (PU) bei km 156,4+22 verbindet die Stadtmitte von Aulendorf mit dem Stegersee und hat damit eine Durchgangsfunktion. Aus Richtung Bahnhofsvorplatz wird die PU mittels einer Treppe erreicht. Östlich ist die PU ebenerdig erschlossen. Am Bahnsteig 1 führt nördlich der PU eine Treppe zum Bahnsteig 1. Am Bahnsteig 2 sind sowohl nördlich als auch südlich Treppen von der PU zum Mittelbahnsteig vorhanden. Die PU hat eine lichte Breite von 4,00 m und eine lichte Höhe von 2,46 m.

Die Personenunterführung ist Eigentum der DB Station&Service AG. Der Treppenaufgang in Richtung Stadt mit Kinderwagenspur und die zugehörige Überdachung sind im Eigentum der Stadt Aulendorf.

#### **4.8 Elektrische Energieanlagen 50 Hz**

Die Energieversorgung des Bf Aulendorf erfolgt aus einer bahneigenen Station. Die Mittelspannungsstation befindet sich in Bahnkilometer 157,0+00 der Strecke 4500.

Im Technikraum des Empfangsgebäudes (EG) befindet sich ein Mischverteiler, dieser versorgt die elektrischen Anlagen der DB Netz AG und der DB Station&Service AG im TT-System. Vom Mischverteiler werden die Bahnsteigbeleuchtung und -ausstattung, das EG, Signal- und Telekommunikationsanlagen, die PU und Elektranten und Gleisfeldbeleuchtungen versorgt. Die beiden Nebengebäude, die teilweise an Drittkunden vermietet sind, werden ebenfalls über die Mischverteilung versorgt. Hierbei findet eine getrennte Zählung statt.

#### **4.9 Anlagen der Leit- und Sicherungstechnik**

Die Signalanlagen des Bf Aulendorf, sowie die Hälfte der Zentralblockstrecke zwischen Aulendorf und Mochenwangen werden von dem ESTW-Z der Bauform EI L90 der Fa. Thales im Bf Aulendorf gestellt.

Die Gleise 1-6, sowie 121, sind mit Hauptsignalen für Zugfahrten ausgestattet. Die übrigen Gleise sind mit Rangiersignalen versehen.

Als Bahnsteigzugang zwischen Bahnsteig Gleis 3 und Gleis 4 ist ein Reisendenübergang mit Schranken und Lichtzeichen der Bauform RBÜT der Fa. Pintsch Bamag vorhanden.

#### **4.10 Sonstige Anlagen**

Im Bahnsteigzwischenbereich der Gleise 3 und 4 befindet sich eine mit Asphalt versiegelte Restfläche.

## 5 Beschreibung des geplanten Zustands

### 5.1 Bahnsteige

Die einheitliche Bahnsteighöhe von 55 cm für die Bahnsteige 1/1a, 2/3 und 5/107 ist in Abstimmung mit der Zentrale von DB Station & Service AG und mit dem Land Baden-Württemberg als Zwischenstufe gedacht. Dabei ist bei allen neuen baulichen Anlagen (z.B. Aufzüge, Treppen am Bahnsteig 2/3 und 5/107) die Möglichkeit einer späteren Anpassung der Bahnsteighöhe auf 76 cm über SO berücksichtigt.

Die Bahnsteige werden gemäß Ausstattungskatalog der Bahnhofskategorie 4 ausgestattet.

Entsprechend Baugrundgutachten (Unterlage 16) können die Bahnsteigkanten der Bahnsteige auf dem anstehenden Boden (grob und gemischtkörnige Auffüllungen), nach Verdichtung der Gründungssohle, flach gegründet werden. Die darunter liegenden Böden sind nicht versickerungsfähig. Deshalb wird empfohlen die Bahnsteigentwässerung in eine geeignete Vorflut oder Entwässerungsanlagen einzuleiten. Beim Einbau der Bahnsteigkanten inkl. Fundament wird entlang der Bahnsteigkanten ein schotterhaltender Verbau eingebracht. Für eventuell anfallendes Oberflächen- bzw. Schichtwasser werden Pumpen während der Bauausführung vorgehalten.

#### 5.1.1 Bahnsteige 1/1a (Gleis 1/121)

Die Nennhöhe der Bahnsteige liegt bei 55 cm über SO (Schienenoberkante). Für den Bahnsteig 1 am Gleis 1 ergibt sich eine:

- Baulänge von 265 m (Bahnsteignutzlänge Gleis 1: 260 m)

Und für Bahnsteig 1a am Gleis 121 ergibt sich eine:

- Baulänge von 120 m (Bahnsteignutzlänge Gleis 121: 115 m)

Der geplante Bahnsteig 1a liegt am Stumpfgleis 121. Damit beginnt die Nutzlänge des Bahnsteiges 5 m (ungenaueres Halten) hinter dem vorhandenen Bremsprellbock. Der Bahnsteig 1 beginnt bündig mit dem Bahnsteig 1a und liegt bis zum Ende des Bahnsteiges 1a parallel zu diesem.

Die Breite des Bahnsteiges 1/1a ergibt sich aus der Lage der vorhandenen Gleise 1 und 121. Der gesamte Bahnsteig 1 wird niveaugleich an den Bestand angeschlossen.

Der Zugangsbereich zum nördlichen Betriebsgebäude beginnt bei km 156,2+91 und endet bei km 156,3+37 (Bahnsteiganfang Bahnsteig 1) und wird als Gehweg gebaut.

Das Niveau des Übergangsbereiches zum Betriebsgebäude wird an die Bestandshöhen angepasst. Nicht mehr benötigte Mehrlängen der Bahnsteigkante werden bis zur Laderampe rückgebaut. Die nicht mehr notwendige versiegelte Fläche wird ebenfalls rückgebaut und abgebösch.

Auf dem Bahnsteig 1a werden zusätzlich neue Wetterschutzhäuser der Kategorie 4 gebaut.

### **5.1.2 Bahnsteig 2 (Gleis 2/3)**

Der Bahnsteig 2 zwischen Gleis 2 und 3 wird mit einer Nennhöhe von 55 cm über SO und einer Baulänge von 266 m an beiden Bahnsteigkanten gebaut. Die Bahnsteigkanten verlaufen parallel zueinander.

Nicht mehr benötigte Bahnsteigkanten werden zurückgebaut.

### **5.1.3 Bahnsteig 3 (Gleis 5/107)**

Der neue Mittelbahnsteig 3 wird zwischen den bestehenden Gleisen 5 und 107 in der Lage des bestehenden Gleises 106 mit einer Nennhöhe von 55 cm über SO gebaut. Beide Bahnsteigkanten verlaufen parallel zueinander. Das bestehende Gleis 106 wird im Bereich des neuen Mittelbahnsteig 3 zurückgebaut. Durch den Rückbau werden sowohl im Süden als auch im Norden des neuen Mittelbahnsteigs zwei Stumpfgleise entstehen. Am Ende des Stumpfgleises werden Prellböcke gebaut. Die im Bestand vorhandene Breite zwischen den Gleisen 5 und 107 wird bei der Herstellung des neuen Mittelbahnsteig 3 beibehalten. Die bestehende Trassierung der Gleise 5 und 107 bleibt unverändert. Der Bahnsteig 3 erhält im Zuge der Maßnahme neue Wetterschutzhäuser der Kategorie 4.

### **5.1.4 Bahnsteig 4 (Gleis 4)**

Im Rahmen der Erneuerung der Verkehrsstation wird der bestehende Bahnsteig 4 am Gleis 4 und der dazugehörige Reisendenüberweg ersatzlos zurückgebaut.

## **5.2 Zugänge zu den Bahnsteigen**

Die Personenunterführung wird im Zuge einer tangierenden Planung durch die Stadt Aulendorf neugestaltet.

Es sind drei neue Aufzüge geplant. Die Aufzugsanlagen verbinden die PU mit den Bahnsteigebenen und sind, außer auf Bahnsteig 3, als Durchlader geplant. Die Aufzüge erhalten eine Fahrkorbgröße entsprechend den Baustandards der DB Station&Service AG. Durch die Stahl-/ Glaskonstruktion wird eine größtmögliche Transparenz erreicht. Gemäß der Richtlinie 813 werden die Durchgangsbreiten neben den Einbauten auf dem Bahnsteig eingehalten. Die Fördertechnik und die Kabinen werden im Zuge des Projekts eingebaut

Die Baugruben der Aufzüge müssen als wasserdichte Verbauten ausgebildet werden. Der vorhandene Baugrund ist ramm- und bohrfähig. Der Bemessungswasserstand liegt über der Gründungssohle. Daraus ergibt sich das Erfordernis einer horizontal abgedichteten Baugrubensohle. Das anfallende Niederschlagswasser wird in einem Pumpensumpf aufgefangen und mittels Pumpen in die vorhandene Entwässerungsanlage eingeleitet.

Rampen, als Bahnsteigzugänge, lassen sich aufgrund der Längenabwicklungen und der schwierigen Baugrundverhältnisse nicht wirtschaftlich realisieren.

### 5.2.1 Bahnsteig 1/1a

Zusätzlich zu den bisherigen Zugängen am Bahnsteig 1/1a wird der Zugang auf Höhe des Zentralen Omnibusbahnhofes zwischen dem WC-Häuschen und dem südlich des Empfangsgebäudes befindlichen Nebengebäudes als ein weiterer Zugang ausgewiesen. Außerdem wird künftig durch den Neubau eines Aufzuges südlich der PU ein barrierefreier Zugang zu dem Bahnsteig 1/1a von der Personenunterführung aus möglich.

Die Treppenanlage zum Bahnsteig 1 wird baulich hinsichtlich der doppelläufigen Handläufe verändert. Das vorhandene Kofferband wird ersatzlos zurückgebaut.

Die Gründungssohle des Aufzuges am Hausbahnsteig kommt auf einer weichen Ton-schicht zu liegen. Diese Schicht ist nicht tragfähig. Daher wird der Ton bis zur darunter liegenden Kiesschicht ausgehoben und ein Bodenaustausch (ca. 25 cm) mit geeignetem Material in diesem Bereich vorgesehen. Darauf wird das Schachtbauwerk flach gegründet.

### 5.2.2 Bahnsteig 2

Die Treppenanlagen an Gleis 2 und 3 werden an die neue Bahnsteighöhe angepasst. Die nördliche Treppenanlage erhält eine zusätzliche Stufe, um das Niveau der neuen Bahnsteighöhe zu erreichen. Das vorhandene Kofferband wird ersatzlos zurückgebaut.

Die südliche Treppe wird aufgrund des hinzukommenden Aufzugs mit neuer Linienführung neu gebaut. Die Treppenanlagen erhalten einheitlich beidseitig doppelte Handläufe und Kehrrinnen gemäß Ril 813.0202. Die Treppenwangen erhalten neue Füllstabgeländer nach den Baustandards der DB Station&Service AG. An der südlichen Treppenanlage wird eine Radrinne vorgesehen. Um dies zu ermöglichen, werden an dieser Treppenanlage begehbare Treppenwangen, gemäß Baustandard, vorgesehen. Die begehbaren Treppenwangen werden auch an der bestehend bleibenden nördlichen Treppenanlage ausgeführt um die Durchgangsbreiten möglichst breit zu gestalten.

Die Gründungssohle des Mittelbahnsteiges liegt auf einer steifen bis halbfesten Ton-schicht. Hierauf kann bei trockener Witterung flach gegründet werden. Nicht tragfähiger Boden wird durch tragfähiges Kies-Sand-Gemisch ersetzt.

### 5.2.3 Bahnsteig 3

Am Bahnsteig 3 wird eine neue Treppenanlage hergestellt. Die Treppenanlage erhält eine Einhausung entsprechend dem Ausstattungskatalog der Kategorie 4 und 5. Entsprechend der Anforderungen werden die Treppenwangen dieser Anlage bereits auf eine spätere Bahnsteigzielhöhe von 76 cm über SO ausgelegt. Am Bahnsteig 3 lässt sich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine Fahrradrinne unterbringen.

### 5.3 Bahnsteigdächer

Das am Empfangsgebäude befestigte Bahnsteigdach und auch das Bahnsteigdach über der Treppenanlage am Bahnsteig 1 bleiben erhalten. Aufgrund des schlechten Zustands und um die von der Ril 813 geforderte Durchgangshöhe zu gewährleisten wird das Bahnsteigdach über der Treppenanlage am Bahnsteig 2 erneuert.

Die Dächer am Bahnsteig 2/3 werden durch ein neues Bahnsteigdach gemäß Ausstattungskatalog der Bahnhofskategorie 4 ersetzt. Das neue Bahnsteigdach ist für eine spätere Erhöhung auf 76 cm Bahnsteigkante ausgelegt und hat eine Länge von 107 m.

Unter allen Bahnsteigdächern wird die von der Ril 813 geforderte Durchgangshöhe von 2,50 m zum Bahnsteig, auch unter dem Aspekt zukünftiger Bahnsteighöhen, eingehalten.

#### 5.4 Entwässerung

Laut geotechnischem Bericht ist der vorhandene Baugrund nicht versickerungsfähig. Demzufolge empfiehlt der Baugrundgutachter die Einleitung der Bahnsteigentwässerung in eine Vorflut bzw. an Entwässerungsanlagen.

Aufgrund von Engpässen im vorhandenen Kanalsystem der Gemeinde Aulendorf ist eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswasser der neuen Bahnsteige und Dachflächen in die bestehende Ortskanalisation nicht möglich.

Das ankommende Niederschlagswasser auf Bahnsteigen und Dächern wird nach Rücksprache mit dem LRA Ravensburg gedrosselt in das östlich der Verkehrsstation gelegene Oberflächengewässer Schussen eingeleitet.

Entwässerungsanlagen bis zum Regenrückhaltebecken (RRB)

Das ankommende Niederschlagswasser auf den Bahnsteigen wird zunächst mit Hilfe einer Entwässerungsrinne, die entlang der Bahnsteige verläuft, gefasst. Die Bahnsteigoberflächen werden dementsprechend mit einer Querneigung zu den Entwässerungsrinnen erstellt. Die Entwässerungsrinne wird in regelmäßigen Abständen an die neue Sammelleitung angeschlossen. Das ankommende Niederschlagswasser auf dem Bahnsteigdach, den Aufzugsdächern und der Treppeneinhausung wird über Fallrohre an die Entwässerungsrinne oder direkt an die Sammelleitung angeschlossen. Das gefasste Niederschlagswasser wird in Sammelhaltungen, die entlang der Bahnsteige laufen, gefasst und transportiert. Es erfolgt auf beiden Seiten der PU eine Querung der Gleise bei ca. km 156,4 und ca. km 156,5. Die geforderte Mindestüberdeckung zur Schwellenoberkante gemäß Ril 836. 4502 wird eingehalten. Im Anschluss verläuft die Sammelleitung unterirdisch in Richtung Regenrückhaltebecken (RRB), um den Rückhalt für den geforderten Drosselabfluss zu gewährleisten.

Regenrückhaltebecken

Das RRB wird als gedichtetes RRB mit Beeinflussung durch Grundwasser ausgebildet und weist eine Sohlfläche von 11 m x 21 m auf und wird mit einer Böschungsneigung von 1:3 gebaut. Im Zulaufbereich des RRB sorgt ein Sedimentationsschacht für die nötige Sedimentation fester Stoffe. Im Ablaufbereich des RRB wird ein Drosselschacht angeordnet. Der Drosselabfluss beläuft sich auf 15 l/s\*ha. Im Anschluss an das RRB verläuft eine unterirdische Haltung, die in einen neuen offenen Graben übergeht in Richtung Schussen. Der Graben besitzt eine Sohlbreite von 0,4m und eine Böschungsneigung von 1:1,5 und endet in einem befestigten Ablaufbereich an der Böschung zur Schussen.

Die Bemessung der Abflussmengen erfolgt auf Grundlage der DIN 1986-100 mit einer maßgebenden Regendauer von  $D=5$  min und einer Wiederkehrhäufigkeit von  $T = 2a$ .

Die **maßgebliche Regenmenge mit  $r_{5;0,5} = 316,7$  l/s x ha** wurde aus dem KOSTRA DWD-Atlas 2020 für Aulendorf (Spalte 138, Zeile 208) entnommen.

Für die Maßnahme werden folgende wasserrechtlichen Anträge gestellt:

- wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Abs. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 57 WHG für das dauerhafte Einleiten von Abwasser in das Gewässer I. Ordnung „Schussen oberhalb Wolfegger Ach“
- Wasserrechtliche Erlaubnis nach § 60 Abs. 1 WHG für die Errichtung von Abwasseranlagen, hier: Regenrückhaltebecken (RRB)
- Wasserrechtliche Erlaubnis nach § 36 Abs. 1 S.3 WHG i.V.m. § 28 Abs. 1 WG BW für den Benutzungstatbestand Graben am Gewässer I. Ordnung „Schussen oberhalb Wolfegger Ach“
- Wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG für das bauzeitliche und dauerhafte Einbinden von festen Stoffen in Form von Aufzugsschächten, Treppenläufen, Verbauten und Sohlabdichtungen in das Grundwasser
- Wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG für das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser in Form von vorübergehendem Entnehmen von Lenzwasser aus dem Grundwasserbereich zur Freihaltung der Baugrube

Weitere Informationen zur Entwässerung befinden sich in Unterlage 18.

## 5.5 Kabeltiefbau

In den Bahnsteigen 1/1a und 2 bestehenden Kabeltrassen und Kabelquerungen bleiben in der Lage bestehen und werden in der Höhe angepasst. Es werden durch die Erneuerung der Bahnsteige 1/1a und 2 teilweise neue Kabeltrassen inklusive Schächte verlegt.

Während der Bauzeit werden die vorhandenen Kabel bauzeitlich gesichert und anschließend in die neue Kabeltrasse verlegt.

## 5.6 Oberbau

Der Oberbau des Gleis 6 wird zurückgebaut. Auf der Achse des Gleis 6 kommt der neue Mittelbahnsteig zum Liegen. An den Kopfseiten des Bahnsteigkörpers werden im Gleis 6 Prellböcke aufgestellt um die restlichen Gleislängen zum Abstellen weiterer Züge nutzen zu können.

Zwischen Gleis 3 und Gleis 4 wird der Gleisschotterkegel mit weiterem Schotter aufgefüllt und die obere Schicht mit Randwegmaterial ausgebildet. Somit wird die erforderliche Gleisstabilität sichergestellt.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen an den Bahnsteigen sind Stopfgänge der Gleise 121 sowie bei den Gleisen 1 bis 3 und 5 bis 107 zur Herstellung der Soll-Gleislage durchzuführen.

### **5.7 Personenunterführung**

Für den Zugang zu den Aufzügen in der PU wird jeweils eine Durchdringung der Unterführungswand erforderlich. Das erfolgt durch einen Teilabbruch der bestehenden Wandbereiche in den Anschlussbereichen der Aufzüge. Ein weiterer Durchbruch wird für die neue Treppenanlage am neuen Mittelbahnsteig 3 erforderlich. Am Bahnsteig 2 wird der vorhandene Wanddurchbruch für die südliche Treppe erweitert.

Im Zuge des Projekts wird die Personenunterführung von der Stadt Aulendorf modernisiert.

### **5.8 Elektrotechnische Anlagen**

Die Außenanlagen von DB Station&Service AG werden vollständig erneuert und in einem Außenverteiler aufgebaut. Dieser ist zwecks der Medientrennung zwischen der DB Netz AG und der DB Station&Service AG erforderlich.

Die Energieversorgung erfolgt weiterhin aus der Mittelspannungsstation im Stellwerk in km 157,0+00 der Strecke 4500. In km 156,4+90 werden zwei neue Außenverteiler errichtet. Der neu zu errichtende Außenverteiler wird direkt von der Mittelspannungsstation versorgt. Vom Hauptverteiler (HV) wird in den neu zu errichtende Außenverteiler (AV) gespeist. Dieser versorgt die Bahnsteigbeleuchtung und -ausstattung, das Fahrgastinformationssystem und die Aufzüge mit elektrischer Energie. Die Fahrkartenautomaten und Entwerter werden an den HV geklemmt.

### **5.9 Anlagen der Leit- und Sicherungstechnik**

Es erfolgen keine genehmigungsrelevanten Änderungen an den Signalanlagen.

Mit der Einrichtung eines neuen Bahnsteiges im Bereich des Gleis 6 werden neue Reisezughalte für die Gleise 5 und 7 eingerichtet. Hierfür werden im Gleis 7 neue Hauptsignale errichtet und die bisherigen Standorte der Hauptsignale im Gleis 5 optimiert. Das Gleis 6 wird zweigeteilt und künftig ausschließlich für Rangierfahrten genutzt. Die vorhandenen Hauptsignale werden zurückgebaut und durch Rangiersignale ersetzt.

Weiter wird der vorhandene Reisendenübergang durch den Wegfall des Bahnsteiges am Gleis 4 ausgebaut.

Der Bahnsteig am Gleis 3 wird künftig durch Zugdeckungssignale zweigeteilt, sowie die Signalstandorte zur Gewährleistung gleichzeitiger Einfahrten optimiert.

Es ist vorgesehen, die Signale standardmäßig über Rammrohre zu gründen, sofern dies an den finalen Standorten möglich ist.

### **5.10 Sonstige Anlagen**

Die versiegelte Fläche zwischen Gleis 3 und 4 wird zurückgebaut.

## 6 Tangierende Planungen

Als ein mögliches Parallelprojekt im erweiterten Umfeld kann sich die Stellwerkserneuerung der Strecke 4550 entwickeln. Nach aktuellem Kenntnisstand gibt es jedoch keine Berührungspunkte mit der Maßnahme in Aulendorf.

Die Stadt Aulendorf plant als Anschlussmaßnahme die bestehende Personenunterführung zu modernisieren. Die Projekte laufen derzeit in enger Abstimmung zueinander. Die Ergebnisse der beiden Planungen werden in der folgenden Leistungsphase aufeinander abgestimmt.

Weitere tangierende Planungen der Bahn, oder Dritter, sind derzeit nicht bekannt.

## 7 Temporär zu errichtenden Anlagen

Im nördlichen Bereich des Projektvorhabens, an der Waldseer Straße wird die versiegelte und unbebaute Fläche als Baustelleneinrichtungsfläche benutzt. Eine weitere geschotterte Baustelleneinrichtungsfläche befindet sich auf dem südlichen Bereich des Bahnhofsgeländes, welche von der Reutener Straße aus öffentlich erreichbar ist. Für die Andienung dieser Fläche sind Gleisabholungen für die Rangiergleise 165/166 erforderlich. Für die Herstellung des neuen Regenrückhaltebeckens werden weitere Flächen auf den Parkplätzen östlich des Bahnhofs vorgesehen. Diese werden auch zur Materialversorgung der Bahnsteige genutzt. Vor dem Empfangsgebäude sind aus bauphysikalischen Gründen zwei weitere Baustelleneinrichtungsflächen vorgesehen.

Die Lage der Baustelleneinrichtungsflächen sind in der Unterlage 9 dargestellt.

## 8 Baudurchführung

Die Baumaßnahmen für die Erneuerung der Verkehrsstation in Aulendorf sind vom März 2026 bis Januar 2029 vorgesehen. Die geplante Gesamtbauphase beläuft sich somit auf 2 Jahre und 10 Monate. Die Baumaßnahme besteht aus den folgenden Schritten:

- Vorbereitende Maßnahmen
- Herstellung des Regenrückhaltebeckens
- Elektrifizierung des Gleises 108 inkl. LST Maßnahmen
- Herstellung Mittelbahnsteig 3 (Gleis 5/7)
- Herstellung Mittelbahnsteig 2 inkl. Neubau Bahnsteigdach (Gleis 2/3)
- Herstellung Hausbahnsteig (Gleis 1)
- Herstellung Bahnsteig 1a (Gleis 1a)
- Nachlaufende Maßnahmen

Die Maßnahmen werden in der oben aufgezeigten Chronologie erfolgen. Um die Gleisverfügbarkeit, so gering wie möglich, zu beeinträchtigen werden die Maßnahmen alle nacheinander umgesetzt. Angedient wird die Baustelle im Gleisbereich überwiegend von der BE Fläche zwischen den Gleisen 165 und 160.

Der Hauptteil der Bauarbeiten wird tagsüber zwischen 7:00 Uhr und 22:00 Uhr an Werktagen (Montag bis Samstag) durchgeführt. Dabei wird darauf geachtet, dass die lärmintensiven Arbeiten (z.B. Ramm- und Abbrucharbeiten), sofern bautechnisch möglich, überwiegend in den Tagstunden stattfinden. Nach Abstimmungen mit der DB Netz AG müssen, aufgrund des Bahnsbetriebs und der damit verbundenen Minimierung der Sperrzeiten, die Bauarbeiten auch nachts erfolgen.

Diese Richtwertüberschreitungen lassen sich auch durch eine generelle Begrenzung der Einsatzzeit nicht bis zu einer Richtwerteinhaltung reduzieren. Zudem ist die Reduzierung, auf beispielsweise zwei Stunden, baubetrieblich nicht sonnvoll.

Für die Durchführung der Bauarbeiten werden hauptsächlich gängige Geräte wie der Zweibegebagger, der Presslufthammer und die Vibrationsramme eingesetzt.

Die Anlieger werden über die Bautätigkeiten rechtzeitig und umfassend informiert.

In Vorbereitung der Baumaßnahme erfolgt durch die Vorhabenträgerin eine frühzeitige Information der Reisenden über die üblichen Medien (z.B. Pressemitteilungen, örtliche Aushänge etc.).

Die Reisenden werden, wie vorstehend genannt, frühzeitig auf die mit den Baumaßnahmen einhergehenden temporären Komforteinschränkungen hingewiesen. Die Personenunterführung wird bauzeitlich in ihrer Durchgangsbreite über die volle Länge eingeschränkt werden müssen. Für die Herstellung der notwendigen Öffnungen in der PU für die Zugänge zum neuen Mittelbahnsteig kann eine kurzzeitige Sperrung der PU nicht ausgeschlossen werden.

## **9 Zusammenfassung der Belange des Umweltschutzes**

### **9.1 Betroffenes Fachrecht**

Folgende Belange des Umweltschutzes sind bei dem beantragten Vorhaben maßgeblich betroffen:

- Eingriffsregelung (siehe Unterlagen Nr. 11.01, 11.02, 11.03, 11.04)
- Artenschutz (siehe Unterlage Nr. 14)
- Lärm- und Erschütterungsschutz (siehe Unterlagen Nr. 15)
- Denkmalschutz

### **9.2 Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung**

#### **9.2.1 Eingriffsregelung (Landschaftspflegerischer Begleitplan)**

Zum Schutz der Flora werden innerhalb des Untersuchungsgebietes sensible Bereiche mit Schutzzäunen abgegrenzt.

#### **9.2.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) Nr. 1-3 muss für die Artengruppen Reptilien, Amphibien, Vögel und die Art Biber Schutz- und

Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden. Weitere Maßnahmen werden für die Arten Steinkrebs und Groppe ergriffen.

Um die Eidechsen von der Baustelleneinrichtungsfläche frühzeitig vergrämen bzw. umsetzen zu können, werden temporäre Ersatzlebensräume und Reptilienschutzzäune hergestellt. Damit potenzielle Amphibien nicht in das Baufeld der Entwässerungsmulde und des Regenrückhaltebeckens wandern, werden bauzeitlich Amphibienschutzzäune errichtet, dauerhaft werden Ausstiegshilfen angebracht. Zum Wohl der Avifauna gilt die vom Gesetzgeber vorgeschriebene Bauzeitenbeschränkung für Gehölzrückschnitte, -fällungen, -rodungen außerhalb der Monate Oktober bis Februar. Im Fließgewässer „Schussen“ können die Arten Groppe und Steinkrebs vertreten sein, sollten Eingriffe ins Gewässer notwendig sein, haben diese außerhalb der Laichzeiten und der sensiblen Zeit von Jungfischstadien zu erfolgen. Fraßspuren des Bibers wurden in den angrenzenden Bereichen des Untersuchungsgebiets erfasst. Damit in dessen Lebensraum nicht eingegriffen wird, werden Schutzzäune errichtet. Diese Maßnahmen werden ausführlich im Artenschutzfachbeitrag erläutert und in den Maßnahmenplänen verortet. Insbesondere damit die artenschutzrechtlichen Maßnahmen korrekt durchgeführt und eingehalten werden, soll dessen Durchführung von einer umweltfachlichen Bauüberwachung begleitet werden.

### 9.2.3 Lärm- und Erschütterungsschutz

Bezüglich des Betriebslärmes wird folgende Einschätzung getroffen:

Im Rahmen des Projektes erfolgt der Neubau eines Mittelbahnsteigen zwischen den Gleisen 5 und 107. Dazu wird das Gleis 6 unterbrochen. Das Gleis 7 wird damit zum Hauptgleis und Gleis 108 übernimmt dessen ehemalige Funktion als Abstellgleis, wozu es mit einer Oberleitung ausgestattet wird.

Die mit den an sich nur geringen baulichen Modifikationen einhergehenden Änderungen im Betriebssystem werden durch das Eisenbahn-Bundesamt im Sinne eines funktionalen Zusammenhangs als erweiterter erheblicher baulicher Eingriff bewertet. Daher wurden die sich aus dem Betriebsregime ergebenden verkehrlichen Änderungen gemäß Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV untersucht und bewertet.

Die Berechnung der Beurteilungspegel in der Nachbarschaft für den Prognose-Nullfall (baulicher Bestand) und den Prognose-Planfall (nach Umbau) hat ergeben, dass die in der Verkehrslärmschutzrichtlinie angegebenen Kriterien der wesentlichen Änderung an keinem Immissionsort erfüllt sind.

Mit dem veränderten Betriebsregime ergeben sich nur sehr geringe Pegeländerungen. Dabei wird die westlich der Bahnanlage liegende Bebauung geringfügig entlastet. Die östlich als schutzbedürftige Nutzung vorhandenen Kleingärten werden geringfügig höher belastet, ohne dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten werden.

Es ergeben sich weder Ansprüche auf Lärmschutz, noch sind besondere aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände) erforderlich.

Bezüglich des bauzeitlichen Lärmes und der Bauerschütterungen werden folgende Einschätzungen getroffen:

Gemäß dem Baulärmgutachten sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Baulärm vorgesehen. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung und der für den Nachtzeitraum zeitweise zu erwartenden erheblichen Lärmbelastigung werden Nacharbeiten auf das notwendige Maß reduziert. Des Weiteren werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Die Bauzeit wird durch ein geeignetes Baulärmmanagement begleitet.
- Für die auf der Baustelle zum Einsatz kommenden Geräte wird bereits in den Ausschreibungsunterlagen die Forderung nach lärmarmen Typen aufgenommen werden (Beachtung der Forderungen der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV).
- Längere Leerlaufzeiten (Abstellen von Maschinen und Lkw mit laufendem Motor) im Nahbereich der Wohnbebauung werden vermieden.
- Die Anlieger werden rechtzeitig über die Baumaßnahmen in Kenntnis gesetzt (z. B. Arbeitstätigkeiten, Dauer der Arbeiten, Informationsmöglichkeit). Dies betrifft insbesondere die Anwohner der ersten Gebäudereihen parallel zum Bahnhof und den Gleisanlagen.
- Beschwerden über Baulärm werden ernst genommen; entsprechende Maßnahmen zur Lärminderung (Verringerung der Einsatzzeiten oder Austausch bestimmter Maschinen und Geräte, kurzfristige Einleitung von technischen Maßnahmen zur Lärminderung) werden geprüft, sobald in den späteren Planungsphasen die Informationen über die einzusetzenden Maschinen und technologischen Abläufe vorhanden sind.
- Bei beeinträchtigten Innenwohnbereichen, an denen der Beurteilungspegel am Tag 70 dB(A) und in der Nacht 60 dB(A) überschreitet, wird Ersatzwohnraum angeboten

Mit den beschriebenen Maßnahmen (insbesondere die Reduzierung der Nacharbeiten und der umfassenden Information der Anwohner) wird eine Akzeptanz der unumgänglichen Baumaßnahme erreicht und die Anwohner können sich in ihrer persönlichen Planung rechtzeitig auf das Vorhaben und die damit einhergehenden Belastungen einstellen.

Gemäß dem Gutachten sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Erschütterungen in Bezug auf Gebäudeschäden vorgesehen. Zur Minimierung des Erschütterungseintrages werden die Bereiche der Rammung vorgebohrt. Damit kann der Erschütterungseintrag in die Gebäude deutlich vermindert werden. Auch werden die Erschütterungen beim Rammen messtechnisch überwacht. Damit sind ein Eingriff in den Bauablauf und die Schwingungsminderung bei kritischen Betriebszuständen möglich. Zudem wird eine bautechnische Beweissicherung der Gebäude Bahnhof 1, 3 und 4 (vor Baumaßnahme) empfohlen.

Für die im Rahmen der Bauarbeiten notwendigen Verdichtungsarbeiten auf dem Bahnsteig kann beim Einsatz kleinerer Handgeräte (ohne Vibrationswalze) aufgrund der Baugeräte und der Abstandsverhältnisse eine Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 3 erwartet werden.

Aus den erschütterungstechnischen Untersuchungen werden zudem zum Schutz der Anwohner gegenüber Erschütterungsbelästigungen folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Die Bauzeit wird durch ein geeignetes Baulärmmanagement begleitet, welches auch den Erschütterungsschutz beinhaltet.
- Anlieger werden rechtzeitig über die Baumaßnahmen in Kenntnis gesetzt (z. B. Arbeitstätigkeiten, Dauer der Arbeiten, Informationsmöglichkeit, Benennung eines Ansprechpartners). Dies betrifft (wie auch beim Baulärm) insbesondere die Anwohner der Poststraße und der Bahnhofstraße.
- Die Anlieger werden über die zeitweise Unvermeidbarkeit der Erschütterungen infolge der Baumaßnahme und die damit verbundenen Belästigungen informiert.
- Aus der Baulärberechnung wurde abgeleitet, dass besonders lärmbeeinträchtigten Anwohnern ein Ersatzwohnraum zugestanden wird. Damit wird auch eine Erschütterungsbelastung vermieden.

#### **9.2.4 Wasserrecht**

Für die geplante Entwässerung wurde ein wasserrechtlicher Antrag erstellt. Weitere Informationen zur Entwässerung befinden sich in der Unterlage 18.

### **9.3 Maßnahmen zum Ausgleich, Ersatz und weitere kompensatorische Maßnahmen**

#### **9.3.1 Landschaftspflegerischer Begleitplan**

Durch das geplante Bauvorhaben werden vorwiegend Biotope mit einem schnellem Regenerationsvermögen beeinträchtigt. Die für die Baustellenzufahrt und als Baufeld zur Entwässerung beanspruchte Vegetation (Grasweg, Nasswiese) wird rekultiviert. Als Ausgleich für die dauerhaft beanspruchten Flächen und Wertminderungen infolge von Time-Lag-Effekten wird eine Ökokontomaßnahme herangezogen. Zunächst wird das Fremdmaterial entsorgt und der Boden tiefengelockert, danach erfolgt die Ansaat. Zur Modernisierung des Bahnhofes in Aulendorf werden bauzeitlich ca. 1.661 m<sup>2</sup> Vegetation beeinträchtigt. Die Entstehenden Beeinträchtigungen von 2.946 Wertpunkten nach ÖKVO müssen über eine Ökokontomaßnahme ausgeglichen werden.

Hierfür wird eine Maßnahme im unteren Tannhausener Ried, Gemarkung Aulendorf zur Wiedervernässung und zum Waldumbau genutzt. Die Größe der gesamten Ökokontomaßnahme beträgt insgesamt 257.715 m<sup>2</sup> und wird seit 2016 durchgeführt. Im Wesentlichen werden auf Waldflächen mit einem überwiegenden, standortfremden Nadelbaumbestandteil (*Pinus sylvatica* und *Picea abies*) sowie fremdländischen Baumarten (*Picea omorika* und *Larix decidua*) heimische naturnahe Laubwälder oder

Feuchtwälder mit Schwarz - Erle entwickelt. In einigen Bereichen wird auf ehemaligen Moorstandorten durch vollständige Entfernung naturferner Bestände und Verschließung von Entwässerungsgräben Lichtwälder und Heidestadien eines Moors entwickelt. Durch die Verschließung von Entwässerungsgräben erfolgt die Anhebung des Grundwasserspiegels in entwässerten Torfböden. Träger der Maßnahme ist die Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH.

Die Ökokontopunkte werden vom Maßnahmenträger zur Verfügung gestellt. Da nur eine anteilige Nutzung der Maßnahme in Höhe des Kompensationsdefizites genutzt wird, begrenzt sich die Nutzung auf das Flstk. 111, Flur 2 Gemeinde Aulendorf.

## **9.4 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen bzw. der betroffenen Umweltbelange**

### **9.4.1 Menschen und menschliche Gesundheit**

Das Gutachten beschreibt folgende Auswirkungen zu den Erschütterungen. Im Zuge des Vorhabens ist der Einsatz einer Vibrationsramme zur Herstellung eines Verbaus erforderlich. Die nächstgelegenen Gebäude Bahnhof 1, 3 und 4 (gewerbliche Nutzung, keine Wohngebäude) befinden sich dabei in einen Abstand von ca. 5 - 10 m zu den Rammarbeiten.

Eine Überschreitung der Anhaltswerte der Norm DIN 4150 Teil 3 (Gebäudeschäden) kann bei den sehr erschütterungsintensiven Arbeiten des Rammens der Verbauten bzw. beim Einsatz einer Vibrationswalze für Verdichtungsarbeiten an den Gebäuden Bahnhof 1, 3 und 4 daher nicht ausgeschlossen werden.

Für die Bau-Erschütterungen wird bezüglich Menschen in Gebäuden aufgrund der nur kurzen Einwirkzeit erschütterungsintensiver Bautätigkeit innerhalb der Tagarbeit eingeschätzt, dass erhebliche Belästigungen für die Wohngebäude nicht zu erwarten sind. Lediglich für die Bahnhofsgebäude Bahnhof 1, 3 und 4 können Belästigungen durch Bauerschütterungen (wie auch durch Baulärm) insbesondere während der Ramm- und Verdichtungsarbeiten am Bahnsteig 1 nicht ausgeschlossen werden. Gleiches trifft zu, wenn nächtliche Ramm- und Verdichtungsarbeiten erfolgen müssen. Hier werden erhebliche Erschütterungsbelästigungen auch für die komplette umliegende Wohnbebauung erwartet. Die Erschütterungsbelästigungen ordnen sich den Lärmbelastungen unter.

Die Auswirkungen zum Baulärm werden im Baulärmgutachten wie folgend beschrieben. Bei Bauarbeiten am Tage werden die Immissionsrichtwerte der AVV Baulärm überwiegend eingehalten bzw. nur gering um weniger als 5 dB überschritten.

Nur bei den geräuschintensiven Bauarbeiten (z. B. Rückbauarbeiten der Fundamente am Bahnsteig 1a, Rammen Verbau) kann es an der nächstgelegenen Bebauung, den Bahnhofsgebäuden Bahnhof 1, 3 und 4, zu Beurteilungspegeln von 70 dB(A) und darüber kommen. Bei den Arbeiten zur Elektrifizierung Gleis 108 und den LST-Maßnahmen kommt es an einem Gebäude zur Überschreitung des Richtwerts von über 60 dB (A) nachts. Bei der Herstellung des Mittelbahnsteigs 3 sind 6 Gebäude von der

Richtwertüberschreitung von über 60 dB (A) betroffen. Bei zwei verschiedenen Baulärmisituationen sind jeweils 5 und 8 Gebäude von der Richtwertüberschreitung betroffen. Am Hausbahnsteig 1 werden durch die Arbeiten bei 4 Baulärmisituationen jeweils Richtwertüberschreitungen von 9, 5, 7, und 5 erreicht. Detaillierte Informationen sind dem Lärmgutachten in Anlage 9 zu entnehmen. Bei unzumutbaren Belästigungen wird den Anwohnern Ersatzraum angeboten.

Die mit den an sich nur geringen baulichen Modifikationen einhergehenden Änderungen im Betriebssystem werden durch das Eisenbahn-Bundesamt im Sinne eines funktionalen Zusammenhangs als erweiterter erheblicher baulicher Eingriff bewertet. Daher wurden die sich aus dem Betriebsregime ergebenden verkehrlichen Änderungen gemäß Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV untersucht und bewertet.

Die Berechnung der betriebsbedingten Geräuschimmissionen im Sinne der Verkehrslärmschutzrichtlinie -1. Die Berechnungen der betriebsbedingten Geräuschimmissionen im Sinne der Verkehrslärmschutzrichtlinie -1. BImSchV haben ergeben, dass die Kriterien der wesentlichen Änderung (der Geräuschsituation) an keinem Immissionsort erfüllt sind. Es ergeben sich aus dem Vorhaben keine Ansprüche auf Lärmschutz.

#### **9.4.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Die Flora im Bahnhofsbereich ist nur kleinflächig vertreten. Sie ist vorwiegend an den Randbereichen des Untersuchungsgebiet vertreten mit Feldgehecken, Ruderalvegetation und kleinen Grünflächen. Die BE-Flächen werden auf einem Parkplatz und einer Lagerfläche errichtet, sodass die Inanspruchnahme der Biotoptypen „Ruderalvegetation“, auf diesen Flächen kleinflächig ist. Für die Entwässerung werden Nasswiesenflächen und Schilfröhricht in Anspruch genommen.

#### **9.4.3 Klima und Luft**

Bauzeitlich wird Nasswiese und kleinflächig Ruderalvegetation entfernt. Damit werden jedoch keine klimatische wirksamen Bestände beseitigt. Die Versiegelung für den neuen Bahnsteig findet im ohnehin beeinträchtigten Gleisbereich statt, sodass es hierdurch zu keine weiteren Auswirkungen kommt.

#### **9.4.4 Landschaft**

Das Untersuchungsgebiet liegt am Ortsrand von Aulendorf. Das Ortsbild wird vom Bahnhof mit den entsprechenden Gebäuden, Gleisbereiche und Parkplätzen geprägt. Als positives Landschaftselement wirkt die Schussen und deren Uferbereiche.

Während der Bauzeit wird das Landschaftsbild kleinräumig beeinträchtigt. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind gering, es kommt zu keiner wesentlichen Änderung des Ortsbildes.

#### **9.4.5 Boden und Fläche**

Für die Erneuerung der Haltestelle werden keine neuen Flächen dauerhaft beansprucht, jedoch für den Neubau des Bahnsteigs 3. Die bauzeitlich genutzten BE-Flächen werden auf versiegelten oder verdichteten Flächen errichtet.

Durch den Neubau des Bahnsteigs 3 werden dauerhaft Flächen im Gleiszwischenbereich versiegelt. Die Flächen im Gleisbereich sind bereits verdichtet, sodass keine Bodenfunktion gegeben ist.

Für die Entwässerung werden Wiesenflächen als Baustellenzufahrt in Anspruch genommen. Auf diesen Flächen wird nach Bauende jegliches Fremdmaterial beseitigt und es erfolgt eine kreuzweise Tiefenlockerung sowie eine Ansaat.

Ein Großteil der unversiegelten Flächen liegt im Gleisbereich und ist somit bereits verdichtet, sodass keine Bodenfunktion gegeben ist. Auch die Baustelleneinrichtungsfläche auf dem Parkplatz ist stark verdichtet, sodass hier ebenfalls keine Bodenfunktion gegeben ist. Nach Bauende ist jegliches Fremdmaterial von der Fläche zu entfernen.

Da das Schutzgut Boden bereits durch anthropogene Nutzung beeinträchtigt ist und die natürliche Funktion gestört ist, kann auf eine Bilanzierung der Bodenfunktion verzichtet werden.

#### **9.4.6 Wasser**

Im Bereich der Schussen kann es bei unsachgemäßen Gebrauch von wassergefährlichen Stoffen und Eintrag von Sedimenten zu Beeinträchtigung des Gewässers kommen.

Der bauzeitliche Bemessungswasserstand wird bei 4,0 m u. GOK angesetzt. Damit keine wassergefährlichen Stoffe ins Grundwasser und Gewässer gelangen sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen. Durch das Einhalten der allgemeinen Vorschriften zum Umgang mit wassergefährlichen Stoffen können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Durch die geplante Entwässerung kommt es zu keiner Verschlechterung des Gewässerzustandes. Die Details zur Planung sind in Kapitel 4.5 zu entnehmen.

#### **9.4.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Das Empfangsgebäude, sowie das angebaute Bahnhofsvordach stehen unter Denkmalschutz. Änderungen am geschützten Bestand sind im Zuge des Projektes nicht vorgesehen. Weitere Sach- oder Kulturgüter sind nicht vorhanden.

#### **9.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Beeinträchtigungen des Naturgutes Fläche wirken sich auf andere Naturgüter (Arten, Biotop) aus (Wechselwirkung). Eine ausführliche Betrachtung der Eingriffe bzw. Beeinträchtigungen dieser Naturgüter wurde im Rahmen der Landschaftsplanung durchgeführt. Für potenzielle Wechselwirkungen wurden Vermeidungsmaßnahmen genannt.

### **9.5 Rechtliche Bewertung**

Die vom Gesetzgeber vorgegebenen Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BNatSchG), Naturschutzgesetz (NatSchG), Umweltverträglichkeitsgesetz (UVP), Bundes-Immissionsschutzgesetz

(BlmSchG), Denkmalschutzgesetz (DSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) können mit den konzipierten Maßnahmen eingehalten werden. Auch die Richtlinien 92/43/EWG und 2009/147/EG zum Artenschutz wurden umgesetzt. Weiterhin mit eingeflossen ist die BBodSchV. Erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Im Rahmen des Projektes wurden die Auswirkungen auf die Naturgüter nach BNatSchG geprüft. Die nach § 1 BNatSchG genannten grundsätzlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege - bestehend aus der Diversitätssicherung des natürlichen und kulturellen Erbes, der Erhaltung der materiell-physischen Funktion der Naturgüter sowie die immateriellen Funktionen in Bezug auf das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft - wurden berücksichtigt. Im Detail bedeutet dies, dass bei der Analyse der jeweiligen Naturgüter die grundsätzlichen Ziele mitberücksichtigt wurden.

Im Rahmen der Planung wurde die Einzelfallprüfung zur Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Funktion und Regenerationsfähigkeit des Naturhaushalts oder die Überschreitung sonstiger Größen- und Leistungswerte zu erwarten. Im Rahmen des Screenings wurden die Artenblätter für die artenschutzrechtliche Prüfung ausgefüllt. Im Ergebnis werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet, da Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen Anwendung finden.

### **9.5.1 Menschen und menschliche Gesundheit**

Die vom Gesetzgeber vorgegebenen Verbotstatbestände nach UVPG, BlmSchG, LImSchG können mit den konzipierten Maßnahmen eingehalten werden. Auch die nach AVV Baulärm und DIN 4150-2 (Schutz von Menschen in Gebäuden) sowie DIN 4150-3 (Schutz von Gebäuden) vorgegebenen Werte werden vorwiegend eingehalten.

Das Baulärmgutachten geht davon aus, dass bei Bauarbeiten am Tage in der Ortslage überwiegend nur geringe Lärmbelastigungen zu erwarten sind. Beurteilungspegel von mehr als 70 dB(A), was als Überschreitung der Schwelle der grundrechtlichen Zumutbarkeit anzusehen ist, werden nur an den Bahnhofsgebäuden Bahnhof 1, 3 und 4 erreicht. Lediglich bei Weiterführung der Bauarbeiten im Nachtzeitraum können erhebliche Störungen und Belästigungen nicht ausgeschlossen werden. Dies betrifft alle Arbeiten am Bahnsteig 1, welcher der Wohnbebauung am nächsten liegt, sowie weiterhin die Abbruch- und Verbauarbeiten auch an den anderen Bahnsteigen. Bei der Bewertung der Lärmsituation ist zu berücksichtigen, dass die geräuschintensiven Bauarbeiten nicht kontinuierlich während der gesamten Bauzeit, sondern immer wieder an einzelnen Tagen oder Nächten durchgeführt werden. (Siehe hierzu Unterlage 15 Schallgutachten Anhang 9)

Bezüglich der Bau-Erschütterungen wird gemäß Gutachten eingeschätzt, dass bei den sehr erschütterungsintensiven Arbeiten des Rammens der Verbauten bzw. beim Einsatz einer Vibrationswalze für Verdichtungsarbeiten an den Gebäuden Bahnhof 1, 3 und 4 eine Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 3 (Gebäudeschäden Wohngebäude) nicht sichergestellt ist. Zur Minimierung des Erschütterungseintrages wird empfohlen, die Bereiche der Rammung vorzubohren. Damit kann der Erschütterungseintrag in die Gebäude deutlich vermindert werden. Zudem sind die Erschütterungen

beim Rammen messtechnisch zu überwachen. Damit sind ein Eingriff in den Bauablauf und die Schwingungsminderung bei kritischen Betriebszuständen möglich. Zudem ist eine bautechnische Beweissicherung der Gebäude (vor Baumaßnahme) empfohlen. Für die im Rahmen der Bauarbeiten notwendigen Verdichtungsarbeiten auf dem Bahnsteig kann beim Einsatz kleinerer Handgeräte (ohne Vibrationswalze) aufgrund der Baugeräte und der Abstandsverhältnisse eine Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 3 erwartet werden. Für die Bau-Erschütterungen wird bezüglich Menschen in Gebäuden aufgrund der nur kurzen Einwirkzeit erschütterungsintensiver Bautätigkeit innerhalb der Tagarbeit eingeschätzt, dass erhebliche Belästigungen für die Wohngebäude nicht zu erwarten sind. Lediglich für die Bahnhofsgebäude Bahnhof 1, 3 und 4 können Belästigungen durch Bauerschütterungen (wie auch durch Baulärm) insbesondere während der Ramm- und Verdichtungsarbeiten am Bahnsteig 1 nicht vollständig ausgeschlossen werden. Gleiches trifft zu, wenn nächtliche Ramm- und Verdichtungsarbeiten erfolgen müssen. Hier werden Erschütterungsbelästigungen auch für die komplette umliegende Wohnbebauung erwartet. Die Erschütterungsbelästigungen ordnen sich den Lärmbelastungen unter.

Mit Durchführung der angegebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch vermieden. Die Auswertung der EBA-Umwelterklärung ergab keine Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

## 10 Weitere Rechte und Belange

### 10.1 Grunderwerb

Im Zuge des Projektes wird dauerhafter Grunderwerb notwendig. Dieser Bedarf ergibt sich aus der neuen Entwässerung des Bahnhofs. Im Detail aus der Herstellung des neuen Regenrückhaltebeckens und dessen Zulauf zur Schussen auf den Flurstücken 318, 329/2 und 329/3.

Für die Zuleitungen zum Regenrückhaltebecken wird auf den Flurstücken 318/2 und 329/2 eine dingliche Sicherung von Flächen notwendig.

Für weitere Informationen wird auf die Unterlagen 5 und 6 verwiesen.

### 10.2 Kabel und Leitungen

Die Baumaßnahmen berühren Kabeltrassen der Vodafone GmbH, der Netze BW GmbH, der Unitymedia BW GmbH und der Stadt Aulendorf. Aufgrund der geplanten Bauarbeiten werden die Maßnahmen zur bauzeitlichen Sicherung von Kabeltrassen erforderlich. Die Vorhabenträgerin klärt mit den betroffenen Leitungsträgern im Zuge der Ausführungsplanung, welche Schutzmaßnahmen anzuwenden sind.

In das Bauwerksverzeichnis (Unterlage 4) sind alle von der Baumaßnahme direkt betroffenen Kabeltrassen Dritter aufgenommen worden, d.h. Kabeltrassen, die gesichert werden.

In Unterlage 10 sind die Leitungen und Kabeltrassen dargestellt. Leitungen, Kabeltrassen, die von der Baumaßnahme im Sinne der oben genannten Regelungen berührt werden, sind entsprechend gekennzeichnet.

Werden während der Durchführung der Baumaßnahme Leitungen angetroffen, die bisher nicht bekannt gewesen sind, wird die Vorhabenträgerin diese Leitungen in ihrem Bestand und in ihrer Funktion sichern und mit dem betroffenen Leitungseigentümer umgehend in Verhandlung darüber eintreten, wie die Leitung dauerhaft gesichert oder verlegt wird.

Werden Leitungen angetroffen, deren Eigentümer nicht ausfindig gemacht werden können, werden diese, soweit sie genutzt werden, gesichert und unter Wiederherstellung ihrer Funktion umverlegt. Werden sie erkennbar nicht genutzt, werden sie im Baustellenbereich zurückgebaut.

### 10.3 Straßen und Wege

Straßen und Wege werden im Zuge der Baumaßnahmen in der Station Aulendorf nicht um- bzw. neu gebaut.

Die Straßen und Wege zur BE-Fläche mit der Bauwerksnummer 29 und zur Baustraße mit der Bauwerksnummer 27 werden voraussichtlich temporär ein erhöhtes Verkehrsaufkommen aufgrund Anlieferungen der Baustellenmaterialien aufweisen.

### 10.4 Kampfmittel

Mit Kampfmittelauskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienst (Aktenzeichen 16-1115.8/RV-1414) wurde mitgeteilt, dass im angefragten Bereiche eine Freigabe erteilt werden kann. Eine absolute Kampfmittelfreiheit wird jedoch nicht bescheinigt.

### 10.5 Entsorgung von Aushub- und Abbruchmaterial

Im Zusammenhang mit der Infrastrukturmaßnahme fallen im Zuge der Bauausführung Aushubmaterialien (Boden) sowie weitere Abfälle verschiedenster Art an. Im Rahmen der Planung werden die Massen und Mengen ermittelt, die zurückgebaut werden müssen. Hierzu gehören im Wesentlichen der Bodenabtrag, das anfallende Material aus dem Rückbau der Bestandsbahnsteige sowie der Oberbau von Gleis 6.

Die Entsorgung der Abfälle erfolgt nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWG), insbesondere unter der Beachtung des Grundsatzes des Vorranges der Verwertung vor der Beseitigung.

Bezüglich des Umgangs mit und der Entsorgung von anfallenden Abfällen und Aushubmaterialien im Rahmen der Erneuerung der Verkehrsstation Aulendorf wurde ein Bodenverwertungs- und Entsorgungskonzept (BoVEK) erstellt, siehe Unterlage 17.

Bei den erkundeten Böden handelt es sich teilweise um anthropogen überprägte Böden (Auffüllungen), die Schadstoffe enthalten können. Nach den vorliegenden Ergebnissen wurden in den Auffüllungen und in der Schwarzdecke keine Schadstoffkonzentrationen festgestellt, die als gefährlicher Abfall einzustufen sind. Natürlich anstehendes Bodenmaterial zeigt keine Belastungen, die zu einer Einstufung über Z0 führen.

Abfalltechnische Untersuchungen von möglicherweise anfallendem Gleisschotter liegen nicht vor. Eine in situ Beprobung von Gleisschotter ist unter bestimmten Umständen möglich.

Im Bereich der Maßnahmen liegen gemäß Altlastenauskunft keine Altlastenverdachtsflächen

Sofern ein Großteil der BE-Flächen für die Bereitstellung von Haufwerken genutzt wird, haben die Flächen eine ausreichende Kapazität.

## 10.6 Gewässer

Gemäß des Geoportals der Bundesanstalt für Gewässerkunde (BAFG) (2016) liegt das Bauvorhaben im Bereich des Oberflächenwasserkörpers (OWK) „Schussen oberhalb Wolfegger Ach“ mit der Kennung „DE\_RW\_DEBW\_11-01“.

Gemäß des Kartendienstes des Landesamts für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) liegt das Untersuchungsgebiet außerhalb ausgewiesener Wasserschutzgebiete.

Entsprechend der Abfrage beim Kartendienst der LUBW liegen Teile des Baufelds innerhalb einer ausgewiesenen Überflutungsfläche für HQ<sub>EXTREM</sub>-Ereignisse. Das RRB liegt außerhalb der ausgewiesenen Überflutungsflächen für HQ<sub>EXTREM</sub>-Ereignisse. Die Überflutungsflächen können in Unterlage 18 eingesehen werden.

## 10.7 Denkmalschutz

Das Empfangsgebäude, sowie das angebaute Bahnhofsvordach stehen unter Denkmalschutz. Änderungen am geschützten Bestand sind im Zuge des Projektes nicht vorgesehen.

## 10.8 Land- und Forstwirtschaft

Es wird in keine Flächen der Forstwirtschaft eingegriffen. In die Grünlandflächen wird nur für das Regenrückhaltebecken und den Entwässerungsgraben dauerhaft eingegriffen, die restlichen Flächen können anschließend von der Landwirtschaft wieder genutzt werden. Die Abstimmungen mit dem Landwirt erfolgen bereits.

## 10.9 Brand- und Katastrophenschutz

Die Rettungswege aus dem Gebäude sind auch während der Bauphase sicherzustellen. Aus der Aufhöhung des Hausbahnsteiges werden sich keine Gefahren für die Rettungswege aus dem Gebäude ergeben.

## 10.10 Kapazität

Zum Thema Umbau/ Rückbau des Gleises 6, werden mit dem Referat 23 parallele Abstimmungen geführt.

Die Zustimmung zum Thema Kapazitätsmanagement seitens der DB Netz AG ist erfolgt.

Aufgrund beabsichtigter Ausweitungen im Nahverkehr (z.B. in Zusammenhang mit der Regio-S-Bahn Donau-Iller) ist geplant in Aulendorf den heutigen Bahnsteig an Gleis 4 durch einen neuen Mittelbahnsteig an den Gleisen 5 und 107 (7) zu ersetzen.

In diesem Zusammenhang ändert sich die Nutzung verschiedener Gleise der DB Netz AG:

- Das heutige Hauptgleis 6 wird durch den neuen zusätzlichen Bahnsteig unterbrochen und künftig als zwei Nebengleise 6 Nord und 6 Süd für Abstellungen etc. genutzt.
- Das heutige Bahnsteiggleis 4 wird künftig als Hauptgleis ohne Bahnsteig genutzt.
- Das heutige Gleis 5 und das heutige Gleis 107 erhalten jeweils eine Bahnsteigkante. Gleis 107 wird Hauptgleis.
- Zur Kompensation der heutigen Funktion von Gleis 107 wird dessen Funktion nach Gleis 108 verlagert; Gleis 108 wird dazu zusätzlich mit Oberleitung ausgestattet.

Die Funktionalität des Ausweichgleises -maßgeblich für den SGV- wird von Gleis 5 nach Gleis 4 verlagert, hier steht dann auch eine größere Nutzlänge zur Verfügung. Für den Personenverkehr steht künftig ein zusätzliches Bahnsteiggleis zur Verfügung. Mit den Gleisen 110 und der Gleisgruppe 160, 165, 166, 168 und 170 sind weitere Kapazitäten verfügbar. Mit dem Land Baden-Württemberg als Veranlasser des Bahnsteigprojekts wurden die o.g. Maßnahmen einvernehmlich behandelt.

### 10.11 Baulärm

Die durchgeführten schalltechnischen Berechnungen zum Baulärm haben ergeben, dass bei Bauarbeiten am Tage in der Ortslage Aulendorf überwiegend nur geringe Lärmbelastigungen zu erwarten sind. Beurteilungspegel von mehr als 70 dB(A), was als Überschreitung der Schwelle der grundrechtlichen Zumutbarkeit anzusehen ist, werden nur an den Bahnhofsgebäuden Bahnhof 1, 3 und 4 erreicht.

Lediglich bei Weiterführung der Bauarbeiten im Nachtzeitraum können erhebliche Störungen und Belästigungen nicht ausgeschlossen werden. Dies betrifft alle Arbeiten am Bahnsteig 1, welcher der Wohnbebauung am nächsten liegt, weiterhin sind dies Abbruch- und Verbauarbeiten auch an den anderen Bahnsteigen.

Die Richtwertüberschreitungen lassen sich auch durch eine generelle Begrenzung der Einsatzzeit (auf z. B. nachts 2 Stunden und damit Berücksichtigung einer durchgehenden Zeitkorrektur von -10 dB) nicht bis zu einer Richtwerteinhaltung reduzieren.

Bei der Bewertung der Lärmsituation ist zu berücksichtigen, dass die geräuschintensiven Bauarbeiten nicht kontinuierlich während der gesamten Bauzeit, sondern immer wieder an vereinzelt Tagen oder Nächten durchgeführt werden.

Die Vorhabensträgerin verpflichtet sich zu folgenden Maßnahmen:

- Lärmintensive Nachtarbeiten werden, insofern bautechnisch möglich, auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt (insbesondere Rammen der Verbauten und der Abbruch der Bahnsteigfundamente).
- Sollten sich geräuschintensive Nachtarbeiten nicht vermeiden lassen, so wird den besonders vom Lärm betroffenen Anwohnern mit Beurteilungspegeln > 60 dB(A) ein Ersatzwohnraum angeboten. Die Möglichkeit auf Ersatzwohnraum besteht auch tagsüber bei einem Beurteilungspegel von > 70 dB(A).
- Die Bauzeit wird durch ein geeignetes Baulärmmanagement begleitet. In Abhängigkeit von Baufortschritt und der genaueren Kenntnis von eingesetzten Bauverfahren (Bauüberwachung) werden ggf. detaillierte Baulärmprognosen erstellt. Auf Basis dieser Prognosen werden entsprechende Maßnahmen entworfen, um Lärmkonflikte zu minimieren. Bei absehbaren Überschreitungen erfolgt darüber hinaus eine messtechnische Überwachung der besonders lärmintensiven Bauphasen. Zudem wird es einen Immissionsschutzbeauftragten als Ansprechpartner vorort geben.
- Für die auf der Baustelle zum Einsatz kommenden Geräte wird bereits in den Ausschreibungsunterlagen die Forderung nach lärmarmen Typen aufgenommen (Beachtung der Forderungen der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV).
- Längere Leerlaufzeiten (Abstellen von Maschinen und Lkw mit laufendem Motor) im Nahbereich der Wohnbebauung werden vermieden.
- Die Einrichtung der BE-Flächen erfolgt auch unter schallschutztechnischen Gesichtspunkten (z. B. Nutzung der Baustellencontainer als Schallschirm).
- Beschwerden über Baulärm werden ernst genommen und können beim Immissionsschutzbeauftragten als Ansprechpartner vorort platziert werden.

### 10.12 Bauerschütterung

Die Untersuchungen bezüglich Gebäudeschäden während der Arbeiten zum Neubau des Bahnhof Aulendorf haben ergeben, dass bei den sehr erschütterungsintensiven Arbeiten des Rammens der Verbauten bzw. beim Einsatz einer Vibrationswalze für Verdichtungsarbeiten an den Gebäuden Bahnhof 1, 3 und 4 eine Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 3 (Gebäudeschäden Wohngebäude) nicht sichergestellt ist.

Zur Minimierung des Erschütterungseintrages werden die Bereiche der Rammung vorgebohrt. Damit kann der Erschütterungseintrag in die Gebäude deutlich vermindert werden. Zudem werden die Erschütterungen in den Gebäuden Bahnhof 1 und 4 bei gebäudenahen Rammarbeiten messtechnisch (mit Alarmmeldung) überwacht. Damit sind ein Eingriff in den Bauablauf und die Schwingungsminderung bei kritischen Betriebszuständen möglich.

Bei gebäudenahen Verdichtungsarbeiten mit Großgeräten im Bereich des Gebäudes Bahnhof 3 werden auch hier die Gebäudeerschütterungen überwacht, bei

Überschreitung der Anhaltswerte unterbrochen und erst nach Durchführung von Minderungsmaßnahmen (z. B. kleinere Verdichtungsdicke, kleinere Handgeräte) fortgesetzt.

Mit der Erschütterungsüberwachung und dem Eingriff in den Bauablauf können Gebäudeschäden sicher ausgeschlossen werden.

Zudem erfolgt an den Gebäuden Bahnhof 1, 3 und 4 vor Baubeginn eine bautechnische Beweissicherung.

Für die im Rahmen der Bauarbeiten notwendigen Verdichtungsarbeiten auf dem Bahnsteig kann beim Einsatz kleinerer Handgeräte (ohne Vibrationswalze) aufgrund der Baugeräte und der Abstandsverhältnisse eine Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 3 erwartet werden. Zusätzliche Schutzmaßnahmen sind hier nicht erforderlich.

Für die Bau-Erschütterungen wird bezüglich Menschen in Gebäuden aufgrund der nur kurzen Einwirkzeit erschütterungsintensiver Bautätigkeit innerhalb der Tagarbeit eingeschätzt, dass erhebliche Belästigungen für die Wohngebäude nicht zu erwarten sind. Lediglich für die Bahnhofsgebäude Bahnhof 1, 3 und 4 können Belästigungen durch Bauerschütterungen (wie auch durch Baulärm) insbesondere während der Ramm- und Verdichtungsarbeiten am Bahnsteig 1 auch bei einer Tagarbeit nicht vollständig ausgeschlossen werden. Müssen die Ramm- und Verdichtungsarbeiten bautechnisch/technologisch im Nachtzeitraum erfolgen, so bleiben zwar die Bahnhofsgebäude Bahnhof 1, 3 und 4 von Belästigungen des Menschen unberührt, da in diesen Gebäuden keine Wohnnutzung vorhanden ist (siehe auch Baulärmbericht), jedoch reicht die Erschütterungsbelästigung bis in eine Bebauungstiefe von ca. 100 m (im Extremfall auch deutlich darüber) und damit in weite Bereiche der Wohnbebauung.

Die Vorhabensträgerin verpflichtet sich zu folgenden Maßnahmen:

- Die Bauzeit wird durch ein geeignetes Baulärmmanagement begleitet, welches auch den Erschütterungsschutz beinhaltet.
- Anlieger werden rechtzeitig über die Baumaßnahmen in Kenntnis gesetzt (z. B. Arbeitstätigkeiten, Dauer der Arbeiten, Informationsmöglichkeit, Benennung eines Ansprechpartners). Dies betrifft (wie auch beim Baulärm) insbesondere die Anwohner der Poststraße und der Bahnhofstraße.
- Die Anlieger werden über die zeitweise Unvermeidbarkeit der Erschütterungen infolge der Baumaßnahme und die damit verbundenen Belästigungen informiert.

### 10.13 Betriebslärm

Die schalltechnische Untersuchung zum Betriebslärm hat ergeben, dass die in der Verkehrslärmschutzrichtlinie - 16. BImSchV angegebenen Kriterien der wesentlichen Änderung an keinem Immissionsort erfüllt sind und damit keine Ansprüche auf Lärmschutz ausgelöst werden.

## Abkürzungen

Abkürzung	Erklärung
AEG	Allgemeines Eisenbahngesetz
ALKIS®	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AVV Baulärm	Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm
BAFG	Bundesanstalt für Gewässerkunde
BE	Baustelleneinrichtung
BEGebV	Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen der Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes
BGG	Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz - BGG)
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Bf	Bahnhof
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BoVEK	Bodenverwertungs- und Entsorgungskonzept
CEF-Maßnahmen	Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality-measures); auch: vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
DB	Deutsche Bahn
EBA	Eisenbahn-Bundesamt
FCS-Maßnahmen	Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands (favourable conservation status-measures)
FFH	Flora-Fauna-Habitat
GW	Grundwasser
HQ	Hochwasser (aus ‚hoch‘ und Abflussmenge Q)
IV	Ingenieurvermessung Lage
KV	Kompensationsverordnung
LBP	Landschaftspflegerischer Begleitplan

Abkürzung	Erklärung
LUBW	Landesamt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
LuFV	Leistungs- und Finanzierungsvereinbarung zwischen Bund und der DB Netz AG, der DB Station&Service AG, der DB Energie GmbH und der Deutsche Bahn AG
MBPIG	Magnetschwebbahnplanungsgesetz
OWK	Oberflächenwasserkörper
ÖKVO	Ökokonto-Verordnung
PF-RL	Planfeststellungsrichtlinien des Eisenbahn-Bundesamtes
PRM	Personen mit eingeschränkter Mobilität (persons with reduced mobility)
PU	Personenunterführung
RB	Regionalbereich
RRB	Regenrückhaltebecken
SAP	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
SGV	Schienengüterverkehr
SO	Schienenoberkante
SPNV	Schienenpersonennahverkehr
TÖB	Träger öffentlicher Belange
TSI	Technische Spezifikation für die Interoperabilität
TEN	Transeuropäisches Eisenbahnnetz
Time-lag Effekt	Verzögerungseffekt
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VSchRL	Vogelschutzrichtlinie
VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WRRL	EU-Wasserrahmenrichtlinie

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/127/2021/2	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
27.09.2021	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
20.10.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Vorberatung
23.10.2023	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
<p><b>TOP: 10 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten - 1. Änderung"</b></p> <p><b>1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen</b>  <b>2. Zustimmung zum geänderten Planentwurf</b>  <b>3. Erneute Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Öffentlichkeit</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation</b></p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten“ vom 23.09.2013 umfasst ein Sondergebiet zur Nutzung als Ferienhof mit Fremdenzimmern, Ferienwohnungen, Kindergarten und Gastronomie.</p> <p>Auf Antrag des Betreibers der Ferienhaus- und Freizeitanlage wurde ein Änderungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet.</p> <p>In der Sitzung des Gemeinderats am 18.05.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für den vBP „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten – 1. Änderung“ gefasst. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ist ebenfalls in dieser Sitzung erfolgt. Die öffentliche Auslegung des Planes sowie die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange wurde beschlossen.</p> <p>In Anbetracht weiterer Änderungen wurde der Bebauungsplan „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten – 1. Änderung“ dem Gemeinderat in der Sitzung am 27.09.2021 nochmals vorgestellt. Aufgrund der vorgeschlagenen und gewünschten Änderungen durch den Vorhabenträger hat der Gemeinderat die Beratung des Bebauungsplanes in den Ausschuss für Umwelt und Technik verwiesen. Dieser hat sich in seiner Sitzung am 20.10.2021 mit dem Bebauungsplan befasst. Im Vorfeld der Beratung fand eine Besichtigung der Örtlichkeit statt.</p> <p>In der Vorberatung im Ausschuss für Umwelt und Technik wurden insbesondere die Schaffung eines Baufensters für den Betreiber der Adventure Golfanlage sowie eine errichtete WC- Anlage im Bereich des Kiosks der Adventure-Golfanlage diskutiert. Nach ausführlicher Beratung hat der Ausschuss für Umwelt und Technik am 20.10.2021 folgenden Empfehlungsbeschluss gefasst:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der vorliegende Planentwurf wird dahingehend erweitert, dass die WC-Anlage der Adventure Golfanlage mit aufgenommen wird.</li> <li>2. Dem Planentwurf wird zugestimmt.</li> </ol> <p>In der Sitzung des Gemeinderates am 22.11.2021 hat der Gemeinderat folgenden Beschluss gefasst:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Planteil für das Gebäude Nr. 8 wird in der Bezeichnung wie folgt geändert: „Wohnung für Familienangehörige des Betreibers“. Die Nummerierung des Kiosks wird mit Nummer 13 korrigiert.</li> <li>2. Der Gemeinderat billigt die Entwurfsfassung vom 09.11.2021.</li> <li>3. Die Verwaltung wird beauftragt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1. Änderung“ in der Fassung vom</li> </ol>			

09.11.2021 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB).

Eine weitere Beratung des Planentwurfs fand in der Gemeinderatssitzung am 26.09.2022 statt. Es wurde folgender mehrheitlicher Beschluss gefasst:

1. Der Gemeinderat macht sich die Inhalte der Abwägungstabelle vom 29.08.2022 zu eigen.
2. Dem Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1. Änderung vom 29.08.2022 mit örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1. Änderung vom 29.08.2022 die erneute öffentliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

### **Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes**

Die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat 2 hauptsächliche Gründe:

Zum einen soll dem Betreiber des Ferienhofs Tiergarten eine bessere Entwicklungsmöglichkeit in Form geänderter Baufenster und mehr überbaubarer Fläche gegeben werden. Dies entspricht den Planungen des Betreibers.

In dieser Planänderung sind auch die hergestellten Verkehrsanlagen mitaufgenommen. In der Summe ist deren Flächenanteil größer, als im rechtskräftigen Bebauungsplan. Jedoch war man im damaligen Bebauungsplan davon ausgegangen, dass der Großteil davon asphaltiert wird. Die in dieser Planänderung dargestellten privaten Verkehrsflächen sind jedoch zu einem großen Teil nur in gekiefter Ausführung hergestellt und sollen auch so bleiben.

Die bisherige „gewerbliche Lagerhalle für Gartengestaltung“ soll nun sowohl als Lagerhalle als auch für einen gastronomischen Teil genutzt werden. Dieser gastronomische Teil ergänzt das Angebot des Ferienhofes Tiergarten.

Im südwestlichen Bereich des Gebietes beabsichtigt der Sohn des Ferienhof-Betreibers ein Wohngebäude (Nr. 2) für sich zu errichten

Der zweite Grund für die Änderung ist die Ansiedlung einer Adventure-Golf-Anlage. Der Ferienhof Tiergarten mit Fremdenzimmern, Ferienwohnungen, Kindergarten und Gastronomie hat sich in den letzten Jahren vergrößert und ist entsprechend attraktiv. Um die gegenseitigen Synergien zu nutzen und für Aulendorf touristisch ein weiteres attraktives Angebot zu bieten, war geplant eine sog. Adventure-Golf-Anlage am Ferienhof anzusiedeln. Die Adventure Golfanlage ist zwischenzeitlich genehmigt und in Betrieb.

Der benötigte Flächenbedarf dieser Anlage (einschließlich der Erweiterung) einschließlich Nebenanlage liegt bei rd. 7.500 m<sup>2</sup>. Innerhalb der Anlage befindet sich ein Kiosk mit Außenbestuhlung. Der Betrieb des Platzes wird in den Wintermonaten für ca. 4 Monate unterbrochen.

Die erforderliche Fläche ist im Bereich des Sondergebietes Tiergarten nicht mehr realisierbar.

Deswegen fanden Gespräche zwischen der Stadt Aulendorf, dem Regionalverband und dem Eigentümer des Ferienhofs Tiergarten statt. Hierbei wurde die Fläche östlich des Tiergartens als geeignet angesehen, die auch zum Eigentum des Tiergartens gehört. Das naturnahe Konzept von Adventure-Golf zusammen mit der Attraktivität vor allem auch für Familien und Kinder bildet eine stimmige Ergänzung zum Konzept des Ferienhofes Tiergarten. So kann ein Teil der bestehenden Infrastruktur wie sanitäre Anlagen, Verkehrsanbindung und Parkplätze gemeinsam genutzt werden.

Da sowohl Ferienwohnungen als auch Dauerwohnen für den Vorhabensträger und dessen Familie sowie ein Kindergarten im Gebiet möglich ist, wird als Grundlage § 11 BauNVO statt wie bisher § 10 BauNVO festgesetzt.

Investor von Tiergarten und Golf-Anlage und Veranlasser der Bebauungsplanänderung ist Herr Harsch, der Eigentümer des Tiergartens.

Im Rahmen eines Durchführungsvertrages wird die Umsetzung der Maßnahmen des Planes geregelt. Insbesondere hinsichtlich der Wohnnutzungen werden Passagen aufgenommen, die sicherstellen sollen, dass nur die spezifisch genannten Nutzer (Investor, Sohn des Investors) hier wohnen können.

### **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

Wie bereits oben ausführt wurde mit dem Planentwurf vom 29.08.2022 die Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Von den Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, die in der beiliegenden Synopse dargestellt sind. Auf die beigefügte Abwägungstabelle mit Darstellung der eingegangenen Stellungnahmen und der Stellungnahmen der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag wird verwiesen.

### **Umfang der Änderungen**

Folgende Änderungen wurden gegenüber dem bisher rechtskräftigen Plan vom 04.10.2013 vorgenommen:

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Änderung des Gebietes von § 10 auf § 11 BauNVO
- Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen
- Übernahme der bestehenden Gebäude – hier wurden die Gebäude aus dem aktuellen Kataster übernommen
- Übernahme der bestehenden Verkehrsflächen – die derzeit bestehenden Verkehrsflächen wurden übernommen. Ein Großteil der zusätzlichen Verkehrsflächen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan ist in gekiester Ausführung. Als Ausgleich für die größere Verkehrsfläche dienen die bestehenden/geplanten zusätzlichen Baumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sowie die bereits erfolgten zusätzlichen Baumpflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches.
- Erweiterung des Geltungsbereiches im nordöstlichen Teil als Grünfläche und für den bestehenden Spielplatz
- Erweiterung des Geltungsbereiches im südlichen Bereich für den bestehenden Spielplatz
- Erweiterung des Geltungsbereiches im Osten für die Fläche der Adventure-Golf-Anlage mit den Baufenstern für Kiosk sowie Bepflanzungsstreifen zur Eingrünung
- Konkretisierung der maximal zulässigen Wohnungen
- Änderungen an Größen, Anzahl und Lage von Baufenstern für geplante Gebäude - um mehr Flexibilität zu erhalten wurden diese Änderungen vorgenommen.
- Änderung der Gebäudehöhen der südwestlichen Baufenster von 8,0 auf 9,0 m, um den dort konzipierten Bauvorhaben gerecht zu werden.
- Änderung der Nutzung bei Gebäude 3 sowie Darstellung des Vordachs an diesem Gebäude. Die geänderte Nutzung und das Vordach wurden übernommen.
- Wegfall der Festsetzungen zu den Bauabschnitten

Wesentliche Änderungen gegenüber der bisher vorliegenden Planung sind zum einen die Erhöhung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche auf 4.725 m<sup>2</sup> gegenüber der bisherigen Festsetzung von 3.850 m<sup>2</sup> zuzüglich der Fläche für Kioskgebäude der Adventure-Golf-Anlage mit 200 m<sup>2</sup> sowie die Änderung der Lage und Anzahl der Baufenster.

**Flächenbilanz:**

Vergleich	bisher	neu Stand 05/2020	Stand 09/2021	Stand 09/23
Fläche Geltungsbereich	ca. 2,57 ha	ca. 2,83 ha	3,98 ha	3,98 ha
Fläche Baufenster	4.762 m <sup>2</sup>	5.012 m <sup>2</sup>	4.875 m <sup>2</sup>	4.725 m <sup>2</sup>
Max. mit Gebäude überbaubar	3.850 m <sup>2</sup>	3.850 m <sup>2</sup>	3.850 m <sup>2</sup>	4.725 m <sup>2</sup>
Grün- und Spielplatzfläche	ca. 1,54 ha	ca. 1,57 ha	1,57 ha	1,57 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,64 ha	ca. 0,87 ha	0,87 ha	0,87 ha
Stellplätze	79	86	86	86
Bäume bestehend (im Geltungsbereich)	72	113	113	113

**Räumlicher Geltungsbereich, Flächennutzungsplan, Regionalplan und Landesentwicklungsplan**

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches nach Osten ist es erforderlich den Flächennutzungsplan zu ändern. Das zugehörige Verfahren läuft parallel zu diesem Änderungsverfahren. Die Bebauungsplanänderung kann jedoch erst nach Rechtskraft der Änderung des Flächennutzungsplans in Kraft treten.

Im zwischenzeitlich genehmigten Regionalplan ist die Fläche des Bebauungsplanes nicht mehr als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege enthalten. Es stehen der Planung keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

Die Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) sind für den Bereich des Plangebietes folgende:

2.4.3.5 Die Land- und die Forstwirtschaft sollen als leistungsfähige Wirtschaftszweige so fortentwickelt werden, dass sie für den Wettbewerb gestärkt werden und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung sowie ihre naturschutzrelevanten und landschaftspflegerischen Aufgaben auf Dauer erfüllen können.

2.4.3.6 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

**Artenschutz und Umweltbericht**

Bahnen der Adventure-Golf-Anlage werden in Kunstrasen ausgeführt, der mit Quarzsand verfüllt wird. Daher ist – im Gegensatz zu Kunstrasen mit Gummigranulat-Füllung – kein Mikroplastikanfall gegeben.

Für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten“ wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung vorgenommen. Diese stellt dar, dass bei Einhaltung von gewissen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Die artenschutzrechtliche Beurteilung ist als Anlage beigefügt.

Die durchgeführte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt einen Ausgleichsbedarf von 182.248 Ökopunkten. Zusätzlich ist für die aus dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan von 2013 nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen aufgrund des sog. Time-Lag ein weiterer Ausgleich von 19.260 Ökopunkten zu schaffen.

Die Kompensation erfolgt durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 355 und 397.

**Planexterner Ausgleich auf Flst. 355**

Eine bis jetzt landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland (5 – 6 Schnitte/Jahr) mit einer Fläche von 0,81 ha wird durch Extensivierung ökologisch aufgewertet.

Planexterner Ausgleich auf Flst. 397

Eine bis jetzt landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland (5 – 6 Schnitte/Jahr) entlang der Schussen und entlang des Haslacher Bachs mit einer Fläche von 1,50 ha wird durch Extensivierung ökologisch aufgewertet.

Für die zwei vorgenannten Maßnahmen wird folgendes Nutzungsregime festgesetzt:

- 2-malige Mahd der Wiesen im Jahr mit Abräumen des Mähguts. Der erste Schnitt kann ab 1. Juni, der 2. Schnitt nicht vor dem 15. August erfolgen. Bei entsprechendem Aufwuchs ist im Herbst auch ein 3. Schnitt zulässig. Zur Ausmagerung der Fläche sind max. 2 Jahre bis zu max. 4 Schnitte ohne Schnittzeitbegrenzung zulässig.
- Eine mineralische Stickstoff-Düngung und eine Gülle-Düngung der Fläche sind nicht zulässig. Zur Förderung des Kräuterreichtums kann, in Abstimmung mit dem Umweltamt des Landratsamts Ravensburg, eine Festmistgabe mit bis zu 90 dt/ha bzw. alternativ eine mineralische Phosphor-Kali-Düngung mit bis zu 35 kg P<sub>2</sub>O<sub>5</sub>/ha und 60 kg K<sub>2</sub>O/ha einmal alle 3 Jahre zulässig. Durchgeführte Düngungen sind schriftlich zu dokumentieren (Datum und Art der Düngung) und auf Verlangen dem Landratsamt vorzulegen. Eine Düngung im Gewässerrandstreifen von 10 m Breite ist nicht zulässig.
- Am Gewässerrand von Haslacher Bach und Schussen (Flst. 397) ist ein mindestens 2 m breiter Streifen entlang des Gewässers der gelenkten Sukzession zu überlassen (keine Nutzung, Entwicklung zu Uferhochstaudensaum; evtl. gelegentliche abschnittsweise Pflege im Abstand von 3-5 Jahren nur in Absprache mit dem Umweltamt des Landratsamts).
- Auf Flst. 355 sind am östlichen und westlichen Rand insgesamt 5 Heckenstreifen mit einer Gesamtlänge von mindestens 120 m anzulegen. Es sind mindestens dreireihige Heckenstreifen zu pflanzen. Es sind gebietsheimische Gehölze (Herkunftsgebiet 9 Alpenvorland) zu verwenden, ein entsprechender Nachweis ist vorzulegen.
- Auf Flst. 355 ist zur Förderung einer kräuterreichen Wiese eine Streifeneinsaat mit einer Wiesenblumenmischung vorzunehmen. Auf insgesamt ca. 300 m Länge und in einer Breite von ca. 3 m sind in einem Abstand von ca. 15 m 2 Streifen aufzufräsen und mit einer regionalen Wiesenblumenmischung (Herkunftsgebiet Alpenvorland) einzusäen. Ein Herkunftsnachweis ist vorzulegen.

Pflanzung einer Streuobstwiese auf Flst. 355

Es sind hochstämmige Obstbäume (mind. 80% Apfel, Birne, Hochstammkirschen, Walnuss, ...) mit einem Stammumfang von mind. 8-10 cm als Streuobstwiese zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume, in der Reihe und zwischen den Reihen, sollte 12 – 15 m aufweisen und muss mindestens 12 m betragen. Von Zufahrtswegen sind mindestens 5 m Pflanzabstand, von Flurstücksgrenzen (zu Nachbargrundstücken) ebenfalls mindestens 5 m Pflanzabstand einzuhalten.

Es sind Obsthochstämme (Pflanzqualität, 2xv) aus der regionalen Sortenliste des KOB zu verwenden mit einem Astansatz von 1,6 bis 1,8 m. Die Pflanzung erfolgt mit Pflock, Anbindematerial, Fegeschutz und Wühlmausschutz.

Es wird die Verwendung resistenter bzw. unempfindlicher Sorten hinsichtlich Feuerbrand und Schorf (RE-Sorten) empfohlen. Zum Schutz vor Mäusefraß wird zur Verwendung von Wühlmauskörben aus unverzinktem Drahtgeflecht geraten. Zum Schutz der jungen Obstbaumkronen wird für einige Jahre das Aufstellen von 2-3 Ansitzstangen für Greifvögel empfohlen.

Abgängige Obstbäume sind vollständig zu ersetzen. Die Obstbäume benötigen eine intensive Pflege in den ersten 10 Jahren mit Leitastschnitt und nahezu jährlichem Kronenschnitt. Dies ist zu gewährleisten. Alle Hochstammobstbäume sind mindestens alle 3 Jahre einem fachgerechten Pflegeschnitt zu unterziehen. Auf die Empfehlungen „Kronenpflege alter Obsthochstämme, Kompetenz-zentrum Obstbau-Bodensee H.-T. Bosch, 2010, PLENUM-Projekt“ wird verwiesen. Hierbei müssen auch die Misteln ausgeschnitten werden. Totholzäste sollten als Habitatstrukturen wo möglich belassen werden.

Das bestehende Grünland im Bereich der vorgesehenen Streuobstwiese ist von intensiv genutztem Grünland zu Extensivgrünland zu entwickeln.

Für die Entwicklung zu extensiv genutzten Fett-, Feucht- und Nasswiesen wird folgendes Nutzungsregime für die Flächen festgesetzt:

- 2-malige Mahd der Wiesen im Jahr mit Abräumen des Mähguts. Der erste Schnitt kann ab 1. Juni, der 2. Schnitt nicht vor dem 15. August erfolgen. Bei entsprechendem Aufwuchs ist im Herbst auch ein 3. Schnitt zulässig. Zur Ausmagerung der Fläche sind max. 2 Jahre bis zu max. 4 Schnitte ohne Schnittzeitbegrenzung zulässig.

- Eine mineralische Stickstoff-Düngung und eine Gülle-Düngung der Fläche sind nicht zulässig. Zur Förderung des Kräuterreichtums ist eine Festmistgabe mit bis zu 90 dt/ha bzw. alternativ eine mineralische Phosphor-Kali-Düngung mit bis zu 35 kg P<sub>2</sub>O<sub>5</sub>/ha und 60 kg K<sub>2</sub>O/ha einmal alle 2 Jahre zulässig. Durchgeführte Düngungen sind schriftlich zu dokumentieren (Datum und Art der Düngung) und auf Verlangen dem Landratsamt vorzulegen.

Auf den beigefügten Umweltbericht mit detaillierter Eingriffs- und Ausgleichbilanz wird verwiesen.

### **Verkehr**

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist hinsichtlich des Ferienhofes Tiergarten von keiner geänderten Ausgangslage auszugehen. Jedoch ist die Situation durch die hinzukommende Golf- Anlage zu betrachten.

Die zukünftigen Betreiber der Adventure-Golf-Anlage erwarten ein Maximalaufkommen von 30.000 Besuchern pro Jahr.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese Zahl sich folgendermaßen aufteilt- was inzwischen auch Erfahrungswerte zeigen:

- Aufgrund der Synergieeffekte mit dem Ferienhof Tiergarten gehen die Betreiber davon aus, dass ca. 30 % ihrer Gäste den Urlaub oder den Besuch der Anlage Tiergarten mit einem Besuch auf der Golfanlage verbinden. D.h. dieser Anteil ist derzeit schon für Verkehrsaufkommen und Stellplätze beim Tiergarten berücksichtigt.
- Weiterhin gehen die Betreiber davon aus, dass mindestens weitere 20 % den Besuch mit einem Fahrrad/E-Bike ausführen. Gründe hierfür sind, dass es sich um eine Outdoor-Aktivität handelt, die nur bei entsprechend gutem Wetter attraktiv ist – Wetter, das auch für das Radfahren angenehm ist. In den Wintermonaten ist die Anlage geschlossen. Die Betreiber beabsichtigen Ladestationen für E-Bikes zu installieren. Dies ist Bestandteil der LEADER- Förderung. Die Anlage und deren Lage ist prädestiniert für die Anfahrt mit dem Rad.
- Es reisen insbesondere durch Gruppenausflüge und Firmenevents ca. 20 % Besucher mit dem ÖPNV an.
- Der Rest der Besucher – also max. ca. 10.000 Besucher pro Jahr verteilen sich auf die Öffnungszeiten von 7 Tagen die Woche und ca. 8 Monate. Dies ergibt einen Durchschnitt von 40 Besucher pro Tag. Ausgehend von durchschnittlich 2 Personen pro Fahrzeug, wäre dies ein durchschnittlicher zusätzlicher PKW-Verkehr von ca. 20 Fahrzeugen pro Tag.
- Wetter- und wochentagabhängig werden sicher Spitzen mit 100 und mehr Fahrzeugen auftreten können. Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens im Vergleich zum bisherigen deutlich höheren Aufkommen in Spitzenzeiten des Ferienhofs Tiergarten wird die bisherige Zuwegung als ausreichend angesehen.

Bezüglich der vorhandenen Stellplätze sind derzeit bereits für den Ferienhof mehr Flächen als benötigt vorhanden. Zusätzlich können – falls erforderlich im südlichen Bereich der Adventure-Golf- Anlage Stellplätze in wassergebundener Form erstellt werden.

Die konkrete Bemessung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen nach der Verwaltungsvorschrift (VwV Stellplätze) kann nicht ohne Weiteres erfolgen, da es sich bei der Anlage um einen Sonderfall handelt. Würde man die Anlage wie einen Sportplatz bewerten, so wären ca.  $7500 / 250 = 30$  Stellplätze erforderlich. Dies erscheint aufgrund der unterschiedlichen zeitlichen Häufung bei Sportplätzen und Golf-Anlage als zu hoch. Aufgrund von Erfahrungswerten solcher Anlagen ist von einer Größenordnung von ca. 0 – 15 Stellplätzen auszugehen, da sich nur eine gewisse Anzahl von Spielern gleichzeitig betätigen können. Diese Anzahl an Stellplätzen kann jedoch problemlos auf den vorhandenen Flächen des Tiergartens und im südlichen Bereich der Adventure-Golf-Anlage nachgewiesen und ggf. erstellt werden.

### **Entwässerung und Starkregen**

Durch die Adventure-Golf-Anlage kommen nur relativ kleine Flächen hinzu, die komplett versiegelt sind (Kiosk und Wohnung). Das hier anfallende Niederschlagswasser kann auf den angrenzenden Wiesenflächen (im Eigentum des Tiergartens) breitflächig schadlos versickert werden. Die Golf-Anlage ist mit teildurchlässigen oder komplett durchlässigen Flächen versehen:

- Wege und Plätze werden als wassergebundene Beläge ausgeführt.

- Die Bahnen sind in Kunstrasen ausgeführt, der teildurchlässig ist; der hier verwendete Kunstrasen ist im Gegensatz zu Sportplätzen nicht mit Gummigranulat gefüllt, sondern mit Quarzsand. Somit ist auch mit keinem Anfall von Mikroplastik zu rechnen.
- Die restlichen Flächen werden naturnah mit unterschiedlichen Kiesflächen, Pflanzbereichen, Wasserlauf und -fläche gestaltet.
- Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Flächen keinen maßgeblichen Abfluss von Niederschlagswasser aus der Fläche erzeugen.
- Schmutzwasser fällt im Kiosk der Anlage als Spülwasser und beim Händewaschen sowie aus den Toiletten an. Dies wird mittels einer Pumpanlage und Druckleitung der Abwasserentsorgung des Ferienhofs zugeführt.
- Aufgrund der örtlichen Topographie und von Erfahrungswerten ist von keinem nennenswerten Risiko durch Starkregenabflüsse auszugehen.

### Gebäude Adventure Golf

Für ein Gebäude (Kiosk) für Material und Infrastruktur des Betriebes sowie als Ausgabestation für die zugehörige Außenbewirtung soll ein Gebäude in Holzbauweise mit einer maximalen Baufenstergröße von 200 qm möglich sein. Zusätzlich sind innerhalb des Baufensters Nebengebäude für Toiletten und Materiallager zugelassen.

### Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat macht sich die Inhalte der Abwägungstabelle vom 08.09.2023 zu eigen.
2. Dem Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1. Änderung vom 08.09.2023 mit örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1. Änderung vom 08.09.2023 die erneute öffentliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

### Anlagen:

vBP „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1. Änderung“, Textteil vom 08.09.2023

vBP „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1. Änderung“, Planteil vom 08.09.2023

vBP „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1. Änderung“, Begründung vom 08.09.2023

Abwägungsvorschlag vom 08.09.2023

Umweltbericht zum vBP „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1. Änderung vom 07.07.2023

Artenschutzrechtliche Beurteilung vom 06.05.2020

Bewertung Bestand

Bewertung Planung

Planteil 23.09.2013

Planteil 06.05.2020

Planteil 13.09.2021

### Beschlussauszüge für

Bürgermeister

Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 13.10.2023

# Artenschutzrechtliche Beurteilung

des geplanten Vorhabens

## “Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ferien- und Freizeitanlage Tiergarten - 1. Änderung“ in Aulendorf, Stadt Aulendorf



Auftraggeber:  
Kurt Harsch  
Beim Tiergarten 11  
88326 Aulendorf

Auftragnehmer:  
Armin Woll, Landschaftsarchitekt  
Häfeleweg 5  
88145 Hergatz

Stand: 06.05.2020

## Inhalt

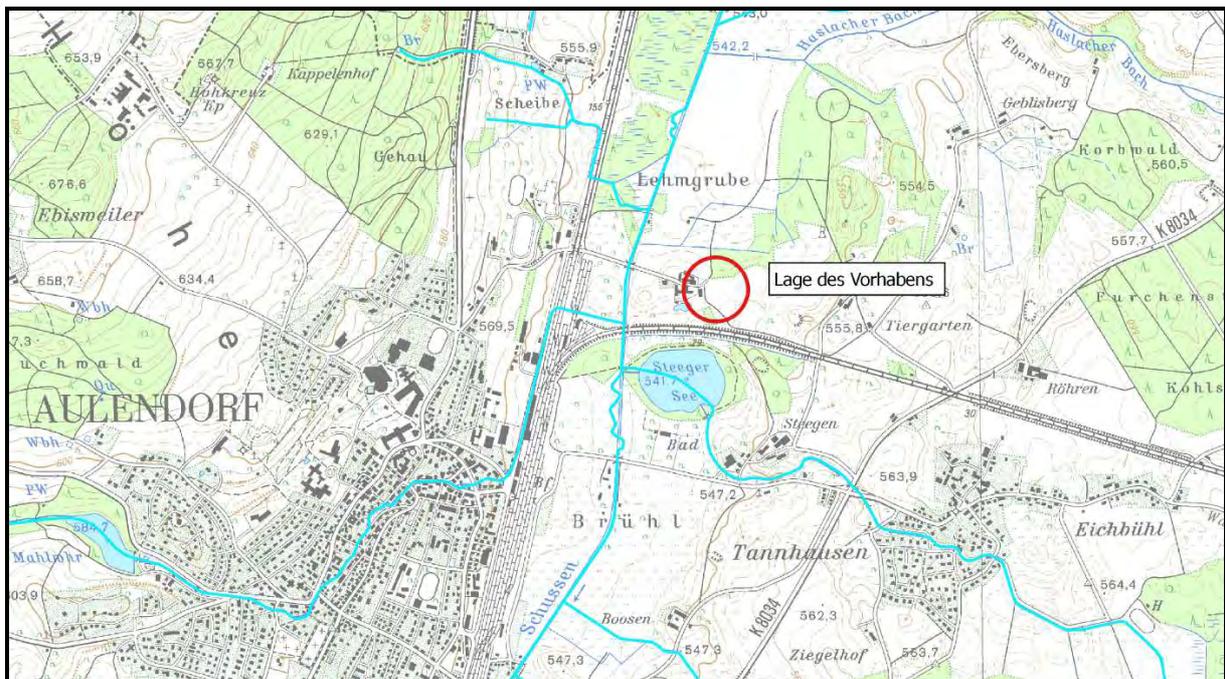
1.00	<i>Einleitung</i> .....	3
1.10	Anlass und Aufgabenstellung .....	3
1.20	Kurzbeschreibung des Vorhabens und seiner Wirkungen .....	3
1.30	Rechtliche Grundlagen .....	4
1.40	Sonstige Grundlagen und Daten .....	4
1.50	Vorgehensweise .....	4
2.00	<i>Artenschutzrechtliche Prüfung</i> .....	5
2.10	Beschreibung von Habitatstrukturen und -funktionen .....	5
2.20	Vögel .....	5
2.30	Fledermäuse .....	6
2.40	Zauneidechse .....	7
2.50	Sonstige Arten .....	7
3.00	<i>Wirkungsprognose</i> .....	7
3.10	Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse .....	8
3.20	Anlagenbedingte Wirkprozesse .....	8
3.30	Betriebsbedingte Wirkprozesse .....	8
4.00	<i>Artenschutzrechtliche Konflikte und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung</i> .....	9
4.10	Artenschutzrechtliche Konflikte .....	9
4.20	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung .....	9
4.30	CEF - Maßnahmen .....	9
5.00	<i>Fazit und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen</i> .....	9
6.00	<i>Allgemeine Vorschläge</i> .....	10
7.00	<i>Literatur / Quellen</i> .....	11

## 1.00 Einleitung

### 1.10 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Aulendorf plant eine Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ferien- und Freizeitanlage Tiergarten". Die Erweiterung schließt östlich an den Bestand an und umfasst ca. 0,75 ha. Dort soll ein Adventure Golfpark errichtet werden. Die Lage des Vorhabens ist auf der folgenden Übersichtskarte dargestellt.

Abb. 1: Lage des Vorhabens auf der TK 25, unmaßstäblich



Im Rahmen dieses Vorhabens ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen. Insbesondere ist zu prüfen und zu beurteilen ob besonders oder streng geschützte Arten nach dem § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von diesem Vorhaben betroffen sind. Es wurden dabei nur die Erweiterungsflächen untersucht.

### 1.20 Kurzbeschreibung des Vorhabens und seiner Wirkungen

Die Erweiterungsfläche wird intensiv als Wirtschaftsgrünland genutzt. Das Gelände ist weitgehend eben bzw. leicht kuppig und liegt in einer Höhenlage von ca. 550 m. Nördlich wird die Erweiterungsfläche durch Waldflächen begrenzt. Zum Wald fällt das Gelände leicht ab. Die Erweiterungsfläche grenzt westlich an die bestehende Freizeitanlage mit Ferienwohnungen, Kindergarten, Gastronomie und Verwaltung. Im Übrigen grenzt intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland an. Die Erweiterungsfläche umfasst ca. 0,75 ha. Die Zufahrt erfolgt über eine bestehende Erschließungsstraße von Westen. Der Feldweg im Osten dient nicht der Erschließung der Anlage.

Als relevante Wirkungen der mit dem Bebauungsplan umgesetzten und zulässigen Vorhaben hinsichtlich des Artenschutzes sind anzunehmen:

- Rodung von kleinen Waldanteilen
- temporäre Flächeninanspruchnahme und Immissionen (Verlärmung) während der Bauphase

- dauerhafte, anlagen- bzw. betriebsbedingte Flächeninanspruchnahme (Gebäude, Wege, Freizeitanlage) und Immissionen (z. B. Lärm)

### 1.30 Rechtliche Grundlagen

Um die Einhaltung der Artenschutz-Bestimmungen zu gewährleisten, muss im Rahmen der Eingriffsregelung §§14 bis 17 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geprüft werden, ob durch das Vorhaben geschützte Tiere oder Pflanzen geschädigt werden. Für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist bei Vorhaben und Planungen eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (saP) nach §44 Abs. 5 Satz 2 bis 4 BNatSchG vorzunehmen, mit der geklärt wird, ob das Vorhaben gegen die Zugriffsverbote verstößt.

Bei zulässigen Eingriffen nach der Eingriffsregelung gemäß §15 des BNatSchG liegt ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote nicht vor, wenn Beeinträchtigungen der Arten so weit als möglich vermieden werden und die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin erfüllt sind. Gegebenenfalls können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden, um die Lebensstätte für die betroffene Population in Qualität und Quantität zu erhalten.

In bestimmten Fällen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) können im Einzelfall unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen von den Verboten des § 44 erteilt werden.

### 1.40 Sonstige Grundlagen und Daten

Folgende Unterlagen und Daten zum Vorhaben wurden verwendet:

- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan Stadt Aulendorf
- die Biotopkartierung einschließlich bestehender und geplanter Schutzgebiete
- die Zielartenkartierung des Landkreis Ravensburg

### 1.50 Vorgehensweise

Der Vorhabenstandort und die unmittelbare Umgebung wurden auf das Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen untersucht, da durch die Umsetzung des Vorhabens Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten erfüllt werden könnten. Für weitere prüfrelevante Arten und Artengruppen ist das Vorhabengebiet als Lebensraum nicht geeignet bzw. ist durch das Vorhaben keine Beeinträchtigung zu erwarten. Hierzu fand am 17.04.2020 eine Begehung statt.

## 2.00 Artenschutzrechtliche Prüfung

### 2.10 Beschreibung von Habitatstrukturen und -funktionen

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich größtenteils um intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünland-Flächen ohne wertgebende Habitatstrukturen und -funktionen. Am nördlichen Rand grenzt eine stark aufgelockerte, verjüngte und nachgepflanzte Waldfläche an. An deren südlichen Rand befindet sich ein Kinderspielplatz. Richtung Nordosten schließen sich größere Waldflächen an. Im Nordwesten schließt die vermoorte, weite Talsenke der Schussen an. Südlich, ca. 60 m von der Erweiterung entfernt, verläuft die Bahnlinie auf einem gehölzgesäumten Bahndamm.

Abb. 2: Blick von Norden auf die Erweiterungsfläche (li) und die nördl. angrenzende Waldfläche



Das Planungsgebiet weist bedingt durch die Lage am Siedlungsrand, die intensive Nutzung und das Fehlen geeigneter Strukturen ein geringes Habitatpotenzial für nach § 44 BNatSchG geschützte Arten auf.

### 2.20 Vögel

Das Planungsgebiet weist keine geeignete Habitatstrukturen für bodenbrütende- und / oder gehölzbrütende Arten auf. Entlang der Bahnlinie können wertgebende brütende Vogelarten wie z. B. Goldammer, und Dorngrasmücke und weitere Vogelarten nicht ausgeschlossen werden.

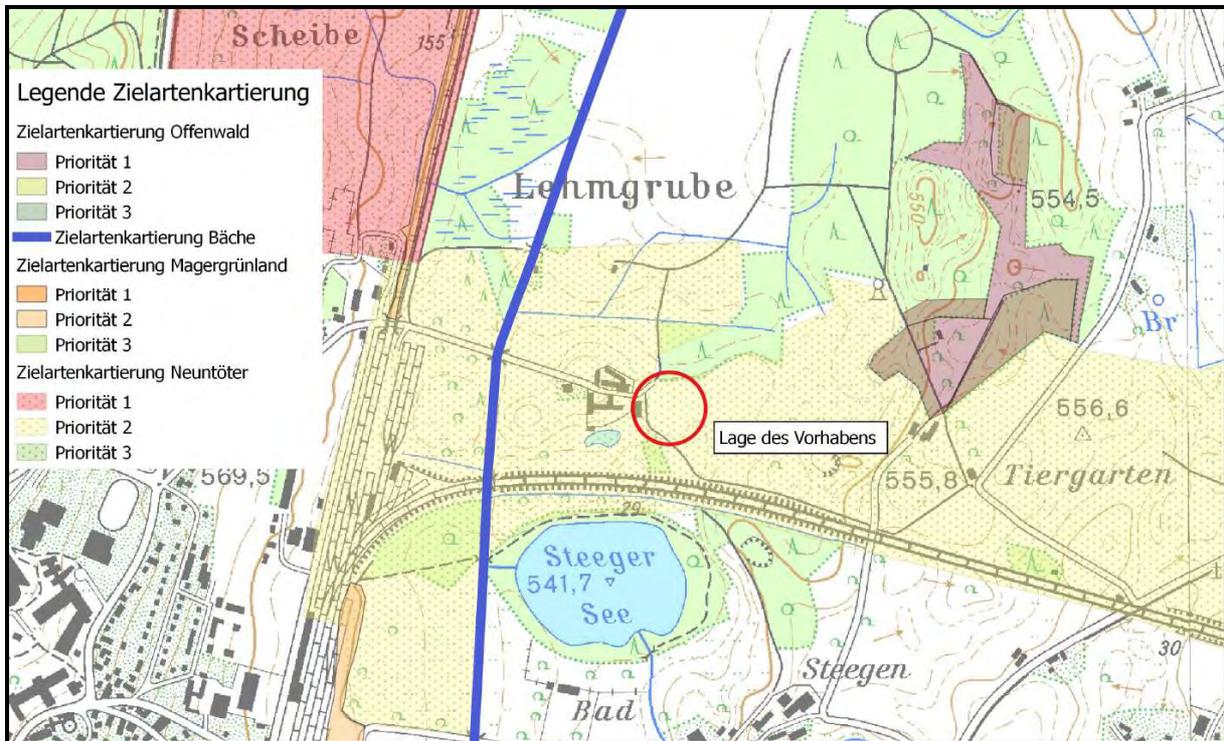
Die Acker- und Grünlandflächen im Planungsgebiet sind zumindest im geringen Umfang Nahrungshabitat der Brutvogelarten im Umfeld. Auch die Greifvogelarten z.B. Turmfalke und Rotmilan nutzen die Flächen als Nahrungshabitat.

Nach der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg ist der Planungsbereich und sein Umfeld als Zielartenfläche II. Priorität (mittlere Bedeutung) für den Neuntöter (*Lanius collurio*) ausgewiesen. Der Planungsbereich und sein Umfeld weisen aber keine geeigneten Bruthabitate und auch keine geeigneten Nahrungshabitate für den Neuntöter auf. Eine Besiedlung durch den Neuntöter ist nicht gegeben und nicht zu erwarten. Andere Zielartenflächen sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Die Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in ein Gelände für Freizeitnutzung wird in dem Gebiet weiter zu einer Beeinträchtigung der Nahrungsflächen für die genannten Arten führen, so dass sie weitere Flüge in Kauf nehmen müssen. Durch die

Umsetzung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird ein Ausgleich für die Beeinträchtigungen geschaffen.

Abb. 3: Zielartenkartierung im Untersuchungsraum



### 2.30 Fledermäuse

Der Gehölzbestand im Planungsgebiet und im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens weist keine größeren Spalten oder Baumhöhlen auf, die als Habitat oder Quartier für Fledermäuse oder Vögel geeignet wären. Damit kann durch das Vorhaben eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen ausgeschlossen werden. Nicht generell ausgeschlossen werden kann, dass jagende Fledermäuse tagsüber in den Rindenspalten größerer Bäume, die im Plangebiet fehlen aber z.B. im weiteren Umfeld des Planungsgebiets vorhanden sind, Ruhequartiere finden.

Abb. 4: Waldrandsituation mit Leitlinienfunktion für lokale Flugrouten von Fledermäusen



Die vorhandenen Gehölzbestände und die Grünlandflächen sind jedoch Teil eines potenziellen Nahrungsreviers von Fledermäusen. Lineare Gehölzstrukturen wie z. B. Waldränder können dabei auch Leitlinienfunktionen für lokale Flugrouten von Fledermäusen übernehmen.

#### **2.40 Zauneidechse**

Das Planungsgebiet und das unmittelbare Umfeld wurden auf ihre Eignung als potenzielle Lebensstätten der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) untersucht.

Im Planungsgebiet finden sich für die Zauneidechse keine geeigneten Strukturen. Auch die südexponierten Waldrandstrukturen weisen keine geeignete Habitatqualitäten für die Zauneidechse auf. Ausreichende Habitatqualitäten, insbesondere was das Vorhandensein von Sonnplätzen und erwärmbaren Eiablageplätzen betrifft, scheinen nicht vorhanden zu sein. Auch Strukturen in Form von Stein- oder Schotterhaufen, Holzhaufen, Baumstubben oder Gesteinsspalten in unmittelbarer Nähe zu den vegetationsarmen Stellen, die als Tages- oder Nachtversteck und auch als Winterquartier dienen können, sind nicht in ausreichender Qualität vorhanden. Die Flächen sind insgesamt zu nährstoffreich und meist zu schattig für ein Habitat der Zauneidechse. Die Art konnte bei der Begehung am 17.04.2020 auch nicht nachgewiesen werden.

#### **2.50 Sonstige Arten**

Bisher nicht aufgeführte Tier – und Pflanzenarten nach Anhang II und Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Der Vorhabensbereich ist möglicherweise im (Rand-)bereich einer Wanderstrecke für Amphibien. Der ca. 200 m südlich des Vorhabens liegende Steeger See ist mögliches Laichgewässer. Die Waldflächen nordöstlich des Vorhabens sind zumindest in Teilflächen geeignete Sommerlebensräume für Amphibien. Die potenziell mögliche Wanderstrecke würde die Erweiterungsfläche wahrscheinlich nur randlich tangieren und voraussichtlich durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Eine Anfrage beim Landratsamt Ravensburg hinsichtlich Kenntnisse über vorliegende Amphibienwanderstrecken wurde noch nicht beantwortet.

### **3.00 Wirkungsprognose**

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können. Dabei wird nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen unterschieden. Vorbelastungen werden soweit vorhanden mitberücksichtigt.

### **3.10 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse**

#### Flächeninanspruchnahme

Baubedingte Wirkungen werden verursacht durch die Erschließung mit Straßen und den Bau von Wohngebäuden. Zusätzliche Flächen werden für die Bauphase nur in geringerem Ausmaß in Anspruch genommen. Ein vorübergehender bzw. zusätzlicher Verlust von Individuen, Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten und Nahrungsflächen ist nicht zu erwarten.

#### Baubedingte Störungen

Durch den Baubetrieb können sich Störungen durch Schall, Erschütterungen, Staubbelastung, Lichtwirkungen und optische Störwirkungen auf Tierarten ergeben und diese von ihren Wanderwegen oder Brutstätten abhalten. Brutstätten oder Wanderwege seltener oder gefährdeter Arten sind im Vorhabenbereich nicht bekannt und nicht zu erwarten. Durch den Baubetrieb ist nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtliche Verbotssachverhalte ausgelöst werden.

### **3.20 Anlagenbedingte Wirkprozesse**

#### Flächenverlust

Die Flächeninanspruchnahme für die Freizeitanlage samt Erschließung beschränkt sich auf intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen. Ein dauerhafter Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist nicht zu erwarten. Der Verlust von Nahrungsflächen für Brutvögel ist nur durch entsprechende Aufwertung (Pflanzung von Gehölzen, Extensivierung von Flächen) anderer Flächen kompensierbar. Der Verlust von Nahrungshabitaten für Fledermäuse kann durch entsprechende Pflanzung von Gehölzen kompensiert werden.

#### Barrierewirkungen

Durch das Vorhabengebiet verlaufen keine wichtigen Austauschbeziehungen zwischen Lebensräumen oder Teilhabitaten von geschützten und nicht geschützten Arten. Evtl. Barrierewirkungen sind somit unerheblich.

#### Veränderung abiotischer Standortfaktoren

Durch das Errichten von Baukörpern und der Freizeitanlage ergibt sich insgesamt eine stärkere Beschattung der Flächen. Lebensräume von besonders oder streng geschützten Arten und Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie sind davon allerdings nicht betroffen.

### **3.30 Betriebsbedingte Wirkprozesse**

Mit dem Betrieb der Freizeitanlage ergeben sich betriebsbedingte Wirkungen (Ziel- und Quellverkehr, Lärm--Emissionen, zusätzliche Barrierewirkung, etc.). Eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Arten ist dadurch nicht zu erwarten.

## **4.00 Artenschutzrechtliche Konflikte und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung**

### **4.10 Artenschutzrechtliche Konflikte**

Im Umfeld des Plangebiets sind Brutreviere für Bodenbrüter wie die Feldlerche nicht mehr vorhanden. Damit kann ein artenschutzrechtlicher Konflikt hinsichtlich der Bodenbrüter ausgeschlossen werden.

Auch Lichteffekte und Verlärmung können zur Störung von Brutpaaren im Umfeld führen. Werden dadurch Bruthabitate aufgegeben bzw. nicht mehr besetzt, ist das als Verbotstatbestand des § 44 (1) 2 BNatSchG zu werten.

Der Verlust von Nahrungshabitaten für die Brutvögel kann ebenfalls zu artenschutzrechtlichen Konflikten führen.

### **4.20 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sind durchzuführen um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotbestimmungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten der Europäischen Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu vermindern.

- Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Vögeln und Fledermäusen sind Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit, während der Vegetationsruhe von Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.
- Der Verlust von Nahrungsflächen der Brutvögel ist durch eine ausreichende Eingrünung mit Gehölzen und die Umsetzung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.
- Für die Straßenbeleuchtung, und nach Möglichkeit auch für die Beleuchtung der privaten Grundstücke, sind LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 3.000 – 3.500 Kelvin (am meisten insektenschonend) zu verwenden um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Diese Art der Außenbeleuchtung weist den geringsten Insektenanflug und einen niedrigen Energieverbrauch auf. Leuchtkörper und Reflektoren sind dabei so auszurichten, dass die Lichtkegel nur auf die Straße gerichtet sind.

### **4.30 CEF - Maßnahmen**

CEF-Maßnahmen sind bei Einhaltung der festgesetzten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht erforderlich.

## **5.00 Fazit und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen**

Für die Arten der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie können, bei Einhaltung der festgesetzten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

## 6.00 Allgemeine Vorschläge

Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen. Hierfür sind teilweise auch in die Bauwerke integrierte Bauelemente im Handel verfügbar.

Zur Minimierung des Vogelschlags an Gebäuden ist auf die Vermeidung größerer und spiegelnder Glasflächen zu achten. Die Fallenwirkung sollte durch Mattierung, Musterrung, vogelabweisende Symbole, Außenjalousien oder auch höhere Vorpflanzungen minimiert werden.

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Strukturen mit Fallenwirkung für Kleintiere entstehen wie z. B. bodengleiche Lichtschächte ohne feinmaschige Abdeckung, tiefe Abflussrinnen oder Gullis unmittelbar an hohen Bordsteinen.

Zur Verringerung der Barrierewirkung sind Sockel von Einfriedungen unterbrochen auszuführen, damit sie für Kleintiere durchlässig werden. Auch hohe Bordsteine sollten, damit sie für Kleintiere überwindbar werden, ca. alle 20 m abgesenkt oder abgeschrägt werden.

## **7.00 Literatur / Quellen**

HUEMER P., KÜHTREIBER H., TARMANN G. (2010): Anlockwirkung moderner Leuchtmittel auf nachtaktive Insekten, Ergebnisse einer Feldstudie in Tirol

INSTITUT FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE UND NATURSCHUTZ BÜHL, (2000): Freilanduntersuchungen zur Auswirkung lichttechnischer Einflußfaktoren auf die insektenanziehende Wirkung von Außenbeleuchtungsanlagen

SONEIRA M: (2013): Auswirkungen auf die Insekten-Fauna durch die Umrüstung von Kugelleuchten auf LED-Beleuchtungen

## **Gesetze und Richtlinien**

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 15. Sept. 2017

FFH-Richtlinie:

Richtlinie 92/43/EWG vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch die Richtlinie 97/62/EG des Rates der Europäischen Union vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie)

NatSchGBW – Naturschutzgesetz Baden-Württemberg vom 23.06.2015

Vogelschutzrichtlinie (VS-RL):

Richtlinie 79/409/EWG vom 02.04.1979 über die Erhaltung wildlebender Vogelarten

# **Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1. Änderung" in Aulendorf**

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Standort, Ziele und Art des Vorhabens.....</b>	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....</b>	<b>3</b>
<b>1.3</b>	<b>Bedarf an Grund und Boden.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>DARSTELLUNG UND BERÜCKSICHTIGUNG DER FESTGELEGTEN UMWELTSCHUTZZIELE .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Bauplanungsrecht .....</b>	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>Naturschutz.....</b>	<b>4</b>
<b>2.3</b>	<b>Bodenschutz .....</b>	<b>5</b>
<b>2.4</b>	<b>Immissions- und Klimaschutz.....</b>	<b>5</b>
<b>2.5</b>	<b>Wasserschutz .....</b>	<b>5</b>
<b>2.6</b>	<b>Übergeordnete Fachplanungen .....</b>	<b>5</b>
<b>B</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) .....</b>	<b>7</b>
<b>1.1</b>	<b>Boden und Wasser .....</b>	<b>7</b>
<b>1.2</b>	<b>Klima und Luft .....</b>	<b>9</b>
<b>1.3</b>	<b>Menschliche Gesundheit und Bevölkerung .....</b>	<b>9</b>
<b>1.4</b>	<b>Tiere, Pflanzen und Lebensräume .....</b>	<b>10</b>
<b>1.5</b>	<b>Ortsbild und Landschaftsschutz.....</b>	<b>12</b>
<b>1.6</b>	<b>Kultur- und sonstige Sachgüter .....</b>	<b>13</b>
<b>2</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....</b>	<b>13</b>

<b>3</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....</b>	<b>13</b>
3.1	Auswirkungen auf Boden und Wasser .....	14
3.2	Auswirkungen auf Klima und Luft .....	14
3.3	Auswirkungen auf menschliche Gesundheit und Bevölkerung .....	15
3.4	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume .....	15
3.5	Auswirkungen auf Ortsbild und Landschaftsschutz .....	15
3.6	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	16
3.7	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.....	16
3.8	Anfälligkeit und Auswirkungen für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	16
<b>4</b>	<b>GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>16</b>
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	17
4.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	18
<b>5</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>18</b>
5.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf auftretende Schwierigkeiten.....	18
5.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens .....	19
<b>6</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>19</b>
<b>C</b>	<b>GRÜNORDNUNG .....</b>	<b>21</b>
<b>1</b>	<b>BESTANDBEWERTUNG UND KONFLIKTANALYSE SCHUTZGÜTER.....</b>	<b>21</b>
1.1	Bestandsbewertung.....	21
1.2	Konfliktanalyse .....	21
<b>2</b>	<b>MAßNAHMENKONZEPT.....</b>	<b>22</b>
2.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	23
2.2	Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen.....	24
2.3	Bilanzierung des Vorhabens.....	27
<b>D</b>	<b>LITERATUR / QUELLEN .....</b>	<b>34</b>

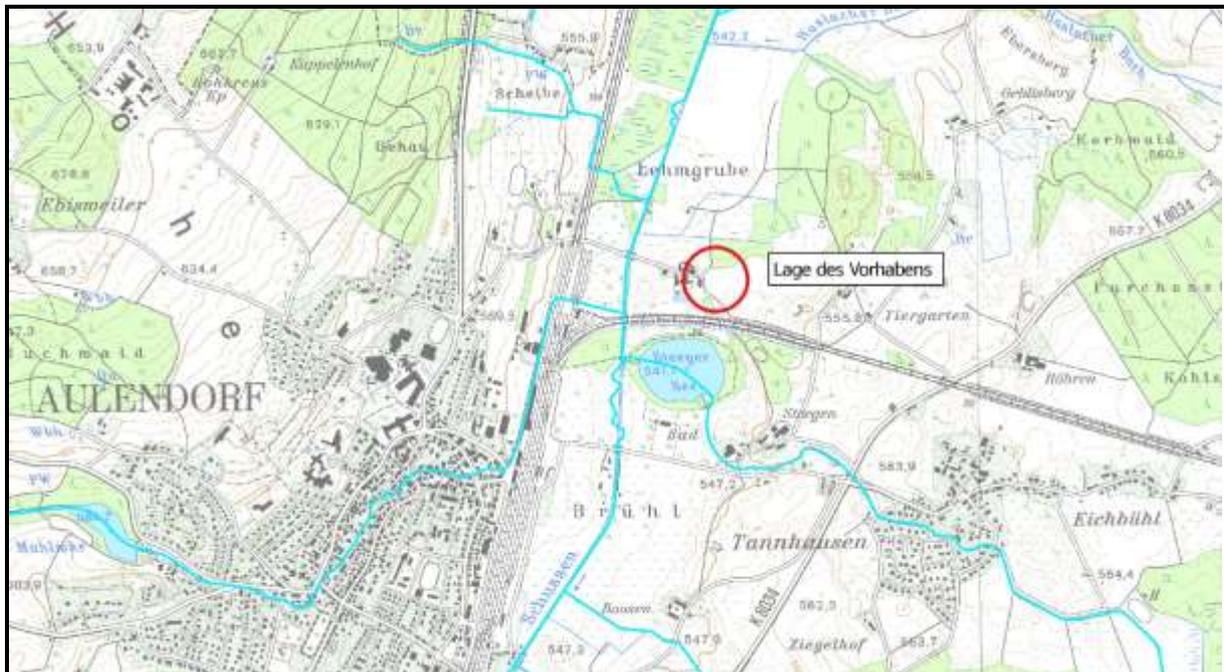
## A Einleitung

### 1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

#### 1.1 Standort, Ziele und Art des Vorhabens

Das Vorhabengebiet liegt ca. 1 km nordöstlich von Aulendorf auf ca. 550 m Höhe in leicht kuppiger Alleinlage in der Talsenke. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Tiergarten" – Erweiterung sieht dort die Vergrößerung eines bestehenden Sondergebiets für Ferienhäuser und Freizeitanlagen vor. Das Sondergebiet soll in östlicher Richtung um eine Adventure-Golf-Anlage erweitert werden. Im Bericht zum Bebauungsplan ist die Adventure-Golf-Anlage beschrieben. Die Erschließung des Areals erfolgt über eine knapp 1 km lange Stichstraße vom Ortsrand Aulendorf aus. Die letzten 100 m der Straße befinden sich im Privateigentum. Südlich des Vorhabens grenzt ein Damwildgehege an, östlich und nördlich grenzen Grünlandflächen und nordöstlich Waldflächen an. In allen Richtungen fällt das Gelände leicht in die vermoorte Talsenke ab.

Abb. 1: Lage des Vorhabens



#### 1.2 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Für das Sondergebiet wurde Baufenster mit einer maximal überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Baufensters eingetragen. Eine Anzahl der Geschosse wurde nicht festgesetzt, die maximale Gebäudehöhe für die Neubauten wurde auf 11,0 m begrenzt. Bei den Gebäuden am westlichen, südlichen und östlichen Rand wurde die Gebäudehöhe auf max. 9 m begrenzt. Als Dachformen sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 23° - 50° zulässig. Die Farbe der Dachziegel wurde auf rot, rotbraun und braun beschränkt. Für die Dacheindeckung sind Kupfer, Zink und Blei sowie Dacheindeckungsmaterial mit Anteilen dieser Metalle nicht zugelassen. Für Stellplätze und untergeordnete Verkehrsflächen sind nur wasserdurchlässige,

versickerungsoffene Beläge zulässig. Für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist eine breitflächige Versickerung entlang der Verkehrsflächen vorgesehen.

Entlang der nördlichen Gebietsgrenze ist die Anpflanzung einer Feld-Hecke zur landschaftlichen Einbindung und ökologischen Aufwertung festgesetzt. Entlang der Zufahrtsstraßen und Stellplätze ist die Pflanzung von zahlreichen Laubbäumen vorgesehen. Als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden und Arten/Biotope ist die Extensivierung einer planexternen drainierten Niedermoorfläche vorgesehen.

Für die Straßenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED-Lampen zu verwenden. (geringe Anlockwirkung für Nachtinsekten), sowie Leuchtentypen die nur nach unten abstrahlen, eine seitliche Abschirmung und ein insektendichtes Gehäuse aufweisen.

### **1.3 Bedarf an Grund und Boden**

Durch die geplante Erweiterung vergrößert sich der Bebauungsplan um 1,41 ha von 2,57 ha auf 3,98 ha.

## **2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Umweltschutzziele**

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, Wassergesetz Baden-Württemberg, Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz Baden-Württemberg und dem Bundes-Immissionsschutzrecht sind keine über das übliche Maß hinausgehende festgelegten Umweltschutzziele zu beachten.

### **2.1 Bauplanungsrecht**

Das Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt in § 1a Abs. 3, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Sinne der Eingriffsregelung in der Abwägung nach §1 Abs, 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Hier zuzählen die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Für Aufbau und Inhalt des Umweltberichts ist die Anlage 1 zum BauGB anzuwenden.

### **2.2 Naturschutz**

Anders als die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, wirken das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG), das Biotopschutzrecht (§30 BNatSchG) und das NATURA-2000-Recht (§ 34 BNatSchG) direkt und unterliegen nicht der Abwägung durch den Träger der Bauleitplanung.

## 2.3 Bodenschutz

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und dem Bundes- Bodenschutzgesetz ist ein Hauptziel des Bodenschutzes, die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken. Nach § 7 BBodSchG besteht eine „umfassende Vorsorgepflicht“ des Vorhabenträgers. Diese umfasst besonders:

- eine Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur sowie
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden.

## 2.4 Immissions- und Klimaschutz

Planungsrelevant ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und den dazu gehörigen Verordnungen (BImSchV) sowie die Einhaltung von Grenz-, Richt- und Orientierungswerten verschiedener Vorschriften (z.B. TA Lärm, DIN18005). Dem Einsatz erneuerbarer Energien kommt seit dem Inkrafttreten des Erneuerbare-Energie-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) besondere Beachtung zu.

## 2.5 Wasserschutz

Der Schutz von Grundwasser und Oberflächengewässer wird durch das Wasserhaushaltgesetz und das Wassergesetz Baden-Württemberg geregelt.

## 2.6 Übergeordnete Fachplanungen

Gemäß §1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Gemeinden sind damit verpflichtet, die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

### Regionalplan

Der Regionalplan (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 1996) trifft keine Aussagen zum Planungsbereich bzw. seiner näheren Umgebung.

### Flächennutzungsplan

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Stadt Aulendorf, Stand 2009) ist ein Teil des Gebiets als geplantes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhaus/Freizeitanlage ausgewiesen.

### Landschaftsplan

Im Rahmen des Landschaftsplans Aulendorf (Vorentwurf 2008) wurde auch die Entwicklung des Sondergebiets S1 untersucht und bewertet. Der Landschaftsplan führte für die 7,98 ha Sondergebiet eine Umweltprüfung durch und erstellte dazu einen Umweltbericht. Die Bewertung des Umweltzustands und die Umweltauswirkungen der Planung sind in der folgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt.

Tab. 1: Ergebnisse Umweltprüfung Sondergebiet S1 durch den Landschaftsplan

<b>Schutzgut</b>	<b>Bewertung Umweltzustand</b>	<b>Umweltauswirkungen der Planung</b>
Mensch	Geringfügige Beeinträchtigung durch Gerüche, Staub, Lärm und Abgase aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Intensiv-Nutzung; Mittlerer Nutzen für die Naherholung (Wandern, Radfahren)	Höheres Verkehrsaufkommen durch das Vorhaben; erhebliche Verkehrsbelastung für Anlieger der Zufahrtsstraße; Zerschneidung des offenen Auengebietes durch das Sondergebiet; Beeinträchtigung mittel - hoch
Tiere und Pflanzen	Auf Teilfläche Verlandungsvegetation von Fischweiher (Biotop); Vorrangfläche 2. Priorität für Neuntöter; Gehölzstreifen entlang Bahndamm	Gefährdung des Biotops durch das Vorhaben; Erhebliche Beeinträchtigung der Vorrangfläche Neuntöter durch das Vorhaben; Beeinträchtigung mittel
Boden	Moorböden mit sehr hoher Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, sonst geringe bis mittlere Bedeutung	Bodenfunktionen gehen durch Bebauung und Erschließung verloren; Beeinträchtigung hoch
Wasser	Boden hat eine gute Wasserspeicherkapazität; Schadstoffeinträge in das Grundwasser sind gering; Schussen ohne Pufferzone; Fischweiher ist geschütztes Biotop	Verringerte Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung; Beeinträchtigung gering
Klima / Luft	Offene Fläche wirkt als Kaltluftaustauschfläche; geringe Beeinträchtigung der Luftqualität durch landwirtschaftliche Intensivnutzung	Vermehrt Strahlungshitze durch Versiegelung; Leichte Verschlechterung der Luftqualität durch Ziel- und Quellverkehr im Gebiet Beeinträchtigung gering - mittel
Landschaft	Gebiet ist aus den westlichen Hangbereichen einsehbar; Von Bedeutung für die Naherholung	Bebauung hat negative Auswirkung auf das Landschaftsbild; Beeinträchtigung mittel

Ein möglicher Alternativstandort für das Vorhaben aus Sicht des Bodenschutzes wäre die östliche Grundstückshälfte von Flst. 355. Hier besteht bereits eine Altablagerung mit überwiegend gestörten Bodenfunktionen. Dadurch ergäbe sich im Schutzgut Boden ein erheblich geringerer Ausgleichsbedarf. Aus der Sicht des Landschaftsbilds ist der Alternativ-Standort ungeeignet da dort kein Siedlungsansatz besteht und eine Zersiedlung der Landschaft vermieden werden sollte. Auch die Stadt Aulendorf will in ihrem Flächennutzungsplan eine Siedlungsentwicklung nur am bestehenden Siedlungsansatz zulassen. Der Gemeinderat und die Stadtverwaltung Aulendorf schließen alternative Standorte für das Vorhaben aus. Im Übrigen wird für diesen Standort und dieses Vorhaben nur eine Nutzung als Ferienhausgebiet zugelassen. Andere Nutzungen, wie z. B. wohnbauliche Nutzungen sind nicht zugelassen.

## B Umweltprüfung

### 1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Der Untersuchungsraum umfasst den zu überplanenden Bereich sowie den Wirkraum der von dem Eingriff hinsichtlich der Schutzgüter betroffen ist. Das Plangebiet gehört zur Großlandschaft "Voralpines Hügel- und Moorland" und ist Teil des Naturraums "Oberschwäbisches Hügelland".

Die Bestandsaufnahme ist auf die potenziellen Wirkfaktoren die von dem geplanten Sondergebiet ausgehen können ausgerichtet. Die Darstellung der Bestandsaufnahme und der Auswirkungen erfolgt jeweils bezogen auf die einzelnen Schutzgüter. Im vorliegenden Fall werden für die Umwelt-Prüfung folgende Unterlagen herangezogen.

Tab. 1: Unterlagen für die Umweltprüfung

Schutzgut	Inhalte, Wirkungsbereiche	Quelle
Mensch und menschliche Gesundheit	Lärmemissionen Straße, Erholung	Landschaftsplan
Arten und Biotope	Betroffenheit von Lebensraumtypen, Arten und Biotopen, Flächenverlust	Biotopkartierung, Landschaftsplan,
Boden	Bodenaufbau, Versiegelung	Bodenschätzung Geologische Karte, Landschaftsplan
Wasser	Betroffenheit Oberflächengewässer, Grundwasserstand, Versiegelungsgrad	Landschaftsplan
Landschaft und Landschaftsbild	Betroffenheit des Landschaftsbilds	Landschaftsplan
Klima und Luft	Emissionen, Frischluftzufuhr	Ableitung aus topographischer Karte und Landschaftsplan
Kultur- und sonstige Sachgüter	Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern	Denkmalliste, Landschaftsplan

Die Daten zur Prüfung der Schutzgüter lagen nicht in jedem Fall im wünschenswerten Detaillierungsgrad vor. Angaben zur Grundwassersituation lagen zum Beispiel nur überschlägig vor und ließen nur eine grobe Abschätzung zu.

In der Landschaftsanalyse wird der Bestand der Schutzgüter des Naturhaushalts dargestellt und bewertet. Die Bedeutung der Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird in 5 Bewertungsstufen eingeteilt. Der Eingriff (=Situation nach Umsetzung) wird dann ebenfalls anhand dieser Skala bewertet. Die Bewertung wird nach dem von der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg empfohlenen Verfahren (Prof. C. Küpfer, 2005) durchgeführt.

#### 1.1 Boden und Wasser

Das Planungsgebiet ist durch die Lage in leicht kuppiger Lage in der Talsenke der Schussen geprägt. Die Grundmoränen sind überwiegend durch Lehm Böden (v.a. Parabraunerden und

Pseudogleye) geprägt. Die Talsenken sind teilweise vermoort. Eine Baugrunduntersuchung wurde noch nicht durchgeführt.

Nach der Bodenschätzung wird der überwiegende Teil des Planungsgebiets von einem eiszeitlich entstandenen (D) und teils gesteinhaltigen (Dg) stark lehmigen Sandboden (SL) mit mittleren - mäßig hohen Bodenzahlen eingenommen. Randlich geht der Lehmboden in Moorboden (Mo) mit mittleren Bodenzahlen über. Der damalige Bestand an Gebäude und Hofflächen wurde von der Bodenschätzung nicht bewertet. Es dürfte sich aber weitgehend ebenfalls um stark lehmigen Sandboden handeln. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Bedeutung der Bodenfunktionen im Planungsgebiet.

Tab. 2: Einstufung der Bodenfunktionen im Planungsgebiet

<b>Bodenschätzung</b>	<b>ca. Fläche in ha</b>	<b>Natürliche Bodenfruchtbarkeit</b>	<b>Standort für natürliche Vegetation</b>	<b>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</b>	<b>Filter und Puffer für Schadstoffe</b>
SL 4 D 50/48	0,32	2	2	4	2
SL 4 Dg 44/42	0,49	2	2	4	2
Mo II b 2 40/40	0,55	2	3	4	2
Mo II b 2 40/36	0,04	2	3	4	2
Mo I b 2 43/43	0,25	2	-	4	2
ohne Einstufung	1,05	-	-	-	-
überbaut	1,20	-	-	-	-

Bewertungsklasse 1 geringe Funktionserfüllung, 3 mittlere Funktionserfüllung, 5 sehr hohe Funktionserfüllung

Im Planungsgebiet sind die Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf von sehr hoher Bedeutung. Die nicht eingestuft bzw. überbauten Flächen dürften weitgehend im Bereich der stark lehmigen Sandböden liegen.

### Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen. Auswirkungen auf das ca. 1.500 m östlich liegende Wasser-Schutzgebiet Haslach können aufgrund der Höhenlage und Grundwasserfließrichtung ausgeschlossen werden.

### Bedeutung für die Grundwasserneubildung

Zur Grundwassersituation liegen keine detaillierten Untersuchungen vor, es kann aber von einer wichtigen Rückhaltefunktion der Landschaft für das Grundwasser ausgegangen werden. Im Bereich der Schussenaue und der Moorböden in der Aue muss ursprünglich von einem hohen Grundwasserstand ausgegangen werden. Die Tieferlegung und Begradigung der Schussen dürfte auch zu einer Absenkung des Grundwasserspiegels in der Talaue geführt haben. Im Bereich der stark lehmigen Sandböden im Planungsgebiet dürfte der Grundwasserstand, schon aufgrund der leicht kuppigen Lage, nicht oberflächennah sein. Die Empfindlichkeit für Schadstoffeintrag in das Grundwasser ist im Bereich der Moorböden ursprünglich sehr hoch und im Bereich der stark lehmigen Sandböden mittel. Das Grundwasser ist durch Einträge aus der

Landwirtschaft vor allem mit Nitrat belastet. Die Grundwasserqualität ist deshalb als mäßig zu bewerten.

### Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Direkt südlich davon liegt in einer Geländesenke ein kleines Stillgewässer (im Landschaftsplan als Weiher definiert) mit einer Wasserfläche von ca. 1100 m<sup>2</sup>. Ein wasserführender Graben verläuft gut 50 m nördlich, die Schussen ca. 80 m westlich des Vorhabens. Die Schussen ist teilweise mit einem schmalen und lückigen Gehölzsaum aus Birken (*Betula pendula*) und Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) bestanden. In den wasserführenden Graben und die Schussen münden vermutlich auch Drainagen aus angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Nach Aussage des Landschaftsplans Aulendorf wurde die Schussen oberhalb der Einmündung der Ach (ca. 3 km gewässerabwärts) um 175 cm tiefer gelegt und begradigt. Nach der Gewässerstrukturkartierung (LUBW Baden-Württemberg, 2014) ist die Schussen in diesem Bereich hinsichtlich der Gewässerstruktur, u.a. durch die Begradigung, stark verändert und wird in der siebenteiligen Skala mit 5 (stark verändert) eingestuft. Die Gewässergüte der Schussen in diesem Bereich wird mit II –III (kritisch belastet) eingestuft. Aufgrund der angrenzenden intensiven Nutzung und fehlender Pufferzonen ist von einem mindestens mäßig beeinträchtigten Gewässer auszugehen. Die Selbstreinigungsfunktion des Gewässers dürfte nicht mehr als durchschnittlich sein.

Da das Planungsgebiet nicht direkt an Oberflächengewässer grenzt ist es von geringer Bedeutung hinsichtlich des Schutzguts Oberflächengewässer.

## **1.2 Klima und Luft**

Das Schussental ist als Kaltluftentstehungsgebiet und als Kaltluftabflussbahn entlang der Schussen von Bedeutung. Eine gewisse Abriegelung der Kaltluftabflussbahn ist durch die Waldflächen im Süden und die auf einem Damm verlaufende Bahnlinie gegeben. Die wichtigen Frischluftentstehungsgebiete sind vor allem die Grünlandflächen und die Hangflächen. Das Planungsgebiet hat aufgrund seiner Lage im Schussental für die Kaltluftentstehung und den Kaltluftabfluss eine mittlere Bedeutung. Die Belastung der Luftqualität, z.B. durch die landwirtschaftliche Nutzung, ist gering.

## **1.3 Menschliche Gesundheit und Bevölkerung**

Das geplante Sondergebiet liegt in landschaftlicher Alleinlage nordöstlich der Kleinstadt Aulendorf. Die Belastungen durch Lärm und Immissionen sind gering. Neben den Lärmimmissionen der Bahnlinie, die in ca. 100 m Entfernung vorbeiführt, ergeben sich Lärmimmissionen vor allem durch den an- und abfahrenden Autoverkehr. Geringe Immissionen durch Gerüche, Lärm und Staub ergeben sich vor allem durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen. Die Flächen sind von mittlerer Bedeutung für die Wohnumfelderholung. Von erheblicher Bedeutung ist das Wohnumfeld für die Gäste des bestehenden Ferienhofs Tiergarten. Für die Gäste des Ferienhofs gibt es einen Kinderspielplatz,

Kleintiere, einen Fischweiher und ein Damwildgehege. Ausgewiesene Wanderwege und Radwanderwege führen nicht durch das Vorhabengebiet.

#### **1.4 Tiere, Pflanzen und Lebensräume**

Das Planungsgebiet wird, abgesehen von den bereits bebauten Flächen, bisher als Grünland intensiv genutzt. Das Gebiet grenzt nordöstlich an Waldflächen an. Der Wald ist in diesem Bereich, durch Nachpflanzungen und Durchforstung verstärkt, als naturferner Wirtschaftswald einzustufen der keinen ausgeprägten Waldsaum aufweist. An Biotopstrukturen sind im bebauten Bereich des Planungsgebietes zahlreiche angepflanzte Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen vorhanden. Das Planungsgebiet ist Teil-Lebensraum z.B. als Nahrungshabitat für Greifvögel und von gewisser Bedeutung für den lokalen Biotopverbund.

##### Schutzgebiete, §33 Biotope

Im Planungsgebiet und in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete. Das nächstgelegene NATURA 2000-Gebiet ist der gut 2 km östlich gelegene "Haslacher Weiher" als Teil der "Feuchtgebiete um Bad Schussenried" (8024-341). Der "Haslacher Weiher" ist auch als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Gut 100 m südlich (bereits jenseits der Bahnlinie Bad Waldsee – Aulendorf) beginnt das kleine Landschaftsschutzgebiet Steeger See. Im Planungsgebiet sind keine §33-Biotope ausgewiesen. Unmittelbar südlich liegt das Biotop 8023-1001 (Weiher bei Herrenhof). Bei diesem Biotop handelt es sich heute um ein kleines Stillgewässer, mit etwas Verlandungsvegetation, das fischereiwirtschaftlich intensiv genutzt wird.

##### Biotoptypen nach Art und Größe

Im Planungsgebiet beschränken sich die Biotoptypen auf die zahlreichen angepflanzten Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen. In der unmittelbaren Umgebung finden sich folgende Biotoptypen:

- ca. 20 m südlich ein Kleingewässer (Biotop 8023-1001)
- ca. 100 m südlich der Gehölzbestand entlang der Bahnlinie
- ca. 20 m südöstlich, ein lockerer Bestand mit Rot-Buchen (*Fagus sylvatica*), der überwiegend innerhalb des Damwild Geheges liegt, und dem sich östlich ein kleines aufgefülltes Kiesgrubengelände anschließt
- nordöstlich Nadel- und Mischwald ohne ausgeprägten Waldsaum,
- ca. 50 m nördlich, ein wasserführender Graben (Grenze Flst. 355 mit 360/1 und 445)
- ca. 100 m westlich die Schussen mit ihrem lückigen Ufergehölzsaum

Die Artenvielfalt dürfte auch aufgrund der angrenzenden intensiven Grünlandnutzung eher gering sein.

##### Zielartenkartierung

Die Zielartenkartierung weist für verschiedene Arten und Biotoptypen Potenzialflächen aus. Im Planungsgebiet sind Potenzialflächen 2. Priorität für den Neuntöter ausgewiesen. Potenzialflächen 1. Priorität für Offenwaldarten liegen in 400 m Entfernung östlich des Vorhabens. Potenzialflächen 2. Priorität für Magergrünland liegen ca. 500 m südwestlich des

Vorhabens und Potenzialflächen 3. Priorität für die Feldlerche liegen ca. 600 m südlich des Vorhabens. Eine Betroffenheit der Potenzialflächen für Offenwaldarten, für Arten des Magergrünlands und der Feldlerche durch das Vorhaben kann aufgrund der großen Entfernungen ausgeschlossen werden.

Von dem Vorhaben sind vom Landratsamt Ravensburg ausgewiesene Zielartenflächen für den Neuntöter (*Lanius collurio*) betroffen. Bei der Zielartenkartierung Neuntöter im Landkreis Ravensburg wurden geeignete Neuntöter-Habitate abgegrenzt und in 3 Prioritätsstufen unterteilt. Insgesamt wurden 25.305 ha geeignete Neuntöter-Lebensräume erfasst. 8.251 ha wurden der Priorität I, 8.419 ha der Priorität II und 8.635 ha der Priorität III zugeordnet. Das Vorhaben liegt auf einem Standort der Priorität II mit einem Umfang von 101 ha. Dies entspricht ca. 1,20 % der Flächen geeigneter Neuntöter-Habitate (insgesamt 147 Flächen) der Priorität II im Landkreis Ravensburg. Durch die Umsetzung des Vorhabens gingen großzügig gerechnet bis zu 5 ha potenzieller Neuntöter-Lebensraum verloren.

Anzumerken bleibt, dass die Flächen, wie bei einer Überprüfung vor Ort festgestellt wurde, derzeit aufgrund der intensiven Nutzung (intensive Grünlandnutzung und Damwildhaltung) und fehlenden Brutstrukturen nicht mit Neuntöttern besiedelt sind. Da eine Änderung der derzeitigen Intensivnutzung in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist, erscheint auch eine Ansiedlung von Neuntöttern im Gebiet auf längere Sicht ausgeschlossen. Bestehende Neuntöter-Populationen sind durch das Vorhaben somit nicht betroffen. Durch eine Extensivierung der Nutzung auf Teilflächen z. B. im Bereich der vermoorten Senken und die Anlage geeigneter Bruthabitate könnten allerdings die Ansiedlungsbedingungen für den Neuntöter wesentlich verbessert werden.

#### Rote Liste Arten

Aus dem Planungsgebiet und aus seinem unmittelbaren Umfeld liegen keine Daten über das Vorkommen von Rote-Listen-Arten vor und sind aufgrund der Biotopstruktur auch nicht zu vermuten.

#### Artenvorkommen

Eine Begehung des Untersuchungsraums am 14.06.2010 erbrachte keinen Nachweis auf Vorkommen gefährdeter, seltener und wertgebender Arten. Die weitgehend noch jüngeren Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen auf dem Gelände sind Lebensraum für Allerweltsarten. Sie stellen derzeit keinen Lebensraum für spezialisierte, naturschutzfachlich hochwertige Arten dar.

Das kleine Stillgewässer südlich des Vorhabens ist, auch aufgrund der fischereilichen Bewirtschaftung, ebenfalls kein geeigneter Lebensraum für naturschutzfachlich hochwertige Arten.

Die Grünlandflächen sind aufgrund der intensiven Nutzung nur für wenige Allerweltsarten bei Tagfaltern, Heuschrecken und anderen Arten als potenzieller Lebensraum von Bedeutung. Für Arten mit speziellen Lebensansprüchen an Besonnung, Standortbedingungen, Nährstoffversorgung und Nutzungsfrequenz sind die Flächen derzeit ungeeignet.

Die angrenzenden Waldflächen und der Waldrand sind aufgrund des hohen Nadelholzanteils und der geringen Strukturvielfalt derzeit ebenfalls nur Lebensraum für Allerweltsarten und wenig spezialisierte Arten.

Bei der Begehung der Erweiterungsfläche am 17.04.2020 wurde der Vorhabenstandort und die unmittelbare Umgebung auf das Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechen untersucht, da durch die Umsetzung des Vorhabens Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten erfüllt werden könnten. Lebensstätten für besonders und streng geschützte Arten und spezialisierte naturschutzfachlich hochwertige Arten können nach der artenschutzrechtlichen Beurteilung (WOLL, 2020) ausgeschlossen werden. Auch Tier – und Pflanzenarten nach Anhang II und Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Der Vorhabensbereich ist möglicherweise im (Rand-)bereich einer Wanderstrecke für Amphibien.

#### Biotopverbund, Vernetzungslinien

Das Schussental übernimmt eine wichtige Biotopverbundfunktion zwischen dem Bodenseebecken, Oberschwäbischem Hügelland und den Donau-Ablach-Platten. Wichtig sind dabei biotopvernetzende Strukturen entlang Gewässerläufen, Waldrändern oder Gehölzstreifen. Das Planungsgebiet liegt zwar im Schussental, grenzt aber nicht direkt an wichtige biotopvernetzende Strukturen. Es ist für den Biotopverbund und hinsichtlich der Lebensraumzerschneidung von max. mittlerer Bedeutung (Stufe C).

#### Bewertung Bestand Biotoptypen

Die Bewertung der Biotoptypen im Planungsgebiet erfolgt nach dem naturschutzfachlichen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis und Landkreis Ravensburg (2012). Als Bestand wird dabei der bestehende Bebauungsplan von 2012 angenommen (mit Umsetzung der damaligen planinternen und planexternen Ausgleichsmaßnahmen) und der aktuell erfasste Bestand der Erweiterungsflächen.

#### Zusammenfassende Bewertung

Das Planungsgebiet ist überwiegend von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Da Teilflächen hinsichtlich der Funktionen für den Biotopverbund und als Teil-Lebensraum von gewisser Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind, wird insgesamt eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung angenommen.

## **1.5 Ortsbild und Landschaftsschutz**

### Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt in der Oberschwäbischen Moränenlandschaft im oberen Schussental. Das Schussental ist nördlich Aulendorf eine weite flache Senke die zwischen Endmoränenrücken liegt. Westlich der Schussen steigen die Endmoränenrücken bis auf 700 m an (Atzenberger Höhe), östlich der Schussen ist der Anstieg weit weniger ausgeprägt und wird durch vermoorte Senken unterbrochen. Die Landschaft ist vor allem durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Während in den letzten Jahrzehnten die Grünlandwirtschaft die dominierende Nutzung

war, haben in den letzten Jahren der Ackerbau und hier vor allem der Silo-Maisanbau stark zugenommen. Dies ist auch eine Folge der starken Zunahme der Biogasanlagen.

Im Umfeld des Planungsgebiets finden sich nur wenig landschaftsbildprägende Strukturen wie Einzelbäume, Gehölzsäume, Obstwiesen und Feuchtfelder. Landschaftsbildprägend sind die Gehölzstrukturen und Waldflächen im Westen im Bereich der Schussen, die Waldflächen nordöstlich des Planungsgebiets und die Gehölzstrukturen entlang der Bahnlinie im Süden, sowie zukünftig die vom Vorhabenträger bereits gepflanzten Gehölze (Lindenallee entlang der Zufahrtsstraße und Laub- und Obstbäume im Umfeld der Gebäude). Das Planungsgebiet und sein Umfeld sind für das Orts- und Landschaftsbild von mittlerer Bedeutung.

#### Fernwirkung und Blickbeziehungen

Durch seine Lage im Schussental ist das Planungsgebiet aus westlichen, nördlichen und östlichen Richtungen gut einsehbar und hat teilweise eine deutliche Fernwirkung und eine gewisse Empfindlichkeit im Hinblick auf das Landschaftsbild. Blickbeziehungen bestehen in Richtung Norden, in Richtung Osten und zu den Hangflächen westlich des Schussentals.

#### Zusammenfassende Bewertung Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund der noch vorhandenen Elemente mit landschaftstypischem und prägendem Charakter, dem noch ländlichen Umfeld und der teilweise deutlichen Fernwirkung mit den Blickbeziehungen für das Planungsgebiet ist insgesamt von einer mittleren Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild auszugehen.

### **1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Planungsgebiet und im unmittelbaren Umfeld finden sich keine bedeutenden Kulturgüter und Kulturdenkmale.

## **2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Umweltzustand des Planungsgebiets weitgehend unverändert, als unversiegeltes, intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland. Es muss davon ausgegangen werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung weiter betrieben würde.

## **3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

In einer verbal-argumentativen Darstellung werden hier die Wirkungen des Vorhabens nach Art, Entstehung, Intensität, Wirkungsdauer und Reichweite auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben.

### **3.1 Auswirkungen auf Boden und Wasser**

#### Boden

Durch das geplante Sondergebiet ergeben sich anlagebedingt zusätzlich ca. 0,45 ha versiegelte Flächen (Gebäude und Verkehrsflächen). Der Bodenhaushalt wird durch Bodenverlust, Veränderung des Bodengefüges und Bodenverdichtung erheblich beeinträchtigt. Durch die Bauarbeiten ergeben sich bei Einhaltung von Schutzbestimmungen nur vorübergehende und keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Durch den Betrieb ergeben sich für das Schutzgut Boden keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen.

#### Wasser

Durch die Anlage des Sondergebiets wird die Grundwasserneubildungsrate vermindert und der Oberflächenwasserabfluss beschleunigt und verstärkt. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität durch Schadstoffeintrag ist nicht zu erwarten. Die Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser bleibt dadurch gering. Baubedingt ist höchstens vorübergehend mit dem Eintrag von organischen Stoffen in Gewässer durch Baumaßnahmen zu rechnen. Entsprechende Schutzvorschriften sind zu beachten und gegebenenfalls sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen. Durch den Betrieb des Sondergebiets sind keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Niederschlagswassers und damit der Fließgewässer- und Grundwasserqualität zu erwarten.

#### Maßnahmen

Durch die versickerungsoffene Gestaltung der Stellplätze und untergeordneter Verkehrsflächen und durch die Anlage von Versickerungsmulden wird der Abfluss des Niederschlagswassers verlangsamt und die Grundwasserneubildung erhöht. Durch ein Verbot der Dacheindeckung mit Materialien aus Kupfer, Zink und Blei wird eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität vermieden.

### **3.2 Auswirkungen auf Klima und Luft**

Es sind Kaltluft-Entstehungsgebiete vom geplanten Baugebiet betroffen. Aufgrund der geringen Flächenausdehnung ist eine wesentliche Beeinträchtigung der Kaltluft-Entstehungsgebiete nicht zu erwarten. Eine wesentliche Behinderung des Kaltluftabflusses und Barriere-Effekte sind bei den vorgesehenen Baugrenzen nicht zu erwarten. Durch die Versiegelung und Bebauung von Boden ergeben sich kleinklimatische Veränderungen, die zu einer stärkeren Aufheizung und einer geringeren Verdunstungsrate führen. Bau- und betriebsbedingt ist keine erhebliche Beeinträchtigung von Frischluftproduktion und Kaltluftabfluss zu erwarten. Für die Luftqualität und geländeklimatische Situation sind damit keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### Maßnahmen

Durch eine versickerungsoffene Gestaltung der Stellplätze und untergeordneter Verkehrsflächen und die Eingrünungsmaßnahmen mit Feldhecken, Streuobstwiese und zahlreichen Großbäumen wird einer stärkeren Aufheizung und geringeren Verdunstung entgegengewirkt.

### **3.3 Auswirkungen auf menschliche Gesundheit und Bevölkerung**

Durch die Erweiterung des Sondergebiets ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Erholungswerts durch Lärm oder sonstige Beeinträchtigungen. Durch die Bauarbeiten ergeben sich für die benachbarten Wohngebäude und die Wohngebäude im Bereich der Zufahrtsstraße nur vorübergehend Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Abgase. Die geplante Adventure-Golf-Anlage erwartet bis zu 30.000 Besucher pro Jahr. Nach den vorliegenden Berechnungen wäre im Durchschnitt mit 20 zusätzlichen Pkw auf der Zufahrtsstraße (An – und Abfahrt) zu rechnen. Eine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung durch Geräuschemissionen im Bereich der Zufahrtsstraße kann daraus nicht abgeleitet werden.

### **3.4 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume**

Durch die Erweiterung des Sondergebiets gehen ca. 0,8 ha intensiv genutztes Grünland verloren. Durch den Verlust von Teil-Lebensräumen sind erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu erwarten. Die Beeinträchtigung für den Biotopverbund, die Vernetzungsfunktionen und die zusätzliche Zerschneidungswirkung ist als erheblich zu werten. Die Zerstörung von Biotoptypen ist aufgrund des geringen Umfangs als nicht erheblich einzustufen. Ausgewiesene Biotopflächen und Schutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht unmittelbar betroffen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ergibt sich vor allem durch den Verlust von Teil-Lebensräumen. Durch die Bauarbeiten ergeben sich nur vorübergehende und keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope. Durch den Betrieb ergeben sich für die Tierwelt keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen. Für potenzielle Amphibienwanderungen zum Steeger See könnte die Siedlungserweiterung eine Beeinträchtigung darstellen.

#### Maßnahmen

Durch die Eingrünungsmaßnahmen mit Feldhecken, Streuobstwiese und zahlreichen Großbäumen und die Verwendung insektenfreundlicher LED-Beleuchtung werden die Beeinträchtigungswirkungen deutlich minimiert.

### **3.5 Auswirkungen auf Ortsbild und Landschaftsschutz**

#### Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet wird sich durch die Errichtung von Ferienhäusern hinsichtlich Höhengestaltung, Größe der Gebäude, Proportionen und Eingrünung nur wenig verändern. Auch die Auswirkungen auf die landschaftliche Fernwirkung und die vorhandenen Blickbeziehungen sind begrenzt. Dennoch ist allein durch die Vergrößerung und Erweiterung des bestehenden Siedlungsansatzes eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds zu erwarten. Bau- und betriebsbedingt sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

### Naherholung und Wohnumfeld

Durch die geplante Bebauung ergeben sich für Naherholung und Wohnumfeld keine erheblichen Beeinträchtigungen, sofern die Zugänglichkeit gewahrt bleibt.

### Maßnahmen

Durch die Begrenzung der Gebäudehöhen und der Gebäudegrößen, den weitgehenden Ausschluss verspiegelter und reflektierender Flächen und die Eingrünung und Durchgrünung mit Feldhecke, Streuobstwiese und zahlreichen Laubbäumen werden die Beeinträchtigungswirkungen deutlich minimiert.

## **3.6 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Beeinträchtigungen von Kulturgütern und sonstigen Sachgütern durch die Erweiterung des Sondergebiets sind nicht zu erwarten. Maßnahmen hinsichtlich Kultur- und sonstigen Sachgütern sind daher nicht erforderlich.

## **3.7 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes sind Eingriffswirkungen für eines der zu betrachtenden Schutzgüter, die sich mittelbar auch auf andere Schutzgüter auswirken und damit zu Kulminationen der Eingriffsfolgen führen. Solche sind hier nicht zu erwarten.

## **3.8 Anfälligkeit und Auswirkungen für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Schwere Unfälle im Sinne von lokalen oder überörtlichen Katastrophen sind bei der vorgesehenen Nutzung sehr unwahrscheinlich. Die bebaubaren Flächen liegen deutlich außerhalb des Extremhochwassers (HQextrem) der Schussen und sind damit auch vor Hochwässern geschützt. In den Gebäuden sollte trotzdem technische Vorsorge gegen eindringendes Wasser, vor allem in den Kellergeschossen, getroffen werden.

## **4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

## 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

### Schutzgut Mensch

Die meisten Maßnahme der anderen Schutzgüter zur Vermeidung und Verringerung kommen auch dem Schutzgut Mensch zugute.

### Schutzgut Biotope/Fauna

Durch die Eingrünungsmaßnahmen mit Feldhecken, Streuobstwiese und zahlreichen Großbäumen werden die Beeinträchtigungswirkungen deutlich minimiert.

Nach der artenschutzrechtlichen Beurteilung sind, um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotsbestimmungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten der Europäischen Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu vermindern, folgende Auflagen einzuhalten:

- Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Vögeln und Fledermäusen sind Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit, während der Vegetationsruhe von 01.10 bis 28.02 durchzuführen.
- Der Verlust von Nahrungsflächen der Brutvögel ist durch eine ausreichende Eingrünung mit Gehölzen und die Umsetzung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.
- Für die Straßenbeleuchtung, und nach Möglichkeit auch für die Beleuchtung der privaten Grundstücke, sind LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 3.000 – 3.500 Kelvin (am meisten insektenschonend) zu verwenden um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Diese Art der Außenbeleuchtung weist den geringsten Insektenanflug und einen niedrigen Energieverbrauch auf. Leuchtkörper und Reflektoren sind dabei so auszurichten, dass die Lichtkegel nur auf die Straße gerichtet sind.

Folgende weitere Maßnahmen werden empfohlen:

- Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen. Hierfür sind teilweise auch in die Bauwerke integrierte Bauelemente im Handel verfügbar.
- Zur Minimierung des Vogelschlags an Gebäuden ist auf die Vermeidung größerer und spiegelnder Glasflächen zu achten. Die Fallenwirkung sollte durch Mattierung, Musterung, vogelabweisende Symbole, Außenjalousien oder auch höhere Vorpflanzungen minimiert werden.
- Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Strukturen mit Fallenwirkung für Kleintiere entstehen wie z. B. bodengleiche Lichtschächte ohne feinmaschige Abdeckung, tiefe Abflussrinnen oder Gullis unmittelbar an hohen Bordsteinen.
- Zur Verringerung der Barrierewirkung sind Sockel von Einfriedungen unterbrochen auszuführen, damit sie für Kleintiere durchlässig werden. Auch hohe Bordsteine sollten, damit sie für Kleintiere überwindbar werden, ca. alle 20 m abgesenkt oder abgeschrägt werden.

### Schutzgut Boden/Wasser detaillierter beschreiben

Durch eine teilweise versickerungsoffene Gestaltung der Stellplätze und der untergeordneten Verkehrsflächen, die breitflächige Versickerung von Oberflächenwasser aus Verkehrsflächen und

den Ausschluss von Dacheindeckungsmaterialien aus Kupfer, Zink und Blei werden die Beeinträchtigungswirkungen für Boden und Wasser minimiert

#### Schutzgut Klima /Luft

Die grünordnerischen Maßnahmen sichern neben den naturschutzfachlichen und ortsbild-relevanten Qualitäten auch mikroklimatische Qualitäten.

Die Beachtung der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes ist auf der Genehmigungsebene nachzuweisen.

#### Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Durch eine Begrenzung der Gebäudehöhen und Gebäudegrößen und den weitgehenden Ausschluss verspiegelter oder reflektierender Gebäudeflächen werden die Beeinträchtigungswirkungen deutlich minimiert.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern sind die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Ein diesbezüglicher Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **4.2 Maßnahmen zum Ausgleich**

Planinterne Ausgleichsmaßnahmen sind die Anpflanzung und Eingrünung des Sondergebietes mit Feldhecken, Streuobstwiese und Laubbäumen. Planexterne Ausgleichsmaßnahme sind die Extensivierung von Intensivgrünland ca. 100 m östlich des Vorhabens auf Flst. 355 (Gemarkung Aulendorf, Gemeinde Aulendorf) und ca. 750 m nördlich des Vorhabens auf Flst. 397 (Gemarkung Aulendorf, Gemeinde Aulendorf). (Ausführlich dargestellt sind die Maßnahmenkonzeption und die Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation im Kapitel C Grünordnung. Für die bisher nicht umgesetzten Ausgleichs-Maßnahmen aus dem Bebauungsplan von 2013 ist ein Time-Lag von 3% je Jahr zu rechnen.

## **5 Zusätzliche Angaben**

### **5.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf auftretende Schwierigkeiten**

Die Bestandsaufnahmen und Bewertungen des vorliegenden Umweltberichts basieren auf eigenen Felderhebungen zur Pflanzen- und Tierwelt, Bodenkarten, Luftbildern, historischen Karten und Internetrecherchen der von Behörden eingestellten Informationen (Boden, Wasser, Schutzgebiete, ...). Defizite bei der Grundlagenermittlung sind nicht erkennbar.

## 5.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Vorhabens erfordern eine Reihe von Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, deren Umsetzung und Wirksamkeit zu überwachen ist. Die folgende Tabelle listet die erforderlichen Monitoring-Maßnahmen auf:

Tab. 3: Zusammenstellung der Monitoring-Maßnahmen

<b>betroffene Schutzgüter</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung</b>	<b>Zeitpunkt und Abfolge</b>
Boden + Wasser	Funktionsfähigkeit Extensivierung Grünland	Kontrolle nach Fertigstellung und alle 5 Jahre
Arten und Biotope	Heckenpflanzung und Grünlandextensivierung	Kontrolle nach Fertigstellung und alle 5 Jahre
Landschaftsbild	Wirksamkeit der Bepflanzung mit Bäumen	Kontrolle nach Fertigstellung und 5 Jahre nach Durchführung der Pflanzmaßnahmen

## 6 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan sieht die Erweiterung (um 1,42 ha auf 3,98 ha) eines bestehenden Sondergebiets für Ferienhäuser und Freizeitanlagen ca. 1 km nordöstlich von Aulendorf vor. Am östlichen Rand soll eine Adventure-Golf-Anlage errichtet werden. Die Erschließung erfolgt über eine knapp 1 km lange Stichstraße vom Ortsrand Aulendorf aus.

Das geplante Sondergebiet stellt für die Schutzgüter Boden (v.a. Versiegelung), Wasser (Verringerung Grundwasserneubildung, Beschleunigung Oberflächenwasserabfluss), Arten und Biotope (Beeinträchtigung Teillebensräume und Biotopverbund) und Landschaftsbild/Erholung (Beeinträchtigung der Eigenart und Natürlichkeit der Landschaft, Beeinträchtigung der Fernwirkung) eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Die Schutzgüter Mensch und Klima/Luft werden nur gering beeinträchtigt.

Für die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen wurden folgende Maßnahmen zur Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Eine Begrenzung der Gebäudehöhen und der Gebäudegrößen, den weitgehenden Ausschluss spiegelnder oder reflektierender Gebäudeflächen und den Ausschluss von Dacheindeckungsmaterialien aus Kupfer, Zink und Blei
- Eine landschaftstypische Eingrünung mit Feldhecken und Laubbäumen
- Eine versickerungsoffene Gestaltung der Stellplätze und untergeordneten Verkehrsflächen und die Anlage von Versickerungsflächen
- Die Extensivierung von Grünland außerhalb des Planungsgebiets als ökologische Aufwertung dieser Flächen.

Durch das Monitoring sollen negative Effekte bei der Umsetzung und der Wirksamkeit der Maßnahmen verhindert werden. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit der Gehölzpflanzungen und der Ausgleichsmaßnahmen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

Tab. 4: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen auf die Planung für die einzelnen Schutzgüter

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>
Mensch/Lärm	gering	gering	gering
Mensch/Erholung	gering	mäßig	gering
Boden	gering	hoch	gering
Grundwasser	gering	mäßig	gering
Oberflächenwasser	gering	gering	gering
Klima / Luft	gering	gering	gering
Arten und Biotope	gering	mäßig	gering
Landschaftsbild	gering	mäßig	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering

## C GRÜNORDNUNG

### 1 Bestandsbewertung und Konfliktanalyse Schutzgüter

#### 1.1 Bestandsbewertung

Nach dem Basisszenario (Kapitel B ,Umweltprüfung) ergibt sich zusammenfassend folgendes Bild der Bewertung des Bestands der Schutzgüter

Tab. 1: Bewertung des Bestands der Schutzgüter

Bedeutung	Tiere/Pflanzen in ha	Landschaftsbild Erholung	Klima/Luft	Boden	Wasser
sehr hoch				AW 2,70 ha	
hoch					
mittel	Grünland, Kleingewässer mit fischereilicher Nutzung, Wald und Waldrand	Alleinlage im Auen- bereich mit teils deut- licher Fernwirkung; Erholung im Wohnumfeld		FP 2,70 ha NB 2,70 ha	
gering		Erholung im Wohnumfeld	Schussental mit Bedeu- tung für Kaltluftentsteh- ung und Kaltluftabfluss, ohne Siedlungsrelevanz		Oberflächen- gewässer nicht direkt betroffen
sehr gering					
	<b>X</b>	<b>X</b>		<b>X</b>	

AW = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, FP = Filter und Puffer für Schadstoffe, NB = Natürliche Bodenfruchtbarkeit; die 1,05 ha ohne Einstufung der Bodenfunktionen wurden wie die Nachbarflächen bewertet.

#### 1.2 Konfliktanalyse

Über eine verbal-argumentative Darstellung werden im Folgenden die Erheblichkeit und die Nachhaltigkeit des Eingriffs durch die Verknüpfung der Schutzbedürftigkeit der Landschaft mit der Eingriffsintensität ermittelt. Die folgende Tabelle stellt den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar.

Tab. 2: Erheblichkeit und Nachhaltigkeit des Eingriffs

Schutzgut	Schutzbedürftigkeit	Eingriffsintensität	Erheblichkeit und Nachhaltigkeit des Eingriffs
<b>Boden</b>	mittlere - hohe Bedeutung	Versiegelung, Verlust von Boden- funktionen durch Abtrag und Aufschüttung	erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung
<b>Wasser</b>	geringe - mittlere Bedeutung	Rückgang Grundwasser-Neubildung, deutliche Erhöhung Oberflächenabfluss,	erhebliche und nachhaltige

			Beeinträchtigung
<b>Klima/Luft</b>	Grünland mit geringer Bedeutung für Frischluftproduktion und Kaltluftabfluss	Beeinträchtigung Kaltluftentstehung und Behinderung Kaltluftabfluss bei vorgesehenen Baugrenzen gering; vor allem kleinklimatische Beeinträchtigungen (Aufheizung und Verminderung Verdunstung)	geringe Beeinträchtigungen
<b>Arten und Lebensräume</b>	Geringe - mittlere Bedeutung als Teil-Lebensraum für Pflanzen und Tiere	Verlust Teil-Lebensräume, Beeinträchtigung Biotopverbund und durch Zerschneidungswirkungen	erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung
<b>Landschaftsbild / Erholung</b>	Alleinlage im ländl. Umfeld mit teils deutlicher Fernwirkung und Blickbeziehungen, mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild	Beeinträchtigung der Eigenart und Natürlichkeit der Landschaft durch anthropogene Überformung; Beeinträchtigung der Fernwirkung	erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung

Das geplante Sondergebiet stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar. Für Boden, Wasser, Arten und Lebensräume und das Landschaftsbild/Erholung ergeben sich teilweise erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen, die entsprechende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfordern.

## 2 Maßnahmenkonzept

Das Maßnahmenkonzept versucht die durch das geplante Sondergebiet zu erwartenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu vermeiden, zu minimieren und auszugleichen. Die nachhaltige Leistungsfähigkeit der Naturgüter soll dadurch erhalten und gewährleistet werden. Aus den landschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben sich folgende vordringlichen Ziele:

- Durch eine Begrenzung der Gebäude in der Höhe und in der Größe und eine landschaftstypische Eingrünung mit großen Laubbäumen und Heckenstreifen sollen die Beeinträchtigung der vorhandenen Landschaftsbildqualität möglichst gering gehalten werden.
- Die Funktionen des Boden- und Wasserhaushalts sollen durch eine Minimierung der Bodenversiegelung und Maßnahmen der Wasserrückhaltung (Versickerung Oberflächenwasser) möglichst wenig beeinträchtigt werden.
- Der Verlust von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt soll durch Ausgleichsmaßnahmen im Randbereich des Sondergebiets und auf einer externen Ausgleichsfläche kompensiert werden.

## 2.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung wird vor allem durch eine Begrenzung der Gebäudehöhen und Gebäudegrößen, den Ausschluss verspiegelter oder reflektierender Fassadenflächen und Dachflächen und die Durchgrünung und Eingrünung mit Laubbäumen und Gehölzstreifen verringert.
- Die versickerungsoffene Gestaltung der Stellplätze und untergeordneten Verkehrsflächen verringert den schnellen Abfluss der Niederschlagswassers; damit wird auch die Grundwasserneubildungsrate weniger stark verringert.
- Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird breitflächig über die angrenzenden Grünflächen versickert, was den schnellen Abfluss der Niederschlagswassers verringert und damit auch die Grundwasserneubildungsrate weitgehend erhält.
- Für die Dacheindeckung werden Kupfer, Zink und Blei sowie Dacheindeckungsmaterial mit Anteilen dieser Metalle ausgeschlossen.
- Eine Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna wird durch die Verwendung von insektenfreundlichen LED-Lampen, die Verwendung von Leuchtentypen mit insektendichtem, geschlossenem Gehäuse, die nur nach unten abstrahlen und eine Abschirmung nach oben und zur Seite aufweisen, minimiert.
- Durch die Erhaltung der Zugänglichkeit wird der Eingriff in das Schutzgut Erholung minimiert.
- Durch weitgehenden Verzicht auf glänzende und reflektierende Dach- und Fassadenmaterialien wird der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild minimiert.
- Bodenarbeiten sind generell nur bei ausreichend abgetrockneten Böden und in trockenen Perioden durchzuführen, um Verdichtungen und Staunässe zu vermeiden.
- Die notwendigen Baustraßen und Zufahrtswege sollten zuerst angelegt werden um unnötiges Befahren von Bodenflächen zu verhindern. Es sind Flächen zur Lagerung von Baumaterial und zur Lagerung von Ober- und Unterboden einzurichten. Flächen die nicht befahren bzw. nicht als Lagerflächen dienen sollen, sind entsprechend auszugrenzen.
- Der Boden ist getrennt nach Bodenhorizonten abzutragen und zwischenzulagern. Oberboden, kulturfähiger Unterboden und nicht verwendungsfähiger Unterboden sind getrennt zu lagern. Die Bodendepots sollten nur locker und in trockenem Zustand mit dem Bagger geschüttet werden. Die Schütthöhen sollten für Oberboden max. 2 m und für Unterboden max. 4 m betragen. Soweit keine direkte Verwertung vorgesehen ist sollten die Bodendepots sofort begrünt werden.
- Der "neue" Boden ist wie beim Abtrag horizontweise aufzubauen. Vor dem Einbau von kulturfähigem Unterboden ist auf der Einbaufläche der Oberboden abzutragen, zwischenzulagern und anschließend wieder aufzubringen. Beim Einbau von nicht verwendungsfähigem Unterboden ist auf der Einbaufläche auch der kulturfähige Unterboden abzutragen, zwischenzulagern und anschließend wieder aufzubringen. Der neu aufgetragene Boden sollte nicht mit Baumaschinen und Transportfahrzeugen befahren werden. Das neu aufgebraachte Bodenmaterial sollte direkt begrünt werden.

## 2.2 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

### 2.2.1 Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Zur landschaftlichen Einbindung und Eingrünung wird das Sondergebiet von Westen, von Norden und von Osten mit Gehölzen bepflanzt. Durch den Wechsel von Heckenstreifen mit Bäumen, Baumreihen und einer Streuobstwiese wird eine landschaftstypische und teils blickdurchlässige Eingrünung geschaffen. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorhaben werden dadurch erheblich minimiert. Die Heckenstreifen sind mindestens dreireihig auszubilden und können durchaus Gehölzlücken aufweisen. Es sind ausschließlich gebietsheimische und standortgerechte Sträucher, davon mindestens 50 % Dornsträucher wie Schlehe, Berberitze und Heckenrose, zu pflanzen. Die Heckenstreifen sind in regelmäßigen Abständen von 10-20 Jahren abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Durch die Heckenpflanzungen und die Anlage einer kleinen Streuobstwiese (Teils des Bebauungsplans von 2012) wird der bestehende und neu geschaffene Lebensraum funktional und ökologisch aufgewertet und zudem die Voraussetzung für die Ansiedlung auch anspruchsvoller Heckenarten wie z. B. den Neuntöter geschaffen. Die Heckenstreifen und die Streuobstwiese am nördlichen und nordwestlichen Rand werden aufgrund ihrer ökologischen Funktionen als Ausgleichsflächen ausgewiesen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).

### 2.2.2 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Die planintern nicht zu kompensierenden Eingriffe sind außerhalb des Planungsgebiets durch die ökologische Aufwertung von Lebensräumen auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt ca. 100 m östlich des Vorhabens auf Flst. 355 (Gemarkung Aulendorf, Gemeinde Aulendorf) und ca. 750 m nördlich des Vorhabens auf Flst. 397 (Gemarkung Aulendorf, Gemeinde Aulendorf).

#### Planexterner Ausgleich auf Flst. 355

Ein bis jetzt landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland (5 – 6 Schnitte/Jahr) mit einer Fläche von 0,81 ha wird durch Extensivierung ökologisch aufgewertet. Die Kompensationsfläche ist im Besitz des Vorhabenträgers.

Das Grünland weist die typische artenarme Artenstruktur für Vielschnittwiesen (< 15 Pflanzenarten) mit hohen Anteilen vor allem von Weidelgras (*Lolium spec.*) und Weißklee (*Trifolium repens*). Aber auch Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Rispengras (*Poa spec.*), Knautgras, (*Dactylis glomerata*), Rotklee (*Trifolium pratense*) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) treten verbreitet auf. Es finden sich auch Stör- und Verdichtungszeiger wie Stumpfbblätteriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*). Ausmagerungszeiger wie Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) finden sich bis dato nur punktuell. Es wird als artenarme Fettwiese (33.41) mit 8 Biotopwerten eingestuft. Die Lage der planexternen Ausgleichsfläche mit 0,81 ha ist auf der folgenden Karte dargestellt.

Abb. 1: Planexterne Ausgleichsmaßnahme Flst. 355



Planexterner Ausgleich auf Flst. 397

Ein bis jetzt landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland (5 – 6 Schnitte/Jahr) entlang der Schussen und entlang des Haslacher Bachs mit einer Fläche von 1,50 ha wird durch Extensivierung ökologisch aufgewertet. Die Kompensationsfläche ist im Besitz des Vorhabenträgers. Die Lage der Fläche ist auf der folgenden Karte dargestellt.

Abb. 2: Planexterne Ausgleichsmaßnahme Flst. 397



Das Grünland weist die typische artenarme Artenstruktur für Vielschnittwiesen (< 15 Pflanzenarten) mit hohen Anteilen von Weidelgras (*Lolium spec.*), Rispengras (*Poa spec.*), Weißklee (*Trifolium repens*) und Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*) auf. Es treten aber auch Stör- und Verdichtungszeiger wie Stumpfblätriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) verbreitet auf. Es wird als artenarme Fettwiese (33.41) mit 8 Biotopwerten eingestuft. Nach den Bodenschätzungskarten und der Überprüfung vor Ort ist Flst. 397 ein Anmoor- und Moorstandort (LMO b2 45/45, Mo II b2 38/38, LMO b2 48/48). Die Lage der planexternen Ausgleichsfläche mit 1,50 ha ist auf der folgenden Karte dargestellt.

Es wird folgendes Nutzungsregime für die Flächen vorgeschlagen:

- 2-malige Mahd der Wiesen im Jahr mit Abräumen des Mähguts. Der erste Schnitt kann ab 1. Juni, der 2. Schnitt nicht vor dem 15. August erfolgen. Bei entsprechendem Aufwuchs ist im Herbst auch ein 3. Schnitt zulässig. Zur Ausmagerung der Fläche sind max. 2 Jahre (voraussichtlich bis einschließlich 2022) bis zu max. 4 Schnitte ohne Schnittzeitbegrenzung zulässig.
- Eine mineralische Stickstoff-Düngung und eine Gülle-Düngung der Fläche sind nicht zulässig. Zur Förderung des Kräuterreichtums kann, in Abstimmung mit dem Umweltamt des Landratsamts Ravensburg, eine Festmistgabe mit bis zu 90 dt/ha bzw. alternativ eine mineralische Phosphor-Kali-Düngung mit bis zu 35 kg P<sub>2</sub>O<sub>5</sub>/ha und 60 kg K<sub>2</sub>O/ha einmal alle 3 Jahre zulässig. Durchgeführte Düngungen sind schriftlich zu dokumentieren (Datum und Art der Düngung) und auf Verlangen dem Landratsamt vorzulegen. Eine Düngung im Gewässerrandstreifen von 10 m Breite ist nicht zulässig.
- Am Gewässerrand von Haslacher Bach und Schussen (Flst. 397) ist ein mindestens 2 m breiter Streifen entlang des Gewässers der gelenkten Sukzession zu überlassen (keine Nutzung, Entwicklung zu Uferhochstaudensaum; evtl. gelegentliche abschnittsweise Pflege im Abstand von 3-5 Jahren nur in Absprache mit dem Umweltamt des Landratsamts).
- Auf Flst. 355 sind am östlichen und westlichen Rand insgesamt 5 Heckenstreifen mit einer Gesamtlänge von mindestens 120 m anzulegen. Es sind mindestens dreireihige Heckenstreifen zu pflanzen. Es sind gebietsheimische Gehölze (Herkunftsgebiet 9 Alpenvorland) zu verwenden, ein entsprechender Nachweis ist vorzulegen.
- Auf Flst. 355 ist zur Förderung einer kräuterreichen Wiese eine Streifeneinsaat mit einer Wiesenblumenmischung vorzunehmen. Auf insgesamt ca. 300 m Länge und in einer Breite von ca. 3 m sind in einem Abstand von ca. 15 m 2 Streifen aufzufräsen und mit einer regionalen Wiesenblumenmischung (Herkunftsgebiet Alpenvorland) einzusäen. Ein Herkunftsnachweis ist vorzulegen.

Die Grenzen des Flurstücks der planexternen Ausgleichsmaßnahmen sind im Gelände dauerhaft und sichtbar zu markieren (Pfosten, Einzelgehölze,...).

## 2.3 Bilanzierung des Vorhabens

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und der Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden, Arten und Biotope und Landschaftsbild erfolgt nach dem naturschutzfachlichen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis und Landkreis Ravensburg auf der Grundlage der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg vom 19.12.2010 (ÖKVO). Als Bestand wird dabei der bestehende Bebauungsplan von 2012 angenommen (mit Umsetzung der damaligen planinternen und planexternen Ausgleichsmaßnahmen) und der aktuell erfasste Bestand der Erweiterungsflächen. Die Erweiterungsflächen umfassen hauptsächlich landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland und in geringerem Umfang wassergebundene Wegeflächen.

### 2.3.1 Bilanzierung Schutzgut Boden

Die Erweiterung des Bebauungsplans von 2012 führt zur zusätzlichen Überbauung (v.a. Verkehrsflächen und Kunstrasen) von Flächen mit einem maximal möglichen Umfang von ca. 0,66 ha. Durch Versiegelung wird die Wertstufe bei den Bodenfunktionen auf 0 reduziert. Nach Heft 23 Bodenschutz (LUBW Baden-Württemberg, 2010) und den vorliegenden Bodenschätzungsdaten sind die Bodenfunktionen in folgende Bewertungsklassen einzustufen: Natürliche Bodenfruchtbarkeit (2), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (4), Filter und Puffer für Schadstoffe (2).

Dies ergibt eine Wertstufe des Bodens von 2,66. Nach der Ökokontoverordnung ist in der Regel die Wertstufe 2,66 mit 10,66 Ökopunkten (je m<sup>2</sup> 4 Ökopunkte) anzusetzen. Die Bewertung des Bestands der Bodenfunktionen ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tab. 3: Bewertung Bestand Boden im Vorhabenbereich (Basis rechtskräftiger Bebauungsplan vom 04.10.2013)

Art des Flächenbedarfs	Fläche in m <sup>2</sup> Bestand	Wertstufen Boden NBF – AWK - FPS	Ökopunkte	Ökopunkte x Fläche
Grünland, Zierrasen, Gartenflächen	13.289	2 - 4 - 2	10,66	141.750
Landwirtschaftliches Intensivgrünland	13.986	2 - 4 - 2	10,66	149.185
Waldflächen	150	2 - 4 - 2	10,66	1.600
Ausgleichsflächen planintern	748	2 - 4 - 2	10,66	7980
Spielplätze	1.015	1 - 1 - 1	4	4.060
Straßenflächen asphaltiert	599	0 - 0 - 0	0	0
Verkehrsflächen, asphaltiert	4.500	0 - 0 - 0	0	0
Verkehrsflächen, gekiest	1.351	0 - 0 - 0	0	0
Stellplatzflächen, gekiest	315	0 - 0 - 0	0	0
Bestand Gebäudeflächen	3.850	0 - 0 - 0	0	0
<b>Summe</b>	<b>39.803</b>			<b>304.575</b>

Bei Versiegelung und neu auch bei wassergebundenen und gekiesten Verkehrsflächen (Bestandsschutz der Bewertung für die alten Verkehrsflächen) wird die Wertstufe durch Verlust der Bodenfunktionen auf 0 reduziert. Für die Kunstrasenflächen wurden hinsichtlich AWK und

FPS kleinste Restfunktionen angenommen. Die Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktionen ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tab. 4: Bewertung Boden nach Umsetzung des Vorhabens

Art des Flächenbedarfs		Fläche in m <sup>2</sup> Planung	Wertstufen Boden NBF – AWK - FPS	Ökopunkte	Ökopunkte x Fläche
Grünland, Zierrasen, Gartenflächen		15.034	2 - 4 - 2	10,66	160.365
Ausgleichsflächen planintern		748	2 - 4 - 2	10,66	7.980
Adventure Golf – Grünflächen		2.519	2 - 4 - 2	10,66	26.870
Adventure Golf – wassergebundene Flächen		1.200	0 - 0 - 0	0	0
Adventure Golf – Kunstrasen		2.600	0 - 0,25 - 0,25	0,66	1.735
Kleintiergehege (50% Kies)		150	0 - 0 - 0	0	0
Kleintiergehege (50% Grünland)		145	2 - 4 - 2	10,66	1.545
Spielplätze Grünflächen		268	2 - 4 - 2	10,66	2.860
Spielplätze – Schotterflächen		1.990	0 - 1 - 1	2,66	5.305
Straßenflächen asphaltiert		599	0 - 0 - 0	0	0
Verkehrsflächen, asphaltiert + gekiest		9.385	0 - 0 - 0	0	0
			0 - 0 - 0	0	
			0 - 0 - 0-	0	0
Zusätzliche Stellplatzflächen		440	0 - 0 -	0	0
Gebäudeflächen		4.725	0 - 0 - 0	0	0
<b>Summe</b>		<b>39.803</b>			<b>206.660</b>

Der Bestand wurde mit 304.575 Punkten ermittelt. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von  $304.575 - 206.660 = 97.915$  Biotopwert-Punkten. Für 97.915 Punkte ist die Aufwertung von Boden an anderer Stelle erforderlich oder eine schutzgutübergreifende Kompensation.

### 2.3.2 Bilanzierung Schutzgut Arten und Biotope

Das landwirtschaftlich genutzte Grünland wird intensiv genutzt (5-6 Schnitte) und weist die typische artenarme Artenstruktur für Vielschnittwiesen (< 15 Pflanzenarten) mit hohen Anteilen von Weidelgras (*Lolium spec.*), Rispengras (*Poa spec.*), Knautgras (*Dactylis glomerata*), Weißklee

(Trifolium repens) und Löwenzahn (Taraxacum officinalis) auf. Es wird als artenarme Fettwiese (33.41) mit 8 Biotopwerten eingestuft.

Tab. 5: Bewertung Bestand Biotoptypen (Basis rechtskräftiger Bebauungsplan vom 04.10.2013)

<b>Biotoptyp</b>	<b>Biotopgrundwert x</b>	<b>Flächenanteil in m<sup>2</sup> =</b>	<b>Biotopwertpunkte</b>
Intensivgrünland, Damwildgehege, Zierrasen, Gartenflächen	6	13.289	79.734
Landwirtschaftliches Intensivgrünland	8	13.986	111.888
Waldfläche	19	150	2.850
Ausgleichsfläche planintern - Feldhecke	14	130	1.820
Ausgleichsfläche planintern - Streuobstwiese	12	618	7.416
Spielplätze	3	1.015	3.045
Straßenflächen asphaltiert	1	599	599
Verkehrsflächen, asphaltiert	1	4.500	4.500
Verkehrsflächen, gekiest	1	1.351	1.351
Stellplatzflächen, gekiest	1	315	315
Bestand Gebäudeflächen	1	3.850	3.850
<b>Summe</b>		<b>39.803</b>	<b>217.368</b>

Die Bewertung des Eingriffs in die Funktionen des Schutzgutes Arten und Biotope nach Umsetzung des Vorhabens ist in der folgenden Tabelle dargestellt. Die Kunstrasenflächen des Adventure Golf werden wie versiegelte Flächen bewertet.

Tab. 6: Bewertung Biotoptypen nach Umsetzung des Vorhabens

<b>Biotoptyp</b>	<b>Biotopgrundwert x</b>	<b>Flächenanteil m<sup>2</sup> =</b>	<b>Biotopwertpunkte</b>
Private Grünflächen mit Bepflanzung	6	15.034	90.204
Ausgleichsfläche planintern - Feldhecken	14	130	1.820
Ausgleichsfläche planintern - Streuobstwiese	12	618	7.416
Adventure Golf – Grünflächen	6	2.519	15.114
Adventure Golf – wassergebundene Flächen	2	1.200	2.400
Adventure Golf – Kunstrasen	1	2.600	2.600
Kleintiergehege	2	295	590
Spielplätze , Grünflächen (30%)	4	268	1.072
Spielplätze , Schotterflächen	2	1.990	3.980
Straßenflächen asphaltiert	1	599	599
Verkehrsflächen, asphaltiert	1	9.385	9.385

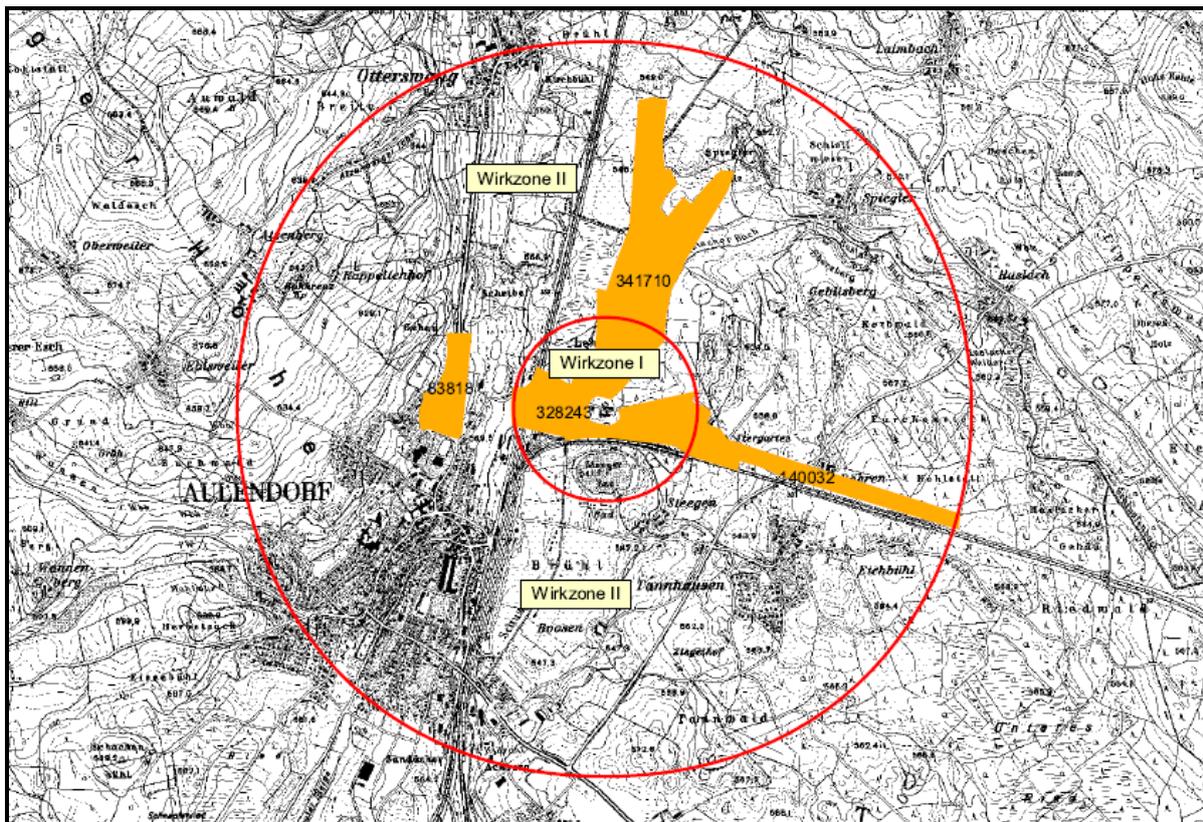
Zusätzliche Stellplatzflächen	1	440	440
Gebäudeflächen	1	4.725	4.725
<b>Summe</b>		<b>39.803</b>	<b>140.345</b>

Der Bestand wurde mit 217.368 Punkten angesetzt / ermittelt. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von  $217.368 - 140.345 = 77.023$  Biotopwert-Punkten außerhalb des Planungsgebiets.

### 2.3.3 Bilanzierung Landschaftsbild / Erholung

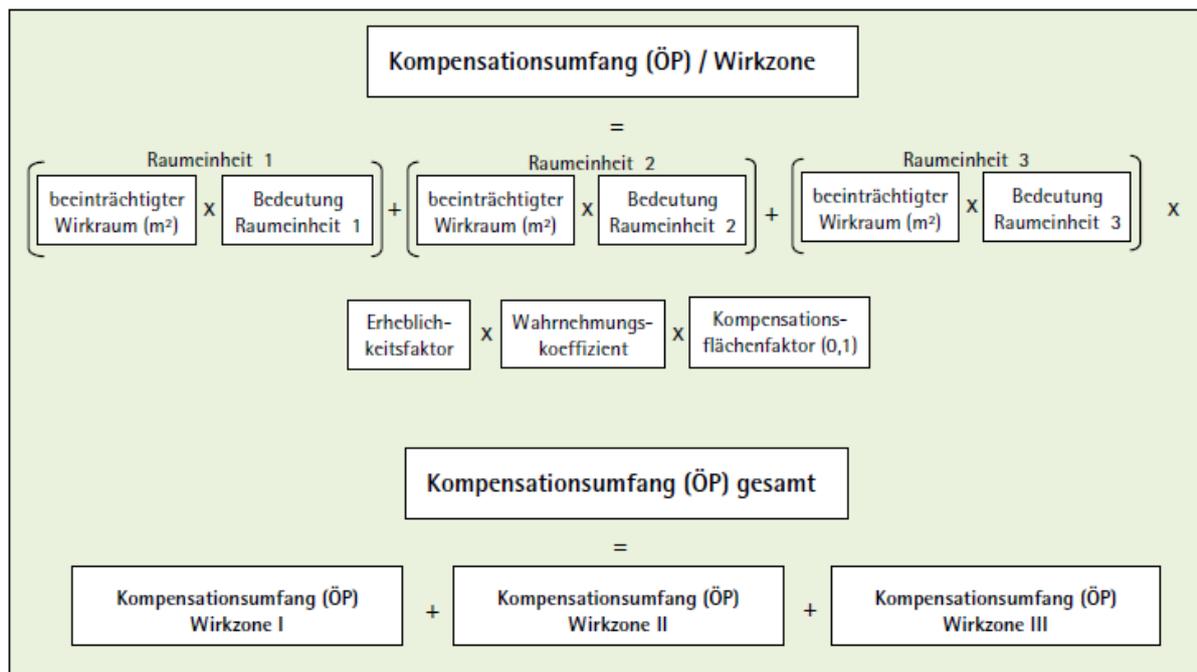
Auf der Grundlage des naturschutzfachlichen Bewertungsmodells der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg wird der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung bilanziert. Beim Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 mit 2 Wirkzonen (Zone I von 0-500 m und Zone II von 500-2000 m). Der Wirkraum wurde aufgrund der topographischen Karte und einer Geländebegehung festgelegt. Der Wirkraum ist in der folgenden Abbildung dargestellt.

Abb. 3: Wirkraum des Vorhabens hinsichtlich Landschaftsbild / Erholung mit Flächenangaben in m<sup>2</sup>



Nach der Berechnungsformel für den Kompensationsumfang (siehe folgende Abbildung) ergibt sich folgender Kompensationsumfang für das Landschaftsbild:

Abb. 4: Berechnungsformel für den Kompensationsumfang



Die Bedeutung der Funktionen des Naturgutes Landschaft / der Raumeinheit wurde mit dem Faktor 3,0 angesetzt. Der Erheblichkeitsfaktor wurde wegen der Vorbelastung durch den bestehenden Siedlungsansatz mit 0,5 angesetzt (geringe - mittlere Wirkungsintensität). Der Wahrnehmungskoeffizient wurde mit 0,1 (Zone I, 0-500 m) bzw. 0,05 (Zone II, 500-2000 m) angesetzt. Der Kompensationsflächenfaktor beträgt 0,1.

Wirkzone I  $328.000 \text{ m}^2 \times 3,00 \times 0,50 \times 0,10 \times 0,10 = 4.920$  Ökopunkte

Wirkzone II  $319.000 \text{ m}^2 \times 3,00 \times 0,50 \times 0,05 \times 0,10 = 2.390$  Ökopunkte

Summe Wirkzone I + II  $7.310$  Ökopunkte

### 2.3.4 Bilanzierung externe Ausgleichsmaßnahmen

Aus der Bilanzierung Boden (97.915 Punkte), der Bilanzierung Arten und Biotope (77.023 Punkte) und der Bilanzierung Landschaftsbild (7.310 Punkte) ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 182.248 Biotopwertpunkten. Die externe Ausgleichsmaßnahmen auf Flst. 355 und Flst. 397 (Gemeinde + Gemarkung Aulendorf) werden im Folgenden bilanziert.

#### Schutzgut Boden

Für die Nutzungsextensivierung können nach der Ökokontoverordnung (Anlage 2) auf Standorten der Bewertungsklasse 3 oder 4 der Bodenfunktion "Sonderstandort für naturnahe Vegetation" 3 Ökopunkte/m<sup>2</sup> vergeben werden. Dies trifft für den Bereich des Moorbodens (Mo II b2 41) auf Flst. 397 zu (siehe Heft Bodenschutz 23, Kap. 6.4). Die Fläche umfasst 3.950 m<sup>2</sup> und ist in der folgenden Karte dargestellt.

Abb. 5: Bodenschätzungskarte Flst. 397 mit Flächengrößen



Die Bilanzierung ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tab. 7: Bewertung Nutzungsextensivierung für Sonderstandort für naturnahe Vegetation

Art des Flächenbedarfs	Fläche in m <sup>2</sup>	Ökopunkte je m <sup>2</sup>	Ökopunkte x Fläche
Nutzungsextensivierung Mo II b2 41, Flst. 397	3.950	3	11.850
<b>Summe</b>	<b>3.950</b>		<b>11.850</b>

Durch die Maßnahmen im Schutzgut Boden stehen 11.850 Biotopwertpunkte für den Ausgleich zur Verfügung.

### Schutzgut Wasser

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser wird eine Aufwertung durch die Extensivierung des Intensivgrünlands auf Flst. 397 entlang der Schussen und des Haslacher Bachs erreicht. Der Bereich des Gewässerrandstreifens von 5-10 m entlang der Gewässer kann als Pufferstreifen gewertet werden. Dies ist in der folgenden Tabelle bilanziert.

Tab. 8: Bewertung Pufferflächen gegen Stoffeinträge

Art des Flächenbedarfs	Fläche in m <sup>2</sup>	Ökopunkte je m <sup>2</sup>	Ökopunkte x Fläche
Extensivgrünland einseitig Bachlauf (1 x 5 m) Flst. 397	270 x 5 = 1.350	3,00	4.050
<b>Summe</b>	<b>1.350</b>		<b>4.050</b>

Durch die Maßnahmen im Schutzgut Wasser stehen 4.050 Biotopwertpunkte für den Ausgleich zur Verfügung.

### Schutzgut Arten und Biotope

Im Bestand ist die Fläche auf Flst. 397 als artenarme Fettwiese mit 8 Biotopwertpunkten eingestuft. Durch die Extensivierung wird sich die Fläche zu einer artenreicheren Fettwiese mit der Tendenz, aufgrund des Auenstandorts und der Moorböden, zu einer Feucht- und Nasswiese entwickeln. Die Fläche wird dann insgesamt mit 14 Biotopwertpunkten eingestuft. Der Bestand und die Maßnahmen für das Schutzgut Arten und Biotope sind in den folgenden Tabellen dargestellt.

Tab. 9: Ausgleichsflächen Flst. 355 und 397 Bestand, Bilanzierung nach Biotopwertliste

<b>Biotoptyp</b>	<b>Biotopgrundwert x</b>	<b>Flächenanteil m<sup>2</sup> =</b>	<b>Biotopwertpunkte</b>
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte Flst. 355	8	8.150	65.200
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte Flst. 397	8	15.000	120.000
<b>Summe</b>		<b>23.150</b>	<b>185.200</b>

Tab. 10: Ausgleichsfläche Flst. 355 und 397 Maßnahmen, Bilanzierung nach Biotopwertliste

<b>Biotoptyp</b>	<b>Biotopgrundwert x</b>	<b>Flächenanteil m<sup>2</sup> =</b>	<b>Biotopwertpunkte</b>
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte, inkl. Heckenstreifen	13	8.150	105.950
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	14	15.000	210.000
<b>Summe</b>		<b>15.000</b>	<b>315.950</b>

Die Differenz Maßnahmen – Bestand für die Ausgleichsflächen beträgt  $315.950 - 185.200 = 130.750$  Biotopwertpunkte. Durch die Maßnahmen im Schutzgut Arten und Biotope stehen 130.750 Biotopwertpunkte für den Ausgleich zur Verfügung.

### Gesamtbilanz

Für den Ausgleich ergeben sich damit folgende Biotopwertpunkte:

Tab. 11: Gesamtbilanz planexterne Ausgleichsmaßnahmen

<b>Maßnahmen</b>	<b>Biotopwertpunkte</b>
<b>Schutzgut Wasser</b> Pufferflächen gegen Stoffeinträge	4.050
<b>Schutzgut Boden</b> Nutzungsextensivierung auf Sonderstandort für naturnahe Vegetation	11.850
<b>Schutzgut Arten und Biotope</b> Extensivierung Fettwiese, Flst. 355 (Teilfläche) und 397	130.750
<b>Summe</b>	<b>146.650</b>

Aus den planexternen Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich 146.650 Biotopwertpunkte für den Ausgleich. Erforderlich sind 182.248 Biotopwertpunkte. Damit verbleibt ein Defizit von 35.598 Biotopwert-Punkten.

### 2.3.5 Time-Lag

Die planinternen Ausgleichsmaßnahmen (Streuobstwiese, Heckenstreifen) des Bebauungsplans von 2013 wurden bis dato nicht umgesetzt. Ebenso wurde die planexternen Ausgleichsmaßnahme auf Flst. 355 + 360/1 (Extensivierung und Wiedervernässung Grünland, Anlage von 2-3 Kleingewässern) bis dato nicht umgesetzt. In Absprache mit dem Landratsamt Ravensburg sind die Maßnahmen zeitnah umzusetzen. Ebenso ist für die nicht erfolgte Umsetzung ein Time Lag von 3% pro Jahr (2013-2022) anzusetzen, was einer Summe von insgesamt 30% entspricht. Die Bilanzierung des Time-Lag ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tab. 12: Time-Lag für nicht umgesetzte Ausgleichsmaßnahmen

<b>Biotoptyp</b>	<b>Aufwertungspunkte</b>	<b>Flächenanteil/m<sup>2</sup></b>	<b>Time-Lag (30%)</b>
41.20 Feldhecke, planintern	4.000	500	1.200
45.40 Streuobstwiese, planintern	4.200	700	1.260
33.41 Extensivwiese, Kleingewässer, Flst. 355, 360/1	56.000	8.000	16.800
<b>Summe</b>			<b>19.260</b>

Die Extensivwiese mit den Kleingewässern soll auf Wunsch des Bauherrn jetzt auf Flst. 368/1 und auf einer Größe von 6.500 m<sup>2</sup> umgesetzt werden. Hierdurch erhöht sich der Ausgleichsbedarf um weitere 10.500 Biotopwertpunkte.

Für den Time-Lag ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 19.260 Biotopwertpunkten. Der zusätzliche Ausgleichsbedarf für die verkleinerte Extensivwiese auf Flst. 360/1 beträgt 10.500 Biotopwertpunkte. Dazu kommt das Defizit von 35.598 Biotopwert-Punkten bei den Ausgleichsmaßnahmen (Kap. 2.3.4). Dies ergibt einen zusätzlichen Ausgleichsbedarf von 65.568 Biotopwertpunkten. Der zusätzlich erforderliche Ausgleichsbedarf wird planextern durch die Anpflanzung einer Streuobstwiese (angrenzend an die noch zu pflanzende planinterne Streuobstwiese) mit einer extensiven Wiesenunternutzung auf Flst. 355 erbracht.

Abb. 6: Planexterne Ausgleichsmaßnahme Flst. 355



### Pflanzung einer Streuobstwiese

Auf Flst. 355 sind hochstämmige Obstbäume (mind. 80% Apfel, Birne, Hochstammkirschen, Walnuß, ...) mit einem Stammumfang von mind. 8-10 cm als Streuobstwiese zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume, in der Reihe und zwischen den Reihen, sollte 12 – 15 m aufweisen und muss mindestens 12 m betragen. Von Zufahrtswegen sind mindestens 5 m Pflanzabstand, von Flurstücksgrenzen (zu Nachbargrundstücken) ebenfalls mindestens 5 m Pflanzabstand einzuhalten.

Es sind Obsthochstämme (Pflanzqualität, 2xv) aus der regionalen Sortenliste des KOB zu verwenden mit einem Astansatz von 1,6 bis 1,8 m. Die Pflanzung erfolgt mit Pflöck, Anbindematerial, Fegeschutz und Wühlmausschutz.

Es wird die Verwendung resistenter bzw. unempfindlicher Sorten hinsichtlich Feuerbrand und Schorf (RE-Sorten) empfohlen. Zum Schutz vor Mäusefraß wird zur Verwendung von Wühlmauskörben aus unverzinktem Drahtgeflecht geraten. Zum Schutz der jungen Obstbaumkronen wird für einige Jahre das Aufstellen von 2-3 Ansitzstangen für Greifvögel empfohlen.

Abgängige Obstbäume sind vollständig zu ersetzen. Die Obstbäume benötigen eine intensive Pflege in den ersten 10 Jahren mit Leitastschnitt und nahezu jährlichem Kronenschnitt. Dies ist zu gewährleisten. Alle Hochstammobstbäume sind mindestens alle 3 Jahre einem fachgerechten Pflegeschnitt zu unterziehen. Auf die Empfehlungen „Kronenpflege alter Obsthochstämme, Kompetenz-zentrum Obstbau-Bodensee H.-T. Bosch, 2010, PLENUM-Projekt“ wird verwiesen. Hierbei müssen auch die Misteln

ausgeschnitten werden. Totholzäste sollten als Habitatstrukturen wo möglich belassen werden.

Das bestehende Grünland im Bereich der vorgesehenen Streuobstwiese ist von intensiv genutztem Grünland zu Extensivgrünland zu entwickeln. Für die Entwicklung zu extensiv genutzten Fett-, Feucht- und Nasswiesen wird folgendes Nutzungsregime für die Flächen vorgeschlagen:

- 2-malige Mahd der Wiesen im Jahr mit Abräumen des Mähguts. Der erste Schnitt kann ab 1. Juni, der 2. Schnitt nicht vor dem 15. August erfolgen. Bei entsprechendem Aufwuchs ist im Herbst auch ein 3. Schnitt zulässig. Zur Ausmagerung der Fläche sind max. 2 Jahre (voraussichtlich bis einschließlich 2025) bis zu max. 4 Schnitte ohne Schnittzeitbegrenzung zulässig.
- Eine mineralische Stickstoff-Düngung und eine Gülle-Düngung der Fläche sind nicht zulässig. Zur Förderung des Kräuterreichtums ist eine Festmistgabe mit bis zu 90 dt/ha bzw. alternativ eine mineralische Phosphor-Kali-Düngung mit bis zu 35 kg P<sub>2</sub>O<sub>5</sub>/ha und 60 kg K<sub>2</sub>O/ha einmal alle 2 Jahre zulässig. Durchgeführte Düngungen sind schriftlich zu dokumentieren (Datum und Art der Düngung) und auf Verlangen dem Landratsamt vorzulegen.

Der Flächenbedarf für den zusätzlichen Ausgleichsbedarf ist in den folgenden Tabellen errechnet.

Tab. 13: Ausgleichsfläche Flst. 355 Bestand, Bilanzierung nach Biotopwertliste

Biotoptyp	Biotopgrundwert x	Flächenanteil m <sup>2</sup> =	Biotopwertpunkte
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte Flst. 355	8	8.210	65.680
<b>Summe</b>		<b>8.210</b>	<b>65.680</b>

Tab. 14: Ausgleichsfläche Flst. 355 Maßnahmen, Bilanzierung nach Biotopwertliste

Biotoptyp	Biotopgrundwert x	Flächenanteil m <sup>2</sup> =	Biotopwertpunkte
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte, extensiviert	12	8.210	98.520
45.40 Streuobstwiese	4	8.210	32.840
<b>Summe</b>		<b>3.210</b>	<b>131.360</b>

Die Differenz Maßnahmen – Bestand für den zusätzlichen Ausgleichsbedarf beträgt 131.360 – 65.680 = 65.680 Biotopwertpunkte. Erforderlich sind 65.568 Biotopwertpunkte. Damit verbleibt eine Überkompensation von 12 Biotopwert-Punkten.

### 2.3.6 Zusammenfassende Darstellung Beeinträchtigungen und Maßnahmen

In der folgenden Tabelle werden die Beeinträchtigungen und Maßnahmen zusammenfassend bilanziert:

Tab. 12: Bewertung Bestand + Planung Schutzgüter (planintern)

Stufe	Bedeutung	Tiere/Pflanzen in ha		Landschaftsbild / Erholung		Klima/Luft		Boden		Wasser	
		Vorher	Nachher	Vorher	Nachher	Vorher	nachher	Vorher	Nachher	vorher	nachher
<b>A</b>	sehr hoch							AW 2,70 ha			
<b>B</b>	Hoch	Feldhecke, Streuobstwiese (0,10 ha)	Feldhecke, Streuobstwiese (0,18 ha)	Feldhecke, Streuobstwiese (0,10 ha)	Feldhecke, Streuobstwiese (0,18 ha)	Feldhecke, Streuobstwiese (0,10 ha)	Feldhecke, Streuobstwiese (0,18 ha)	Feldhecke, Streuobstwiese (0,10 ha)	Feldhecke, Streuobstwiese (0,18 ha)	Feldhecke, Streuobstwiese (0,10 ha)	Feldhecke, Streuobstwiese (0,12 ha)
<b>C</b>	Mittel	Grünland, Wald, Zier- rasen, Gärten (2,59 ha)	Grün- und Gartenflächen (1,79 ha)	Exponierte Ortsrandlage mit Fernwir- kung und Blick- beziehungen	Hecken + Einzelbäume	Mittlere Bedeutung für Frischluf und Kaltluftabfluss	Abfluss für Kaltluft wird freigehalten	FP 2,70 ha NB 2,70 ha	Grün- und Gartenflächen (1,79 ha)		Grün- und Gartenflächen (1,79 ha)
<b>D</b>	Gering	Spielplatz (0,10 ha)	Spielplatz (0,22 ha)		Eingegrüntes Sonder- gebiet		Eingegrün- tes Sonder- gebiet		Spielplatz (0,22 ha)	Gewässer nicht direkt betroffen	Spielplatz (0,22 ha)
<b>E</b>	sehr gering	Gebäude, Verkehrs- flächen (1,11 ha)	Gebäude, Kunstrasen, Verkehrsflächen (1,77 ha)						Gebäude, Kunstrasen, Verkehrsflächen (1,77 ha)		Gebäude, Kunstrasen, Verkehrsflächen (1,77 ha)
Kompensations- Defizit		217.760 P.	160.404 P.			planintern kompensiert		303.070 P.	225.371 P.	größtenteils planintern kompensiert	
		57.356 P.		7.310 P.				77.699 P.			

AW = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

FP = Filter und Puffer für Schadstoffe

NB = Natürliche Bodenfruchtbarkeit

Eine Gesamtbilanz von Eingriff und Ausgleich zeigt folgende Tabelle.

Tab. 13: Gesamtbilanz Eingriff- Ausgleich

Beschreibung Eingriff		Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Kompensationsmaßnahmen	Fazit
Boden	Versiegelung, Bodenverdichtung, Bodenauftrag und Bodenabtrag	versickerungsoffene Gestaltung Stellplätze und untergeordnete Verkehrsflächen	Extensivierung Grünland plan- extern auf ca. 2,31 ha;	Eingriff schutzgutbezogen nur teilweise ausgeglichen
Wasser	Reduzierung Grundwasser-Neubildung, Beschleunigung und Erhöhung des Niederschlagsabflusses	versickerungsoffene Gestaltung Stellplätze und untergeordnete Verkehrsflächen Ausschluss von Dacheindeckungsmaterial aus Kupfer, Zink und Blei	Anlage von Versickerungsflächen	Keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen
Klima/Luft	Kleinklimatische Beeinträchtigung durch Aufheizung und reduzierte Verdunstung	versickerungsoffene Gestaltung Stellplätze und untergeordnete Verkehrsflächen	Eingrünung mit Feldhecken und Laubbäumen	Keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen
Arten/Biotope	Verlust von Teil-Lebensräumen	Verwendung insektenfreundlicher Leuchtentypen wird empfohlen	Extensivierung Grünland plan- extern auf ca. 2,31 ha; Eingrünung mit Feldhecken und Laubbäumen	Keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen; Eingriff schutzgutbezogen überkompensiert
Landschaftsbild/Erholung	Beeinträchtigung der Eigenart und Natürlichkeit der Landschaft durch anthropogene Überformung; Beeinträchtigung der Fernwirkung, Störung von Blickbeziehungen	Begrenzung vor allem der Gebäudehöhen und -größen; weitgehender Ausschluss verspiegelter und reflektierender Flächen	Eingrünung mit Feldhecken, Straßenraumdurchgrünung mit Laubbäumen	Nur langfristiger Ausgleich durch Neupflanzungen; Eingriff schutzgutbezogen weitgehend ausgeglichen

Eine vollständige Kompensation für alle Schutzgüter lässt sich nicht gleichmäßig erreichen. Insgesamt kann bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen von einer weitgehenden und ausreichenden Kompensation des Eingriffs in die Schutzgüter ausgegangen werden.

## **D LITERATUR / QUELLEN**

### **LANDRATSAMT BODENSEEKREIS, RAVENSBURG UND SIGMARINGEN (2012):**

Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung,  
Kompensationsbewertung und Ökokonten, Bewertungsmodell der Landkreise  
Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen

### **LUBW - Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württ., (2010):**

Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und  
Gestattungsverfahren; Bodenschutz 23

### **LfU - Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg:**

- 2005 Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der  
Bauleitplanung (Bewertungsmodell)
- 2005 Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des  
Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung

### **MU - Ministerium für Umwelt Baden- Württemberg, Hrsg. (2005):**

Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe –

### **REGIONALVERBAND BODENSEE-OBERSCHWABEN (1996):**

Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

### **STADT AULENDORF**

- 2008 Landschaftsplan Aulendorf, Vorentwurf , Bearbeitung: Landschaftsarchitekt Deni,  
Ravensburg
- 2009 Flächennutzungsplan 2020

## **Gesetze und Richtlinien**

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 15. Sept. 2017

ÖKVO -Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg vom 19.12.2010

RAT (1992): Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen  
Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH - Richtlinie)

WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009, zuletzt geändert am 04. 12.2018

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 03.12.2013, zuletzt geändert am 28. 11.2018

NatSchGBW – Naturschutzgesetz Baden-Württemberg vom 23.06.2015, zuletzt geändert  
am 21.11.2017

**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN  
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
„FERIENHAUS- UND FREIZEITANLAGE  
TIERGARTEN, 1.ÄNDERUNG“**

**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF  
UND ZUM ENTWURF DER ÖRTLICHEN  
BAUVORSCHRIFTEN  
VOM 8. SEPTEMBER 2023**

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

Aufgestellt:  
Schweinhausen, 8. September 2023



Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

## 1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat 2 hauptsächliche Gründe:

Zum einen soll dem Betreiber des Ferienhofs Tiergarten eine bessere Entwicklungsmöglichkeit in Form geänderter Baufenster und mehr überbaubarer Fläche gegeben werden. Dies entspricht den Planungen des Betreibers.

In dieser Planänderung sind auch die hergestellten Verkehrsanlagen mitaufgenommen. In der Summe ist deren Flächenanteil größer, als im rechtskräftigen Bebauungsplan. Jedoch war man im damaligen Bebauungsplan davon ausgegangen, dass der Großteil davon asphaltiert wird. Die in dieser Planänderung dargestellten privaten Verkehrsflächen sind jedoch zu einem erheblichen Teil nur in gekiefter Ausführung hergestellt und sollen auch so bleiben.

Die bisherige „gewerbliche Lagerhalle für Gartengestaltung“ soll nun sowohl als Lagerhalle als auch für einen gastronomischen Teil genutzt werden. Dieser gastronomische Teil ergänzt das Angebot des Ferienhofes Tiergarten.

Im südwestlichen Bereich des Gebietes beabsichtigt der Sohn des Vorhabensträgers ein Wohngebäude (Wohnhaus 2) für sich zu errichten.

Der zweite Grund für die Änderung ist Ansiedlung einer Adventure-Golf-Anlage. Der Ferienhof Tiergarten mit Fremdenzimmern, Ferienwohnungen, Kindergarten und Gastronomie hat sich in den letzten Jahren vergrößert und ist entsprechend attraktiv. Um die gegenseitigen Synergien zu nutzen und für Aulendorf touristisch ein weiteres attraktives Angebot zu bieten, ist vorgesehen eine sog. Adventure-Golf-Anlage am Ferienhof anzusiedeln. Zur kurzen Erläuterung, was eine solche Anlage ist, nachfolgend ein Zitat aus der Projektpräsentation:

*Adventure Golf ist ein einzigartiger Golf-Mix aus Mini-Golf und klassischem Golf und wird auf speziellem, naturidentischen Kunstrasen gespielt. Hierbei wird das Regelwerk des Deutschen Golf-Verbandes Basis für die Regelanwendung - jedoch in vereinfachter und anschaulicher Form.*

*Eine Adventure Golf Anlage besteht aus individuellen Bahnen, die draußen in der Natur gebaut werden. Sie können ganz einfach gestaltet oder mit unterschiedlichen Hindernissen wie Wasser, Steinen, Bauwerken, Bunkern und Dekorationen versehen werden um das Spielerlebnis zu steigern.*

*Der Reiz des Spiels sind die hohen Ansprüche an Geschicklichkeit, Kreativität und visuellem Denken. Auf den Bahnen mit unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden können sich Groß und Klein sowie Jung und Alt messen. Sie richten sich an alle Altersklassen ab ca. 3 - 4 Jahren.*

Weitere Golf-Arten, die auf dem gleichen Prinzip und Bahnaufbau beruhen, sind ebenfalls unter dem Überbegriff Adventure-Golf zu sehen und können auf der Fläche realisiert werden. Als Beispiel sei hier das sog. Soccer-Fun-Golf (Fußball-Minigolf) genannt, das ähnlich wie das oben beschriebene Adventure-Golf funktioniert – nur statt Schläger und Golfball, werden hier Fuß und Fußball verwendet.

Der benötigte Flächenbedarf dieser Anlage (einschl. der Erweiterung) einschl. Nebenanlagen liegt bei ca. 7.500 m<sup>2</sup>. Innerhalb der Anlage befindet sich ein Kiosk mit Außenbestuhlung. Der Betrieb des Platzes wird in den Wintermonaten für ca. 4 Monate unterbrochen.

Die erforderliche Fläche ist im Bereich des Sondergebietes Tiergarten nicht mehr realisierbar. Deswegen fanden Gespräche zwischen der Stadt Aulendorf, dem Regionalverband und dem Eigentümer des Ferienhofs Tiergarten statt. Hierbei wurde die Fläche östlich des Tiergartens als geeignet angesehen, die auch zum Eigentum des Tiergartens gehört. Das naturnahe Konzept von Adventure-Golf zusammen mit der Attraktivität vor allem auch für Familien und Kinder bildet eine stimmige Ergänzung zum Konzept des Ferienhofes Tiergarten. So kann ein Teil der bestehenden Infrastruktur wie sanitäre Anlagen, Verkehrsanbindung und Parkplätze gemeinsam genutzt werden.

Da sowohl Ferienwohnungen als auch Dauerwohnen für den Vorhabensträger und ein Kindergarten im Gebiet möglich ist, wird als Grundlage § 11 BauNVO statt wie bisher § 10 BauNVO festgesetzt.

Investor von Tiergarten und Golf-Anlage und Veranlasser der Bebauungsplanänderung ist Herr Kurt Harsch, der Eigentümer des Tiergartens. Im Rahmen eines Durchführungsvertrages wird die Umsetzung der Maßnahmen des Planes geregelt. Insbesondere hinsichtlich der Wohnnutzungen werden Passagen aufgenommen, die sicherstellen sollen, dass nur die spezifisch genannten Nutzer (Investor, Sohn des Investors) hier wohnen können.

## 2. Umfang der Änderungen

Folgende Änderungen wurden gegenüber dem bisher rechtskräftigen Plan vom 04.10.2013 vorgenommen:

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Änderung des Gebietes von § 10 auf § 11 BauNVO
- Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Übernahme der bestehenden Gebäude  
Hier wurden die Gebäude aus dem aktuellen Kataster übernommen.
- Übernahme der bestehenden Verkehrsflächen  
Die derzeit bestehenden Verkehrsflächen wurden übernommen. Ein Großteil der zusätzlichen Verkehrsflächen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan ist in gekiefter Ausführung vorhanden. Als Ausgleich für die größere Verkehrsfläche dienen die bestehenden/geplanten zusätzlichen Baumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sowie die bereits erfolgten zusätzlichen Baumpflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches.
- Erweiterung des Geltungsbereiches im nordöstlichen Teil als Grünfläche und für den bestehenden Spielplatz
- Erweiterung des Geltungsbereiches im Südlichen Bereich für den bestehenden Spielplatz
- Erweiterung des Geltungsbereiches im Osten für die Fläche der Adventure-Golf-Anlage mit dem Baufenstern für Kiosk sowie Bepflanzungstreifen zur Eingrünung
- Konkretisierung der maximal zulässigen Wohnungen
- Änderungen an Größen, Anzahl und Lage von Baufenstern für geplante Gebäude  
Um mehr Flexibilität zu erhalten wurden diese Änderungen vorgenommen.
- Änderung der Gebäudehöhen der südwestlichen Baufenster von 8,0 auf 9,0 m, um den dort konzipierten Bauvorhaben gerecht zu werden.
- Änderung der Nutzung bei Gebäude 3 sowie Darstellung des Vordachs an diesem Gebäude  
Die geänderte Nutzung und das Vordach wurden übernommen.
- Wegfall der Festsetzungen zu den Bauabschnitten

Flächenbilanz:

Rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan	2,57 ha
Neu hinzukommende Fläche dieser Änderung	1,41 ha
Gesamtfläche	3,98 ha

### **3. Räumlicher Geltungsbereich, Flächennutzungsplan, Regionalplan und Landesentwicklungsplan**

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches nach Osten ist es erforderlich den Flächennutzungsplan zu ändern. Das zugehörige Verfahren läuft parallel zu diesem Änderungsverfahren. Die Bebauungsplanänderung kann jedoch erst nach Rechtskraft der Änderung des Flächennutzungsplans in Kraft treten.

Im der als Entwurf beschlossenen Fortschreibung des Regionalplans ist die Fläche des Bebauungsplanes nicht mehr im Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege enthalten. Daher stehen der Planung keine Ziele des Regionalplanes entgegen.

Die Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) sind für den Bereich des Plangebietes folgende:

*2.4.3.5 Die Land- und die Forstwirtschaft sollen als leistungsfähige Wirtschaftszweige so fortentwickelt werden, dass sie für den Wettbewerb gestärkt werden und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung sowie ihre naturschutzrelevanten und landschaftspflegerischen Aufgaben auf Dauer erfüllen können.*

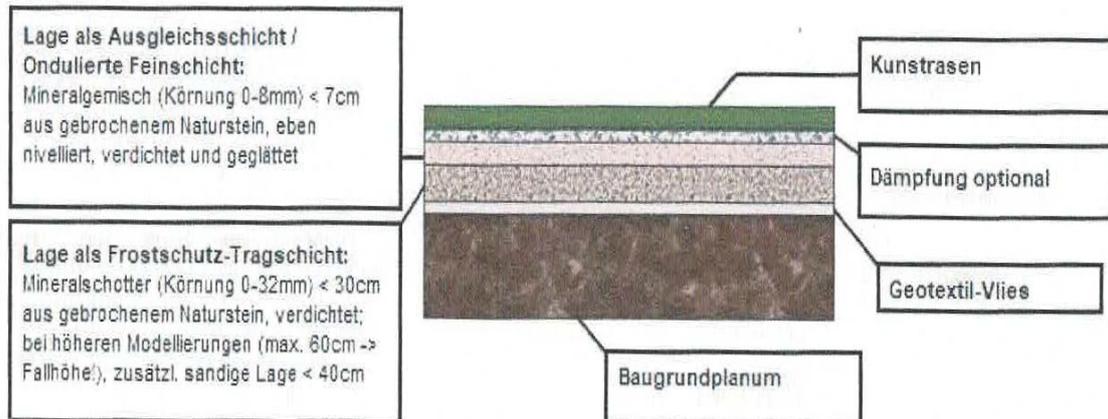
*2.4.3.6 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.*

## 4. Auswirkungen der Änderung

### 4.1 Artenschutz und Umweltbericht

Der für die Bahnen der Adventure-Golf-Anlage werden in Kunstrasen ausgeführt, der mit Quarzsand verfüllt wird. Daher ist – im Gegensatz zu Kunstrasen mit Gummigranulat-Füllung – kein Mikroplastik-anfall gegeben. Nachfolgend ist der schematische Aufbau dargestellt:

#### Unterbau Kunstrasen:



Für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten“ wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung vorgenommen. Diese stellt dar, dass bei Einhaltung von gewissen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Die artenschutzrechtliche Beurteilung ist als Anlage beigefügt.

Die durchgeführte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt einen Kompensationsbedarf außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 355 und 397. Dieser wird durch die Extensivierung von ca. 2,3 ha intensiv genutzten Grünlandes erreicht. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit Umweltbericht bildet einen besonderen Teil der Begründung.

Zusätzlich ist für die aus dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan von 2013 nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen aufgrund des sog. Time-Lag ein weiterer Ausgleich zu schaffen. Dies ist auf Flst.355 westlich des Plangebietes als Streuobstwiese vorgesehen.

### 4.2 Umweltbelange

Den Umweltbelangen wurde durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen:

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind: die versickerungsoffene Gestaltung der Stellplätze und der untergeordneten Verkehrsflächen, die Minimierung der Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna, die Begrenzung der Gebäudehöhen und Gebäudegrößen, den weitgehenden Ausschluss verspiegelter oder reflektierender Gebäudeflächen und den Ausschluss von Dacheindeckungsmaterialien aus Kupfer, Zink und Blei und die breitflächige Versickerung von Oberflächenwasser aus Verkehrsflächen.

#### Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind die planexterne Extensivierung von Grünland und die Anpflanzung und Eingrünung mit Feldhecke, Streuobstwiese und Laubbäumen. Ausführlich dargestellt sind die Maßnahmenkonzeption und die Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation in der Begründung zur Grünordnung und zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

### Gestaltungsmaßnahmen

Gestaltungsmaßnahmen sind die Eingrünung und Durchgrünung mit Laubbäumen.

### **4.3 Verkehr**

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist hinsichtlich des Ferienhofes Tiergarten von keiner geänderten Ausgangslage auszugehen. Jedoch ist die Situation durch die hinzukommende Golf-Anlage zu betrachten.

Die zukünftigen Betreiber der Adventure-Golf-Anlage erwarten ein Maximalaufkommen von 30.000 Besuchern pro Jahr. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese Zahl sich folgendermaßen aufteilt – was inzwischen auch Erfahrungswerte zeigen:

- Aufgrund der Synergieeffekte mit dem Ferienhof Tiergarten gehen die Betreiber davon aus, dass ca. 30 % ihrer Gäste den Urlaub oder den Besuch der Anlage Tiergarten mit einem Besuch auf der Golfanlage verbinden. D.h. dieser Anteil ist derzeit schon für Verkehrsaufkommen und Stellplätze beim Tiergarten berücksichtigt.
- Weiterhin gehen die Betreiber davon aus, dass mindestens weitere 20 % den Besuch mit einem Fahrrad/E-Bike ausführen. Gründe hierfür sind, dass es sich um eine Outdoor-Aktivität handelt, die nur bei entsprechend gutem Wetter attraktiv ist – Wetter, das auch für das Radfahren angenehm ist. In den Wintermonaten ist die Anlage geschlossen. Die Betreiber beabsichtigen Ladestationen für E-Bikes zu installieren. Dies ist Bestandteil der LEADER-Förderung. Die Anlage und deren Lage ist prädestiniert für die Anfahrt mit dem Rad.
- Es reisen insbesondere durch Gruppenausflüge und Firmenevents ca. 20 % Besucher mit dem ÖPNV an.
- Der Rest der Besucher – also max. ca. 10.000 Besucher pro Jahr verteilen sich auf die Öffnungszeiten von 7 Tagen die Woche und ca. 8 Monate. Dies ergibt einen Durchschnitt von 40 Besucher pro Tag. Ausgehend von durchschnittlich 2 Personen pro Fahrzeug, wäre dies ein durchschnittlicher zusätzlicher PKW-Verkehr von ca. 20 Fahrzeugen pro Tag. Wetter- und wochentagabhängig werden sicher Spitzen mit 100 und mehr Fahrzeugen auftreten können.

Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens im Vergleich zum bisherigen deutlich höheren Aufkommen in Spitzenzeiten des Ferienhofes Tiergarten wird die bisherige Zuwegung als ausreichend angesehen.

Bezüglich der vorhandenen Stellplätze sind derzeit bereits für den Ferienhof mehr Flächen als benötigt vorhanden. Zusätzlich können – falls erforderlich im südlichen Bereich der Adventure-Golf-Anlage Stellplätze in wassergebundener Form erstellt werden.

Die konkrete Bemessung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen nach der Verwaltungsvorschrift (VwV Stellplätze) kann nicht ohne Weiteres erfolgen, da es sich bei der Anlage um einen Sonderfall handelt. Würde man die Anlage wie einen Sportplatz bewerten, so wären ca.  $7500 / 250 = 30$  Stellplätze erforderlich. Dies erscheint aufgrund der unterschiedlichen zeitlichen Häufung bei Sportplätzen und Golf-Anlage als zu hoch. Aufgrund von Erfahrungswerten solcher Anlagen ist von einer Größenordnung von ca. 0 – 15 Stellplätzen auszugehen, da sich nur eine gewisse Anzahl von Spielern gleichzeitig betätigen können. Diese Anzahl an Stellplätzen kann jedoch problemlos auf den vorhandenen Flächen des Tiergartens und im südlichen Bereich der Adventure-Golf-Anlage nachgewiesen und ggf. erstellt werden.

### **4.4 Entwässerung und Starkregen**

Durch die Adventure-Golf-Anlage kommen weitere Flächen hinzu. Das hier anfallende Niederschlagswasser kann auf den angrenzenden Wiesenflächen (im Eigentum des Tiergartens) breitflächig schadlos versickert werden.

Die Golf-Anlage ist mit teildurchlässigen oder komplett durchlässigen Flächen versehen:

- Wege und Plätze werden als wassergebundene Beläge ausgeführt,
- die Bahnen sind in Kunstrasen ausgeführt, der teildurchlässig ist; der hier verwendete Kunstrasen ist im Gegensatz zu Sportplätzen nicht mit Gummigranulat gefüllt, sondern mit Quarzsand. Somit ist auch mit keinem Anfall von Mikroplastik zu rechnen,
- die restlichen Flächen werden naturnah mit unterschiedlichen Kiesflächen, Pflanzbereichen, Wasserlauf und -fläche gestaltet

Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Flächen keinen maßgeblichen Abfluss von Niederschlagswasser aus der Fläche erzeugen.

Schmutzwasser fällt im Kiosk der Anlage als Spülwasser und beim Händewaschen sowie aus den Toiletten an. Dies wird mittels einer Pumpanlage und Druckleitung der Abwasserentsorgung des Ferienhofs zugeführt.

Aufgrund der örtlichen Topographie und von Erfahrungswerten ist von keinem nennenswerten Risiko durch Starkregenabflüsse auszugehen.

#### **4.5 Wasserversorgung**

Das Gebiet wird – wie bereits vorhanden – von der öffentlichen Wasserversorgung aus mit Trinkwasser versorgt. Innerhalb des Gebietes erfolgt die Unterverteilung auf die einzelnen Gebäude.

#### **4.6 Gebäude Adventure Golf**

Für ein Gebäude (Kiosk) für Material und Infrastruktur des Betriebes sowie als Ausgabestation für die zugehörige Außenbewirtung soll ein Gebäude in Holzbauweise mit einer maximalen Baufenstergröße von 200 m<sup>2</sup> möglich sein. Zusätzlich sind innerhalb des Baufensters Nebengebäude für Toiletten und Materiallager zugelassen.



Ingenieurbüro Max Huchler, Stockloser 1, 88454 Hochdorf-Schwabenhausen, Telefon: 07355-91174, Telefax: 07355-91173, eMail: max.huchler@bh-huchler.de

- Zeichenerklärung:**
- Geltungsbereich 1. Änderung
  - Bewertung Biototypen
  - Bewertung Boden

<b>ingenieurbüro max huchler</b> Beratender Ingenieur		Abfallwirtschaft Abwasseranlagen Klimatechnik Konstruktiver Tiefbau Straßenbau Umweltschutz Wasserversorgung	
<b>Auftraggeber:</b> Kurt Harsch Beim Tiergarten 11 88326 Aulendorf			
<b>Maßnahme:</b> Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten 1. Änderung - Bewertung Bestand			
Bearbeitet: Huchler	Maßstab: 1 : 500	Datum: 13.09.2023	
Plangröße: 700/1189 mm	Plannummer: 5 052		Planteil



BVK

353

Ingenieurbüro Max Huchler, Stockloser 1, 88454 Hochdorf-Schwabhausen, Telefon: 07355-91174, Telefax: 07355-91173, eMail: max.huchler@bh-huchler.de

Zeichenerklärung:  
— Bewertung Biotoptypen  
— Bewertung Boden

ingenieurbüro max huchler		Abfallwirtschaft Abwasseranlagen Altlastenuntersuchung Kommunaler Tiefbau Straßenbau Umweltschutz Wasserversorgung	
Beratender Ingenieur			
Auftraggeber:	Kurt Harsch Beim Tiergarten 11 88326 Aulendorf		
Maßnahme:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten 1. Änderung - Bewertung Planung		
Bearbeitet:	Huchler	Maßstab:	1 : 500
Plangröße:	700/1189 mm	Datum:	18.09.2023
		Plannummer:	5 053
			Planteil



BVK

353

Ingenieurbüro Max Huchler, Stockloser 1, 88454 Hochdorf-Schwabhausen, Telefon: 07355-91174, Telefax: 07355-91173, eMail: max.huchler@bh-huchler.de

ingenieurbüro  
max huchler  
Berater: Ingenieur

Abfallwirtschaft  
Abwasseranlagen  
Altlastenuntersuchung  
Kommunales Tiefbau  
Straßenbau  
Umweltschutz  
Wasserversorgung

Auftraggeber: Kurt Harsch  
Beim Tiergarten 11  
88326 Aulendorf

Maßnahme: Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten  
1. Änderung - Entwurf

Bearbeitet:	Huchler	Maßstab:	1 : 500	Datum:	08.09.2023
Plangröße:	700/1189 mm	Plannummer:	4 831f		Planteil



*Wasserstelle*

ingenieurbüro  
**max huchler**  
Beratender Ingenieur

Auftraggeber: Kurt Harsch  
Beim Tiergarten 11  
88326 Aulendorf

Maßnahme: Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten  
1. Änderung - Entwurf

Beauftragter:	Huchler	Maßstab:	1 : 500	Datum:	06.05.2020
Plangröße:	700/1189 mm	Plannummer:	4 831a		Plantell



Abteilung  
Abwasseranlagen  
Anlagenplanung  
Kommunaler Tiefbau  
Straßenbau  
Umweltschutz  
Wasserwirtschaft




**Stadt Aulendorf**  
**Landkreis Ravensburg**  
**Vorbaubezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**  
**"Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten"**  
**M = 1 : 500**

1. **RECHTSGRUNDLAGEN**
  - 1.1 Bauplanungsrecht (BauN) des Landes Baden-Württemberg vom 20.03.2008 (ABR. 1) in der Fassung des Gesetzes vom 22.07.2011 (ABR. 1, 10).
  - 1.2 Landesbauordnung (LBO) des Landes Baden-Württemberg vom 20.03.2008 (ABR. 1) in der Fassung des Gesetzes vom 22.07.2011 (ABR. 1, 10).
  - 1.3 Landesbauordnung (LBO) des Landes Baden-Württemberg vom 20.03.2008 (ABR. 1) in der Fassung des Gesetzes vom 22.07.2011 (ABR. 1, 10).
  - 1.4 Bauordnungsverordnung (BauOV) des Landes Baden-Württemberg vom 20.03.2008 (ABR. 1) in der Fassung des Gesetzes vom 22.07.2011 (ABR. 1, 10).
  - 1.5 Landesbauordnung (LBO) des Landes Baden-Württemberg vom 20.03.2008 (ABR. 1) in der Fassung des Gesetzes vom 22.07.2011 (ABR. 1, 10).
2. **PLANRECHTLICHE FESTLEGUNGEN**
  - 2.1 Art der Festsetzung (Art. 12 Abs. 1 Nr. 1 BauN, § 1 Nr. 1 BauNVO)
  - 2.2 Zwecksetzung (Art. 12 Abs. 1 Nr. 2 BauN, § 1 Nr. 2 BauNVO)
  - 2.3 Festsetzung des Geltungsbereichs (Art. 12 Abs. 1 Nr. 3 BauN, § 1 Nr. 3 BauNVO)
  - 2.4 Festsetzung der Bebauungsart (Art. 12 Abs. 1 Nr. 4 BauN, § 1 Nr. 4 BauNVO)
  - 2.5 Festsetzung der Bebauungsart (Art. 12 Abs. 1 Nr. 5 BauN, § 1 Nr. 5 BauNVO)
  - 2.6 Festsetzung der Bebauungsart (Art. 12 Abs. 1 Nr. 6 BauN, § 1 Nr. 6 BauNVO)
  - 2.7 Festsetzung der Bebauungsart (Art. 12 Abs. 1 Nr. 7 BauN, § 1 Nr. 7 BauNVO)
  - 2.8 Festsetzung der Bebauungsart (Art. 12 Abs. 1 Nr. 8 BauN, § 1 Nr. 8 BauNVO)
  - 2.9 Festsetzung der Bebauungsart (Art. 12 Abs. 1 Nr. 9 BauN, § 1 Nr. 9 BauNVO)
  - 2.10 Festsetzung der Bebauungsart (Art. 12 Abs. 1 Nr. 10 BauN, § 1 Nr. 10 BauNVO)
  - 2.11 Festsetzung der Bebauungsart (Art. 12 Abs. 1 Nr. 11 BauN, § 1 Nr. 11 BauNVO)
  - 2.12 Festsetzung der Bebauungsart (Art. 12 Abs. 1 Nr. 12 BauN, § 1 Nr. 12 BauNVO)
  - 2.13 Festsetzung der Bebauungsart (Art. 12 Abs. 1 Nr. 13 BauN, § 1 Nr. 13 BauNVO)
  - 2.14 Festsetzung der Bebauungsart (Art. 12 Abs. 1 Nr. 14 BauN, § 1 Nr. 14 BauNVO)
  - 2.15 Festsetzung der Bebauungsart (Art. 12 Abs. 1 Nr. 15 BauN, § 1 Nr. 15 BauNVO)
  - 2.16 Festsetzung der Bebauungsart (Art. 12 Abs. 1 Nr. 16 BauN, § 1 Nr. 16 BauNVO)
  - 2.17 Festsetzung der Bebauungsart (Art. 12 Abs. 1 Nr. 17 BauN, § 1 Nr. 17 BauNVO)
  - 2.18 Festsetzung der Bebauungsart (Art. 12 Abs. 1 Nr. 18 BauN, § 1 Nr. 18 BauNVO)
  - 2.19 Festsetzung der Bebauungsart (Art. 12 Abs. 1 Nr. 19 BauN, § 1 Nr. 19 BauNVO)
  - 2.20 Festsetzung der Bebauungsart (Art. 12 Abs. 1 Nr. 20 BauN, § 1 Nr. 20 BauNVO)
3. **ANWENDBARKEIT**
  - 3.1 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 1 BauN, § 1 Nr. 1 BauNVO)
  - 3.2 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 2 BauN, § 1 Nr. 2 BauNVO)
  - 3.3 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 3 BauN, § 1 Nr. 3 BauNVO)
  - 3.4 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 4 BauN, § 1 Nr. 4 BauNVO)
  - 3.5 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 5 BauN, § 1 Nr. 5 BauNVO)
  - 3.6 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 6 BauN, § 1 Nr. 6 BauNVO)
  - 3.7 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 7 BauN, § 1 Nr. 7 BauNVO)
  - 3.8 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 8 BauN, § 1 Nr. 8 BauNVO)
  - 3.9 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 9 BauN, § 1 Nr. 9 BauNVO)
  - 3.10 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 10 BauN, § 1 Nr. 10 BauNVO)
  - 3.11 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 11 BauN, § 1 Nr. 11 BauNVO)
  - 3.12 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 12 BauN, § 1 Nr. 12 BauNVO)
  - 3.13 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 13 BauN, § 1 Nr. 13 BauNVO)
  - 3.14 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 14 BauN, § 1 Nr. 14 BauNVO)
  - 3.15 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 15 BauN, § 1 Nr. 15 BauNVO)
  - 3.16 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 16 BauN, § 1 Nr. 16 BauNVO)
  - 3.17 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 17 BauN, § 1 Nr. 17 BauNVO)
  - 3.18 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 18 BauN, § 1 Nr. 18 BauNVO)
  - 3.19 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 19 BauN, § 1 Nr. 19 BauNVO)
  - 3.20 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 20 BauN, § 1 Nr. 20 BauNVO)
4. **ANWENDBARKEIT**
  - 4.1 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 1 BauN, § 1 Nr. 1 BauNVO)
  - 4.2 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 2 BauN, § 1 Nr. 2 BauNVO)
  - 4.3 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 3 BauN, § 1 Nr. 3 BauNVO)
  - 4.4 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 4 BauN, § 1 Nr. 4 BauNVO)
  - 4.5 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 5 BauN, § 1 Nr. 5 BauNVO)
  - 4.6 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 6 BauN, § 1 Nr. 6 BauNVO)
  - 4.7 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 7 BauN, § 1 Nr. 7 BauNVO)
  - 4.8 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 8 BauN, § 1 Nr. 8 BauNVO)
  - 4.9 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 9 BauN, § 1 Nr. 9 BauNVO)
  - 4.10 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 10 BauN, § 1 Nr. 10 BauNVO)
  - 4.11 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 11 BauN, § 1 Nr. 11 BauNVO)
  - 4.12 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 12 BauN, § 1 Nr. 12 BauNVO)
  - 4.13 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 13 BauN, § 1 Nr. 13 BauNVO)
  - 4.14 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 14 BauN, § 1 Nr. 14 BauNVO)
  - 4.15 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 15 BauN, § 1 Nr. 15 BauNVO)
  - 4.16 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 16 BauN, § 1 Nr. 16 BauNVO)
  - 4.17 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 17 BauN, § 1 Nr. 17 BauNVO)
  - 4.18 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 18 BauN, § 1 Nr. 18 BauNVO)
  - 4.19 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 19 BauN, § 1 Nr. 19 BauNVO)
  - 4.20 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 20 BauN, § 1 Nr. 20 BauNVO)

5. **ANWENDBARKEIT**
  - 5.1 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 1 BauN, § 1 Nr. 1 BauNVO)
  - 5.2 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 2 BauN, § 1 Nr. 2 BauNVO)
  - 5.3 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 3 BauN, § 1 Nr. 3 BauNVO)
  - 5.4 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 4 BauN, § 1 Nr. 4 BauNVO)
  - 5.5 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 5 BauN, § 1 Nr. 5 BauNVO)
  - 5.6 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 6 BauN, § 1 Nr. 6 BauNVO)
  - 5.7 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 7 BauN, § 1 Nr. 7 BauNVO)
  - 5.8 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 8 BauN, § 1 Nr. 8 BauNVO)
  - 5.9 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 9 BauN, § 1 Nr. 9 BauNVO)
  - 5.10 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 10 BauN, § 1 Nr. 10 BauNVO)
  - 5.11 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 11 BauN, § 1 Nr. 11 BauNVO)
  - 5.12 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 12 BauN, § 1 Nr. 12 BauNVO)
  - 5.13 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 13 BauN, § 1 Nr. 13 BauNVO)
  - 5.14 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 14 BauN, § 1 Nr. 14 BauNVO)
  - 5.15 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 15 BauN, § 1 Nr. 15 BauNVO)
  - 5.16 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 16 BauN, § 1 Nr. 16 BauNVO)
  - 5.17 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 17 BauN, § 1 Nr. 17 BauNVO)
  - 5.18 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 18 BauN, § 1 Nr. 18 BauNVO)
  - 5.19 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 19 BauN, § 1 Nr. 19 BauNVO)
  - 5.20 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 20 BauN, § 1 Nr. 20 BauNVO)
6. **ANWENDBARKEIT**
  - 6.1 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 1 BauN, § 1 Nr. 1 BauNVO)
  - 6.2 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 2 BauN, § 1 Nr. 2 BauNVO)
  - 6.3 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 3 BauN, § 1 Nr. 3 BauNVO)
  - 6.4 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 4 BauN, § 1 Nr. 4 BauNVO)
  - 6.5 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 5 BauN, § 1 Nr. 5 BauNVO)
  - 6.6 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 6 BauN, § 1 Nr. 6 BauNVO)
  - 6.7 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 7 BauN, § 1 Nr. 7 BauNVO)
  - 6.8 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 8 BauN, § 1 Nr. 8 BauNVO)
  - 6.9 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 9 BauN, § 1 Nr. 9 BauNVO)
  - 6.10 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 10 BauN, § 1 Nr. 10 BauNVO)
  - 6.11 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 11 BauN, § 1 Nr. 11 BauNVO)
  - 6.12 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 12 BauN, § 1 Nr. 12 BauNVO)
  - 6.13 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 13 BauN, § 1 Nr. 13 BauNVO)
  - 6.14 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 14 BauN, § 1 Nr. 14 BauNVO)
  - 6.15 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 15 BauN, § 1 Nr. 15 BauNVO)
  - 6.16 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 16 BauN, § 1 Nr. 16 BauNVO)
  - 6.17 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 17 BauN, § 1 Nr. 17 BauNVO)
  - 6.18 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 18 BauN, § 1 Nr. 18 BauNVO)
  - 6.19 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 19 BauN, § 1 Nr. 19 BauNVO)
  - 6.20 Anwendungsbereich (Art. 12 Abs. 1 Nr. 20 BauN, § 1 Nr. 20 BauNVO)

VERMÄGENSKATTE	
EINWERTIGKEITSGRADE	
WERTKATEGORIE	WERT
1.01	100,00 €
1.02	100,00 €
1.03	100,00 €
1.04	100,00 €
1.05	100,00 €
1.06	100,00 €
1.07	100,00 €
1.08	100,00 €
1.09	100,00 €
1.10	100,00 €
1.11	100,00 €
1.12	100,00 €
1.13	100,00 €
1.14	100,00 €
1.15	100,00 €
1.16	100,00 €
1.17	100,00 €
1.18	100,00 €
1.19	100,00 €
1.20	100,00 €

ANWENDBARKEIT	
ANWENDBARKEIT	ANWENDBARKEIT
1.01	100,00 €
1.02	100,00 €
1.03	100,00 €
1.04	100,00 €
1.05	100,00 €
1.06	100,00 €
1.07	100,00 €
1.08	100,00 €
1.09	100,00 €
1.10	100,00 €
1.11	100,00 €
1.12	100,00 €
1.13	100,00 €
1.14	100,00 €
1.15	100,00 €
1.16	100,00 €
1.17	100,00 €
1.18	100,00 €
1.19	100,00 €
1.20	100,00 €

**ingenieurbüro max huchler**  
 Auftragnehmer: Kurt Harsch  
 Belm Tiergarten 11  
 88225 Aulendorf  
 Maßnahme: Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten  
 Bebauungsplanentwurf  
 Bearbeiter: Huchler Maßstab: 1 : 500 Datum: 23.09.2013  
 Plangröße: 700/1590 mm Plannummer: 3 944 g Logoplatz



BVK

353

Ingenieurbüro Max Huchler, Stockloser 1, 88454 Hochdorf-Schwabhausen, Telefon: 07355-91174, Telefax: 07355-91173, eMail: max.huchler@bh-huchler.de

ingenieurbüro  
max huchler  
Beratender Ingenieur

Abfallwirtschaft  
Abwasseranlagen  
Altlastenuntersuchung  
Kommunales Tiefbau  
Straßenbau  
Umweltschutz  
Wasserversorgung

Auftraggeber: Kurt Harsch  
Beim Tiergarten 11  
88326 Aulendorf

Maßnahme: Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten  
1. Änderung - Entwurf

Bearbeitet:	Huchler	Maßstab:	1 : 500	Datum:	29.08.2022
Plangröße:	700/1189 mm	Plannummer:	4 831d		Planteil

**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN  
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
„FERIENHAUS- UND FREIZEITANLAGE  
TIERGARTEN, 1.ÄNDERUNG“**

TEXTTEIL  
ZUM VORHABENBEZOGENEN  
BEBAUUNGSPLAN  
UND ZU DEN  
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN  
VOM 8. SEPTEMBER 2023

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

Aufgestellt:  
Schweinhausen, 8. September 2023



Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

## **1. Rechtsgrundlagen**

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl.I, S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023, Nr.221)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl.I, S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023, Nr.176)
- 1.3 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr.7, S.357, ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S.170)
- 1.4 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I, S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl.I, S.1802)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.581, ber. S.698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S.229, 231)

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff. 1. BauGB, §§ 1 und 11 BauNVO)
  - 2.1.1 Sondergebiet Ferienhaus- und Freizeitanlage, Wohnen und Kindergarten (§ 11 BauNVO)
  - 2.1.2 Das Sondergebiet „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten“ dient der Errichtung und dem Betrieb einer Anlage mit Ferienwohnungen und Fremdenzimmern mit zugehörigen Anlagen wie Spielplätzen, Tierställen und -gehegen, Frei- und Grünanlagen und Verkehrsanlagen sowie angeschlossener Gastronomie, eines Kindergartens und Wohnnutzung sowie einer Adventure-Golf-Anlage.  
Die jeweilige Nutzung ergibt sich aus dem Planeinschrieb.
  - 2.1.3 Im Sondergebiet sind maximal zulässig:
    - 30 Fremdenzimmer
    - 45 Ferienwohnungen
    - 1 Kindergarten
    - Gastronomie (Gebäude 3 und 4)
    - 1 gewerbliche Lagerhalle für Gartengestaltung bis zur Beendigung dieser Nutzung. Nach dieser Nutzung ist nur noch eine Nutzung als Lager für Maschinen und Geräte des Ferienhofs zugelassen. Zusätzlich ist diesem Gebäude ist auch Gastronomie zugelassen..
    - 1 Wohnung für den Vorhabensträger (Wohnung 1)
    - 2 Wohnhäuser (Wohnhaus 2 und Wohnhaus 3)
    - 1 Kiosk mit Materiallager, Toiletten, Verkauf und Bewirtung für die Adventure-Golf-Anlage
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB. §§ 16 – 21a BauNVO)
  - 2.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche  
Der im Baufenster eingetragene Wert stellt die jeweils maximal überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Baufensters für bauliche Anlagen dar.  
Bezogen auf das Plangebiet dürfen maximal 4.725 m<sup>2</sup> mit Gebäuden überbaut werden.
  - 2.2.2 Höhe baulicher Anlagen  
maximale Gebäudeoberkante ab EFH sowie für bauliche Anlagen
    - für die Gebäude 1 – 4: 8,0 m
    - für das Gebäude 5: 12,10 m
    - für das Gebäude 6: 8,0 m
    - für die Gebäude 7 – 9: 9,0 m
    - für das Gebäude 10: 6,0 m
    - für die Gebäude 11 – 12: 8,0 m
    - für das Gebäude 13: 11,0 m
    - für das Gebäude 14: 5,0 m

für das Gebäude 15: 6,0 m  
Als Gebäudeoberkante wird der höchste Punkt der Dachhaut gemessen.

### 2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Baugrenze

### 2.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der mit Baugrenzen umfassten Baufenster zugelassen.  
Es dürfen über die im Plan mit „ST“ dargestellten Stellplätze maximal 35 weitere Stellplätze bzw. maximal 440 m<sup>2</sup> weitere Stellplatzfläche hergestellt werden.  
Überdachte Stellplätze sind nur auf den mit ST gekennzeichneten Flächen und in einer Maximalanzahl von 40 Stück zugelassen. Nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet zugelassen.

### 2.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe beträgt für die

Gebäude 1: 544,50

Gebäude 2: 544,60

Gebäude 3: 544,30

Gebäude 4: 545,40

Gebäude 5: 545,60

Gebäude 6: 543,50

Gebäude 7 - 9: 544,70

Gebäude 10: 546,60

Gebäude 11: 544,60

Gebäude 12: 544,50

Gebäude 13: 545,10

Gebäude 14: 545,30

Gebäude 15: 547,00

Als EFH gilt die Rohfußbodenhöhe. Höhenangaben in m ü.NHN (Höhenbezugssystem DHHN92).

### 2.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)



Öffentliche Verkehrsfläche



Private Verkehrsflächen, insbesondere Straßen, Wege und Stellplätze zur inneren Verkehrserschließung der Anlage  
Für diese Verkehrsflächen wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit nach § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB festgesetzt

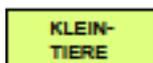
### 2.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)



Private Grünanlagen und Freiflächen zur Eingrünung der Anlage



Spielplatz



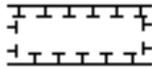
Fläche für Kleintiergehege



Fläche für Adventure-Golf-Anlage  
Zur landschaftlichen Einbindung ist das Gebiet von Osten landschaftstypisch einzugrünen.

### 2.8 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

(9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25a und b BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche / Ausgleichsmaßnahme.

Die Ausgleichsflächen umfassen die dornstrauchreichen Feldheckenstreifen am Nordrand des Gebiets und die Streuobstwiese am Nordwestrand des Gebiets. Als Bäume innerhalb der Ausgleichsflächen sind ausschließlich Obst-Hochstämme (v.a. Apfel, Birne, Kirsche und Walnuß) zu pflanzen.



Pflanzgebot Laubbäume auf variablem Standort zur Eingrünung der Verkehrsflächen und der Stellplätze, eine Verschiebung des Baumstandortes entlang der Verkehrsflächen ist zulässig. Anstelle von Laubbäumen können auch Obst-Hochstämme gepflanzt werden. Die Arten sind aus Pflanzliste 1 auszuwählen.



Pflanzgebot Hecke als Ausgleichsmaßnahme mit einer mindestens 3-reihigen dornstrauchreichen Hecke mit standortgerechten, heimischen Laub-Sträuchern. Der Anteil der Dornsträucher sollte bei mindestens 50 % liegen. Der Pflanz- und Reihenabstand sollte 1,00 – 1,50 m betragen.

Die Arten sind aus Pflanzliste 2 auszuwählen.

Am östlichen Gebietsrand ist zur Eingrünung entlang der Adventure-Golf-Anlage ein 5 m breiter Streifen bestehend aus festgesetzten Heckenabschnitten und Bäumen sowie offenen Gras- und Hochstaudenfluren zu pflanzen.

Für die Dacheindeckung sind Kupfer, Zink und Blei sowie Dacheindeckungsmaterial mit Anteilen dieser Metalle nicht zugelassen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken.

Parkplätze, Stellplätze und befestigte Hofflächen

Park- und Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster, Schotterrasen usw.) befestigt werden um den schnelleren Abfluss des Niederschlagswassers zu verringern. Wasserdurchlässige Asphalt- und Betonbeläge sind nicht zulässig. Für die übrigen befestigten Flächen sind soweit als möglich ebenfalls wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Das Oberflächenwasser der Flächen ist nach Möglichkeit breitflächig über die angrenzenden Grünflächen zu versickern um die Grundwasser-Neubildungsrate weitgehend zu erhalten.

Außenbeleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten (wegen der Nähe zu Schussen, Steeger See und Haslacher Bach) wird für die Dauer-Beleuchtung von Straßen, Stellplätzen, Höfen und Zufahrten die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtentypen mit geringem UV-A-Anteil festgesetzt (LED-Lampen mit einer Farbtemperatur vom 3.000 – 3.500 Kelvin). Die Beleuchtung muss nach oben und zur Seite abgeschirmt und in Richtung naturnaher Bereiche abgeblendet werden. Für Außenbeleuchtungen an Gebäuden sind Bewegungsmelder zu verwenden, die sicherstellen, dass die jeweilige Beleuchtung nur für eine kurze Zeitspanne eingeschaltet werden. Die nächtliche Beleuchtung ist bis maximal 24 Uhr zulässig.

2.9 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB und ihre Zuordnung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die planintern nicht zu kompensierenden Eingriffe sind außerhalb des Planungsgebiets durch die ökologische Aufwertung von Lebensräumen auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt ca. 100 m östlich des Vorhabens auf Flst. 355 (Gemarkung Aulendorf, Gemeinde Aulendorf) und ca. 750 m nördlich des Vorhabens auf Flst. 397 (Gemarkung Aulendorf, Gemeinde Aulendorf). Zusätzlich erfolgt ein Ausgleich direkt an den nordwestlichen Gebietsrand angrenzend auf Flst. 355 (Gemarkung Aulendorf, Gemeinde Aulendorf)

### Planexterner Ausgleich auf Flst. 355

Ein bis jetzt landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland (5 – 6 Schnitte/Jahr) mit einer Fläche von 0,81 ha wird durch Extensivierung ökologisch aufgewertet.



### Planexterner Ausgleich auf Flst. 397

Ein bis jetzt landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland (5 – 6 Schnitte/Jahr) entlang der Schussen und entlang des Haslacher Bachs mit einer Fläche von 1,50 ha wird durch Extensivierung ökologisch aufgewertet.



Für die zwei vorgenannten Maßnahmen wird folgendes Nutzungsregime festgesetzt:

- 2-malige Mahd der Wiesen im Jahr mit Abräumen des Mähguts. Der erste Schnitt kann ab 1. Juni, der 2. Schnitt nicht vor dem 15. August erfolgen. Bei entsprechendem Aufwuchs ist im Herbst auch ein 3. Schnitt zulässig. Zur Ausmagerung der Fläche sind max. 2 Jahre bis zu max. 4 Schnitte ohne Schnittzeitbegrenzung zulässig.

- Eine mineralische Stickstoff-Düngung und eine Gülle-Düngung der Fläche sind nicht zulässig. Zur Förderung des Kräuterreichtums kann, in Abstimmung mit dem Umweltamt des Landratsamts Ravensburg, eine Festmistgabe mit bis zu 90 dt/ha bzw. alternativ eine mineralische Phosphor-Kali-Düngung mit bis zu 35 kg P<sub>2</sub>O<sub>5</sub>/ha und 60 kg K<sub>2</sub>O/ha einmal alle 3 Jahre zulässig. Durchgeführte Düngungen sind schriftlich zu dokumentieren (Datum und Art der Düngung) und auf Verlangen dem Landratsamt vorzulegen. Eine Düngung im Gewässerrandstreifen von 10 m Breite ist nicht zulässig.

- Am Gewässerrand von Haslacher Bach und Schussen (Flst. 397) ist ein mindestens 2 m breiter Streifen entlang des Gewässers der gelenkten Sukzession zu überlassen (keine Nutzung, Entwicklung zu Uferhochstaudensaum; evtl. gelegentliche abschnittsweise Pflege im Abstand von 3-5 Jahren nur in Absprache mit dem Umweltamt des Landratsamts).

- Auf Flst. 355 sind am östlichen und westlichen Rand insgesamt 5 Heckenstreifen mit einer Gesamtlänge von mindestens 120 m anzulegen. Es sind mindestens dreireihige Heckenstreifen zu pflanzen. Es sind gebietsheimische Gehölze (Herkunftsgebiet 9 Alpenvorland) zu verwenden, ein entsprechender Nachweis ist vorzulegen.

- Auf Flst. 355 ist zur Förderung einer kräuterreichen Wiese eine Streifeneinsaat mit einer Wiesenblumenmischung vorzunehmen. Auf insgesamt ca. 300 m Länge und in einer Breite von ca. 3 m sind in einem Abstand von ca. 15 m 2 Streifen aufzufräsen und mit einer regionalen Wiesenblumenmischung (Herkunftsgebiet Alpenvorland) einzusäen. Ein Herkunftsnachweis ist vorzulegen.

#### Pflanzung einer Streuobstwiese auf Flst. 355

Es sind hochstämmige Obstbäume (mind. 80% Apfel, Birne, Hochstammkirschen, Walnuß, ...) mit einem Stammumfang von mind. 8-10 cm als Streuobstwiese zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume, in der Reihe und zwischen den Reihen, sollte 12 – 15 m aufweisen und muss mindestens 12 m betragen. Von Zufahrtswegen sind mindestens 5 m Pflanzabstand, von Flurstücksgrenzen (zu Nachbargrundstücken) ebenfalls mindestens 5 m Pflanzabstand einzuhalten.

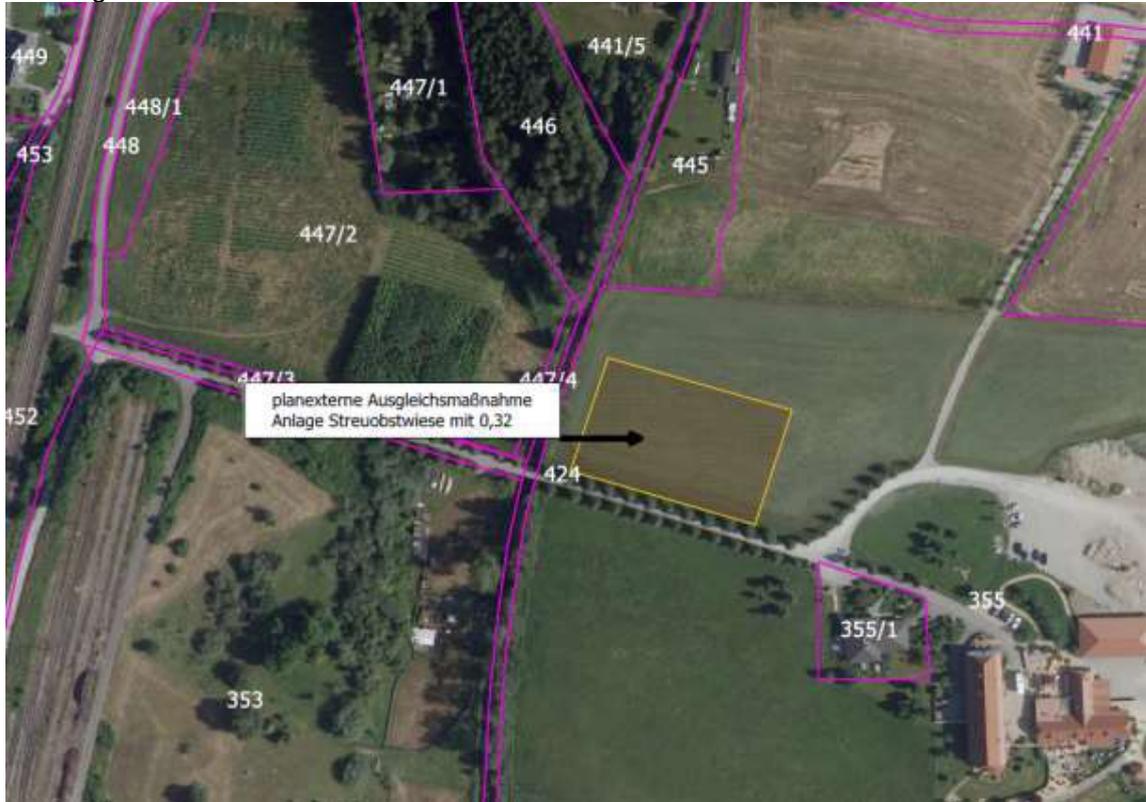
Es sind Obsthochstämme (Pflanzqualität, 2xv) aus der regionalen Sortenliste des KOB zu verwenden mit einem Astansatz von 1,6 bis 1,8 m. Die Pflanzung erfolgt mit Pflock, Anbinde-material, Fegeschutz und Wühlmausschutz.

Es wird die Verwendung resistenter bzw. unempfindlicher Sorten hinsichtlich Feuerbrand und Schorf (RE-Sorten) empfohlen. Zum Schutz vor Mäusefraß wird zur Verwendung von Wühlmauskörben aus unverzinktem Drahtgeflecht geraten. Zum Schutz der jungen Obstbaumkronen wird für einige Jahre das Aufstellen von 2-3 Ansitzstangen für Greifvögel empfohlen. Abgängige Obstbäume sind vollständig zu ersetzen. Die Obstbäume benötigen eine intensive Pflege in den ersten 10 Jahren mit Leitastschnitt und nahezu jährlichem Kronenschnitt. Dies ist zu gewährleisten. Alle Hochstammobstbäume sind mindestens alle 3 Jahre einem fachgerechten Pflegeschnitt zu unterziehen. Auf die Empfehlungen „Kronenpflege alter Obsthochstämme, Kompetenz-zentrum Obstbau-Bodensee H.-T. Bosch, 2010, PLENUM-Projekt“ wird verwiesen. Hierbei müssen auch die Misteln ausgeschnitten werden. Totholzäste sollten als Habitatstrukturen wo möglich belassen werden.

Das bestehende Grünland im Bereich der vorgesehenen Streuobstwiese ist von intensiv genutztem Grünland zu Extensivgrünland zu entwickeln. Für die Entwicklung zu extensiv genutzten Fett-, Feucht- und Nasswiesen wird folgendes Nutzungsregime für die Flächen festgesetzt:

- 2-malige Mahd der Wiesen im Jahr mit Abräumen des Mähguts. Der erste Schnitt kann ab 1. Juni, der 2. Schnitt nicht vor dem 15. August erfolgen. Bei entsprechendem Aufwuchs ist im Herbst auch ein 3. Schnitt zulässig. Zur Ausmagerung der Fläche sind max. 2 Jahre bis zu max. 4 Schnitte ohne Schnittzeitbegrenzung zulässig.

- Eine mineralische Stickstoff-Düngung und eine Gülle-Düngung der Fläche sind nicht zulässig. Zur Förderung des Kräuterreichtums ist eine Festmistgabe mit bis zu 90 dt/ha bzw. alternativ eine mineralische Phosphor-Kali-Düngung mit bis zu 35 kg P<sub>2</sub>O<sub>5</sub>/ha und 60 kg K<sub>2</sub>O/ha einmal alle 2 Jahre zulässig. Durchgeführte Düngungen sind schriftlich zu dokumentieren (Datum und Art der Düngung) und auf Verlangen dem Landratsamt vorzulegen.



2.10 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



### **3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

#### **3.1 Dachform, -neigung und -gestaltung**

Mit Ausnahme von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 23 Grad und maximal 50 Grad zulässig. Gebäudedächer sind mit roten rotbraunen bzw. braunen Farbtönen auszuführen. Die Dacheindeckung bzw. die Dachfläche darf nicht glänzend und grundsätzlich nicht reflektierend oder verspiegelt sein.

#### **3.2 Fassaden**

Die Fassaden dürfen nicht glänzend und grundsätzlich nicht reflektierend oder verspiegelt sein. Als Fassadenfarben sind nur helle und gedeckte Farben zulässig, grelle Farben sind nicht zulässig.

#### **3.3 Werbeanlagen**

Mit Ausnahme von unbeleuchteten Werbeanlagen bis zu 1 x 1 m an den Gebäuden für Gastronomie (3 und 4) sind Werbeanlagen nicht zugelassen.

#### **3.4 Entwässerung**

Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist ausschließlich zu versickern oder gedrosselt in einen Vorfluter einzuleiten. Insbesondere das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen ist vorwiegend breitflächig in den angrenzenden Grünflächen flächenhaft zu versickern. Diese Versickerung hat grundsätzlich über eine mindestens 30 cm starke Oberbodenschicht zu erfolgen. Soll Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet werden, so muss eine Retentionsanlage nach DWA-Arbeitsblatt A 117 ausgeführt werden. Es muss ein Retentionsvolumen von mindestens  $3 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2 A_{\text{red}}$  ausgeführt werden.

#### **3.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften**



## 4. ANHANG

### 4.1 Pflanzlisten

#### 4.1.1 Pflanzliste 1

In Verbindung mit Pflanzgebot Laubbäume wird die Art der Gehölze wie folgt festgesetzt:  
Die zu pflanzenden Laub-Bäume (Pflanzqualität Bäume: Stamm-Umfang mind. 10 – 12 cm)  
sind aus der nachfolgenden Pflanz-Liste einheimischer und standortgerechter Gehölze  
auszuwählen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB):

Spitz-Ahorn (in Sorten)	<i>Acer platanoides spec.</i>
Berg-Ahorn (in Sorten)	<i>Acer pseudoplatanus spec.</i>
Hain-Buche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche (in Sorten)	<i>Fraxinus excelsior spec.</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Obst-Hochstämme	

#### 4.1.2 Pflanzliste 2

In Verbindung mit Pflanzgebot Hecke wird die Art der Gehölze wie folgt festgesetzt:  
Die zu pflanzenden Sträucher sind aus der nachfolgenden Liste gebietsheimischer und  
standortgerechter Gehölze auszuwählen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB):

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Feldrose	<i>Rosa avensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix carpea</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

## 5. SONSTIGE UNVERBINDLICHE ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

	Abgrenzung Flächennutzungsplan
	Flurstücksgrenze
	Nutzungsartgrenze
	Flurstücksnummer
	bestehende Gebäude
	Überschwemmungsfläche HQextrem
	HQ100 - Linie
	bestehende Bäume
	Stellplätze
	Waldabstand

## 6. HINWEISE

### 6.1 Archäologie

- a) Der bevorstehende Beginn der Erdarbeiten (Oberbodenabtrag) ist wenigstens 3 Wochen vor geplantem Termin schriftlich beim Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Ansprechpartnerin ist: Marie-Claire Ries, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Tel. 07735-93777 oder 0172-6208797, Mail: marie-claire.ries@rps.bwl.de.
- b) Erdarbeiten sind bei archäologischer Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege durchzuführen.
- c) Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### 6.2 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergibt die Notwendigkeit der Ausweisung von Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets. Aus diesem Grund werden diesem Plangebiet Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 355 und 397 (jeweils Gemarkung Aulendorf) entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zugeordnet.

### 6.3 Hochwasservorsorge

Bei der westlichen Zufahrtsstraße, welche sich im Plangebiet befindet und ca. ab HQ50 überflutet wird, handelt es sich um eine bestehende bauliche Anlage. Sofern künftig bauliche Veränderungen an der Straße geplant sind, darf sich dadurch das Hochwasserabflussverhalten nicht nachteilig verändern. Bauliche Veränderungen müssen mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt werden (§§ 77, 78 WG). Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes grenzt die Überflutungsfläche HQ100 unmittelbar an das Plangebiet an, befindet sich jedoch noch knapp ausserhalb. Aus Gründen der Hochwasservorsorge wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Plangebiet bei außergewöhnlichen Extremhochwasserereignissen (z.B. mehr als HQ100 oder HQextrem) Überflutungen auftreten können. Es sollten allerdings Regeln beachtet werden, um Hochwasserschäden zu vermindern und zu vermeiden. Gebäude sollten „hochwasserangepasst“ geplant und gebaut werden. Hinweise hierzu stellt u.a. das Land Baden-Württemberg auf der Homepage [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) zur Verfügung.

### 6.4 Altlasten

Im östlichen Bereich des Plangebietes liegt die dokumentierte Altablagerung „Seeschachen“ (Flächennummer 159) Der Altlastenverdacht ist ausgeräumt. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Aufgrund der Schadstoffanteile, die im Rahmen der Untersuchung festgestellt wurden oder aufgrund sonstiger konkreter Hinweise kann bei Eingriffen in den Untergrund stellenweise verunreinigtes Erdmaterial angetroffen werden, das ggf. entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist. Tiefbauarbeiten/Aushubarbeiten im Bereich der Altablagerung sind von einem Fachbauleiter Altlasten zu überwachen.

### 6.5 Bodenschutz

Hochwertigen Böden sollten vor Vergeudung und Vernichtung geschützt werden. D.h. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB) und bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen, Vermischungen mit anderen Bodenarten oder

Bauschutt zu vermeiden (Minimierung des Eingriffes in den Boden). Überschüssiger Oberboden ist einer sinnvollen, möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau (ebenfalls zur Minimierung des Eingriffes).

- Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“. [https://www.rv.de/site/LRA\\_RV\\_Responsive/get/params\\_E2012510773/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf](https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E2012510773/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf).
- Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) und DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“ sind bei der Bauausführung einzuhalten.
- Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden werden die Planung und die Umsetzung der Bodenschutzmaßnahmen, entsprechend der Liste „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ sowie die Begleitung der Bodenarbeiten durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen.
- Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.
- Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende humose Boden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen, getrennt nach Oberboden und kulturfähigem Unterboden zu lagern. Die Mieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen. Die Bodenhorizonte sind beim Ausbau sauber nach Oberboden, kulturfähigem Unterboden und unerwittertem Untergrundmaterial zu trennen, getrennt zu lagern und bei einer Wiederverwertung vor Ort möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen.
- Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).
- Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen zu schützen, ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinkeimung mit tiefwurzelnden Pflanzen.
- Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen.

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

#### 6.6 Artenschutz

Bei einem Abbruch von bestehenden Gebäuden muss geklärt werden, dass der Eingriff keine Auswirkungen auf streng geschützte Arten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG hat.

#### 6.7 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 WHG 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.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1.Änderung“  
Abwägungsvorschlag**

08.09.2023

	Institution/Person	Stellungnahme/Anregung	Vorschlag für Abwägung
	I. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		
1	Deutsche Bahn AG Karlsruhe (24.10.22)	<p>Gegen die 1. Änderung des o. g. Bebauungsplan bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen</p> <p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.</p> <p>Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.</p> <p>Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gebe-</p>	Die Punkte sind in den Baugenehmigungsverfahren zu klären.

		ner Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.	
2	GVV Altshausen (24.10.2022)	Keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
3	Netze BW (24.10.2022)	Im Geltungsbereich befinden sich 0,4kV-Freileitungen und 0,4kV-Kabel. Wir gehen davon aus, dass diese Anlagen in ihrer derzeitigen Lage bestehen bleiben können. Wenn Sicherungs- oder Änderungsmaßnahmen notwendig sind, dann rechnen wir die Kosten nach den bestehenden Verträgen ab. Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmen über die im Geltungsbereich befindlichen Kabel unbedingt eine aktuelle Kabelauskunft einzuholen.	Wird zur Kenntnis genommen.  Dies ist im Rahmen der Baumaßnahmen zu klären.
4	Wasserversorgungsverband OSG (24.10.2022)	Zur geplanten Änderung gibt es von unserer Seite keinen Einwand. Die Trinkwasserversorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anschlüsse gesichert.	Wird zur Kenntnis genommen.
5	Eisenbahn-Bundesamt Karlsruhe (24.10.2022)	Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Diese werden von der Planung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
6	Stadt Bad Schussenried (25.10.2022)	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
7	IHK Weingarten (17.11.2023)	Keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.
8	Regierungspräsidium Tübingen (22.11.2022)	I. Raumordnung Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 29.06.2020 und 25.01.2022. Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht. <i>Die damalige Stellungnahme lautete: Unter Berücksichtigung der Äußerung des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben vom 07.05.2020 werden aus raumordnerischer Sicht keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht</i>  II. Hochwasserschutz Keine Anmerkungen	Wird zur Kenntnis genommen.

		<p>III. Naturschutz</p> <p>Aus den vorgelegten Unterlagen ergibt sich derzeit keine Betroffenheit der Belange der höheren Naturschutzbehörde.</p>	
9	Handwerkskammer Ulm (24.11.2022)	Keine Bedenken und Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
10	Landratsamt Ravensburg Bau- u. Umweltschutz (24.11.2022)	<p><b>A. Bauleitplanung</b></p> <p><b>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</b></p> <p><u>VEP und VBP als gesonderte Pläne</u> Der Vorhabens- und Erschließungsplan liegt den Unterlagen nicht bei. Sollten der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan als ein Dokument ausgefertigt werden, fehlt ein entsprechender Hinweis.</p> <p><u>Entwicklungsgebot, § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch</u> Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 09.02.2022. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan, § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.</p> <p><u>Rechtsgrundlagen</u> 1.1: Es ist nicht die aktuelle Rechtsvorschrift angegeben. Das Baugesetzbuch wurde zuletzt geändert durch Art. 11 G zur Änd. des EnergiesicherungsG und anderer energie-wirtschaftlicher Vorschriften vom 8.10.2022 (BGBl. I S. 1726).</p> <p><u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u> 2.1.3: Nach § 9 Abs. 2 BauGB kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden. Eine Nutzung im Rahmen bzw. mit Bezug zur Typik der Ferienhaus- und Freizeitanlage ist zu unbestimmt. Bitte</p>	<p>Es wird der Hinweis ergänzt.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird parallel geändert und vor dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Änderung beschlossen.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.</p> <p>Die Folgenutzung wird mit folgender Formulierung konkret festgesetzt: 1 gewerbliche Lagerhalle für Gartengestaltung bis zur Beendigung dieser Nutzung. Nach dieser Nutzung ist nur noch eine Nutzung als Lager für Maschinen und Geräte des Ferienhofs zugelassen. Zusätzlich ist diesem Gebäude ist auch Gastronomie zugelassen..</p>

	<p>konkretisieren Sie die Folgenutzung.</p> <p>2.2.1: Die Ziffern 2.2.1 und 2.4 widersprechen sind. Sollen Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sein, oder auch außerhalb der Baugrenzen? Ein weiterer Widerspruch ergibt sich aus den unverbindlichen zeichnerischen Darstellungen. Hier sind die Stellplätze ebenfalls aufgeführt. Bitte räumen Sie die Widersprüche aus und nehmen die Stellplätze aus den unverbindlichen Festsetzungen.</p> <p><u>Satzung</u> Der Satzungstext liegt nicht vor.</p> <p><u>Umweltbericht</u> Laut Abwägungsprotokoll vom 29.08.2022 sollte eine neue Bilanzierung und ein neuer Umweltbericht erstellt werden, welcher die umgesetzten und nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen des bislang rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt. Der hier in der Begründung vorliegende Planentwurf ist vom 20.08.2022. Es fehlt somit der neue Umweltbericht.</p> <p><u>Ausgleichsmaßnahmen, §§ 1 a, 9 Abs. 1 a BauGB</u> Externe Ausgleichsflächen /-maßnahmen sind dem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1a BauGB zuzuordnen. Im Textteil unter der Zuordnung sind die externen Ausgleichsmaßnahmen konkret zu beschreiben (Lage, Maßnahmen, Größe sowie Pflege – in Text und Bild). Sind die externen Ausgleichsflächen /-maßnahmen nicht im Eigentum der Stadt muss die Stadt mit dem Eigentümer die Umsetzung vertraglich (mit Grunddienstbarkeit) dauerhaft regeln. Befinden sich die Flächen im Besitz der Stadt ist eine Selbstverpflichtungserklärung der Stadt ausreichend.</p> <p><b>B. Verkehr, Landwirtschaft, Grundwasser, Altlasten, Abwasser</b> Keine Anregungen</p>	<p>Die Festsetzungen werden dahingehend angepasst, dass die Festsetzungen zu den Stellplätzen nur noch in 2.4 enthalten sind.</p> <p>Der Satzungstext wird zum Satzungsbeschluss gefertigt und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.</p> <p>Es wird einen neuer Umweltbericht gefertigt.</p> <p>Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden in den Festsetzungen beschrieben und dargestellt.</p> <p>Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt und mit einer Grunddienstbarkeit gesichert..</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---

		<p><b>C. Forst</b> Wir verweisen nochmals eindringlich auf die bereits durch die höhere sowie untere Forstbehörde abgegebenen Stellungnahmen, welche zudem bereits in der Abwägung behandelt wurden. Die beiden nachfolgenden Punkte sind bisher nicht berücksichtigt:</p> <p>1. Soll für eine Waldfläche in einem Bauleitplan eine anderweitige Nutzung dargestellt oder festgesetzt werden, so prüft die höhere Forstbehörde unbeschadet der Bestimmungen des § 8 LWaldG, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Umwandlung nach § 9 LWaldG vorliegen (§ 10 Abs. 1 LWaldG). Ein diesbezüglicher Antrag liegt immer noch nicht vor. Sofern die Umwandlungserklärung nicht erteilt werden kann, so kann der Bauleitplan ebenfalls nicht genehmigt werden (§ 10 Abs. 2 LWaldG).</p> <p>2. Die Grenze des nördlich gelegenen Waldes sollte vermessen und deklaratorisch in den Plan übernommen werden.</p> <p>Hinweis: Bzgl. Punkt 1 fand ebenfalls bereits ein Telefonat zw. der Stadt (Hrn. Bgm. Burth) und dem Forstamt (Hrn. Winkler) statt.</p> <p><b>D. Oberflächengewässer</b> <b>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die nicht überwunden werden können</b></p> <p>Das Plangebiet liegt nordöstlich von Aulendorf. Auf Flurstück 355 Gemarkung Aulendorf findet sich das stehende Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung NN-XXP, das augenscheinlich zum einen durch Niederschlagswasser und zum anderen wohl auch durch Drainagenwasser und Grundwasser gespeist wird, da trotz mehrstündiger trockener Witterung immer noch ein Wasserzulauf aus mindestens 3 Einleitungen zu beobachten</p>	<p>Derzeit laufen die Abstimmungen mit dem Forstamt bezüglich der Waldumwandlung.</p> <p>Es wird hier die als Wald ausgewiesene Fläche angenommen.</p> <p>Das Gewässer wurde bereits in der Vergangenheit (beim Bau des Hofes 1932) mit den Zuleitungen aus Drainagen, Oberflächenwasser usw. versehen. Diese können heute nicht mehr nachvollzogen werden bzw. sind weit vor dem derzeit rechtskräftigen VEP erstellt worden. Durch die aktuelle VEP-Änderung sind keine Zuleitungen zu diesem Gewässer ge-</p>
--	--	---	--

		<p>war. Weiter handelt es sich bei dem Weiher um ein geschütztes Biotop. Das stehende Gewässer befindet sich, gegenüber des früheren Zustands, bei Aufnahme des Weihers am Herrenhof als Biotop in einem ökologisch sehr schlechten Zustand. Das Gewässer wird in seiner jetzigen Form zudem stark durch Zaunanlagen begrenzt. Hierbei handelt es sich zum einen um den südlich angrenzenden Zaun eines Rotwildgeheges, zum anderen eine Zaunanlage, welche zum einen den angrenzenden Spielplatz eingrenzt, aber auch Abgrenzung gegenüber einer bestehenden gekiesten Zufahrt und Wiese darstellt. Das stehende Gewässer ist somit vollständig umzäunt. Der Zaun steht innerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifens.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen bemisst sich gemäß § 28 WG in Verbindung mit § 38 WHG ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Gewässerböschung ab der Gewässerböschungsoberkante. Der Gewässerrandstreifen beträgt im Außenbereich 10 Meter, im Innenbereich 5 Meter.</p> <p>Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Errichtung baulicher Anlagen wie z.B. Mauern, festen Zäunen, Wegen, Gartenhäusern etc. untersagt. Sowohl das bestehende Rotwildgehege südlich des stehenden Gewässers wie auch der Zaun am Südrand des Plangebiets sind somit innerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifens errichtet worden. Sie sind entsprechend zurückzubauen.</p> <p>Die Darstellung des Gewässers im Plan entspricht nicht den tatsächlichen Abmessungen des Gewässers. Das Gewässer ist entsprechend einzumessen und im Planteil entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort abzubilden</p> <p>Das stehende Gewässer verfügt teilweise über eine sehr</p>	<p>plant. Bezüglich des südlichen Zauns (Hirschgehege) erfolgt durch den Grundstückseigentümer ein Rückbau bis auf den 10 m – Gewässerrandstreifen.</p> <p>Der Zaun im Geltungsbereich ist jedoch auf Grundlage des rechtskräftigen VEP entstanden und dient zum Schutz der Kinder (Spielplatz) und Gäste. Aufgrund der Entstehung im Rahmen des rechtskräftigen VEP wird von Bestandsschutz ausgegangen (gem. Aussage des juristischen Beraters).</p> <p>Insbesondere am nördlichen Rand des Gewässers sind durch Stützmauern Wasserspiegel und Geländeoberkante gleichzusetzen. Der Wasserspiegel wurde vermessungstechnisch erhoben und in den Planteil übernommen. Hieraus wurde der für den im Plangebiet liegende Gewässerrandstreifen von 5 m in den Plan aufgenommen.</p> <p>Die im Gewässerrandstreifen von 5 m innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Anlagen wurde auf Grundlage des rechtskräftigen VEP erstellt. Somit wird von Bestandsschutz ausgegangen.</p> <p>Das Gewässer wurde vermessungstechnisch aufgenommen und mit der Wasserspiegelfläche im Plan dargestellt.</p> <p>Im Bereich der unmittelbar an das Gewässer</p>
--	--	---	---

		<p>ausgeprägte Gewässerböschung. Diese ist ebenfalls im Planteil darzustellen.</p> <p>Wo eine ausgeprägte Gewässerböschung vorliegt bemisst sich der Gewässerrandstreifen entsprechend ab der Gewässerböschungsoberkante. Dies ist insbesondere im Norden des Gewässers und damit angrenzend an das Plangebiet der Fall. Die Gewässerböschung wie auch die Linie des Gewässerrandstreifens sind ebenfalls im Plan darzustellen. Bereits bestehende bauliche Anlagen wie der feste Zaun sind innerhalb des Gewässerrandstreifens entsprechend zu entfernen.</p> <p>Durch die zusätzliche Versiegelung im Plangebiet wird der Oberflächenwasserabfluss beschleunigt. Da die Regenentwässerung mindestens teilweise augenscheinlich über das stehende Gewässer und Biotop südlich des Plangebiets läuft sind die Auswirkungen der Entwässerung auf das nachgelagerte Gewässer darzustellen und nachteilige Einflüsse auf das stehende Gewässer durch die Regenwassereinleitung abzubilden. Einleitungen aus dem Plangebiet in das stehende Gewässer sowie andere Vorfluter sind im Zuge der Erstellung einer Entwässerungsplanung für das Plangebiet darzustellen und entsprechend dem Sachgebiet 404 zur erneuten Stellungnahme vorzulegen. Die Auswirkungen der Einleitungen auf das stehende Gewässer sind auszuführen. Da der Weiher über einen Ablauf zur Schussen und möglicherweise auch zu einer Viehtränke im Rotwildgehege verfügt, sollte nach Möglichkeit eine Vorrichtung zum Schutz der nachgelagerten Gewässer und zum Schutz des Viehs etwa für den Brandfall und die Ein-</p>	<p>heranreichenden Bauwerke und Anlagen befindet sich am Gewässer eine vertikale Stützmauer. Somit sind Wasseroberkante und Böschungsoberkante (Stützmauer) lagemässig identisch.</p> <p>Aufgrund dieser Kante wurde der Gewässerrandstreifen innerhalb des Geltungsbereiches dargestellt. Für die Bereiches des Gewässers, die keinen rechtlichen Einfluss (Gewässerrandstreifen) auf das Plangebiet haben, wird keine Notwendigkeit der Darstellung gesehen. Bezüglich des südlichen Zauns (Hirschgehege) erfolgt durch den Grundstückseigentümer ein Rückbau bis auf den 10 m – Gewässerrandstreifen.</p> <p>Der Zaun im Geltungsbereich ist jedoch auf Grundlage des rechtskräftigen VEP entstanden und dient zum Schutz der Kinder (Spielplatz) und Gäste. Aufgrund der Entstehung im Rahmen des rechtskräftigen VEP wird von Bestandsschutz ausgegangen.</p> <p>Die bestehende Regenentwässerung aus der Vergangenheit (beim Bau des Hofes 1932) in das Gewässer/Biotop wird nicht geändert. Zusätzliche Entwässerungen werden nicht an dieses Gewässer angeschlossen oder in die Schussen abgeleitet. Grundsätzlich wird das Regenwasser aus den neuen Flächen breitflächig in den angrenzenden großen Grünflächen versickert. Somit sind auch keine Auswirkung auf nachgelagerte Gewässer zu erwarten.</p>
--	--	---	--

		<p>leitung von Löschwasser installiert werden.</p> <p>Grundsätzlich darf sich durch die Neuversiegelung aus dem Plangebiet das Hochwasserabflussverhalten für die nachfolgende Bebauung durch zeitliche Erhöhung und Beschleunigung des Wasserabfluss nicht nachteilig auswirken.</p> <p>Die schadlose Ableitung der Drossel- und jedoch aber insbesondere der Notentlastungsmengen der Niederschlagswasserbeseitigung sind in der abwassertechnischen Erschließungsplanung noch entsprechend nachzuweisen und in den Unterlagen im weiteren Bebauungsplanverfahren die ausreichende Leistungsfähigkeit der nachgeschalteten stehenden und fließenden Gewässer ergänzend darzulegen. In der gemeindlichen Abwägung sollte auch berücksichtigt werden, dass evtl. negative Veränderungen am Hochwasserabflussverhalten im nachgeschalteten Gewässer in der Ortslage ausgeschlossen werden können. (§ 5 Abs.1, 6 Abs.1, 55, 57 Abs.1, 60 WHG, § 12 Abs.3 WG). Auf die bereits bestehende Hochwasser- ausbreitung entlang der Schussen wird verwiesen.</p> <p><b>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.</b></p> <p>Für die Schussen erfolgt gerade die Neuberechnung der Hochwassergefahrenkarten. Inwieweit dies zu Änderungen der Hochwassergefahrenkarten im Plangebiet führt ist derzeit nicht absehbar. Erste Ergebnisse werden im Laufe des Jahres 2023 erwartet.</p> <p><b>3. Bedenken und Anregungen</b></p> <p>Aufgrund der Vielzahl von Einleitungen in den Weiher aus dem Plangebiet sollte ein Gesamtplan über sämtliche Einleitungen und Ableitungen in den Weiher und aus dem Weiher bis zur Einleitung in die Schussen angefertigt werden und die mögliche Verbindung mit der Viehtränke im Rotwildgehege geprüft werden, um für den Bedarfsfall Sicherungsmaßnahmen vornehmen zu können und mögli-</p>	<p>Durch die breitflächige Versickerung ist mit keiner Veränderung des Hochwasserabfluss- verhaltens zu rechnen.</p> <p>Wie bereits dargelegt, soll das Regenwasser des Gebietes breitflächig auf den angrenzenden Grünflächen versickert werden. Insofern wird von keiner zusätzlichen Beeinflussung des Abflusses in der Schussen ausgegangen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da die bestehenden Einleitungen historisch entstanden sind können deren Lage, Verlauf und Ursprung nicht mehr nachvollzogen werden. Neue Einleitungen sind nicht geplant. Daher erübrigt sich ein entsprechender Plan.</p>
--	--	--	---

	<p>chen Schäden an Gewässern und dem angrenzenden Rotwild etwa durch Zutritt von Löschwasser in den Weiher, die Schussen und die Rotwild-Viehtränke im Zuge eines Brandfalls vorzubeugen</p> <p><b>4. Hinweise</b>  <b>Risikogebiet (HQextrem) nach § 78 b Abs. 1 Satz 1 WHG</b>  Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der geänderten Abgrenzung nach bisheriger Grundlage bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen ist und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und Hochwasserrückhaltung, hochwasserangepasste Planung und Bau von Gebäuden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (hier: HQextrem der HWGK) und den dort genannten Vorgaben verwiesen. Nach § 78 c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQextrem) verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen. Auf die neuen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 (1) Nr. 16 BauGB wird hingewiesen.</p> <p><b>G. Naturschutz</b>  <b>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die nicht überwunden werden können</b>  <b>1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG</b>  In der vorgelegten Artenschutzrechtlichen Beurteilung des Vorhabens wird plausibel dargestellt, dass durch die Umsetzung des Vorhabens keine besonders oder streng geschützten Arten beeinträchtigt werden. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die im vorliegenden Gutachten auf</p>	<p>Nach dem derzeitigen Stand der Hochwassergefahrenkarten sind keine baulichen Anlagen vom Extremhochwasser (HQextrem) betroffen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird umgesetzt.</p>
--	---	---

		<p>Seite 9 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung, vollumfänglich umgesetzt werden.</p> <p>Laut Gutachten ist der Verlust an Nahrungsflächen von Brutvögeln durch eine ausreichende Eingrünung mit Gehölzen zu kompensieren. Im letzten Planungsstand (B2) wurde dies im Bereich des bestehenden Gebiets zumindest planerisch umgesetzt und als T-Flächen gesichert. Die T-Fläche samt Heckenpflanzung fällt jedoch im aktuellen Planungsstand nahezu vollständig weg. Artenschutzrechtliche Konflikte können daher nicht mehr ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Eingrünung mit Gehölzen des Erweiterungsbereichs im Osten sind artenschutzrechtlich essentiell und somit als T-Flächen festzusetzen.</p> <p><b>1.2 Umweltprüfung / Umweltbericht, §§ 1 u. 2 IV BauGB</b> Teilweise werden Ausgleichsflächen aus dem bestehenden Bebauungsplan überplant. Es ist darzustellen, welche Pflanzmaßnahmen aus dem „alten“ Bebauungsplan bereits umgesetzt wurden, welche noch offen sind, welche ersetzt werden müssen und welche neu dazu kommen.</p> <p>Das Timelag für die externen Ausgleichsmaßnahmen, sowie interne Streuobstwiese und Heckenpflanzung wurden bilanziert. Es fehlen jedoch Aussagen und Timelag für nicht gepflanzte und nicht erhaltene Einzelbäume; z.B. im Bereich des Gewässers und der östlichen Gebietsgrenze</p> <p>Um die Flächenberechnungen und -bewertungen nachvollziehen zu können sind diese graphisch in Plänen -jeweils Bestand und Planung- für Boden und Biotope darzustellen.</p> <p>Der Umweltbericht ist an den aktuellen Planungsstand</p>	<p>Herr Landschaftsarchitekt als Fertiger der artenschutzrechtlichen Beurteilung und des Umweltberichts geht nicht von artenschutzrechtlichen Konflikten aus.</p> <p>Dies wird in den Plan aufgenommen.</p> <p>Im direkten Kontakt mit dem Landratsamt – Naturschutz wurde dargelegt, welche Maßnahmen aus dem „alten“ Bebauungsplan bereits umgesetzt wurden und welche noch nicht. Konkret wurden die Baumpflanzungen ausgeführt, die Heckenpflanzungen und die planinternen Ausgleichsmaßnahmen (Streuobstwiese) sowie die planexternen Ausgleichsmaßnahmen (Extensivierung und Wiedervernässung) wurden noch nicht ausgeführt.</p> <p>Für die o.g. noch nicht ausgeführten Maßnahmen wurde ein entsprechender Timelag in der Bilanzierung berücksichtigt.</p> <p>Die Flächenberechnungen und -bewertungen werden in zusätzlichen Plänen dargestellt.</p> <p>Der Umweltbericht wurde auf den aktuellen</p>
--	--	--	---

		<p>anzupassen.</p> <p>Schottergärten, wie im Bereich des Hauptgebäudes, können nicht als Grünfläche angerechnet werden. Die Spielplätze in Bestand und Planung sind real vollständig geschottert und auch so zu bilanzieren. Die bilanzierten Flächenanteile für Grünfläche, wassergebundene Fläche und Kunstrasen im Bereich der Adventure Golf Anlage werden in Frage gestellt.</p> <p>Im Vergleich zur letzten Anhörung gibt es zahlreiche Planänderungen, wie bspw. der Wegfall der Heckenpflanzung in Richtung Norden. Dies wurde in der E-/A-Bilanzierung nicht berücksichtigt.</p> <p>Die dargestellten Flächen im Bebauungsplan stimmen nicht mit den Örtlichkeiten überein.</p> <p>Die externe Ausgleichsmaßnahme „Anlage einer Streuobstwiese auf Flurstück 355“ ist näher zu beschreiben.</p> <p><b>1.3 Biotopschutz, § 30 BNatSchG</b> Es muss sichergestellt werden, dass das gesetzlich geschützte Biotop „Weiher bei Herrenhof“ nicht weiter beeinträchtigt, sondern wiederhergestellt wird. Es muss dargestellt werden, ob und wie der natürliche Zustand (Biotopkartierungsbogen 30.09.1992) wiederhergestellt werden kann. Andernfalls ist das Biotop in gleicher Größe und Qualität an anderer Stelle zu ersetzen.</p> <p><b>H. Bodenschutz</b> <b>1. Hinweise</b> Für das Adventure Golf wird eine Fläche von 2.800.m<sup>2</sup> in Anspruch genommen und für Spielplätze ca. 1200 m<sup>2</sup>, hinzu kommen noch 500 m<sup>2</sup> asphaltierte Kiesflächen und 2.500 m<sup>2</sup> gekieste Verkehrsflächen. Das entspricht einer Gesamtfläche von 7.500 m<sup>2</sup>. Ein Bodenschutzkonzept wurde dem SB Bodenschutz nicht vorgelegt, wie es nach § 2 LBodSchG ab einer Fläche von 5000 m<sup>2</sup> hätte erstellt werden müssen. Mittlerweile ist die Anlage bereits fertigge-</p>	<p>Planungsstand aktualisiert.</p> <p>Die Schotterflächen wurden nicht als Grünflächen berücksichtigt.</p> <p>Die bilanzierten Flächenanteile ergeben sich aus den Festsetzungen des VEP.</p> <p>Die E-/A-Bilanzierung wird angepasst.</p> <p>Die Flächendarstellung wird an den Bestand angepasst.</p> <p>Diese Ausgleichsmaßnahme wird in der Festsetzung 2.9 beschrieben.</p> <p>Eine weitere Beeinträchtigung des Biotops ist mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Der derzeitige Zustand ist seit Jahrzehnten bereits vorhanden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	---

		<p>stellt, Maßnahmen für den vorsorgenden Bodenschutz sind nun nicht mehr möglich.</p> <p><b>Schutzgut Boden</b>  Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden fallen sehr kurz und knapp aus. Bitte ergänzen.  Zukünftig wäre es auch sinnvoll Boden und Wasser getrennt voneinander abzuhandeln.  Gekieste Verkehrsflächen werden als vollständig versiegelt angesehen und sind zukünftig mit 0- 0- 0 zu bewerten.  Es liegen nach wie vor keine Beschreibungen vor, wie die unterschiedlichen Flächen aufgebaut sind, insbesondere der Kunstrasen. Für diesen wird jetzt eine Bewertung von 0-1/4-1/4 angesetzt. Dieser Wert wird ausnahmsweise akzeptiert, aber zukünftig sind detaillierte Beschreibungen vorzulegen.  Bei den Flächen, die die gleiche Bewertung wie der ursprüngliche Boden aufweisen, wird davon ausgegangen, dass hier kein Eingriff stattfindet oder stattgefunden hat. Sollte das nicht der Fall sein, sind die Werte anzupassen. Ansonsten werden die Werte so akzeptiert.</p> <p>Das Kleintiergehege wird mit 50 % Kies und 50 % Grünland angegeben. Das heißt, die Fläche ist auch zukünftig so aufzuteilen. 153 m<sup>2</sup> als ursprünglicher Boden mit 2-4-2 und 153 m<sup>2</sup> als gekieste Fläche mit 0-0- 0.</p> <p>Das berechnete Defizit der Ökopunkte in Höhe von 81.699 ist nicht ganz richtig, wird aber vom SB Bodenschutz akzeptiert.</p> <p>Die bei der Nutzungsextensivierung für das Schutzgut Boden angesetzten Ökopunkte in Höhe von 11.850 sind in Ordnung.</p>	<p>Der Umweltbericht wird zum Schutzgut Boden aktualisiert.</p> <p>Die Bewertungen werden entsprechend angepasst.</p>
11	Regierungspräsidium Freiburg Forstdirektion (28.11.2023)	<p>Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienhaus- und Freizeitanlage Tiergarten, 1. Änderung“ liegen Waldflächen im Sinne von § 2 LWaldG. Insofern berührt das Bauleitplanverfahren in besonderer Weise auch forstrechtliche/-fachliche Belange.</p>	<p>Derzeit laufen die Abstimmungen mit dem Forstamt bezüglich der Waldumwandlung.</p>

		<p>An dieser Stelle verweisen wir erneut auf die Stellungnahme vom 20.04.2020 im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans, als auch auf die Stellungnahme vom 21.01.2022 zur geänderten Fassung des Bebauungsplans. Die darin benannten Anmerkungen besitzen bzgl. der vorliegenden 1.Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weiterhin Ihre Gültigkeit.</p> <p>1. <u>Waldinanspruchnahme - Ungenehmigte Waldumwandlung und abweichende Darstellung im BPlan</u></p> <p>Laut vorgelegte Planunterlagen ist vorgesehen, die vorhandenen Waldflächen (Spielplatz im Nordosten) im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche darzustellen.</p> <p>In den vorangegangenen Stellungnahmen wurde bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass der Spielplatz im Nordosten des Plangebiets ohne eine Genehmigung der Waldumwandlung auf Flurstück 355 errichtet wurde.</p> <p>Im vorliegenden 1. Änderungsentwurf des Bebauungsplans ist der Spielplatz und die rechts und links davon liegenden Waldflächen nicht mehr als Wald dargestellt.</p> <p>Wenn für Waldflächen in einem Bauleitplan eine andere Nutzungsart (hier: Grünfläche) dargestellt werden soll, ist nach § 10 LWaldG eine Zustimmung der höheren Forstbehörde bzw. eine sogenannte Umwandlungserklärung zwingend erforderlich. Diese ist als „sonstige Rechtsvorschrift“ im Sinne von § 6 Abs. 2 und § 10 Abs. 2 BauGB anzusehen. Somit kann die geplante Änderung des Bebauungsplans erst rechtskräftig werden, wenn nach Durchführung eines förmlichen forstrechtlichen Verfahrens nach § 10 i. V. m. § 9 LWaldG die Umwandlungserklärung vorliegt.</p> <p>Das diesbezügliche Verfahren wird von der höheren Forstbehörde <u>nur auf Antrag</u> eingeleitet. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind vom Träger der Bauleitplanung über die untere Forstbehörde beim Landratsamt Ravensburg hierher einzureichen. Von besonderer Bedeutung sind in diesem Zusammenhang das Antragsformular EW 12, detaillierte Lagepläne, eine flurstücksscharfe Auflistung der beanspruchten Waldfläche sowie die Zustimmung betroffener Grundstückseigentümer.</p>	
--	--	--	--

		<p>Für die nicht mehr als Wald dargestellten (Wald) Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist somit ein Antrag auf Waldumwandlungserklärung nach § 10 LWaldG über die untere Forstbehörde beim Landratsamt Ravensburg an die höhere Forstbehörde zu stellen. Sollte die Waldumwandlung genehmigt werden ist ein Ausgleich für den Verlust an Waldfunktionen zu erbringen. Die in der Stellungnahme benannte Waldfläche von 150 m<sup>2</sup> (Umweltbericht 2.3.2 (Tab. 5)) ist als zu klein bewertet worden und muss somit korrigiert werden.</p>	
--	--	--	--



# STADT AULENDORF

<b>Hauptamt</b> Tanja Mönikheim		<b>Vorlagen-Nr. 20/019/2023/1</b>	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
27.09.2023	Verwaltungsausschuss	Ö	Vorberatung
23.10.2023	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
<b>TOP: 11 Kalkulation der Nutzungsgebühren für städtische Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte - 4. Änderung der Satzung - Vorberatung</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b>  Wie bekannt wurde das Vita-Hotel in der Ebisweiler Straße 20 von der Stadt Aulendorf für die Unterbringung von ukrainischen Familien angemietet. Es werden dort ab Oktober 85 bis 90 Personen untergebracht, die der Stadt vom Landkreis aus der vorläufigen Unterbringung zugewiesen werden.</p> <p>Die Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften vom 16.03.2009 beinhaltet auch die Höhe der Nutzungsgebühren für die Unterkünfte. In der Sitzung vom 24.07.2017 hat der Gemeinderat die erste Änderung dieser Satzung, in der Sitzung vom 16.12.2019 die zweite Änderung und in der Sitzung vom 22.11.2021 die dritte Änderung beschlossen. In allen drei Sitzungen wurde § 13 der Satzung – Gebührenmaßstab und Gebührenhöhe – neu gefasst.</p> <p>Neben dem Vita-Hotel wurde außerdem in diesem Jahr eine Wohnung in der Uhlandstraße 11 für die Unterbringung von ukrainischen Flüchtlingen angemietet.</p> <p>Für die neu angemieteten Gebäude müssen Nutzungsgebühren festgesetzt werden. Die Gebühren sind unterteilt in Unterkunfts- und Nebenkosten. Teilen sich zwei oder mehrere Personen ein oder mehrere Zimmer, werden die Unterkunfts-kosten (=Grundgebühr) für jedes Zimmer nur einmal angesetzt. Die Nebenkosten werden pro Person angesetzt.</p> <p>Für die Wohnung in der Uhlandstraße 11 wurden die Kaltmiete nebst Neben- und Heizkosten zugrunde gelegt.</p> <p>Für das Vita-Hotel wurden für die Grundgebühr die Mietkosten, Abschreibungen (u.a. für Möbel, Küche, Waschmaschinen etc) sowie Unterhaltungskosten angesetzt.</p> <p>Für die Ermittlung der Nebenkosten wird die Vorauszahlung an den Vermieter zugrunde gelegt. Außerdem werden die Kosten für WLAN hier abgebildet.</p> <p>Die Kalkulationen mit Anmerkungen sind aus der Anlage ersichtlich.</p> <p>Die Nutzungsgebühren sollen wie folgt festgesetzt werden</p>			
<b>Unterkunft</b>		<b>Nutzungsgebühr pro Person</b>	
Vita Hotel, Ebisweiler Straße 20		Grundgebühr pro Wohneinheit: 1.129 € Nebenkosten pro Person: 69 €	
Uhlandstraße 11		317 €	
Die Zahlen beziehen sich auf eine Einzelperson in der Wohnung/Wohneinheit.			

**Beschlussantrag:**

1. Der vorgelegten Kalkulation der Nutzungsgebühren für die städtischen Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte wird zugestimmt.
2. Der beigefügten 4. Änderung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften vom 16.03.2009 wird zugestimmt.

**Anlagen:**

Anlage 1: 4. Änderung der Satzung

Anlage 2: Gebührenkalkulation Uhlandstraße

Anlage 3: Gebührenkalkulation Vita Hotel

Anlage 4: Satzung vom 16.03.2009 nebst 1. – 3. Änderungen

**Beschlussauszüge für**

Bürgermeister

Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 13.10.2023

**Stadt Aulendorf  
Landkreis Ravensburg**

**Satzung zur 4. Änderung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften vom 16.03.2009**

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) sowie §§ 2 und 13 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf am **23.10.2023** folgende Satzung zur 4. Änderung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften vom 16.03.2009 beschlossen

**§ 13 Gebührenmaßstab und Gebührenhöhe wird wie folgt neu gefasst:**

- (1) Bemessungsgrundlage für die Höhe der Gebühr ist der überlassene Wohnplatz.
- (2) Die Benutzungsgebühren werden wie folgt festgelegt:
  1. Für ein Zimmer in der **Schussenrieder Str. 1 230 €**  
darin enthalten ist eine
    - a) Grundgebühr in Höhe von **106 €** pro Zimmer
    - b) Nebenkosten in Höhe von **124 €** pro Person

Bei Nutzung des Zimmers durch mehrere Personen reduziert sich die Grundgebühr durch die entsprechende Anzahl der Personen.

2. Für eine Wohnung in der **Kornhausstr. 14** eine
  - a) Grundgebühr in Höhe von **498 €**
  - b) Nebenkosten pro Person in Höhe von **59 €**
3. Für einen Platz in der **Kornhausstr. 16 188 €**  
darin enthalten ist eine
  - c) Grundgebühr in Höhe von **130 €**
  - d) Nebenkosten pro Person in Höhe von **58 €**
4. Für einen Platz in der **Mockenstr. 4 199 €**  
darin enthalten ist eine
  - a) Grundgebühr in Höhe von **100 €** pro Zimmer
  - b) Nebenkosten in Höhe von **99 €** pro Person

5. Für einen Platz in der **Eckstr. 55** in Höhe von **265 €**  
Darin enthalten ist eine
    - a) Grundgebühr in Höhe von **191 €** pro Zimmer
    - b) Nebenkosten in Höhe von **74 €** pro Person
  
  6. Für ein Zimmer in der Unterkunft **Im Graben 7** in Höhe von **283 €**  
darin enthalten ist eine
    - a) Grundgebühr in Höhe von **146 €** pro Zimmer
    - b) Nebenkosten in Höhe von **137 €** pro Person
  
  7. Für die Wohnung im **Bergesch 5/1** eine
    - a) Grundgebühr in Höhe von **77 €**
    - b) Nebenkosten pro Person in Höhe von **38 €** ohne Stromkosten
  
  8. Für die Wohnung in der **Bahnhofstraße 6**, EG, links in Höhe von **773 €**  
darin enthalten ist eine
    - a) Grundgebühr in Höhe von **565 €**
    - b) Nebenkosten in Höhe von **208 €** ohne Stromkosten
  
  9. Für die Wohnung in der **Bahnhofstraße 6**, 1. OG, links in Höhe von **834 €**  
darin enthalten ist eine
    - a) Grundgebühr in Höhe von **558 €**
    - b) Nebenkosten in Höhe von **276 €** ohne Stromkosten
  
  10. Für die Wohnung in der **Bahnhofstraße 6**, 2. OG, links in Höhe von **842 €**  
darin enthalten ist eine
    - a) Grundgebühr in Höhe von **556 €**
    - b) Nebenkosten in Höhe von **286 €** ohne Stromkosten
  
  11. Für die Wohnung in der **Zollenreuter Str. 1**, 2. OG, links in Höhe von **847 €**  
darin enthalten ist eine
    - a) Grundgebühr in Höhe von **551 €**
    - b) Nebenkosten in Höhe von **296 €** ohne Stromkosten
- Bei einer Belegung mit Einzelpersonen der Wohnungen Nr. 8 bis 11 wird die Gebühr durch drei geteilt, da drei Zimmer zur Verfügung stehen.
12. Für das angemietete Zimmer in der **Bachstraße 22, 1. OG: 325 €**  
darin enthalten ist eine Grundgebühr und Nebenkosten
  
  13. Für eine Wohneinheit im **Vita Hotel in der Ebisweiler Straße 20** eine
    - a) Grundgebühr in Höhe von **254 €**
    - b) Nebenkosten in Höhe von **130 €** pro Person

14. Für einen Platz in der **Uhlandstraße 11** in Höhe von **317 €** darin enthalten ist eine

- a) Grundgebühr in Höhe von **155 €**
- b) Nebenkosten in Höhe von **162 €** pro Person

(3) Bei der Errechnung der Benutzungsgebühren nach Absatz 2 nach Kalendertagen wird für jeden Tag der Benutzung 1/30 der monatlichen Gebühren zugrunde gelegt.

## **Artikel 2 Inkrafttreten**

Diese Änderungssatzung tritt am **28.10.2023** in Kraft.

Aulendorf, den **24.10.2023**

Matthias Burth  
Bürgermeister

### **Hinweis nach § 4 Abs. 4 GemO bei der Bekanntmachung von Satzungen:**

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.



# STADT AULENDORF

Landkreis Ravensburg

## Satzung

### über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften

vom 16. März 2009

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg und der §§ 2 und 9 des Kommunalabgabengesetzes, hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf am 16. März 2009 folgende Satzung beschlossen:

#### I. Zweckbestimmung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte

##### § 1 Anwendungsbereich

- (1) Die Stadt betreibt zur Unterbringung von Obdachlosen von der Stadt bestimmten Gebäude, Wohnungen und Räume (Obdachlosenunterkünfte).
- (2) Flüchtlingsunterkünfte sind die zur Unterbringung von Personen nach den §§ 11 oder 15 Abs. 1 des Gesetzes über die Aufnahme und Unterbringung von Flüchtlingen (Flüchtlingsaufnahmegesetz, vom 24.11.1997, GBl. 1997, S. 465) von der Stadt bestimmten Gebäude, Wohnungen und Räume.
- (3) Die Unterkünfte dienen der Aufnahme und i. d. R. der vorübergehenden Unterbringung von Personen, die obdachlos sind oder sich in einer außergewöhnlichen Wohnungsnotlage befinden und die erkennbar nicht fähig sind, sich selbst eine geordnete Unterkunft zu beschaffen oder eine Wohnung zu erhalten.

#### II. Gemeinsame Bestimmungen für die Benutzung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte

##### § 2 Benutzungsverhältnis

Das Benutzungsverhältnis ist öffentlich-rechtlich ausgestaltet. Ein Rechtsanspruch auf die Unterbringung in einer bestimmten Unterkunft oder auf Zuweisung von Räumen bestimmter Art und Größe besteht nicht.

##### § 3 Beginn und Ende der Nutzung

- (1) Das Benutzungsverhältnis beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Benutzer die Unterkunft bezieht.

- (2) Die Beendigung des Benutzungsverhältnisses erfolgt durch schriftliche Verfügung der Stadt. Soweit die Benutzung der Unterkunft über den in der Verfügung angegebenen Zeitpunkt hinaus fortgesetzt wird, endet das Benutzungsverhältnis mit der Räumung der Wohnung.

#### § 4 Benutzung der überlassenen Räume und Hausrecht

- (1) Die als Unterkunft überlassenen Räume dürfen nur von den eingewiesenen Personen und nur zu Wohnzwecken benutzt werden.
- (2) Der Benutzer der Unterkunft ist verpflichtet, die ihm zugewiesenen Räume samt dem überlassenen Zubehör pfleglich zu behandeln, im Rahmen der durch ihre bestimmungsgemäße Verwendung bedingten Abnutzung instand zu halten und nach Beendigung des Benutzungsverhältnisses in dem Zustand herauszugeben, in dem sie bei Beginn übernommen worden sind. Zu diesem Zweck ist ein Übernahmeprotokoll aufzunehmen und vom Eingewiesenen zu unterschreiben.
- (3) Veränderungen an der zugewiesenen Unterkunft und dem überlassenen Zubehör dürfen nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Stadt vorgenommen werden. Der Benutzer ist im übrigen verpflichtet, die Stadt unverzüglich von Schäden am Äußeren oder Inneren der Räume in der zugewiesenen Unterkunft zu unterrichten.
- (4) Der Benutzer bedarf ferner der schriftlichen Zustimmung der Stadt, wenn er
1. in die Unterkunft entgeltlich oder unentgeltlich einen Dritten aufnehmen will, es sei denn, es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch);
  2. die Unterkunft zu anderen als zu Wohnzwecken benutzen will;
  3. ein Schild (ausgenommen übliche Namensschilder), eine Aufschrift oder einen Gegenstand in gemeinschaftliche Räumen, in oder an der Unterkunft oder auf dem Grundstück der Unterkunft anbringen oder aufstellen will;
  4. ein Tier in der Unterkunft halten will;
  5. in der Unterkunft oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug abstellen will;
  6. Um-, An- und Einbauten sowie Installationen oder andere Veränderungen in der Unterkunft vornehmen will.
- (5) Die Zustimmung wird grundsätzlich nur dann erteilt, wenn der Benutzer eine Erklärung abgibt, dass er die Haftung für alle Schäden, die durch die besonderen Benutzungen nach Abs. 3 und 4 verursacht werden können, ohne Rücksicht auf eigenes Verschulden, übernimmt und die Stadt insofern von Schadensersatzansprüchen Dritter freistellt.
- (6) Die Zustimmung kann befristet und mit Auflagen versehen erteilt werden. Insbesondere sind die Zweckbestimmung der Unterkunft, die Interessen der Haus- und Wohngemeinschaft sowie die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu beachten.
- (7) Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn Auflagen oder sonstige Nebenbestimmungen nicht eingehalten, Hausbewohner oder Nachbarn belästigt oder die Unterkunft bzw. das Grundstück beeinträchtigt werden.

- (8) Bei vom Benutzer ohne Zustimmung der Stadt vorgenommenen baulichen oder sonstigen Veränderungen kann die Stadt diese auf Kosten des Benutzers beseitigen und den früheren Zustand wieder herstellen lassen (Ersatzvornahme).
- (9) Die Stadt kann darüber hinaus die erforderlichen Maßnahmen ergreifen, um den Anstaltszweck zu erreichen.
- (10) Die Beauftragten der Stadt sind berechtigt, die Unterkünfte in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung werktags in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu betreten. Sie haben sich dabei gegenüber dem Benutzer auf dessen Verlangen auszuweisen. Bei Gefahr im Verzug kann die Unterkunft ohne Ankündigung jederzeit betreten werden. Zu diesem Zweck wird die Stadt einen Wohnungsschlüssel zurückbehalten.

#### § 5 Instandhaltung der Unterkünfte

- (1) Der Benutzer verpflichtet sich, für eine ordnungsgemäße Reinigung, ausreichende Lüftung und Heizung der überlassenen Unterkunft zu sorgen.
- (2) Zeigt sich ein wesentlicher Mangel der Unterkunft oder wird eine Vorkehrung zum Schutze dieser oder des Grundstücks gegen eine nicht vorhersehbare Gefahr erforderlich, so hat der Benutzer dies der Stadt unverzüglich mitzuteilen.
- (3) Der Benutzer haftet für Schäden, die durch schuldhaftige Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, besonders wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassene Unterkunft nur unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt wird. Insoweit haftet der Benutzer auch für das Verschulden von Haushaltsangehörigen und Dritten, die sich mit seinem Willen in der Unterkunft aufhalten. Schäden und Verunreinigungen, für die der Benutzer haftet, kann die Stadt auf Kosten des Benutzers beseitigen lassen.
- (4) Die Stadt wird die in § 1 genannten Unterkünfte und Hausgrundstücke in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalten. Der Benutzer ist nicht berechtigt, auftretende Mängel auf Kosten der Stadt zu beseitigen.

#### § 6 Räum- und Streupflicht

Dem Benutzer obliegt die Räum- und Streupflicht nach der örtlichen Satzung über die Verpflichtung der Straßenanlieger zum Reinigen, Schneeräumen und Bestreuen der Gehwege (Streupflichtsatzung).

#### § 7 Hausordnung

- (1) Die Benutzer sind zur Wahrung des Hausfriedens und zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet.
- (2) Zur Aufrechterhaltung der Ordnung in der einzelnen Unterkunft kann die Verwaltung besondere Hausordnungen, in denen insbesondere die Reinigung der Gemeinschaftsanlagen und -räume bestimmt werden, erlassen.

#### § 8 Rückgabe der Unterkunft

- (1) Bei Beendigung des Benutzungsverhältnisses hat der Benutzer die Unterkunft vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Alle Schlüssel, auch die vom

Benutzer selbst nachgemachten, sind der Stadt bzw. ihren Beauftragten zu übergeben. Der Benutzer haftet für alle Schäden, die der Stadt oder einem Benutzungsnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.

- (2) Einrichtungen, mit denen der Benutzer die Unterkunft versehen hat, darf er wegnehmen, muss dann aber den ursprünglichen Zustand wieder herstellen. Die Stadt kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, dass der Benutzer ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

#### § 9 Haftung und Haftungsausschluss

- (1) Die Benutzer haften vorbehaltlich spezieller Regelungen in dieser Satzung für die von ihnen verursachten Schaden.
- (2) Die Haftung der Stadt, ihrer Organe und ihrer Bediensteten gegenüber den Benutzern und Besucher wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Für Schaden, die sich die Benutzer einer Unterkunft bzw. deren Besucher selbst gegenseitig zufügen, übernimmt die Stadt keine Haftung.

#### § 10 Personenmehrheit als Benutzer

- (1) Erklärungen, deren Wirkungen eine Personenmehrheit berühren, müssen von oder gegenüber allen Benutzern abgegeben werden.
- (2) Jeder Benutzer muss Tatsachen in der Person oder in dem Verhalten eines Haushaltsangehörigen oder eines Dritten, der sich mit seinem Willen in der Unterkunft aufhält, die das Benutzungsverhältnis berühren oder einen Ersatzanspruch begründen, für und gegen sich gelten lassen.

#### § 11 Verwaltungszwang

Räumt ein Benutzer seine Unterkunft nicht, obwohl gegen ihn eine bestandskräftige oder vorläufig vollstreckbare Umsetzungsverfügung vorliegt, so kann die Umsetzung durch unmittelbaren Zwang nach Maßgabe des § 27 Landesverwaltungsvollstreckungsgesetzes vollzogen werden. Dasselbe gilt für die Räumung der Unterkunft nach Beendigung des Benutzungsverhältnisses durch schriftliche Verfügung (§ 3 Abs. 2 Satz 1).

### III. Gebühren für die Benutzung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte

#### § 12 Gebührenpflicht und Gebührenschuldner

- (1) Für die Benutzung der in den Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften in Anspruch genommenen Räume werden Gebühren erhoben.
- (2) Gebührenschuldner sind diejenigen Personen, die in den Unterkünften untergebracht sind. Personen, die eine Unterkunft gemeinsam benutzen, sind Gesamtschuldner.

#### § 13 Gebührenmaßstab und Gebührenhöhe

- (1) Bemessungsgrundlage für die Höhe der Benutzungsgebühr ist die Wohnfläche der zugewiesenen Unterkunft. Für die Ermittlung der Wohnfläche

gelten die Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung.

- (2) Die Benutzungsgebühr einschließlich der Betriebskosten beträgt je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Kalendermonat 4,00 €.
- (3) Bei der Errechnung der Benutzungsgebühren nach Kalendertagen wird für jeden Tag der Benutzung 1/30 der monatlichen Gebühr zugrunde gelegt.

#### § 14 Entstehung der Gebührenschuld, Beginn und Ende der Gebührenpflicht

- (1) Die Gebührenpflicht beginnt mit dem Einzug in die Unterkunft und endet mit dem Tag der Räumung.
- (2) Die Gebührenschuld für einen Kalendermonat entsteht mit dem Beginn des Kalendermonats. Beginnt die Gebührenpflicht im Laufe des Kalendermonats, so entsteht die Gebührenschuld für den Rest dieses Kalendermonats mit dem Beginn der Gebührenpflicht.

#### § 15 Festsetzung und Fälligkeit

- (1) Die Benutzungsgebühr wird durch Gebührenbescheid festgesetzt. Sie wird zwei Wochen nach Bekanntgabe des Gebührenbescheids zur Zahlung fällig.
- (2) Beginnt oder endet die Gebührenpflicht im Laufe eines Kalendermonats, wird die Benutzungsgebühr nach den angefangenen Kalendertagen festgesetzt. Für die Fälligkeit gilt Abs. 1 Satz 2.
- (3) Eine vorübergehende Nichtbenutzung der Unterkunft entbindet den Benutzer nicht von der Verpflichtung, die Gebühren entsprechend Abs. 1 und 2 vollständig zu entrichten.

### IV. Schlussbestimmungen

#### § 16 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aulendorf, den 16. März 2009



Matthias Burth  
Bürgermeister





**Stadt Aulendorf  
Landkreis Ravensburg**

**Satzung zur 1. Änderung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften vom 16.03.2009**

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) sowie §§ 2 und 13 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf am 24.07.2017 folgende Satzung zur 1. Änderung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften vom 16.03.2009 beschlossen

**Artikel 1 Änderung**

**§ 13 Gebührenmaßstab und Gebührenhöhe wird wie folgt neu gefasst:**

(1) Bemessungsgrundlage für die Höhe der Gebühr ist der überlassene Wohnplatz.

(2) Die Benutzungsgebühren werden wie folgt festgelegt:

1. Für ein Zimmer in der **Schussenrieder Str. 1** und im **Spitalweg: 200 €**  
darin enthalten ist eine

- a) Grundgebühr in Höhe von **81 €**
- b) Nebenkosten in Höhe von **119 €**

Bei Nutzung des Zimmers durch mehrere Personen reduziert sich die Grundgebühr durch die entsprechende Anzahl der Personen.

2. Für einen Platz in den Wohnungen **Kornhausstr. 14** und **Mockenstr. 4 230 €**  
darin enthalten ist eine

- a) Grundgebühr in Höhe von **157 €**
- b) Nebenkosten in Höhe von **73 €**

Kinder bis zum 18. Lebensjahr zahlen für einen Platz in oben genannten Unterkünften (Ziffer 1. und 2.) jeweils die halbe Nutzungsgebühr.

3. Für ein Zimmer in der Unterkunft **Im Graben 7 354 €**  
darin enthalten ist eine

- a) Grundgebühr in Höhe von **196 €**
- b) Nebenkosten in Höhe von **158 €**

4. Für die Wohnung in der **Bahnhofstraße 6, EG, links 896 €**  
darin enthalten ist eine

- a) Grundgebühr in Höhe von **742 €**
- b) Nebenkosten in Höhe von **154 €** ohne Stromkosten

5. Für die Wohnung in der **Bahnhofstraße 6**, 1. OG, links **773 €**  
darin enthalten ist eine
    - a) Grundgebühr in Höhe von **617 €**
    - b) Nebenkosten in Höhe von **156 €** ohne Stromkosten
  6. Für die Wohnung in der **Zollenreuter Str. 1**, 2. OG, links **849 €**  
darin enthalten ist eine
    - a) Grundgebühr in Höhe von **716 €**
    - b) Nebenkosten in Höhe von **133 €** ohne Stromkosten
  7. Für die Wohnung im **Bergesch 5**: **434,60 €**  
darin enthalten ist eine Grundgebühr und Nebenkosten ohne Stromkosten
  8. Für das angemietete Zimmer in der **Bachstraße 22, 1. OG**: **275 €**  
darin enthalten ist eine Grundgebühr und Nebenkosten
  9. Für die Wohnung **Bergstraße 24**, 1. OG, links (Wohnung Nr. 7) **880 €**  
darin enthalten ist eine Grundgebühr und Nebenkosten
- (3) Bei der Errechnung der Benutzungsgebühren nach Absatz 2 nach Kalendertagen wird für jeden Tag der Benutzung 1/30 der monatlichen Gebühren zugrunde gelegt.

## **Artikel 2 Inkrafttreten**

Diese Änderungssatzung tritt am 01.08.2017 in Kraft.

Aulendorf, den 24.07.2017

gez.

Matthias Burth  
Bürgermeister

### **Hinweis nach § 4 Abs. 4 GemO bei der Bekanntmachung von Satzungen:**

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

**Stadt Aulendorf**  
**Landkreis Ravensburg**

**Satzung zur 2. Änderung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften vom 16.03.2009**

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) sowie §§ 2 und 13 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf am 16.12.2019 folgende Satzung zur 2. Änderung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften vom 16.03.2009 beschlossen

**Artikel 1 Änderung**

**§ 13 Gebührenmaßstab und Gebührenhöhe wird wie folgt neu gefasst:**

- (1) Bemessungsgrundlage für die Höhe der Gebühr ist der überlassene Wohnplatz.
- (2) Die Benutzungsgebühren werden wie folgt festgelegt:
  1. Für ein Zimmer in der **Schussenrieder Str. 1** und im **Spitalweg 26: 278 €** darin enthalten ist eine
    - a) Grundgebühr in Höhe von **151 €**
    - b) Nebenkosten in Höhe von **127 €** pro Person

Bei Nutzung des Zimmers durch mehrere Personen reduziert sich die Grundgebühr durch die entsprechende Anzahl der Personen.

2. Für eine Wohnung in der **Kornhausstr. 14** eine
  - a) Grundgebühr in Höhe von **560 €**
  - b) Nebenkosten pro Person in Höhe von **61 €**
3. Für einen Platz in der **Mockenstr. 4 und der Eckstr. 55 238 €** darin enthalten ist eine
  - a) Grundgebühr in Höhe von **149 €**
  - b) Nebenkosten in Höhe von **89 €**
4. Für ein Zimmer in der Unterkunft **Im Graben 7 180 €** darin enthalten ist eine
  - a) Grundgebühr in Höhe von **69 €**
  - b) Nebenkosten in Höhe von **111 €**
5. Für die Wohnung im **Bergesch 5/1** eine
  - a) Grundgebühr in Höhe von **81 €**
  - b) Nebenkosten pro Person in Höhe von **40 €** ohne Stromkosten

6. Für die Wohnung in der **Bahnhofstraße 6**, EG, links **744 €**  
darin enthalten ist eine
    - a) Grundgebühr in Höhe von **570 €**
    - b) Nebenkosten in Höhe von **174 €** ohne Stromkosten
  
  7. Für die Wohnung in der **Bahnhofstraße 6**, 1. OG, links **722 €**  
darin enthalten ist eine
    - a) Grundgebühr in Höhe von **560 €**
    - b) Nebenkosten in Höhe von **162 €** ohne Stromkosten
  
  8. Für die Wohnung in der **Bahnhofstraße 6**, 2. OG, links **724 €**  
darin enthalten ist eine
    - a) Grundgebühr in Höhe von **559 €**
    - b) Nebenkosten in Höhe von **165 €** ohne Stromkosten
  
  9. Für die Wohnung in der **Zollenreuter Str. 1**, 2. OG, links **753 €**  
darin enthalten ist eine
    - a) Grundgebühr in Höhe von **557 €**
    - b) Nebenkosten in Höhe von **196 €** ohne Stromkosten
  
  10. Für das angemietete Zimmer in der **Bachstraße 22**, **1. OG**: **275 €**  
darin enthalten ist eine Grundgebühr und Nebenkosten
- (3) Bei der Errechnung der Benutzungsgebühren nach Absatz 2 nach Kalendertagen wird für jeden Tag der Benutzung 1/30 der monatlichen Gebühren zugrunde gelegt.

### **Artikel 2 Inkrafttreten**

Diese Änderungssatzung tritt am 01.01.2020 in Kraft.

Aulendorf, den 17.12.2019

Matthias Burth  
Bürgermeister

#### **Hinweis nach § 4 Abs. 4 GemO bei der Bekanntmachung von Satzungen:**

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

**Stadt Aulendorf  
Landkreis Ravensburg**

**Satzung zur 3. Änderung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und  
Flüchtlingsunterkünften vom 16.03.2009**

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) sowie §§ 2 und 13 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf am 27.09.2021 folgende Satzung zur 3. Änderung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften vom 16.03.2009 beschlossen

**Artikel 1 Änderung**

**§ 13 Gebührenmaßstab und Gebührenhöhe wird wie folgt neu gefasst:**

- (1) Bemessungsgrundlage für die Höhe der Gebühr ist der überlassene Wohnplatz.
- (2) Die Benutzungsgebühren werden wie folgt festgelegt:
  1. Für ein Zimmer in der **Schussenrieder Str. 1 230 €**  
darin enthalten ist eine
    - a) Grundgebühr in Höhe von **106 €** pro Zimmer
    - b) Nebenkosten in Höhe von **124 €** pro Person

Bei Nutzung des Zimmers durch mehrere Personen reduziert sich die Grundgebühr durch die entsprechende Anzahl der Personen.

2. Für eine Wohnung in der **Kornhausstr. 14** eine
  - a) Grundgebühr in Höhe von **498 €**
  - b) Nebenkosten pro Person in Höhe von **59 €**
3. Für einen Platz in der **Kornhausstr. 16 188 €**  
darin enthalten ist eine
  - c) Grundgebühr in Höhe von **130 €**
  - d) Nebenkosten pro Person in Höhe von **58 €**
4. Für einen Platz in der **Mockenstr. 4 199 €**  
darin enthalten ist eine
  - a) Grundgebühr in Höhe von **100 €** pro Zimmer
  - b) Nebenkosten in Höhe von **99 €** pro Person

5. Für einen Platz in der **Eckstr. 55** in Höhe von **265 €**  
Darin enthalten ist eine
    - a) Grundgebühr in Höhe von **191 €** pro Zimmer
    - b) Nebenkosten in Höhe von **74 €** pro Person
  6. Für ein Zimmer in der Unterkunft **Im Graben 7** in Höhe von **283 €**  
darin enthalten ist eine
    - a) Grundgebühr in Höhe von **146 €** pro Zimmer
    - b) Nebenkosten in Höhe von **137 €** pro Person
  7. Für die Wohnung im **Bergesch 5/1** eine
    - a) Grundgebühr in Höhe von **77 €**
    - b) Nebenkosten pro Person in Höhe von **38 €** ohne Stromkosten
  8. Für die Wohnung in der **Bahnhofstraße 6**, EG, links in Höhe von **773 €**  
darin enthalten ist eine
    - a) Grundgebühr in Höhe von **565 €**
    - b) Nebenkosten in Höhe von **208 €** ohne Stromkosten
  9. Für die Wohnung in der **Bahnhofstraße 6**, 1. OG, links in Höhe von **834 €**  
darin enthalten ist eine
    - a) Grundgebühr in Höhe von **558 €**
    - b) Nebenkosten in Höhe von **276 €** ohne Stromkosten
  10. Für die Wohnung in der **Bahnhofstraße 6**, 2. OG, links in Höhe von **842 €**  
darin enthalten ist eine
    - a) Grundgebühr in Höhe von **556 €**
    - b) Nebenkosten in Höhe von **286 €** ohne Stromkosten
  11. Für die Wohnung in der **Zollenreuter Str. 1**, 2. OG, links in Höhe von **847 €**  
darin enthalten ist eine
    - a) Grundgebühr in Höhe von **551 €**
    - b) Nebenkosten in Höhe von **296 €** ohne Stromkosten
- Bei einer Belegung mit Einzelpersonen der Wohnungen Nr. 8 bis 11 wird die Gebühr durch drei geteilt, da drei Zimmer zur Verfügung stehen.
12. Für das angemietete Zimmer in der **Bachstraße 22, 1. OG: 325 €**  
darin enthalten ist eine Grundgebühr und Nebenkosten
- (3) Bei der Errechnung der Benutzungsgebühren nach Absatz 2 nach Kalendertagen wird für jeden Tag der Benutzung 1/30 der monatlichen Gebühren zugrunde gelegt.

## **Artikel 2 Inkrafttreten**

Diese Änderungssatzung tritt ab dem 01.01.2022 in Kraft.

Aulendorf, den 24.11.2021

Matthias Burth  
Bürgermeister

### **Hinweis nach § 4 Abs. 4 GemO bei der Bekanntmachung von Satzungen:**

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.





# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b> Günther Blaser		<b>Vorlagen-Nr. 40/073/2023</b>	
Sitzung am 23.10.2023	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 12      Neubau Grundschule - Vergabe von Fensterbauarbeiten</b>			
<b>Ausgangssituation:</b> Entsprechend dem Baufortschritt wurden die Fensterbau- und Sonnenschutzarbeiten für den Neubau der Grundschule am 22.09.2023 öffentlich ausgeschrieben.			
<b>Ausschreibungsergebnisse</b>			
Gewerk		Fensterbau- und Sonnenschutzarbeiten	
Ausschreibungsart		öffentlich	
Submission		09.10.2023	
Anzahl angeforderter Unterlagen		9	
Eingegangene Angebote		4	
Angebotssumme brutto		704.373,48 €	
Kostenberechnung vom 10.03.2022		568.927,10 €	
Mehrkosten		135.446,38 €	
<p>Die vor angeführte Summe aus der Kostenberechnung setzt sich zusammen aus den Fensterbau- und Sonnenschutzarbeiten mit 491.515,10 € und ein Anteil von 77.112,00 € aus den Metallbauarbeiten, die hier bereits ausgeschrieben wurden.</p> <p>Die Angebote wurden vom beauftragten Architekten geprüft und ausgewertet.</p> <p>Das wirtschaftlichste Angebot gab die Firma Müller GmbH aus Essen zum Bruttopreis von 704.373,48 € ab.</p> <p><b>Kosten</b> Bezogen auf die Kostenberechnung vom 10.03.2022 liegt das Ausschreibungsergebnis 23,8 % über den ermittelten Kosten.</p> <p>Beim bepreisten Leistungsverzeichnis das vor der Ausschreibung erstellt wurde, liegen die Kosten bei 687.379,70 € brutto.</p> <p>Ab 2022 gab es deutliche Preissteigerungen bei verschiedenen Baustoffen, unter anderem auch beim Flachglas, Aluminium und Holz, welche für den Fensterbau benötigt werden.</p> <p>Nach dem statistischen Bundesamt (siehe Anlage) gab es in 2022 Preissteigerungen bei:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Flachglas + 49 %</li> <li>➤ Metalle + 26 %</li> <li>➤ Holz + 24 %</li> </ul> <p>zu verzeichnen. Die Zahlen wurden gerundet. In den letzten 2 Monaten sind die Materialpreise wieder etwas rückläufig. Der Rückgang liegt zwischen 5 und 8 %.</p>			

Überblick erteilter Aufträge KG 300 bis 600	
Gesamtvolumen Gewerke KG 300 bis 600	7.265.645,56 €
Auftragssummen + Nachträge	5.111.294,25 €
Kostenberechnung	4.606.388,85 €
Mehrkosten	504.905,40 €
Mehrkosten in % bezogen auf ausgeschriebene Gewerke	11 %
Mehrkosten in % auf Gesamtgewerke KG 300 bis 600	7 %

In der Tabelle sind die Fensterbau- und Sonnenschutzarbeiten bereits enthalten. Die Zahlen beziehen sich ausschließlich auf die Auftragssummen und nicht auf Kostenfeststellungen.

Es wurden noch keine Gewerke schlussgerechnet.

Einschließlich der Fenster- und Sonnenschutzarbeiten sind nun 63 % der Gewerke ausgeschrieben.

### Vorschlag der Verwaltung

Das Ausschreibungsergebnis liegt 23,8 % über der Kostenberechnung vom 10.03.2022. Vergaberechtlich können Ausschreibungen, wenn sie 20 bis 25 % über der Kostenberechnung liegen, aufgehoben werden.

Allerdings müssen die Kostenberechnungen den aktuellen Marktpreisen entsprechen und nachweislich und sorgfältig ermittelt worden sein.

Das vor der Ausschreibung bepreiste Leistungsverzeichnis liegt bei 687.379,70 € brutto. Bei einer Aufhebung wären diese Kosten maßgebend und somit wäre die Aufhebung vergaberechtlich eher nicht haltbar.

Der Architekt und die Verwaltung gehen davon aus, dass ein erneutes Ausschreibungsverfahren kein wirtschaftlicheres Ergebnis bringen würde und der zeitliche Verlust eher zu Mehrkosten bei den Folgewerken führen kann.

Trotz der Mehrkosten schlägt die Verwaltung vor, die Fensterbau- und Sonnenschutzarbeiten an die Firma Müller GmbH aus Essen zum Bruttopreis von 704.373,48 € zu vergeben.

### Beschlussantrag

Die Fensterbau- Sonnenschutzarbeiten werden an die Firma Müller GmbH aus Essen zum Bruttopreis von 704.373,48 € vergeben.

### Anlagen:

#### Auszug aus Vergabevorschlag

#### Materialpreisentwicklung vom statistischen Bundesamt

### Beschlussauszüge für

- Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 13.10.2023

**Wertungsstufe 2:  
Eignung der Bieter (Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit)**

**KEV 222  
AngPrüf**

**Hinweis:**

Bei beschränkten und freihändigen Vergaben prüft der Auftraggeber die Eignung vor Versand der Vergabeunterlagen. Somit kann in diesen Fällen i.d.R. auf die Wertungsstufe 2 verzichtet werden.

Vergabe-/Projekt Nr.:  
cha25-ZV-278-22

**§ 16b VOB/A Eignung**

Die Eignung der Firmen, die in die engere Wahl kommen, wurde anhand folgender Unterlagen (z.B. eigene Nachforschungen, telefonische Referenzabfragen, Erfahrungen bei eigenen Projekten der Kommune etc.) mit folgendem Ergebnis geprüft:

**Sofern Gespräche mit Ansprechpartnern der Referenzprojekte geführt wurden, ist ein kurzes Gesprächsprotokoll zu erstellen: Wer hat wann mit wem über welche Maßnahme mit welchem Ergebnis telefoniert / gesprochen?**

► Bieter: \_\_\_\_\_

geprüfte Unterlagen:

Eigenerklärungen zur Eignung mit Angaben zu Referenzobjekten

**Ergebnis: Präqualifikation:**

Der günstigste Bieter ist im PQ-Verzeichnis unter Nr. 010.045260 geführt und laut Prüfung der Unterlagen deshalb als geeignet zu bewerten.

PQ liegt nicht vor.

Bieter	Fachkunde	Technische Leistungsfähigkeit	Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit	Zuverlässigkeit	Erläuterungen der Vergabestelle

**Wertungsstufe 3: Prüfung der Angebotspreise und fachtechnische Prüfung**

**§ 16c VOB/A Prüfung**

**Rechnerische Prüfung**

Die rechtzeitig eingegangenen Hauptangebote wurden von Kasten Architekten rechnerisch geprüft und im Preisspiegel erfasst. Es ergibt sich folgende Bieterreihenfolge:

Nr.	Firma	nachgerechnet	Nachlass %	Summe inkl. Nachlass	Abstand Bieter in %
4	Fa. Gebr. Müller GmbH, Essen	726.158,23	3	704.373,48	100
2	Fa.Lüttin Schreinerei, Görwihl	770.555,94	3	747.439,26	106,11
3	Fa. Stocker, Uttenweiler	881.829,39	0	881.829,39	125,19
4	Fa. FT-Vilstal, Rieden	1.039.152,03	0	1.039.152,03	147,53

**Begründung für die Abweichung des rechnerisch günstigsten Angebotes zum bepreisten LV des Architekten/Fachplaners:**

Im Vergleich zum bepreisten LV liegt der günstigste Bieter bei 102,5 % ( 687.379,70 €). Die Abweichung hat folgende Gründe:

Hohe Einheitspreise aufgrund der Materialpreiserhöhungen 2021-2023:  
Flachglas ca. 49%, Aluminium ca. 26%, Fensterholz ca. 24%  
Abweichung zur Kostenberechnung vom 10.03.22 - Günstigster Bieter + 23,8%

Nur falls andere Kriterien als der niedrigste Preis in den Vergabeunterlagen vorgegeben wurden.

Vergabe-/Projekt Nr.:  
**cha25-ZV-278-22**

**Hinweis an Vergabestellen: Weitere Wertungskriterien sind bereits in der Bekanntmachung bzw. den Vergabeunterlagen den Bietern bekanntzugeben, andernfalls scheidet eine Wertung dieser Kriterien aus !**

Zuschlagskriterium	LV-Bereich / Position	Anforderung LV	Folgende Mindestbedingungen waren vorgegeben	Anforderungen erfüllt ja/nein
				<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
				<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
				<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

**Nach Abschluss der Wertung bzw. Wertung von zugelassenen Nebenangeboten ergibt sich folgende Bieterreihenfolge (engere Wahl) (bei losweiser Vergabe unter Angabe des jeweiligen Loses)**

Nr.	Firma	Bruttosumme nach Prüfung	%
4	Fa. Gebr. Müller GmbH, Essen	704.373,48	100
2	Fa. Lüttin Schreinerei, Görwihl	747.439,26	106,11
3	Fa. Stocker GmbH, Uttenweiler	881.829,39	125,19
1	Fa. FT-Vilstal, Rieden	1.039.152,03	147,53

**Vergabevorschlag**

Nach § 16d Abs. 1 Nr. 4 VOB/A soll der Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot erteilt werden. Das wirtschaftlichste Angebot ist dasjenige, das die Zuschlagskriterien am besten erfüllt.

Als Ergebnis der Prüfung und Wertung der Bieter der engeren Wahl schlagen wir vor, den Auftrag zu vergeben an:

**Bieter:** Fa. Gebr. Müller GmbH, Essen

(bei losweiser Vergabe Seite 11 einfügen)

<b>Nettoangebotssumme</b>	<b>610.217,00 EUR</b>
<b>Nachlass in %</b>	<b>3 %</b>
<b>Nachlass in Euro</b>	<b>18.306,51 EUR</b>
<b>neue Nettoangebotssumme</b>	<b>591.910,49 EUR</b>
<b>MWSt. 19 %</b>	<b>112.462,99 EUR</b>
<b>Bruttoangebotssumme</b>	<b>704.373,48 EUR</b>

**Mittelbereitstellung**

- Die Kosten werden innerhalb der Vergabeeinheit 300 (KG) gedeckt.  
 Deckung kann innerhalb des Projektes wie folgt herbeigeführt werden:

[Startseite](#)   [Presse](#)   Baumaterialien im Jahr 2022 erneut stark verteuert

## Presse

# Baumaterialien im Jahr 2022 erneut stark verteuert

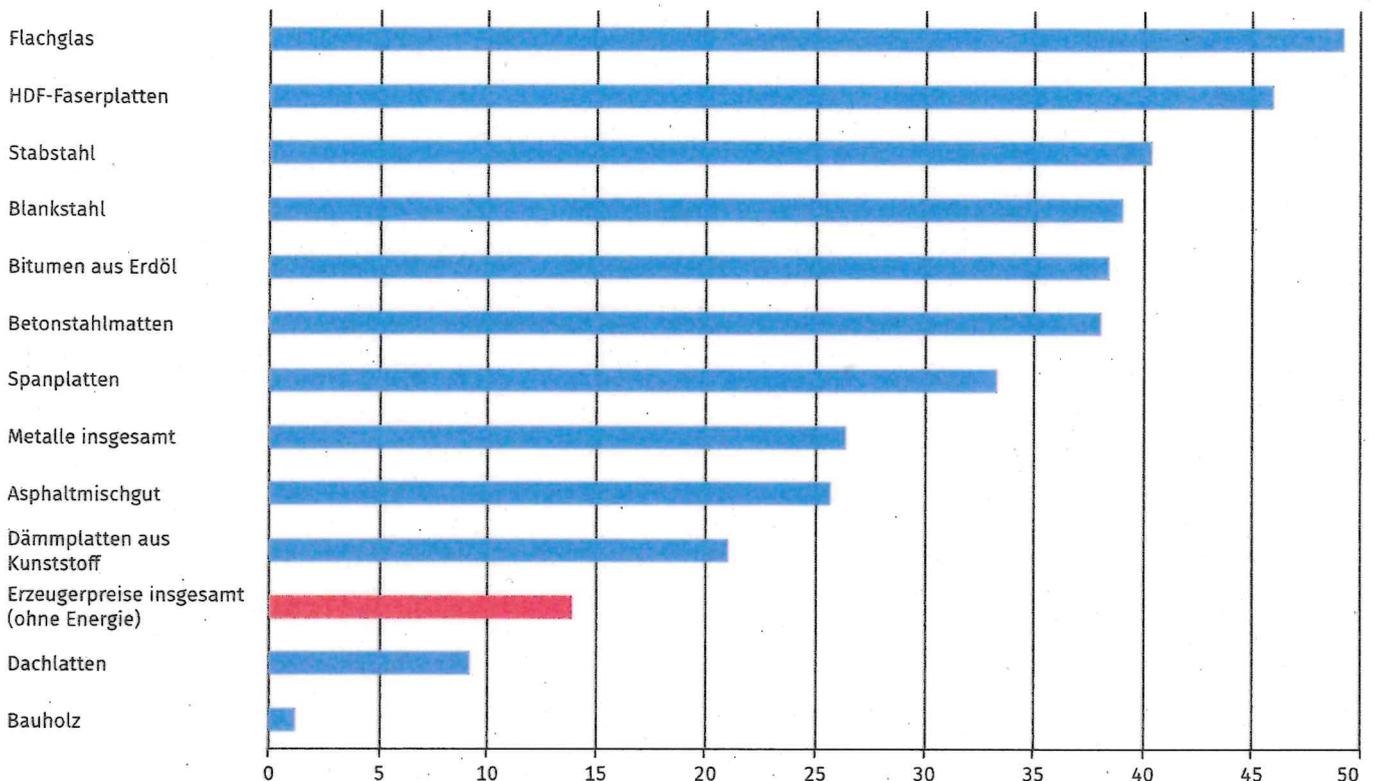
## Pressemitteilung Nr. N 006 vom 1. Februar 2023

- **Höhere Energiepreise wirken sich unter anderem auf die Preise von Stahl, Glas, Bitumen und Kunststoffen aus**

WIESBADEN – Lieferengpässe, Materialknappheit, gestiegene Energiepreise – die Folgen von Corona-Pandemie und Ukraine-Krieg haben auch den Bausektor erheblich beeinflusst. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, waren nahezu alle Baumaterialien im Jahresdurchschnitt 2022 noch einmal deutlich teurer als im Vorjahr, als es bereits hohe Preissteigerungen gegeben hatte. Preistreibend auf den Baustellen wirkten sich vor allem die gestiegenen Energiepreise aus. So verteuerten sich besonders Baustoffe wie Stahl, Stahlerzeugnisse oder Glas, die energieintensiv hergestellt werden. Stabstahl war im Jahresdurchschnitt 2022 um 40,4 % teurer, Blankstahl 39,1 %, Betonstahlmatten 38,1 % und Stahlrohre kosteten 32,2 % mehr als im Jahresdurchschnitt 2021. Stahl wird oft in Verbindung mit Beton unter anderem im Rohbau zur Verstärkung von Bodenplatten, Decken oder Wänden eingesetzt. Metalle insgesamt waren 2022 um 26,5 % teurer als im Vorjahr. Flachglas, was üblicherweise für Fenster, Glastüren oder -wände verwendet wird, verteuerte sich 2022 um 49,3 % im Vergleich zum Jahresdurchschnitt 2021. Zum Vergleich: Der Erzeugerpreisindex gewerblicher Produkte insgesamt legte im Jahresdurchschnitt 2022 um 32,9 % gegenüber 2021 zu. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise waren die Erzeugerpreise 14,0 % höher als im Jahresdurchschnitt 2021.

**Erzeugerpreisindizes ausgewählter Baumaterialien 2022**

Veränderungsrate gegenüber Vorjahr in %, Jahresdurchschnitt



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

**Höhere Teuerungsraten auch für chemische Produkte**

Deutliche Preissteigerungen gab es auch bei Baumaterialien auf Erdölbasis: Bitumen verteuerte sich im Jahresdurchschnitt 2022 um 38,5 % gegenüber 2021. Dieser Baustoff wird unter anderem im Straßenbau verwendet, aber auch zur Abdichtung von Dächern, Gebäuden und Fundamenten gegen das Eindringen von Wasser. Asphaltmischgut, ebenfalls mit Bitumenbestandteil, verteuerte sich im Jahresdurchschnitt 2022 um gut ein Viertel (25,8 %) gegenüber dem Vorjahr. Die insgesamt hohen Energiepreise waren auch ein Grund für höhere Teuerungsraten bei im Bausektor vielfach genutzten chemischen Produkten. So lagen die Erzeugerpreise für Dämmplatten aus Kunststoff wie Polystyrol um 21,1 % über dem Niveau des Vorjahres. Epoxidharz, ein wichtiges Bindemittel für Farben und Lacke, verteuerte sich um 15,1 %, Anstrichfarben und Lacke auf Grundlage von Epoxidharzen kosteten im Schnitt 24,0 % mehr.

Die Preise für Baumaterialien aus Holz entwickelten sich uneinheitlich. So verteuerten sich HDF-Faserplatten (+46,0), Spanplatten (+ 33,4 %) oder Fenster-, Türrahmen aus Holz (+24,4 %) im Jahresdurchschnitt 2022 gegenüber dem Vorjahr deutlich. Gleichzeitig stiegen die Preise für Bauholz (+1,3 %) oder Dachlatten (+9,3 %) im gleichen Zeitraum unterdurchschnittlich. Die Preise für Konstruktionsvollholz gingen sogar um 11,9 % zurück. Im Jahr 2021 hatte es insbesondere bei Konstruktionsvollholz, Dachlatten und Bauholz starke Preissteigerungen gegeben.

Zudem trifft auch der Preisanstieg beim Dieseldieselkraftstoff die Baubranche stark. Die Erzeugerpreise für Dieseldieselkraftstoff stiegen im Jahresdurchschnitt 2022 um 41,6 % gegenüber dem Jahr 2021. Dieseldieselkraftstoff wird für den Betrieb von Baumaschinen und im Transport benötigt.

**Arbeiten am Bau ebenfalls deutlich verteuert**



# STADT AULENDORF

<b>Stadtbaumeister</b> Klaus Bonelli		<b>Vorlagen-Nr. 40/055/2023</b>	
Sitzung am 23.10.2023	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p><b>TOP: 13      Erstellung einer Kommunalen Wärmeplanung</b>  <b>1.) Zustimmung zur Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung</b>  <b>2.) Ermächtigung der Verwaltung zur Angebotseinholung und Auftragsvergabe</b>  <b>3.) Im Haushalt 2024 sind entsprechende Haushaltsmittel einzustellen</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b></p> <p>Für eine erfolgreiche Wärmewende ist eine Reduzierung des Wärmebedarfs von Gebäuden notwendig. Doch auch mit den entsprechenden Reduzierungsmaßnahmen, müssen auch künftig noch erhebliche Mengen Energie für Raumwärme, Warmwasser und Prozesswärme eingesetzt werden. Diese müssen nach und nach möglichst vollständig aus unterschiedlichen Quellen erneuerbarer Energien und Abwärme gedeckt werden, um den Gebäudebestand klimaneutral zu machen.</p> <p>Bei einem kommunalen Wärmeplan wird für die jeweilige Kommune ein möglicher Weg hin zu einer klimaneutralen Wärmeversorgung entwickelt, der die jeweilige Situation vor Ort bestmöglich berücksichtigt.</p> <p>Zu unterscheiden ist die kommunale Wärmeplanung von der bereits laufenden Quartiersentwicklung in Aulendorf. Diese dient der Ermittlung in welchen Bereichen der Innenstadt ein Nahwärmenetz eventuell umsetzbar wäre. Die kommunale Wärmeplanung bezieht die komplette Stadt incl. Teilorte mit ein.</p> <p>Ein solcher Plan ist immer in Prozesse eingebettet:  Er dient als strategische Grundlage, um konkrete Entwicklungswege zu finden und die Kommune in puncto Wärmeversorgung zukunftsfähig zu machen. Dabei wird er auch zu einem wichtigen Werkzeug für eine nachhaltige Stadtentwicklung.</p> <p>Die vier Elemente eines kommunalen Wärmeplans sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Bestandsanalyse</u>  Erhebung des aktuellen Wärmebedarfs und -verbrauchs und der daraus resultierenden Treibhausgas-Emissionen, einschließlich Informationen zu den vorhandenen Gebäudetypen und den Baualtersklassen, der Versorgungsstruktur aus Gas- und Wärmenetzen, Heizzentralen und Speichern sowie Ermittlung der Beheizungsstruktur der Wohn- und Nichtwohngebäude.</li> <li>2. <u>Potenzialanalyse</u>  Ermittlung der Potenziale zur Energieeinsparung für Raumwärme, Warmwasser und Prozesswärme in den Sektoren Haushalte, Gewerbe-Handel-Dienstleistungen, Industrie und öffentlichen Liegenschaften sowie Erhebung der lokal verfügbaren Potenziale erneuerbarer Energien und Abwärmepotenziale.</li> <li>3. <u>Aufstellung Zielszenario</u>  Entwicklung eines Szenarios zur Deckung des zukünftigen Wärmebedarfs mit erneuerbaren Energien zur Erreichung einer klimaneutralen Wärmeversorgung. Dazu</li> </ol>			

gehört eine räumlich aufgelöste Beschreibung der dafür benötigten zukünftigen Versorgungsstruktur im Jahr 2040 mit einem Zwischenziel für 2030.

#### 4. Wärmewendestrategie

Formulierung eines Transformationspfads zur Umsetzung des kommunalen Wärmeplans, mit ausgearbeiteten Maßnahmen, Umsetzungsprioritäten und Zeitplan für die nächsten Jahre und einer Beschreibung möglicher Maßnahmen für die Erreichung der erforderlichen Energieeinsparung und den Aufbau der zukünftigen Energieversorgungsstruktur.

#### Gesetzesvorgaben

Das Bundeskabinett hat am 16. August 2023 den Entwurf eines Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze beschlossen. Der Bundestag hat nunmehr dieses Gesetz am 29.09.2023 beschlossen. Das Gesetz soll zum 1. Januar 2024 zeitgleich mit dem Gebäudeenergiegesetz in Kraft treten.

Mit dem Gesetz sollen die Grundlagen für die Einführung einer flächendeckenden Wärmeplanung in Deutschland geschaffen werden. Damit soll die Wärmeversorgung auf Treibhausgasneutralität umgestellt werden, um zur Erreichung der Klimaschutzziele der Bundesregierung bis 2045 beizutragen.

Der Gesetzentwurf sieht die Verpflichtung der Länder vor, sicherzustellen, dass auf ihrem Hoheitsgebiet bis zum 30.06.2026 für Großstädte bzw. bis zum 30.06.2028 für Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern Wärmepläne erstellt werden.

Die Länder können diese Verpflichtung auf die Gemeinden oder eine andere planungsverantwortliche Stelle übertragen. Die Pflicht zur Wärmeplanung ist in einigen Ländern bereits Gegenstand landesgesetzlicher Regelungen. Das Land BW verpflichtet derzeit lediglich Stadtkreis und Große Kreisstädte gem. § 27 (3) KlimaG BW eine kommunale Wärmeplanung bis zum 31.12.2023 aufzustellen. Alle anderen Gemeinden können eine kommunale Wärmeplanung erstellen.

Neben der Wärmeplanungspflicht legt das Gesetz das Ziel fest, bis zum Jahr 2030 die Hälfte der leitungsgebundenen Wärme klimaneutral zu erzeugen. Hiermit korrespondiert die Vorgabe, Wärmenetze bis 2030 zu einem Anteil von 30 Prozent und bis 2040 mit einem Anteil von 80 Prozent mit Wärme aus erneuerbaren Energien oder aus unvermeidbarer Abwärme zu speisen.

Das Gesetz sieht unter anderem auch vor, dass die Länder für Gemeinden, in denen zum 01.01.2024 weniger als 20.000 EW gemeldet sind, ein vereinfachtes Verfahren vorsehen können.

#### Finanzielle Förderung einer kommunalen Wärmeplanung

Vor dem Hintergrund des Klimaschutzes als auch der finanziellen Bundesförderung von 90% wird dem Gemeinderat vorgeschlagen eine solche Wärmeplanung aufzustellen.

Aktuell fördert sowohl das Land als auch der Bund Kommunen mit einem Zuschuss von bis zu 90% (Bund) bzw. bis zu 80% (Land Baden-Württemberg). Das Förderprogramm des Bundes gilt bis zum 31.12.2023. Der Bewilligungszeitraum beträgt i.d.R. 12 Monate. Ab dem 01.01.2024 wird eine kommunale Wärmeplanung seitens des Bundes über die Kommunalrichtlinie nur noch mit 60% gefördert.

Die Kosten für die externe Dienstleistung zum Erstellen eines kommunalen Wärmeplans wurden auf rund 100.000 €, Brutto angenommen. Zugrunde gelegt wurde eine erste Abfrage bei Planungsbüros und Erfahrungswerte der Energieagentur Ravensburg.

Unter Zugrundelegung eines 90%igen Bundeszuschusses verbliebe bei der Stadt Aulendorf ein Eigenanteil bei rund 10.000 €.

Eine Beantragung, Prüfung und Zuschussbewilligung erfordert einen Zeitraum von rund

6 Monaten, die Dauer der späteren Bearbeitung umfasst rund 1 bis 1 ½ Jahre, so dass voraussichtlich Anfang/Mitte 2025 die Ergebnisse im Gemeinderat beraten werden könnten. Das Stadtbauamt hat bereits einen Förderantrag beim Bund, insbesondere bei der Zukunft – Umwelt – Gesellschaft (ZUG) gGmbH gestellt. Vor allem im Hinblick auf das Ablaufdatum 31.12.2023. Es ist davon auszugehen, dass viele Anträge gestellt werden.

#### Einholung von Angeboten/Beauftragung eines Fachbüros

Nach Vorliegen des Zuschussbescheides würde das Stadtbauamt aktuelle Angebote einholen und beauftragen. Daher bitten wir den Gemeinderat um Ermächtigung nach Vorliegen des Zuschussbescheids die Angebote nach deren Prüfung entsprechend beauftragen zu können.

#### **Beschlussantrag:**

1. Zustimmung zur Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung
2. Unter Vorbehalt einer Förderzusage sollen im nächsten Schritt, Angebote für die Wärmeplanung eingeholt werden.  
Die Verwaltung wird ermächtigt Angebote von Fachbüros einzuholen und nach deren Prüfung an das preisgünstigste Büro zu vergeben.
3. Im Haushalt 2024 sind entsprechende Haushaltsmittel einzustellen.

#### **Anlagen:**

#### **Beschlussauszüge für**

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

Aulendorf, den 13.10.20233



# STADT AULENDORF

<b>Stadtbaumeister</b> Günther Blaser		<b>Vorlagen-Nr. 40/071/2023</b>	
Sitzung am 23.10.2023	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 14      Neubau Kindergarten - Vergabe von Landschaftsbauarbeiten</b>			
<b>Ausgangssituation:</b>			
Am 26.07.2023 wurde die detaillierte Außenanlagenplanung im Ausschuss für Umwelt und Technik erneut vorgestellt und der Freigabe zur Ausschreibung zugestimmt.			
Auf Grundlage der Planungen wurden die Landschaftsbauarbeiten Anfang September 2023 öffentlich ausgeschrieben.			
<b>Ausschreibungsergebnisse</b>			
Gewerk		Landschaftsbauarbeiten	
Ausschreibungsart		öffentlich	
Submission		26.09.2023	
Anzahl angeforderter Unterlagen		5	
Eingegangene Angebote		4	
Angebotssumme brutto		479.744,98 €	
Kostenberechnung vom Okt. 2021		482.500,73 €	
Minderkosten		2.755,75 €	
Die Angebote wurden vom beauftragten Planungsbüro geprüft und ausgewertet.			
Das wirtschaftlichste Angebot gab die Firma Müller GmbH aus Weingarten zum Bruttopreis von 479.744,98 € ab.			
Die Firma Müller aus Weingarten hat für die Stadt Aulendorf schon mehrere Maßnahmen umgesetzt und ist bekannt.			
Die Verwaltung schlägt vor, die Landschaftsbauarbeiten an die Firma Müller GmbH aus Weingarten zum Bruttopreis von 479.744,98 € zu vergeben.			
<b>Kosten und zeitlicher Ablauf</b>			
Bei der Vorstellung der Ausführungsplanung im Ausschuss für Umwelt und Technik wurden die Kosten für die Landschaftsbauarbeiten wie folgt dargestellt:			
Kostenberechnung Okt. 2021 brutto		569.500,73 €	
Bereits erbrachte Leistungen im Zuge der Rohbauarbeiten brutto (Abzug)		-87.000,00 €	
Kostenberechnung nach Abzug brutto		482.500,73 €	
Bepreistes LV vor der Ausschreibung		520.914,17 €	
Überblick erteilter Aufträge KG 300 bis 600			
Auftragssummen + genehmigte Nachträge		4.456.704,22 €	
Kostenberechnung		4.162.018,07 €	
Mehrkosten		294.686,15 €	
Mehrkosten in % bezogen auf ausgeschriebene Gewerke		7,08 %	
Mehrkosten bezogen auf alle Gewerke		5,44 %	

Die in der Tabelle angeführten Zahlen beziehen sich ausschließlich auf Auftragssummen und Kostenberechnungen und nicht auf Kostenfeststellungen.

Es wurden noch keine Gewerke schlussgerechnet.

Das Gesamtvolumen der auszuschreibenden Gewerke der KG 300 bis 600 nach der Kostenberechnung beträgt 5.412.592,56 € brutto.

Davon sind nun einschließlich der Landschaftsbauarbeiten 4.162.018,07 € ausgeschrieben. Dies sind rund 76 %.

Der Ausführungsbeginn ist im Frühjahr 2024 geplant. Je nach Witterung ab Februar. Es wird von einer Bauzeit von 3 bis 4 Monate ausgegangen.

Die Herstellung der Sickermulde erfolgt erst nach dem Umzug und Rückbau der Container.

**Beschlussantrag:**

Die Landschaftsbauarbeiten werden an die Firma Müller GmbH aus Weingarten zum Bruttopreis von 479.744,98 € vergeben.

**Anlagen:**

**Auszug aus Vergabevorschlag**

**Beschlussauszüge für**

- Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt             Ortschaft

Aulendorf, den 13.10.2023

## Notizen