



# STADT AULENDORF

Bürgermeister		Vorlagen-Nr. 10/051/2023/2	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
27.11.2023	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
18.03.2024	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
<p><b>TOP: 5      Bebauungsplan "Ober der Ach - Änderung und Erweiterung, 1. Änderung" – Grundsatzbeschluss zur Überarbeitung der städtebaulichen Konzeption</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Änderung des Bebauungsplanes „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung, 1. Änderung“ war bereits mehrfach Gegenstand der Beratungen im Gemeinderat.</p> <p>In der Gemeinderatssitzung am 28.01.2019 hat der Gemeinderat den entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst und die 1. Offenlage beschlossen.</p> <p>Zuletzt hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 21.02.2022 über die Bebauungsplanänderung beraten. Aufgrund von Planänderungen war eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Träger öffentlicher Belange erforderlich.</p> <p>Das bisherige Plankonzept sieht eine Ausweisung von 33 Bauplätzen vor. Für das Plangebiet, welches von der Änderung betroffen ist, sieht der Bebauungsplanentwurf eine zwingende zweigeschossige Bebauung vor. Die Zahl der Wohnungen ist auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt. Kellergeschosse und unterirdische Anlagen sind aufgrund der örtlichen geologischen Verhältnisse nicht zugelassen, bzw. sind unterirdische Bauwerkanlagen nur bis zu einer Tiefe von max. 1,5 m unter EFH zulässig.</p> <p>Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ging vom Regionalverband Bodensee-Oberschwaben folgende Stellungnahme ein:</p> <p>„Zudem weisen wir darauf hin, dass die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung der laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplanes in der Abwägung oder Ermessensausübung bereits zu berücksichtigen sind.</p> <p>Bezüglich einer sparsamen Flächeninanspruchnahme verweisen wir auf PS2.4.0Z (2) des Regionalplanentwurfs (2021), wonach die Flächeninanspruchnahme durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessene verdichtete Bauweise zur verringern ist. Demzufolge bedauern wir den Wegfall der bisher im Bebauungsplan vorgesehenen Doppelhausbebauung.</p> <p>Nach dem Regionalplanentwurf (2021) PS2.4.1Z (6) ist in Aulendorf als Unterzentrum im ländlichen Raum eine Bruttowohndichte von mindestens 60 Einwohner pro Hektar einzuhalten. Dabei kann ein Ausgleich zwischen Bauflächen mit höherer Verdichtung und solchen mit niedriger Verdichtung erfolgen. Entscheidend ist, dass im Mittel die vorgegebene Mindestbruttowohndichte eingehalten wird und damit die Flächeninanspruchnahme reduziert werden kann. Einplanungen sind von der Kommune zukünftig regelmäßig im Sinne dieser Gesamtbetrachtung zu prüfen und nachvollziehbar zu dokumentieren, beispielsweise in Form eines Wohndichtemonitorings oder ähnlicher Instrumente. Der Regionalverband wird alle Bauleitplanverfahren ab 01.01.2021 in die Berechnung des Mittelwertes einfließen lassen.</p>			

Sollte sich dabei ergeben, dass aufgrund der tatsächlichen Bruttowohndichte die Zielgröße von 60 Einwohner pro Hektar im Mittel unterschritten wird, empfiehlt sich eine stärkere Steuerung der Dichte über die Festsetzung in zukünftigen Bebauungsplänen, z.B. durch die vermehrte Ausweisung von Bauplätzen für Mehrfamilien- und Reihenhäuser und die Reduktion der Bauplatzgrößen für Einfamilien- und Doppelhäuser.

Die in der Begründung des Bebauungsplanes „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung, 1. Änderung“ dargelegte Berechnung kommt bei maximaler Ausnutzung der zulässigen Wohneinheiten im Ergebnis auf eine Bruttowohndichte von 60,3 Einwohner pro Hektar.

Der Regionalverband geht bei der Berechnung der Bruttowohndichte, sofern keine bindenden Festsetzungen vorliegen, von den Daten des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus. Diese weisen für Aulendorf eine mittlere Anzahl von Wohneinheiten in Einfamilienhäusern von 1,2 und eine mittlere Belegungsdichte von 2,2 Einwohner pro Wohneinheit aus. Dies ergibt nach unserer Berechnung bei den im Bebauungsplan dargestellten 33 Bauplätzen für das Plangebiet eine Bruttowohndichte von 38 Einwohner pro Hektar. Nimmt man bei 50 % der Bauplätze eine Bebauung mit Doppelhäusern an, ergebe sich eine Bruttowohndichte von 56 Einwohner pro Hektar.

Es obliegt der Kommune, nach Umsetzung des Bebauungsplanes die tatsächlich vorhandene Bruttowohndichte plausibel dazulegen (beispielsweise anhand der Einwohnermeldedaten) damit diese bei zukünftigen Planungen im Rahmen der Gesamtbetrachtungen der Mittelwerte berücksichtigt werden kann.“

Der Regionalplan ist zwischenzeitlich bekanntlich rechtskräftig geworden.

Eine gleichlautende Stellungnahme ging der Stadt Aulendorf im Zuge der Offenlage des Bebauungsplanes „Buchwald“ ein. Auch für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Buchwald“ ist in der zukünftigen Bearbeitung diese Vorgabe des Regionalverbandes zu beachten.

Der Investor hat sich nun zusammen mit dem beauftragten Planungsbüro Gedanken zur Umsetzung der geforderten Wohndichte von 60 Einwohner pro Hektar gemacht und eine grundsätzliche Überarbeitung der städtebaulichen Konzeption im Vorentwurf vorgelegt.

Um die Vorgaben des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben zu erreichen wird vorgeschlagen die Anzahl der bisher ausgewiesenen 33 Bauplätze auf 50 Bauplätze zu erhöhen. Dies wird im Wesentlichen dadurch erreicht, dass die Bauplatzgrößen deutlich reduziert werden. Ebenso kommt es zu einer Reduzierung der anteiligen Verkehrsflächen und Wegfall/Reduzierung der bisher ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen und Parkierungsflächen.

Das überarbeitete städtebauliche Konzept sieht folgende Eckpunkte vor:

- Ausweisung von 50 Bauplätzen anstatt 33
- Straßenbreiten mit Ausnahme der Stichstraßen von 5,00 m
- Baufenster mit 2,00 m Abstand zum Straßenrand
- Öffentliche Grünflächen am Rand des Gebietes wie bisher
- Pflanzgebot 1 Baum pro Grundstück auf variablen Standorten entlang der Erschließungsstraße auf Privatgrund
- Bauweise max. zweigeschossig, keine Unterkellerung
- Dachform: offen

Beispielhaft wäre folgende Bebauung möglich:

- Grundriss ca. 6,00 x 8,50 m
- Carport/Garage mit 6,00 x 3,00 m mit jeweils 6,00 m Staufläche vor der Garage
- Terrasse mit 3,00 x 4,00 m

Mit der Ausweisung von 50 Bauplätzen und der angenommenen statistischen mittleren Anzahl von Wohneinheiten von 1,2 ergibt sich eine Bruttowohndichte von 60 Einwohner pro Hektar. Von Seiten des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben würde das vorliegende überarbeitete städtebauliche Konzept akzeptiert werden.

Mit der Reduzierung der Bauplatzgröße und der damit auch verbundenen Reduzierung der Größe der Wohngebäude können bei diesem Entwurf Einfamilienhäuser mit deutlich geringeren Entstehungskosten entstehen. Der Investor möchte mit diesem Bebauungsvorschlag auch der deutlichen Kostensteigerung im Bereich der Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern entgegenwirken.

Auf der anderen Seite ist auch zu sehen, dass sich mit diesem überarbeitenden Konzept Auswirkungen einhergehen.

Aufgrund der ländlichen Lage des Baugebietes im Ortsteil Blönried ist davon auszugehen, dass weiterhin – trotz angestrebter Mobilitätswende – die Grundstückseigentümer zwei PKW´s vorhalten werden. Dies wird im Gebiet voraussichtlich zu einem Parkplatzdruck führen. Mit dem Wegfall bzw. Reduzierung von öffentlichen Stellplätzen wird sich der Parkplatzdruck im Gebiet weiter erhöhen, da für die Besucher des Gebietes so gut wie keine Stellplätze auf Privatgrund vorhanden sein werden.

Eine öffentliche Durchgrünung des Gebietes wird nicht mehr möglich sein.

Mit der höheren Bruttowohndichte wird nach Auffassung der Verwaltung auch ein höherer Versiegelungsgrad im Gebiet entstehen. Dieser muss nach Auffassung der Verwaltung dann bei der Erschließungsplanung zur Oberflächenentwässerung berücksichtigt werden.

Auf der anderen Seite bietet der vorgeschlagene Entwurf die Möglichkeit aufgrund der reduzierten Bauplatzgrößen und der reduzierten Baukörper eine kostengünstige Erstellung von Wohnhäusern zu ermöglichen.

In der Sitzung des Gemeinderates am 27.11.2023 wurde dem Gemeinderat die überarbeitete städtebauliche Konzeption vorgestellt. Vor einer abschließenden Beratung und Entscheidung im Gemeinderat war es dem Gemeinderat wichtig die Meinung des Ortschaftsrates Blönried zu diesem Thema einzuholen.

Der Ortschaftsrat Blönried hat in seiner Sitzung am 30.01.2024 über die Konzeption beraten und sich für die vorliegende überarbeitete Konzeption ausgesprochen.

In der Gemeinderatssitzung ist über die grundsätzliche städtebauliche Konzeption zu beraten.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen der nun vorliegenden städtebaulichen Konzeption im Grundsatz zuzustimmen. In die überarbeitete Planung sind öffentliche Stellplätze und auch eine öffentliche Begrünung auszuweisen.

#### **Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat stimmt der vorliegenden städtebaulichen Konzeption im Grundsatz zu.
2. In die überarbeitete Planung sind öffentliche Stellplätze und eine öffentliche Begrünung aufzunehmen und auszuweisen.

#### **Anlagen:**

Entwurf Bebauungsplan, Änderung Stand vom 31.01.2020

Lageplan rechtskräftiger Bebauungsplan

Vorentwurf überarbeiteter städtebauliche Konzeption

#### **Beschlussauszüge für**

Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt             Ortschaft

Aulendorf, den 08.03.2024