

**über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates**

**vom 24.06.2024**

**im Ratssaal**

**Beginn: 18:00 Uhr**

**Ende: 20:50 Uhr**

**Anwesend:**

**Vorsitzender**

Bürgermeister Matthias Burth

**Gemeinderäte**

Stefanie Dölle  
Pierre Groll  
Karin Halder  
Michael Halder  
Kurt Harsch  
Matthias Holzapfel  
Oliver Jöchle  
Rainer Marquart  
Stefan Maucher  
Beatrix Nassal  
Robert Rothmund  
Gabi Schmotz  
Franz Thurn  
Britta Wekenmann-Arnold

**Verwaltung**

Bauamtsleitung Klaus Bonelli  
Brigitte Thoma

**Ortsvorsteher/in**

Stephan Wülfrath Ortsvorsteher

**Schriftführer/in**

Silke Jöhler

**Abwesend:**

**Gemeinderäte**

Sahin Gündogdu  
Jochen Haas  
Ralf Michalski

entschuldigt  
entschuldigt  
entschuldigt

Martin Waibel

entschuldigt

**Verwaltung**

Günther Blaser

Denise Ummenhofer

**Ortsvorsteher/in**

Hartmut Holder Ortsvorsteher

Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin

## Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 2 Bekanntgaben, Mitteilungen, Bekanntgabe nichtöffentl. gefasster Beschlüsse, Protokoll
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Solidarische Gemeinde Aulendorf e.V. - Zuschuss zum Förderantrag - Caring Aulendorf  
Vorlage: 10/014/2024
- 5 Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen des Bebauungsplans "Auf der Steige Südost"
  1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
  2. Zustimmung zum Planentwurf
  3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGBVorlage: 40/043/2024
- 6 Bebauungsplan "Auf der Steige Südost" mit örtlichen Bauvorschriften
  1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
  2. Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf
  3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. §3 (2) und § 4 (2) BauGBVorlage: 40/042/2024
- 7 Wohnmobilstellplätze in Aulendorf - Entscheidung über Umsetzung  
Vorlage: 30/011/2021/3
- 8 Errichtung und Betrieb von 4 Windenergieanlagen im Röschenwald - Stellungnahme der Stadt Aulendorf zur geänderten Planung  
Vorlage: 10/115/2019/3
- 9 Umbau NWT-Räume im Schulzentrum - Zustimmung zu einer überplanmäßigen Ausgabe  
Vorlage: 30/018/2024
- 10 Friedhof
  - a) Neufassung Bestattungsgebührenordnung zum 01.07.2024
  - b) 3. Änderung Friedhofsordnung zum 01.07.2024Vorlage: 30/003/2024/1
- 11 Friedhof - Neuanlage Blütengrabfeld  
Vorlage: 20/017/2024/2
- 12 Personal - Zweite Hausmeisterstelle Schulzentrum, Sporthalle, Kindergartenneubau  
Vorlage: 20/018/2024/1
- 13 Änderung des Bebauungsplan "Laurenbühl II"- 4. Änderung
  - 1.) Aufstellungsbeschluss
  - 2.) Zustimmung zum Planentwurf

3.) Änderung des Bebauungsplans gem. § 13a BauGB  
4.) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. §  
3 Absatz 2 i.V.m. § 4 Absatz 2 BauGB  
Vorlage: 40/021/2024

14 Entscheidung über weitere Vorgehensweise bei zwei städtischen Darlehen  
Vorlage: 30/017/2024

15 Vergabe von Honorarleistungen zur Kanalsanierung  
EKVO 1. BA  
Vorlage: 40/457/2019/8

16 Bestellung von Frau Rebecca Metzler zur Standesbeamtin  
Vorlage: 20/019/2024

17 Verschiedenes

18 Anfragen gem. § 4 Geschäftsordnung

**Beschluss-Nr. 1**

**Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung**

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

**Beschluss-Nr. 2**

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

Es gibt keine Bekanntgaben, auch nicht aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung.

**Beschluss-Nr. 3**  
**Einwohnerfragestunde**

Es gibt keine Punkte aus der Einwohnerschaft.

**Beschluss-Nr. 4**

**Solidarische Gemeinde Aulendorf e.V. - Zuschuss zum Förderantrag - Caring  
Aulendorf  
Vorlage: 10/014/2024**

Der Tagesordnungspunkt wird vorgezogen.

SRin K. Halder und SRin Dölle sind als Vorständinnen des Vereins befangen.

SRin K. Halder wird als sachkundige Einwohnerin hinzugezogen.

Die Stadt Aulendorf hat sich bekanntlich am Projekt „Solidarische Gemeinde“ beteiligt. Grundlage des Projektes war die Konzeption „Solidarische Gemeinden im Landkreis Ravensburg“ der Caritas Bodensee-Oberschwaben und des katholischen Dekanats Allgäu-Oberschwaben.

Aus diesem Prozess heraus hat sich der Verein „Solidarische Aulendorf e.V.“ am 18.12.2023 gegründet.

Zur Umsetzung der Vereinsziele wurde bei der Solidarischen Gemeinde eine zentrale Anlaufstelle geschaffen. In der Sitzung des Gemeinderates am 11.12.2023 hat der Gemeinderat dem kommunalen Finanzierungsanteil zum Förderantrag der Caritas Bodensee-Oberschwaben zur Errichtung einer Anlaufstelle der Solidarischen Gemeinde Aulendorf in Höhe von 40.500 € für den Förderzeitraum von 3 Jahren zugestimmt.

Die Anlaufstelle ist zwischenzeitlich personell besetzt.

Die Solidarische Gemeinde Aulendorf will nun in den Themenlinien „sorgende Gemeinde“ und „gesunde Gemeinde“ neue – teilweise mit digitalen Instrumenten unterstützte – Mitmach- und Infrastrukturangebote in einer Kleinstadt mit vielen Streusiedlungen entwickeln.

Niederschwellige nachbarschaftliche Hilfen für Menschen, die sich nicht mehr vollumfänglich selbst organisieren können (u.a. Besuchsdienste, aktivierende Hausbesuche, haushaltsnahe und ferne Hilfen) und Mitmachangebote für Alle, die gesund altern wollen, sollen entwickelt werden und in hohem Maß über das bürgerschaftliche Engagement getragen werden. Im Rahmen eines Primärversorgungsnetzwerkes wird ein Gesundheitspunkt etabliert, der – ergänzend zur Gesundheitsversorgung auch Angebote der Prävention und Gesundheitsförderung offeriert. Eine Konzept- und Programmentwicklung „gesundes Aulendorf“ mit allen potentiellen Anbietern wie die Einrichtung eines Case-Managements bilden hierfür die Grundlage. Eine hauptamtliche Fachkraft begleitet die Engagierten und organisiert den Angebotsentwicklungsprozess bzw. die damit verbundenen Abstimmungen im trägerübergreifenden Koordinierungsausschuss des Trägervereins Solidarische Gemeinde Aulendorf e.V..

Zur Umsetzung dieses Vorhabens hat die Solidarische Gemeinde Aulendorf e.V. einen Förderantrag an das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft zur Fördermaßnahme „Bundesprogramm ländliche Entwicklung (regionale Wirtschaft, Gesellschaft und soziale Innovationen) im Förderbereiche „Soziale Dorfentwicklung – starke Gemeinschaften für zukunftsfähige ländliche Räume“ gestellt. Das Förderprojekt der Solidarischen Gemeinde Aulendorf e.V. soll dem Aufbau und Etablierung einer sozialen Gemeinde in der Stadt Aulendorf mit den Schwerpunkten „gesundes Aulendorf“ und „sorgendes Aulendorf“ dienen.

In einem vorgelagerten Antragsverfahren wurde das Projekt grundsätzlich als förderfähig

anerkannt, so dass eine sehr hohe Aussicht auf einen positiven Förderentscheid besteht.

Die Laufzeit des Projektes ist vom 01.09.2024 bis zum 31.12.2026 geplant. Die Gesamtmittel für das Förderprojekt belaufen sich auf 221.795,85 €. Es sind Eigenmittel in Höhe von 22.200 erforderlich.

In den Gesamtmitteln sind Personalausgaben für eine Koordinierungsstelle Gesundheitswesen, Übungsleiter, Aufwendungen im Bereich der Gesundheitsprävention, Mietkosten, Leistungen an externe Auftragnehmer enthalten.

Das beantragte Projekt beinhaltet u.a.:

#### **A) Gesundes Aulendorf – Prävention und Gesundheitsförderung**

Ziel ist, die Selbständigkeit im Alter zu fördern und die Lebensqualität zu erhöhen, damit Menschen so lange wie möglich aktiv und selbstbestimmt leben können. Viele chronische Erkrankungen können durch einen gesundheitsfördernden Lebensstil vermieden oder positiv beeinflusst werden. Ausreichende körperliche Bewegung, ausgewogene Ernährung, geistige Aktivität, Entspannung, soziale Teilhabe sind hierfür wichtige Ansatzpunkte. Entsprechend den Empfehlungen des BZgA lautet die Leitlinie: Gesund und aktiv in Aulendorf älter werden. Hierfür sollen für eine Kleinstadt ein strategischer Ansatz und Programme entwickelt und erprobt werden, der zusammen mit den Bürgern, Vereinen und anderen Institutionen umgesetzt werden.

Die Maßnahmen:

- **Erstellung und Umsetzung eines Präventions- und Gesundheitsförderungskonzeptes in Aulendorf mit dem Kristallisationspunkt einer Erweiterung des Primärversorgungsnetzwerkes (PVN) zu einem Gesundheitsort, der Gesundheitsversorgung, Prävention und Gesundheitsförderung verknüpft.**
  - Konzept- und Programmentwicklung „Gesundes Aulendorf“ zusammen mit potenziellen Akteuren für ein erweitertes Gesundheitsnetzwerk und einer externen fachlichen Begleitung (Angefragt: Hochschule Furtwangen, Fakultät Gesundheit, Sicherheit, Gesellschaft, Prof. B. Reime).
  - Angebotsentwicklungsworkshops für neue Aktivierungs- und gesundheitskompetenzbildende Angebote – entsprechend dem entwickelten Programm: In der Diskussion sind (z.B. Bildungs-, Trainingsangebote, aber auch, Geen Care-Tools zur mentalen Gesundheit): 6 Workshops mit je einem Nachtreffen und einem weiteren begleitenden Coaching der Projektgruppe im Rahmen der Umsetzung.
  - Casemanagement an Info-, Beratungs- und Vernetzungspunkt Primärversorgungsnetzwerk 2.0“: Ausweitung des Casemanagements zur Gesundheitsversorgung um den Bereich Präventions- und Gesundheitsförderungsthemen (16 Stunden/Woche).

Die Grundstruktur des neues Gesundheitsortes Aulendorf soll wie folgt strukturiert werden:

- Fortführung PVN-Vernetzung im Bereich Gesundheitsvorsorge am fünf Tagen in der Woche (ca. 20 Stunden durch eine medizinische Fachkraft (abgedeckt und finanziert durch das Ärztehaus) sowie zusätzliche Öffnungszeiten mit den Angeboten in den Räumen des Primärversorgungsnetzwerkes (19 Stunden).
- Neue wohnortnahe Beratungsangebote von Beratungsstellen, die aktuell nicht vor Ort sind. Neben dem Pflegestützpunkt können dies Angebote zu diesen Themen sein: Ernährung, Inkontinenz, Klimasprechstunde, Mobilitäts-/Hilfsmittelberatung für den Alltag, Wohnraumberatung. Die Solidarische Gemeinde (SG) gewinnt Anbieter, koordiniert diese und stellt kostenfrei die angemieteten Räume mit festen Stundenkontingenten zur Verfügung.
- Koordinierte Informations-, Bildungs- und Aktivierungsangebote des sich aufbauenden Netzwerkes aus VHS, Sportverein, Rheuma-Liga, Kneippverein, BUND sowie Angebote der Ehrenamtlichen der Solidarischen Gemeinde (z.B.

Sitzgymnastik, Aktivierende Hausbesuche) am späten Nachmittag oder an den Abenden. Die Angebotsstruktur besteht aus durchlaufenden Angeboten im Zentrum oder in den Räumen der kooperierenden Anbieter.

• **Präventive und aktivierende Hausbesuche:** Diese Angebote organisieren nicht nur direkte Hilfen und Vernetzungen, sondern führen zu spezifischen infrastrukturelevanten Informationen, wie allgemeine Wünsche / Bedarfe der älteren Bevölkerung, Wissen über und Nutzung von vorhandenen Angeboten, Übereinstimmung der Nachfrage bzw. Lücken von

Angeboten. Sie sind ein Innovationstreiber, da sie die Grundlage für die unter B) angestrebten zusätzlichen Angebotsentwicklungen sind. Dieses Angebot besteht aus zwei möglichen Teilleistungen:

- Präventive Hausbesuche: Ziel dieses ambulanten Besuchsdienstes ist es ältere und insbesondere alleinstehende Menschen zu Hause aufsuchen. Im Rahmen dieses niedrigschwelligen Angebots erfolgt eine Information und eine Beratung zu Themen der selbstständigen Lebensführung, Gesunderhaltung und Krankheitsvermeidung sowie möglicher Unterstützungsangebote.
- Aktivierende Hausbesuche: Sofern gewünscht besuchen Ehrenamtliche alleinlebende Menschen, die Gefahr laufen zu vereinsamen. Neben Abwechslung im Alltag werden auch aktivierende Maßnahmen für Körper und Geist (Spiele, Musik, Gymnastik, ggf. auch tiergestützte Formen wie Besuchshunde) in das Konzept eingebaut. Teilmaßnahmen sind
- Angebotsentwicklungs- und Evaluierungs-/Fortentwicklungsworkshops mit einer Projektgruppe und weiteren Interessierten (3 Termine),
- Ausbildungskurs für Berater:innen bzw. Begleiter:innen für die Hausbesuche (8 Einheiten mit jeweils ca. 3 Stunden).

## **B. Sorgendes Aulendorf - Hilfen und Begleitung älterer Menschen (Caring Community):**

Achtsamkeit, Empathie, Respekt, Solidarität und die vielfältigen Möglichkeiten für die soziale Teilhabe aller sind wesentliche Aspekte einer Sorgeskultur. Diese soll durch die Unterstützung hilfsbedürftiger Menschen, die Förderung bürgerschaftlichen Engagements, die Ausbildung von Freiwilligen und die Förderung von sozialen oder privaten Hilfsnetzwerken weiterentwickelt werden. Die Maßnahmen im Einzelnen:

• **Nachbarschaftliche Hilfen und Begleitungen:** Bürgerschaftlich getragene nachbarschaftliche Hilfe-Angebote (gesamtstädtisch, ortsteilorientiert) sowie Vermittlungsformate (z. B. Tauschbörsen, Zeitbank 55) sind zu prüfen, zu entwickeln und zu verankern:

- Angebotsentwicklungsworkshops mit einer Projektgruppe: Je ein Startworkshops für ca. 5 neue Angebotsformen (kleine direkte haushaltsnahe und -ferne Hilfen, Mobilitätslösungen etc.) mit externem Input und anschließenden 3-4 Treffen der jeweiligen Projektgruppe zur konkreten Ausarbeitung. In der Umsetzungsphase erfolgt ein begleitendes Coaching im Rahmen von regelmäßigen Teamtreffen.
- Ortsteil-Stammtische zum Aufbau von vernetzten teilräumlichen Nachbarschaften: In einzelnen Teilorten werden die Gründung von nachbarschaftlichen Treffpunkten unterstützt und hinsichtlich des Ausbaus von Hilfsnetzwerken beraten.

• **Generationsübergreifende Web-App-Lösung zum Community-Building** (kann Internetseiten und Social-Media-Kanäle ersetzen): Dieses Medium soll nicht nur zu einer Verbesserung der Beteiligung (Ideen, Mitmachen), zur Stärkung der Gemeinschaft (Interaktion, schnelles Kennen lernen), zu einer effektiveren Kommunikation (Infos von Verwaltung, Vereinen in Echtzeit), zur Förderung des lokalen Vereins- und Gemeindegewesens (Angebote darstellen) sowie zur Verbesserung der Effizienz und der Optimierung von Kosten führen, sondern insgesamt auch ein Instrument sein, das für den solidarischen nachbarschaftlichen Gedanken sensibilisiert. Über die Community-App ist die Caring-/ Solidaritätsidee in einen generationsübergreifenden Kontext gestellt und damit hochgradig integrativ wie inklusiv gestaltet. Die Maßnahmen:

Etablierung einer APP: In der Diskussion sind zwei Lösungsansätze:

- Spezialisierte APPs auf die Organisation von direkten Hilfen (z.B. HILVER). Für diesen Ansatz spricht die überschaubare Zielgruppe und der begrenzte Einführungsaufwand.
- Community-Apps, die einen multifunktionalen Ansatz haben und alle Haushalte als Zielgruppe haben. Für diesen Ansatz spricht der generationsübergreifende Ansatz und insgesamt der gesamtgemeindliche Ansatz – allerdings mit erhöhtem Aufwand.
- Redaktionskreis spielt zusätzlich Informationen ein, stellt Angebote, aber auch neue Mitbürger etc. vor und übernimmt die Öffentlichkeitsarbeit – eng verzahnt und unterstützt von der Öffentlichkeitsarbeitsstelle der Kommune.

Die Solidarische Gemeinde Aulendorf verfügt derzeit über keine wesentlichen Eigenmittel. Zur Umsetzung des Projektes sind Eigenmittel gemäß dem Förderantrag von 22.200 € zu erbringen. Bezogen auf den Projektzeitraum wären dies für das Jahr 2024 3.500 € und für die Jahre 2025 und 2026 jeweils 9.500 €. Die Solidarische Gemeinde Aulendorf e.V. bittet die Eigenmittel für die Umsetzung des Förderantrages zu übernehmen.

Der vorliegende Förderantrag der Solidarischen Gemeinde Aulendorf e.V. wird von Seiten der Verwaltung vollumfänglich unterstützt.

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig:**

- 1. Die Stadt Aulendorf übernimmt den Eigenanteil der Solidarischen Gemeinde e.V. in Höhe 22.200 € aus dem Projektantrag „Aufbau und Etablierung einer sozialen Gemeinde in der Stadt Aulendorf“ mit den Schwerpunkten „gesundes Aulendorf“ und „sorgendes Aulendorf“ im Projektzeitraum vom 01.09.2024 bis zum 31.12.2026.**
- 2. Der außerplanmäßigen Ausgabe für das Jahr 2024 in Höhe von 3.500 € wird zugestimmt. Die Finanzmittel für die Jahre 2025 und 2026 werden in den Haushaltsjahren bereitgestellt.**

## **Beschluss-Nr. 5**

### **Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen des Bebauungsplans "Auf der Steige Südost"**

#### **1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

#### **2. Zustimmung zum Planentwurf**

### **3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

#### **Vorlage: 40/043/2024**

BM Burth begrüßt Herrn Kienzle als beauftragten Fachplaner.

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Ortsrand der Stadt Aulendorf, südlich der Straße „Auf der Steige“ und östlich der Kreisstraße 7958 („Steinenbacher Weg“), zwischen bestehender im Norden und Westen Wohnbebauung und einem Gewächshaus im Süden. Etwas weiter östlich des Änderungsbereichs besteht außerdem das Misch-, Gewerbe- und Industriegebiet „Sandäcker“. Das Gelände im Änderungsbereich fällt nach Osten hin ab. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, dies entspricht der aktuellen Nutzung.

Es sind keine sonstigen Darstellungen (z.B. Landschaftsschutz, Denkmalschutz, Ausgleichsfläche) tangiert. Die rechtswirksame 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde am 01.08.2011 durch das Landratsamt Ravensburg genehmigt.

Nördlich und westlich sind bestehende Wohnbauflächen dargestellt, nordöstlich bestehende gemischte Bauflächen und weiter östlich und südöstlich gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Flächen sind überwiegend bebaut. Südlich liegt ein Gewächshaus im Außenbereich, eine Ackerfläche sowie ein kleiner Streuobstbestand. Im Süden schließt die Landschaft mit Wiesen- und Ackerflächen an. Eine zukunftsgerichtete Erweiterung der bestehenden Hausarztpraxis in der Hauptstraße von Aulendorf ist nicht möglich.

Aufgrund der geplanten Nutzungen (Ärztehaus, ergänzende und zugeordnete Einrichtungen für Pflege und Sonderwohnformen für Senioren, soziale und kulturelle Nutzungen, Wohn- und Gewerbenutzung) bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplans. Diese erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Steige Südost“. Die Abweichung von der bisherigen Darstellung lässt sich rechtfertigen, da die geordnete städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet nicht beeinträchtigt wird und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans (Nutzungsverteilung) gewahrt bleibt.

#### **Ziele und Zwecke der Planung**

Die Stadt Aulendorf beabsichtigt südlich der Straße „Auf der Steige“ und östlich des „Steinenbacher Wegs“ ein Baugebiet auszuweisen, in dem ein Ärztehaus ergänzende soziale und Pflegeeinrichtungen, sowie Wohn- und Gewerbenutzungen entstehen sollen. Im Gebiet ist neben dem dringend benötigten Ärztehaus die räumliche Nähe der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Kultur vorgesehen. Für das Ärztehaus im Norden wird auf ca. 0,5 ha eine Sonderbaufläche ausgewiesen, die auch ergänzende Pflegeeinrichtungen und Sonderwohnformen für Senioren beinhalten soll. Weitere Wohn- und Gewerbenutzungen sollen in einer Mischbaufläche entstehen. Diese Fläche dient auch dazu, den Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken. Damit sollen die Funktionen Versorgung, Wohnen, Arbeiten, Bildung und Kultur räumlich eng miteinander verzahnt werden. Der Änderungsbereich liegt am südlichen Stadtrand und umfasst rund 2,0 ha und betrifft das Flurstück Nr. 1435/1. Im Westen grenzt das Wohngebiet „Riedweg“, im Norden das Misch- und Wohngebiet „Auf der Steige“ an. Weiter östlich befindet sich – jenseits von Ackerflächen – das Misch-, Gewerbe- und

Industriegebiet „Sandäcker“.

Die überplanten Flächen werden derzeit als Acker genutzt; entlang der nördlichen Grenze befinden sich – am Straßenrand – acht größere Bäume. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Nutzungen vorzubereiten, hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.01.2023 bereits den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Steige Südost“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu. Hier soll eine Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet Ärztehaus“ und als „Urbanes Gebiet“ erfolgen. Im Rahmen der Bebauungsplanung werden die äußere und innere Erschließung mit Stellplatzflächen und Niederschlagswasserentsorgung, der Artenschutz und die Randeingrünung sowie die innere Durchgrünung berücksichtigt.

Des Weiteren werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz enthalten sein.

Die Planung erfüllt folgende Standortkriterien:

- geringe Störung im Landschafts- und Ortsbild / geringe topografische Exposition;
- geringer Eingriff in den Naturhaushalt / keine Beanspruchung besonders geschützter Landschaftsteile;
- geringer Erschließungsaufwand / Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz; gute Erreichbarkeit;
- gute Tragfähigkeit des Baugrunds;

Planungsalternativen

Die Flächenausweisung kann nur an dieser Stelle im Aulendorfer Stadtgebiet erfolgen. Für die dringend erforderliche kurzfristige Realisierung des Ärztehauses stehen keine verkehrsgünstigen und verfügbaren Alternativflächen zur Verfügung.

**Immissionsschutz**

Im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens wurde zum Schutz der geplanten im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes schutzwürdigen Nutzungen ein Gutachten zum angemessenen Sicherheitsabstand zur südöstlich am Sandweg gelegenen Firma LinTec Aulendorf GmbH & Co. KG erstellt (INGUS Ingenieurbüro für Umweltschutz und Sicherheit GmbH, 17.02.2024). Die Firma LinTec fertigt hartverchromte Stahlwellen. Der Betrieb fällt aufgrund der Galvanik unter die Störfall-Verordnung (12. BImSchV). Das Gefahrenpotential liegt in der Freisetzung von Gefahrenstoffen.

Zur Umsetzung der europarechtlichen Vorgaben des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie soll zwischen Betriebsbereichen und definierten Schutzobjekten langfristig ein angemessener Sicherheitsabstand eingehalten werden. Im Gutachten werden fiktive Störfall-Szenarien betrachtet und angemessene Sicherheitsabstände ermittelt. Bei Einhaltung dieser Abstände kann davon ausgegangen werden, dass mit planerischen Mitteln hinreichend Vorsorge getroffen wurde, um die Auswirkungen von Unfällen soweit wie möglich zu begrenzen und dem planerischen Schutzziel des §50 BImSchG entsprochen wird. Innerhalb dieses Abstandes können weniger schutzbedürftige Nutzungen vorgesehen werden.

Fazit:

Im Gutachten wurde als ungünstigste Annahme und bei ungünstigen Windverhältnissen bei einem Ausfall der Abluftreinigung in der Galvanik ein Mindestabstand von 110 m vom Emissionsort ermittelt. Das Baugebiet ‚Auf der Steige Südost‘ hat einen Abstand von mindestens 175 m zum Emissionsort, sodass der angemessene Sicherheitsabstand zum Betriebsbereich gewahrt ist. Aus Sachverständigensicht ist damit die Verträglichkeit des Betriebsbereichs mit dem geplanten Vorhaben gegeben.

**Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse**

## **Raumordnung**

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan Bodensee Oberschwaben wurde kürzlich fortgeschrieben. Aulendorf liegt als Unterzentrum zwischen den Mittelzentren Bad Saulgau und Bad Waldsee. In südlicher Richtung liegen die Oberzentren Weingarten, Ravensburg und Friedrichshafen. Die Unterzentren sind als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so zu entwickeln, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf ihres Verdichtungsbereichs der Grundversorgung decken können. Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren. Dabei ist die Anbindung an Siedlungsbereiche und Versorgungseinrichtungen sowie eine gute verkehrliche Anbindung zu beachten.

Die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung sind zu nutzen. Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung zu achten. Überörtliche Umweltziele sind im Regionalplan der Region Bodensee Oberschwaben dargestellt. In der aktuellen Fortschreibung des Regionalplans sind für das engere Plangebiet keine Darstellungen und Festlegungen enthalten. Das Plangebiet liegt außerhalb von regionalen Grünstreifen, Grünzäsuren sowie außerhalb von schutzbedürftigen Bereichen für Naturschutz und Landschaftspflege, für die Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Wasserwirtschaft.

Zu beachtende Ziele der Raumordnung, Vorranggebiete sind von der Planung nicht betroffen. Der im Norden der Stadt ausgewiesene Schwerpunkt für den Wohnungsbau kann kurzfristig nicht für die geplante gemischte und Sondergebietsnutzung in Anspruch genommen werden. In räumlicher Nähe zum Änderungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützten Biotope. Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung wie sie im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben formuliert sind.

Andere übergeordnete Planungen werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen. Die wesentlichen Zielaussagen des Landschaftsplanes wurden berücksichtigt. Im vorliegenden Fall sind keine landschaftsplanerischen Darstellungen betroffen. In räumlicher Nähe zum Änderungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützten Biotope.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt. Nach überschlägiger Einschätzung sind die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgleichbar. Artenschutzrechtliche Belange werden bei der Konkretisierung der Planung beachtet.

## **Planungsgegenstand**

Die geplante Erweiterung der Bauflächen dient der kurzfristigen Mobilisierung von Bauflächen für ein Ärztehaus mit Begleitnutzungen, für den Wohnungsbau und in geringerem Umfang für gewerbliche Nutzungen. Für diese neu ausgewiesene Sonderbaufläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan keine Kompensation und damit keine Herausnahme ausgewiesener Sonderbauflächen erforderlich.

### Flächenkompensation

Für die neu in den Flächennutzungsplan aufgenommene Mischbaufläche (ca. 1,5 ha) wird als Flächenkompensation an anderer Stelle eine Wohnbaufläche von 1,0 ha aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es handelt sich konkret um die geplante Wohnbaufläche „W1“ Atzenberg im Nordwesten von Aulendorf (FNP-Planausschnitt ohne Maßstab). Die Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Obstwiese).

Da nur eine geringfügige Flächeninanspruchnahme für rein gewerbliche Nutzungen erfolgt und dieser andererseits in dieser Planungsphase nicht ausreichend genau bestimmt werden kann, wird im vorliegenden Fall und unter Berücksichtigung der örtlichen Situation auf einen Flächentausch mit bestehenden Ausweisungen gewerblicher Bauflächen

verzichtet. Diese Vorgehensweise wurde im Vorfeld mit der Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidiums abgestimmt. Die bestehende Flächenbedarfsermittlung für Bauflächen im Flächennutzungsplan bleibt somit unangetastet. Eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit aktualisierter Bauflächenbedarfsberechnung ist zeitnah vorgesehen.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz (K7958) soll über die nördlich angrenzende Straße „Auf der Steige“ erfolgen. Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf das bestehende Straßennetz werden als gering eingeschätzt. Im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren wird die Erschließungsplanung konkretisiert.

Zusammenfassend steht einer Zunahme der Sonderbaufläche um 0,54 ha und der Mischbaufläche um 1,41 ha eine gleichgroße Abnahme der Flächen für die Landwirtschaft gegenüber. Als Kompensation wird die geplante Wohnbaufläche W1 Atzenberg (ca. 1,0 ha) aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die generellen Planungsziele des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Aulendorf behalten ihre Gültigkeit.

Durch die Änderung bleiben die Grundzüge der vorbereitenden Bauleitplanung und die Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplans für die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Aulendorf erhalten. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung. Es handelt sich um eine punktuelle Änderung, die eine kurzfristige Realisierung des dringend benötigten Ärztehauses ermöglicht. Die Planung führt nicht zu Nutzungskonflikten zwischen Gewerbe- und Wohnstandorten. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Voraussetzung für eine planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung in einem Bebauungsplan.

Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Steige Südost“ durchgeführt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft werden dort planungsrechtlich abgesichert. Hierzu wird ein Umweltbericht (Büro 365°, Überlingen) erstellt.

Im Rahmen des Umweltberichtes werden die voraussichtlich erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild unter Berücksichtigung der möglichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bewertet und eine Ausgleichskonzeption erarbeitet. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

### **Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

Zur Änderung des Flächennutzungsplans in den Bereichen „Auf der Steige Südost“ und „Atzenberg“ wurde nach § 2a BauGB ein Umweltbericht in Form eines Umweltsteckbriefs erstellt.

Der Umweltbericht konzentriert sich daher auf den Änderungsbereich „Auf der Steige Südost“. Er beschreibt und beurteilt das Vorhaben im Hinblick auf die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen und nennt mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Aufgrund der parallelen Erarbeitung des detaillierten Umweltberichts zum Bebauungsplan wird der vorliegende Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans knappgehalten und eine Abschichtung zum Umweltbericht zum Bebauungsplan vorgenommen.

### Der Umweltbericht kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Änderungsbereich „Atzenberg“ wird durch die geänderte Darstellung (Flächen für die Landwirtschaft anstelle von Wohnbaufläche (Planung)) keine Änderung der tatsächlichen

Nutzung vorbereitet. Es ist anzunehmen, dass der Bereich weiterhin im bisherigen Umfang landwirtschaftlich genutzt wird, so dass nicht mit wesentlichen Umweltauswirkungen infolge der Planung zu rechnen ist. Der Standort „Auf der Steige Südost“ ist aus stadtplanerischer Sicht für die geplante Nutzung insbesondere aufgrund der ausreichenden Flächengröße und der guten verkehrlichen Anbindung – auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln – gut geeignet.

Aus naturschutzfachlicher Sicht handelt es sich um einen verträglichen Standort, wenn entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Diese werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans konkretisiert.

#### Die Umsetzung des Vorhabens wirkt sich insbesondere auf die Schutzgüter Fläche/Boden und Tiere aus:

Durch die geplante Bebauung gehen 1,9 ha landwirtschaftliche Nutzfläche dauerhaft verloren; voraussichtlich werden bis zu 1,15 ha bislang offener Bodenflächen versiegelt. Darüber hinaus kommt es auch durch Geländeänderungen und die Anlage von Tiefgaragen zu erheblichen Eingriffen in den Boden.

Auch in Bezug auf das Schutzgut Tiere wirkt sich der Verlust der Offenflächen negativ aus, da sich das zur Verfügung stehende Nahrungshabitat (z.B. für Greifvögel) verkleinert und die Bebauung (inkl. der damit verbundenen Störwirkungen z.B. durch Hauskatzen) näher an vorhandene, von Vögeln zur Brut genutzte Gehölzbestände heranrückt. Wenn – wie bisher geplant – lediglich ein Baum gerodet und die Baumreihe im Norden durch Neupflanzungen ergänzt wird, kann sie ihre Funktion als Leitstruktur und Jagdhabitat für Fledermäuse sowie als Bruthabitat für Vögel voraussichtlich weiterhin erfüllen. Sofern auch die weiteren im Artenschutz-Gutachten (Ramos 03.02.2023) vorgeschlagenen Maßnahmen in die weitere Planung integriert werden, ist mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplans Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie planerisch vorbereitet werden.

Weitere negative Auswirkungen sind auf die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild zu erwarten, da die Neuversiegelung zu lokalen Aufheizeffekten führen kann und die geplante Bebauung vorhandene Blickbeziehungen in Richtung Schussen-Tal teilweise unterbindet. Der Eingriff in das Orts- bzw. Landschaftsbild wird jedoch aufgrund der engen Anbindung an den Siedlungsbereich als moderat eingestuft. Er ist durch eine dem Ortsbild angemessene zwei- bis dreigeschossige Bebauung sowie eine gute Ein- und Durchgrünung weitgehend minimierbar.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden insgesamt als positiv eingeschätzt, da die Errichtung des Ärztehauses und der ergänzenden Einrichtungen die medizinische und soziale Versorgung verbessert, während die Umsetzung der Wohnbebauung zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung beiträgt. Durch die enge Verflechtung der geplanten Nutzungen erhöht sich die Attraktivität des geplanten Siedlungsgebiets und damit auch der Stadt als Wohn- und Arbeitsort. Auf die Schutzgüter Wasser, Kultur- und Sachgüter sind keine erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Aus Umweltsicht wird die Fläche für das Vorhaben insgesamt als vertretbar eingestuft.

#### **Der Gemeinderat beschließt einstimmig:**

- 1. Der Gemeinderat macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage in der Fassung vom 07.06.2024 zu eigen.**
- 2. Der Gemeinderat stimmt dem vorliegenden Planentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Auf der Steige Südost“ in der Fassung vom 27.05.2024 zu.**

- 3. Mit diesem Entwurf wird gem. § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.**

## **Beschluss-Nr. 6**

### **Bebauungsplan "Auf der Steige Südost" mit örtlichen Bauvorschriften**

#### **1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

#### **2. Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf**

#### **3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. §3 (2) und § 4 (2) BauGB**

#### **Vorlage: 40/042/2024**

BM Burth begrüßt Herrn Kienzle als beauftragten Fachplaner.

Die Stadt Aulendorf beabsichtigt südlich der Straße „Auf der Steige“ und östlich der Kreisstraße K7958 „Steinenbacher Weg“ ein Baugebiet auszuweisen, dass in der nördlichen Hälfte die Ansiedlung eines dringend benötigten Ärztehauses mit ärztehausaffinen medizinischen, gesundheitlichen und sozialen Zusatznutzungen und Dienstleitung vorsieht. In untergeordneter Form soll auch Wohnen möglich sein.

In der südlichen Hälfte soll ein gemischtgenutztes Baugebiet entstehen, mit Schwerpunkt Wohnnutzung um einen Beitrag zum dringend benötigten Wohnungsbau zu leisten. Insgesamt entsteht ein Stadtquartier in dem Arbeiten und Wohnen in engen Zusammenhang stehen und nach dem Prinzip der kurzen Wege, Verkehr reduzieren kann. Das eigentliche Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand der Stadt Aulendorf. Es umfasst das Flurstück 1435/1 und bildet den räumlichen Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans. Die Fläche beträgt ca. 1,95 ha. Zusätzlich entsteht eine externe Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche des Flurstücks 1611. Sie bildet den räumlichen Geltungsbereich 2 des Bebauungsplans. Der räumliche Geltungsbereich 1 und der räumliche Geltungsbereich 2 sind gemeinsam Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Auf der Steige Südost“ und bilden seine Abgrenzung.

Im Vorentwurf des Bebauungsplans waren ausgewiesen: Sondergebiet Ärztehaus (SO), Mischgebiet (MI) und allgemeines Wohngebiet (WA).

Damit waren die Nutzungen planungsrechtlich abgebildet, die seitens des Vorhabenträgers umgesetzt werden sollten.

Insbesondere für die Nutzung WA gab es allerdings erhebliche immissionsrechtliche Probleme, die mit den benachbarten Nutzungen Industrie/Gewerbe im Osten und dem Verkehr Kreisstr. nicht vereinbar waren. Insbesondere im Schallschutz war der Konflikt schwer lösbar.

Mit dem Urbanen Gebiet (MU) steht ein Baugebietstyp zur Verfügung, der insbesondere in schwierigen städtischen Immissionslagen die Möglichkeiten einer gemischten Nutzung mit Schwerpunkt Wohnnutzung ermöglicht. Die Konfliktlösung mit dem Schallschutz war so überwindbar. Von daher haben wir nicht vom Mischgebiet in ein Urbanes Gebiet gewechselt, sondern Mischgebiet und allg. Wohngebiet aufgegeben und insgesamt ein Urbanes Gebiet ausgewiesen.

Darüber hinaus war auf der Ebene des FNP eine Kompensation der Wohnbau- und Gewerbeflächen von der Raumordnung gefordert. Entsprechende Flächen in der erforderlichen Größe standen aber bei der Stadt Aulendorf nicht zur Verfügung. Für die Sondergebietsflächen ist keine Kompensation erforderlich. Von daher wird die Sondergebietsfläche Ärztehaus-Wohnen ausgeweitet und Mischbau- und Wohnbauflächen auf ca. 1,4 ha Urbanes Gebiet reduziert.

Die Kompensation dieser Fläche erfolgt in Abstimmung mit dem RP Tübingen durch die Herausnahme der 1,0 ha großen Wohnbaufläche am Atzenberg.

Ein Gewerbeflächenanteil von ca. 0,4 ha bleibt wegen Geringfügigkeit von der Kompensation ausgenommen.

## **Verfahrensverlauf**

Der Gemeinderat hatte in seiner Sitzung vom 23.01.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Auf der Steige Südost“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst. Parallel hierzu wurde die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Am 22.05.2023 wurde vom Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf incl. Anlagen zugestimmt. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung beschlossen. Diese fand in der Zeit vom 07.08.2023 bis 15.09.2023 statt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Büro Kienzle Architekten aufgearbeitet. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplanentwurf in Teilen aktualisiert bzw. angepasst. Die Abwägungstabelle liegt diesen Erläuterungen bei.

### **Planerfordernis und Ziele und Zwecke der Planung**

Die Stadt Aulendorf schafft mit der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des dringend benötigten Ärztehauses mit Wohnnutzungen in einem Sondergebiet im südlichen Anschluss. Weiterhin wird die Ansiedlung gemischter Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Gastronomie, Bildung und Kultur) in einem urbanen Gebiet ermöglicht. Eine stadtverträgliche Siedlungs- und Nutzungsstruktur wird weiterentwickelt. Während im Sondergebiet die Nutzung des Ärztehauses mit Zusatznutzungen überwiegt, soll das urbane Gebiet durch Nutzungsschwerpunkt Wohnen geprägt sein. In Aulendorf besteht ein kontinuierlicher Bedarf an Wohnungen unterschiedlicher Größe. Die Planung leistet einen Beitrag zur Deckung eines dringenden Bedarfs an einem Ärztehaus sowie von Wohn- und Gewerbeflächen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans steht die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung von Aulendorf im Vordergrund. Ziel der Planung ist es, unter Berücksichtigung der Verkehrsfunktionen eine Erweiterung der zentralen Funktionen in südliche Richtung mit einer städtebaulich verträglichen Bebauung planungsrechtlich zu regeln und durch den Neubau eines Ärztehauses die medizinische Versorgung zu sichern.

Mit dem Bebauungsplan wird zum einen die Errichtung eines Ärztehauses mit allen zugeordneten Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen im Sonstigen Sondergebiet (SO gemäß § 11 BauNVO) gesichert und zum anderen der städtebauliche Ordnungsrahmen für die Errichtung von gewerblich und wohngenutzten Gebäuden in Urbanen Gebieten (MU gemäß § 6a BauNVO) geschaffen. Das Gebiet südlich des Stadtkerns ist an die bestehende Infrastruktur angeschlossen und ist gut im Siedlungskörper integriert.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren (EAG-Bau) nach Europarecht aufgestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ein Umweltbericht mit den nach Anlage 1 zum BauGB erforderlichen Inhalten zu erstellen.

Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht wird als Teil der Begründung dem Bebauungsplan in einem separaten Dokument beigefügt. Das Dokument zum Umweltbericht enthält auch die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG bzw. § 21 NatSchG BW. Die artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG liegt als Kurzbericht auf Grundlage einer Relevanzbegehung ebenfalls als separates Dokument vor.

### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das „Sonstige Sondergebiet (SO) Ärztehaus-Wohnen“ dient der Unterbringung eines Ärztehauses mit allen zugeordneten Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen. In untergeordnetem Umfang sind auch Wohnungen zulässig. Die Wohnnutzung ist auf die Obergeschosse beschränkt. Südlich des Sondergebietes soll in Ergänzung in einem Urbanen Gebiet eine gemischte Nutzung aus nicht wesentlich störendem Gewerbe,

sozialen Einrichtungen und schwerpunktmäßig Wohnen entstehen. Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht zulässig, da sie als verkehrs- und lärmintensive Nutzungen dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

Durch höhere Immissionsrichtwerte wird im urbanen Gebiet die Mischung von gewerblicher Nutzung und Wohnen erleichtert. Im Gegensatz zum Mischgebiet müssen die Anteile Wohnen/Gewerbe nicht gleichgewichtig sein.

Zusätzlich sind die Beeinträchtigungen durch den Verkehr der Kreisstraße K 7958 besser zu bewältigen.

Das Maß der Nutzung wird definiert durch die Festsetzung maximal zulässiger Grundflächenzahlen (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Baukörper werden ergänzt durch örtliche Bauvorschriften, die Regelungen zur Dachform und Dachneigung aufweisen. Die Grundflächenzahl ist so gefasst, dass das Einfügen in die kleinteilige bestehende Bebauung der Umgebung gewahrt bleibt und eine angemessene Grundstücksnutzung trotzdem ermöglicht wird.

Die Nutzungsziffern erlauben für das gesamte Baugebiet eine ausreichende bauliche Dichte und berücksichtigen das Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Mit der Ausweisung der Grundflächenzahlen sowie mit den Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen lässt sich eine flächensparende Grundstücksausnutzung realisieren

#### **Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse**

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an die geplanten Nutzungen. Sie berücksichtigt die topografischen Gegebenheiten und die Straßenhöhe. Grundsätzlich soll eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen und Flachdach im Sondergebiet und MU7 entstehen und in den MU1-Mu6 Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einem zulässigen Dachgeschoss als Nicht- Vollgeschoss. Aufgrund der starken Hanglage können in den MU1- MU3 auch Hanggeschosse entstehen, die aber ebenfalls keine Vollgeschosse sein dürfen. Die bestehenden Geländehöhen (siehe Höhenlinien) sind als Hinweis im Lageplan enthalten. Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist als Planeinschrieb festgesetzt. Daraus ergeben sich beispielsweise für die 3-geschossigen Gebäude Gesamthöhen von ca. 13 m. Die Begrenzung des Maßes der Nutzung stellt gemeinsam mit der Begrenzung der Gebäudehöhe eine ausreichende Regelung der baulichen Dichte dar.

#### **Bebauung / Gebäudeausrichtung / Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die teilweise zusammengefassten Baufelder bieten die Möglichkeit einer flexiblen Nutzung innerhalb der Bauquartiere. Auch Grundstücksteilungen sind bei zusammengefassten Baufeldern leichter möglich. Andererseits soll durch baukörperbezogene Festsetzungen das zugrundeliegende städtebauliche Konzept abgesichert werden. Es ist die offene Bauweise festgesetzt, die in der Umgebung mit überwiegend kleinteiliger Struktur prägend ist. Die Bauweise ist nur dort aufgeweitet, wo die beabsichtigte Nutzung es erfordert. Im MU!

Ist eine Wohnanlage für betreutes Wohnen vorgesehen, die Gebäudelängen über 50 m erfordert wird deshalb die abweichende Bauweise festgesetzt (abweichende Bauweise, d.h. Gebäudelängen bis 60m zulässig).

Im Sondergebiet und im MU 7 sind als Dachform begrünte Flachdächer festgesetzt, während in den MU1-MU6 Satteldächer mit vorgegebener Firstrichtung vorgesehen sind. Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf ist die Firstrichtung festgesetzt. Dies ermöglicht überwiegend eine Südwest- und Südostausrichtung der Gebäude

#### **Immissionsschutz**

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde

Wohnverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird. Westlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 7958 und nördlich die Gemeindestraße „Auf der Steige“.

Östlich des Plangebietes befinden sich Gewerbegebiete und eingeschränkte Industriegebiete sowie südlich eine Gärtnerei.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt.

#### Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden. Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zu Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblich.

#### Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Lärmemissionen der östlich und südlich des Plangebietes ansässigen gewerblichen Nutzungen die Orientierungswerte bzw. die zur Überprüfung der späteren Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes herangezogenen Immissionsrichtwerte im geplanten Sondergebiet (mit dem Schutzanspruch eines urbanen Gebietes) und im urbanen Gebiet eingehalten werden.

Dabei gibt die TA Lärm aber keine Obergrenze der zulässigen Gewerbelärmimmissionen vor, sondern regelt, unter welchen schalltechnischen Bedingungen ein Betrieb oder eine Anlage genehmigungsfähig ist. Die TA Lärm lässt somit Lärmbelastungen zu, die dann, wenn ein Betrieb den Immissionsrichtwert bereits ausschöpft und zusätzlich weitere Betriebe nach dem „6-Unter-Kriterium“ genehmigt wurden, weit über den Orientierungswerten für Gewerbelärmimmissionen liegen können.

Die sich im Plangebiet ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen. Die sich durch die Planungen ergebenden möglichen Einschränkungen für die umliegenden gewerblichen Nutzungen werden als zumutbar angesehen.

Auf Grund der Entfernung der Betriebe Firma LinTec und Firma Heydt zum Plangebiet und der geplanten Nutzungen des Plangebietes (urbanes Gebiet) sind keine immissionsrelevanten Geräuschspitzen im Plangebiet zu erwarten.

#### Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden im Plangebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 zur Tagzeit und zur Nachtzeit entlang der Verkehrswege im Westen und Norden des Plangebietes überschritten. Die Immissionsgrenzwerte werden zur Tagzeit und zur Nachtzeit nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten.

#### Als Orientierungswerte der DIN 18005 gelten

Urbanes Gebiet	63 dB(A) Tag / 50 dB(A) Nacht
Sonstige Sondergebiete	45-65 dB(A) Tag / 35-65 dB(A)

#### Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

Urbanes Gebiet	64 dB(A) Tag / 54 dB(A) Nacht
----------------	-------------------------------

Die Überschreitungen zur Tagzeit treten hauptsächlich in den Randbereichen des Plangebietes auf. Im Innenbereich werden die Orientierungswerte im Erdgeschoss weitestgehend eingehalten. Es kann daher im Plangebiet von einer entsprechend hohen Aufenthaltsqualität zur Tagzeit im Freien ausgegangen werden.

Die in der Rechtsprechung regelmäßig als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung

herangezogenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts bzw. die in der jüngeren Rechtsprechung herangezogenen Werte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts werden eingehalten. Es sind aktive und / oder passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.

#### Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen

Aus städtebaulichen und anderen Gründen sind aktive Lärmschutzeinrichtungen nicht möglich. Schallschutzwälle und -wände mit vertretbarer Höhe entfalten für die Obergeschosse kaum eine Wirkung. Schallschutzwände mit ausreichender Höhe sind dagegen stadtgestalterisch bedenklich und prägen das Ortsbild negativ. Ein Schallschutzwall mit entsprechender Höhe erfordert zu viel Fläche.

Der Aufwand für entsprechend hohe aktive Schutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße K7958 steht nicht im Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck.

#### Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Wegorientierung, Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen - in Verbindung mit der DIN 4109 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

#### Orientierung

Zudem wurde unabhängig von der konkreten Lärmbelastung festgesetzt, dass eine Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade vorgenommen werden soll. Dies erfolgte im Rahmen eines Optimierungsgedankens, dass möglichst geringe Lärmbelastungen an den Fenstern, die zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich sind, vorherrschen sollen.

#### Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Auf der Steige. Eine Verkehrsuntersuchung zur Ermittlung der zu erwartenden Neuverkehre des Sondergebietes „Ärztehaus – Wohnen“ und des urbanen Gebietes liegt nicht vor. Ein großer Anteil der Verkehre ist durch das Gesundheitswesen und die Nutzung Ärzte durch Kunden zu erwarten.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Blumenstraße mit der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes befinden sich in einem Mindestabstand von ca. 8 m zur Straßenachse. Es ergibt sich hieraus ein Beurteilungspegel von ca. 62 dB(A) zur Tagzeit und 52 dB(A) zur Nachtzeit.

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) von 55 B(A) zur Tagzeit bzw. 45 dB(A) zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet überschritten. Es werden die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) zur Tagzeit bzw. 49 dB(A) zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet ebenfalls überschritten.

Die in der Rechtsprechung regelmäßig als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts bzw. die in der jüngeren Rechtsprechung herangezogenen Werte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts werden um in der Tag- und Nachtzeit um 5 dB(A) unterschritten.

Auch unter Berücksichtigung der bestehenden Verkehrslärmimmissionen ist mit keiner

Überschreitung der als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte zu erwarten.

Die sich durch den planbedingten Fahrverkehr ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

### **Sicherheitsabstand zu LinTec Aulendorf**

Das Ing.-Büro INGUS wurde beauftragt, als Grundlage für die Prüfung der verträglichen Nachbarschaft ein Sachverständigengutachten zum angemessenen Sicherheitsabstand gemäß § 50 BImSchG zwischen dem Betriebsbereich der Firma LinTec Aulendorf GmbH & Co KG in Aulendorf und dem Bauplangebiet „Auf der Steige Südost“ zu erstellen.

Orientiert am Leitfaden KAS-18 der Kommission für Anlagensicherheit wurde eine für Planungen im Umfeld von Betriebsbereichen vorgesehene Einzelfallbetrachtung nach Nr. 3.2 des Leitfadens in Kombination mit der Arbeitshilfe KAS-32 durchgeführt und im vorliegenden Gutachten dokumentiert.

Es wurden ausgehend vom Stoffinventar und den Gefahren des Betriebsbereichs fiktive Störungs-Szenarien als Dennoch-Störfälle betrachtet:

- Freisetzung von Chrom(VI) in der Abluft der Galvanik bei Ausfall der Abluftreinigung - Bildung und Freisetzung von Schwefeldioxid bei Fehlreaktion von Natriumdisulfit in der Abwasserreinigung
- Schwelbrand unter Beteiligung von Natriumdisulfit mit Bildung und Freisetzung von Schwefeldioxid

Die Ermittlung der möglichen Auswirkungen in der Nachbarschaft durch die luftgetragene Ausbreitung von akut toxischen Stoffen erfolgte mit der Berechnungsmethodik der VDI-Richtlinie 3783.

Die Ergebnisse zeigen, dass der Dennoch-Störfall der Freisetzung von Chrom(VI) in der Abluft der Galvanik bei Ausfall der Abluftreinigung als abdeckendes Ereignis für den Betriebsbereich anzusehen ist. Da es für Chrom(VI) keine Störfallbeurteilungswerte gibt, wurde hilfsweise der sehr niedrige EU-Arbeitsplatzgrenzwert von 0,005 mg/m<sup>3</sup> herangezogen. Dieser Beurteilungswert wird in einem maximalen Abstand von ca. 110 m vom Emissionsort (Abluftkamin Galvanik) unterschritten.

Das Bauplangebiet „Auf der Steige Südost“, Flurstück Nr. 1435/1 hat einen Abstand von mind. 175 m zum Emissionsort, sodass der angemessene Sicherheitsabstand zum Betriebsbereich gewahrt ist. Aus Sachverständigensicht ist damit die Verträglichkeit des Betriebsbereichs mit dem geplanten Vorhaben gegeben.

### **Belange des Artenschutzes**

Der besondere Artenschutz (§ 44 BNatSchG) bezieht sich auf wildlebende Pflanzen und Tiere, einschließlich aller europäischen Vogelarten sowie auf europäisch geschützte Arten. Neben einem Tötungs- und Störungsverbot besteht das gesetzliche Ziel darin, die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen.

Die Regelungen gelten nicht nur für den Abriss und die Baufeldfreimachung im Vorfeld der Baumaßnahme, sondern auch bei späteren u.U. genehmigungsfreien Sanierungs- und Renovierungsarbeiten. Die Bestimmungen des gesetzlichen Artenschutzes sind allgemein geltendes Recht mit dem Ziel, einen günstigen Erhaltungszustand der Tier- und Pflanzenarten langfristig zu bewahren.

In Bezug auf Vögel und Fledermäuse besteht jeweils ein geringes bis mittleres Konfliktpotenzial. Um zu vermeiden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 BNatSchG eintreten, sind neben der bereits gesetzlich vorgeschriebenen Rodung von Gehölzen ausschließlich im Winterhalbjahr weitere Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen. Diese sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Sofern die o.g. Maßnahmen ordnungsgemäß umgesetzt werden, ist für die Artengruppen

der Vögel und Fledermäuse keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung der vorkommenden Populationen zu erwarten. Vorsorglich wird für Gebüschbrüter wie den Bluthänfling und die Goldammer zusätzlich zu den Strauchpflanzungen am Rand des Plangebiets auf einer bereits für frühere Ausgleichsmaßnahmen genutzten Fläche etwa 520m südlich des Plangebiets eine Hecke neu angelegt (siehe K1 in Kapitel 9.3).

Durch diese Maßnahme werden zusätzliche Bruthabitate insbesondere für diejenigen Vogelarten geschaffen, die in Bezug auf von Siedlungen ausgehende Störungen (wie z.B. Hauskatzen) empfindlich sind.

Auswirkungen auf die Artengruppen Reptilien und Amphibien sowie auf weitere streng geschützte Arten entstehen nicht, da diese im Wirkungsbereich der Planung nicht vorkommen.

#### Umweltprüfung und Umweltbericht

Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird über die Umsetzung einer externen Maßnahme im räumlichen Umfeld (Heckenpflanzung) sowie durch die Zuordnung von insgesamt 91.935 Ökopunkten aus einer weiter entfernt liegenden Ökokontomaßnahme abgedeckt. Das Vorhaben ist daher in naturschutzrechtlichem Sinn gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG als kompensiert zu betrachten.

#### **Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und Freianlagen sind notwendig, damit das gestalterische Einfügen künftiger Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild gesichert werden kann. Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Fassaden und Dächer entsprechen der vorgesehenen Nutzung.

Im Plangebiet orientiert sich die Fassadengestaltung an der umliegenden Bebauung und soll sich in das bestehende Ortsbild einfügen. Daher sind für die Fassadengestaltung grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne unzulässig. Des Weiteren sind für die Außenwände der Gebäude schwarze/dunkelbraune und grelle Farben und dauerhaft reflektierende Materialien unzulässig.

Die zulässigen Farben für die Dacheindeckung ermöglichen sowohl die bestandstypischen grauen Eindeckungen wie auch die ortstypischen rötlichen Dachziegel. Die Einschränkungen bzgl. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sollen die Dachlandschaft beruhigen und so ein Einfügen in die ländliche Baustruktur ermöglichen. Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie sind mittlerweile ein üblicher Bestandteil der Architektur.

Sie sollen sich einfügen in ein städtebauliches Gesamtbild und nicht aufdringlich wirken. Die festgesetzte Regelung zur Integration der Anlagen in die Dachfläche soll eine negative Fernwirkung vermeiden. Werbeanlagen sind in ihrer Größe begrenzt und dürfen nur so beleuchtet werden, dass es nicht zu Beeinträchtigungen des Verkehrs bzw. der angrenzenden Anlieger kommt.

Die Vorschrift dient auch dazu, negative Auswirkungen zu großer bzw. zu auffällig beleuchteter Werbeanlagen auf das Ortsbild zu vermeiden. Die Nutzungseinschränkung beleuchteter Werbeanlagen dient der Minderung der Störung der Anwohnerschaft, außer wenn die Beleuchtung zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit oder zur Abwehr anderer Gefahren erforderlich ist und nicht kurzfristig durch andere Maßnahmen ersetzt werden kann. Die Regelungen zur Gestaltung un bebauter Flächen dienen ebenfalls dem Erhalt des regionaltypischen Orts- und Landschaftsbildes.

Die Anlegung der nicht überbauten Flächen als Grünflächen und deren Bepflanzung ist gemäß § 9 (1) LBO obligatorisch. Die Reduzierung der Eingriffe in den natürlichen Geländeverlauf trägt zudem dem Gebot zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden Rechnung. Die Begrenzung der Höhe sowie die Art der Einfriedungen (nur Zäune

und freiwachsende Hecken) dienen ebenso dem Erhalt des Ortsbildes.

Gegenüber der Landesbauordnung Baden-Württemberg wurde der Stellplatzschlüssel auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit über 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche angehoben. Dies ist notwendig, da der Mobilisierungsgrad aufgrund der Lage der Infrastruktur und der Arbeitsplätze erfahrungsgemäß entsprechend hoch ist. Im ländlich strukturierten Raum gibt es nur ein begrenztes Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln. Mehrpersonenhaushalte sind häufig mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Darüber hinaus werden Stellplätze für Besucher und für Kunden benötigt. Grundsätzlich sind alle erforderlichen Stellplätze auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum stehen nur sehr begrenzt zur Verfügung

### **Weiteres Verfahren bzw. Vorgehen**

Nachdem der Gemeinderat dem aktualisierten Bebauungsplanentwurf incl. Begründung und aller Anlagen zugestimmt hat, wird die Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Nach Abschluss dieser Offenlage ist geplant, dass der Projektträger das erforderliche Baugesuch für das Ärztehaus einreicht.

Dies ist möglich, weil der Bebauungsplan dann einen Rechtsstand gem. § 33 BauGB aufweist.

Die Erschließungsplanung wird derzeit seitens des Projektträgers parallel zum Bebauungsplanverfahren vorbereitet. Sollte der Bebauungsplan im September als Satzung beschlossen werden können, ein zeitnaher Beginn der Erschließung erfolgen könnte.

Sofern auch dann die Baugenehmigung für das Ärztehaus vorliegt, mit dessen Bau ebenfalls begonnen werden könnte, jedoch unter dem Vorbehalt der eingehenden Stellungnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

### **Der Gemeinderat beschließt einstimmig:**

- 1. Der Gemeinderat macht sich die Abwägungstabelle in der Fassung vom 07.06.2024 zu eigen.**
- 2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Auf der Steige-Südost“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 08.06.2024.**
- 3. Der Gemeinderat beschließt gem. § 3 Absatz 2 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 2 BauGB.**

## **Beschluss-Nr. 7**

### **Wohnmobilstellplätze in Aulendorf - Entscheidung über Umsetzung** **Vorlage: 30/011/2021/3**

BM Burth begrüßt Herrn Haag als beauftragten Fachplaner.

Im ISEK 2015 wurde zu Kurzreisewohnmobilstellplätzen folgendes ausgeführt:

*In Deutschland verbringen mehr als eine Million Menschen ihre Freizeit in einem Wohnmobil. Um diese Reisenden als Gäste gewinnen zu können, bedarf es wohnmobilstellplatzgerechter Angebote, die gerne im Umfeld von Gaststätten, Restaurants sowie Thermalbädern liegen können. Hier bestehen in Aulendorf bisher ungenutzte Potentiale, weshalb es sich als Maßnahme empfiehlt, ausgewiesene Stellflächen als Kurzreiseplätze für Wohnmobilstellplätze anzubieten. Diese Gruppe verfügt über eine hohe Kaufkraft, die durchschnittlichen Ausgaben eines Wohnmobilstellplatzbesitzers liegen – zusätzlich zu den Stellplatzgebühren – bei 40 Euro pro Tag und Person.*

*In Aulendorf würden sich Plätze in Nähe des Thermalbades oder an einem Hotel angesiedelt eignen. Die Nutzer von solchen Einrichtungen kommen mit konkreten Erwartungen an das Reiseziel und wollen mit Informationen, wie z. B. mit Info-Tafeln mit Stadtplänen, Hinweise auf Veranstaltungen und Attraktionen sowie Adressen von Firmen aus dem Reisemobil-Umfeld (Händler, Kfz-Werkstätten, Gasversorger) versorgt werden. Wohnmobilstellplätze sind eigens für die spezifischen Anforderungen von Wohnmobilen und ihren Nutzern ausgestattete Übernachtungsplätze, deren Benutzung rund um die Uhr möglich sein muss. Die ausgewiesenen Stellplätze müssen mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen ausgestattet sein. Wichtige Kriterien sind:*

- *Zentrale Lage zur Innenstadt und/oder zu touristischen Attraktionen*
- *Ebener und fester Untergrund*
- *Info-Tafel mit Stadtplan, Hinweise auf Veranstaltungen, Attraktionen sowie Adressen von Firmen aus dem Reisemobil-Umfeld (Händler, Kfz-Werkstätten, Gasversorger)*
- *Ver- und Entsorgungseinrichtungen*
- *Münzgesteuerte Säulen mit Frischwasseranschluss und Ausguss*
- *Stromanschlüsse, z. B. Stromsäulen, die mit Münzen oder Wertmarken betrieben werden*
- *Müllcontainer/Papierkörbe*
- *Keine Schrankenanlage*

Weiter wird ausgeführt, dass sich Wohnmobilstandorte beim Firmengelände von Carthago befinden (diese sind allerdings nicht zu touristischen Zwecken) und zwei weitere beim Hotel Arthus. Stadtnahe Stellplätze mit marktgerechter Infrastruktur fehlen.

Bei den Teilzielen wird dies noch wie folgt konkretisiert:

„Schaffung und Erhalt einer öffentlichen Infrastruktur für Naherholung und Wohnmobilstellplätze mit guter Qualität und dauerhafter Pflege“ mit folgenden Maßnahmen:

- Wanderwegenetz qualitativ weiterentwickeln und mit Wegenetz des Landkreises

verzahnen (Rundwanderwege, Wegebeschilderung/-pflege, Ruheplätze, Aussichtspunkte, Barrierefreiheit etc.)

- Ausbau von ausgewiesenen Kurzreise-Wohnmobilstellplätzen und entsprechender Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Minigolf Gebäudesanierung

Die Erschließung des Potentials für Wohnmobilreisende wurde als Chance im ISEK definiert.

Deshalb hat die Verwaltung im Jahr 2021 gemeinsam mit neuland+ mehrere Stellplatzmöglichkeiten geprüft, jeweils mit Vor- und Nachteilen versehen und diese dann mit neuland+ besichtigt. Neuland+ hat in einem sehr geringen Umfang bei der Aufarbeitung unterstützt, weil sie ausgewiesene Experten in diesem Thema sind.

Geprüfte/angedachte Standorte (bei der Vorauswahl war allein die Größe ein Kriterium) waren beispielsweise:

- VGA Grundstück bei Vita-Hotel
- Parkplatz Therme
- Steeger See
- Mahlweiher städtisches Grundstück
- Alter Wertstoffhof
- Herrenlose Fläche am Bahnhof, bisheriger P & R Parkplatz

Nach eingehender Prüfung hat sich der Standort „Lehmgrubenweg/ehemals Flüchtlingsunterbringung“ als am sinnvollsten herausgestellt. An alternativen Standorten scheidet dies beispielsweise aufgrund des fehlenden Eigentums. Der Standort „Lehmgrubenweg“ liegt inmitten von Bäumen und Wiesen, er ist ruhig, dennoch zentrumsnah, nah am Bahnhof. Er ist zu Fuß gut und sicher am Abend erreichbar, auch weil eine Straßenbeleuchtung vorhanden ist.

Der Verwaltungsausschuss beschloss daraufhin am 23.06.2021, dass die Verwaltung *beauftragt wird, eine konkrete Planung für den Standort „Lehmgrubenweg“ zu erarbeiten.*

Zwischenzeitlich wurden mehrere Gespräche geführt und eine konkrete Planung (zwei Varianten) erarbeitet. Leider hat sich dies aus Kapazitätsgründen bei den Fachbüros und der Schwierigkeit der Planung sehr lange hingezogen. Die Planung liegt der Vorlage bei und wird in der Sitzung vorgestellt. Die Preise werden jeweils netto ausgewiesen, weil ein Vorsteuerabzug möglich ist.

Grundsätzlich: Für Wohnmobilstellplätze gibt es keine Normen und Regelwerte, sondern nur Erfahrungswerte. Die Ausgestaltung der Oberfläche ist wie beim Stellplatz in Bad Waldsee umgesetzt.

#### **Variante 1:**

Neben dem bisherigen Parkplatz wird ein komplett neuer Stellplatz gebaut (10 Plätze gleicher Größe).

Die Gesamtkosten liegen bei 220.991,43 Euro. Hierin enthalten sind unter anderem Ver- und Entsorgungsstationen (Wasser/Abwasser/Strom), ein Kassenautomat und Mobiliar sowie eine Müllstation.

Einsparpotential gäbe es bei diesen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Damit könnten die Kosten um 46.310,00 Euro reduziert werden. Mit dieser Einsparung würde aber auch

der Komfort des Platzes erheblich sinken und es ist die Frage, ob sich der Kassenautomat bzw. eine Bewirtschaftung durch die Stadt noch lohnt oder ob sich die Stadt hierfür einen Partner sucht wie es bei anderen Plätzen teilweise erfolgt.

**Variante 2:**

Die Stellplätze werden auf dem bisherigen Parkplatz ausgewiesen (12 Plätze unterschiedlicher Größe). Für die Besucher des Stadions wird ein neuer Parkplatz ausgewiesen (direkt daneben).

Die Gesamtkosten liegen bei 152.353,00 Euro. Hierin enthalten sind unter anderem Ver- und Entsorgungsstationen (Wasser/Abwasser/Strom), ein Kassenautomat und Mobiliar sowie eine Müllstation.

Einsparpotential gäbe es auch hier bei diesen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Damit könnten die Kosten um 42.110,00 Euro reduziert werden.

Die SGA würde die Variante 2 präferieren.

In der heutigen Sitzung ist nun die Entscheidung zu treffen, ob das Projekt umgesetzt wird.

Für die Umsetzung des Projektes sprechen folgende Punkte:

1. Durch den Bahnknotenpunkt sieht die Verwaltung für Wohnmobilisten, die Ausflüge machen möchten, großes Potential, gerade in der Urlaubszeit, wenn die sehr begehrten Standorte am Bodensee ausgebucht sind. Zudem ist Aulendorf durch die Therme, den Steeger See, die Adventure Golfanlage, die verschiedenen außergewöhnlichen Gastronomien und die Angebote im Schloss für Wohnmobilisten, die nur eine, maximal zwei Nächte bleiben möchten, ein attraktives Ziel.
2. Nahezu alle umliegenden Kommunen verfügen über Stellplätze, die eine sehr hohe Belegung ausweisen. Aulendorf als Stadt hat damit einen Wettbewerbsnachteil.
3. Aulendorf als Standort von Carthago verfügt über keine Stellplätze.
4. Die Pandemie hat den Trend zum Online-Kauf nochmals massiv verstärkt. Dies ist bekanntlich ein großes Problem für die örtlichen Einzelhändler und Betriebe und damit in der Konsequenz auch für die Einwohner einer Stadt. Eine attraktive Innenstadt stärkt das Image einer Stadt. Mit den Wohnmobilstellplätzen hat die Stadt es selbst in der Hand, einen wirtschaftlichen Anschlag zu geben. Bei angedachten 10 Stellplätzen und einer durchschnittlichen jährlichen Auslastung von insgesamt 39 % (Zahl aus einer aktuellen Anfrage an die Landesregierung) und der Annahme, dass zwei Personen durchschnittlich übernachten, ergibt dies folgende Modellberechnung: 2 Personen je 40 Euro/täglich, also 80 Euro, belegte Tage: 1.388 Tage, damit jährlicher wirtschaftlicher Anschlag: **111.040 Euro**. Rechnet man dies etwas konservativer, weil dies ein Landesschnitt ist, mit einer Auslastung von 20 %, spricht man immernoch von über 57.000 Euro. Auf die Gesamtstadt betrachtet hätten sich die Kosten damit nach ca. 3 – 5 Jahren amortisiert, je nach Variante. Zudem wird über mögliche Stellplatzerlöse und erhöhte Kurtaxeeinnahmen ebenfalls eine Amortisation erfolgen. Nicht eingerechnet sind die erhöhten Kosten für die Verwaltung für Müllentsorgung, Pflege und weitere Bewirtschaftung.
5. Das wilde Übernachten, beispielsweise am Steeger See, wäre vermindert.

Die OTG hat im Rahmen des Tourismusinfrastrukturförderprogramms den Bedarf an Stellplätzen bestätigt.

Die Schwaben-Therme hat auf dem oberen Parkdeck Wohnmobilstellplätze ausgewiesen. Die Übernachtung kostet 10 Euro. Es ist keine Infrastruktur vorhanden. Dies soll dauerhaft so beibehalten werden. In einem aktuellen Gespräch ist die Verwaltung so mit dem Betreiber der Schwaben-Therme verblieben, dass die Verwaltung den Platz mit in die Werbung aufnehmen kann.

Gegen die Umsetzung sprechen die hohen Kosten und das damit verbundene Risiko, einen dauerhaft nur wenig besetzten Platz zu schaffen, der im schlimmsten Fall auch noch enorme Bewirtschaftungskosten (wilder Müll, Vandalismus) nach sich zieht. Außerdem verfügt Aulendorf mit dem Platz an der Schwaben-Therme zwischenzeitlich über einen Platz.

In der Summe der Abwägung schlägt die Verwaltung die Umsetzung vor.

SR M. Halder möchte wissen, ob der bisherige Stellplatz nicht ebenfalls saniert werden müsste. Dieser scheint ihm in schlechten Zustand.

SR Holzapfel schlägt vor, dass bei der Variante 2 der neue Stellplatz nicht asphaltiert wird, sondern mit einer wassergebundenen Decke ausgeführt wird. Dies wäre umweltschonender.

Herr Haag führt aus, dass die Stellplätze gekiest werden. Die asphaltierte Mittelzufahrt reduziert dauerhaft die Unterhaltungsaufwendungen.

SR Holzapfel kann dem nicht zustimmen, eine Erneuerung des Asphalts ist so kostenintensiv, dass die Unterhaltung mehrfach erfolgen könnte und es dennoch die kostengünstigere Variante wäre.

SR Groll schlägt vor, die Versorgungsstationen im vorderen Bereich zu bauen, der Durchgang ist teils sehr schmal und damit evtl. problematisch für die Fahrzeuge.

SR Jöchle hält es für durchaus angebracht, den gesamten Bereich aufzuwerten. Das gesamte Gelände ist kein guter Eindruck für Aulendorf. Mit dem Wohnmobilstellplatz und dem neuen Parkplatz wäre dies ein guter Mehrwert.

SR Marquart schlägt eine Modifizierung der Planung so vor, dass eine Erweiterung möglich wäre.

SRin Schmotz würde die Parkplätze deshalb in den oberen Bereich verlagern.

SR Maucher stimmt dem zu, wenn die Zufahrt versetzt wird wäre eine Erweiterung möglich. Die Planung sollte entsprechend geändert werden und der Parkplatz nach oben versetzt werden.

BM Burth fasst die Diskussion wie folgt zusammen und schlägt folgendes zur geänderten Beschlussfassung vor:

1. Im Bereich des Stadions werden Wohnmobilstellplätze angelegt.
2. Der Stellplatz wird mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen eingerichtet.
3. Die Variante 2 wird so modifiziert, dass eine Erweiterung möglich wäre.
4. Diese modifizierte Planung wird dem Gemeinderat vorgestellt.

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig:**

- 1. Im Bereich des Stadions werden Wohnmobilstellplätze angelegt.**
- 2. Der Stellplatz wird mit Ver-und Entsorgungseinrichtungen eingerichtet.**
- 3. Die Variante 2 wird so modifiziert, dass eine Erweiterung möglich wäre.**
- 4. Diese modifizierte Planung wird dem Gemeinderat vorgestellt.**

## **Beschluss-Nr. 8**

### **Errichtung und Betrieb von 4 Windenergieanlagen im Röschenwald - Stellungnahme der Stadt Aulendorf zur geänderten Planung Vorlage: 10/115/2019/3**

BM Burth erläutert, dass der Röschenwald im Eigentum des Landes Baden-Württemberg ist. Bekanntlich wurden die Flächen zur Errichtung einer Windkraftanlage durch den Staatsforst öffentlich ausgeschrieben. Die Windkraft Bodensee-Oberschwaben GmbH & Co.KG (WKBO) hat im März 2016 den Zuschlag erhalten.

Der Gemeinderat wurde mehrfach über Planung sowie den Verfahrensstand informiert. In der Gemeinderatssitzung am 24.04.2024 hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf zu der vorgelegten Planung folgenden Beschluss gefasst:

1. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf befürwortet die Errichtung der Windkraftanlage im Röschenwald auf Gemarkung der Gemeinde Wolpertswende.
2. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf fordert, dass die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte hinsichtlich des Lärmschutzes und des Schattenwurfes eingehalten werden. Mit der geplanten Windkraftanlage ist ein Abstand von mindestens 1.000 Meter zur Wohnbebauung auf Gemarkung Aulendorf einzuhalten.

Grundlage dieser Beschlussfassung war, dass die Röschenwald Infrastruktur GmbH & Co.KG einen Windpark von 4 Windenergieanlagen des Typs Enercon E-160 EP5 E2 errichten und betreiben will.

Die Leistung des Typs Enercon E-160 EP5 E2 beträgt 5,5 MW. Der Rotordurchmesser beträgt 160 Meter, die Nabenhöhe 166,6 Meter.

Ende November 2023 hat die WKBO zusammen mit ihrem Kooperationspartner Alteric die immissionsschutzrechtliche Genehmigung hierzu erhalten.

#### **Geänderte Planung**

Die WKBO hat zwischenzeitlich mitgeteilt, dass der oben genannten Anlagentyp nicht mehr lieferbar ist und sich deshalb eine geringfügige Änderung des Parkdesigns ergibt, die einer Änderungsgenehmigung bedarf. Die Standorte der Anlagen, die Anlagenhöhe und Leistung bleiben gleich und damit auch die Schall- und Schattenimmissionen. Änderungen ergeben sich am unmittelbaren Anlagenstandort. Es soll nun der Anlagentyp Enercon E-160 EP5 E3 errichtet und betrieben werden.

Der Gemeinderat wurde in seiner Sitzung am 26.02.2024 über die beabsichtigte geänderte Planung informiert. Am 21.05.2024 hat das Landratsamt Ravensburg um Stellungnahme zum Antrag auf emissionsschutzrechtliche Änderungsgenehmigung nach § 16 des Bundesimmissionsschutzgesetzes gebeten.

#### **Ausgleichsmaßnahmen**

Durch die Änderung des Anlagentyps ist eine zusätzliche Rodungsfläche erforderlich, die entsprechend für den Kranausleger benötigt (die gelb schraffierte Fläche im beigefügten Plan) wird. Aufgrund der enormen Logistikprobleme muss außerdem noch temporär Fläche für die Lagerung von Rotorblättern am Standort vorgehalten werden (siehe grün schraffierte Fläche im beigefügten Lageplan). Im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser, Boden, Klima/Luft, Landschaft/Mensch, Kultur und Sachgüter hat das Fachgutachterbüro ius Institut für Umweltstudien eine erneute Bewertung im Umweltbericht vorgenommen. Dabei wurden nachteilige Auswirkungen für Schutzgüter geprüft und falls festgestellt im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz neu bilanziert.

Die Bewertung kommt weiterhin zu dem Ergebnis, dass sich durch das Projektvorhaben unter Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine erheblichen raumbedeutsamen Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben. Der Ausgleichsbedarf aufgrund der erforderlichen Änderungen erhöht sich um 148.262 Ökopunkte. Die Wiederaufforstungsfläche erhöht sich um 20.600 m<sup>2</sup>.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen an der bisherigen Beschlussfassung aus der Gemeinderatssitzung vom 24.04.2023 weiterhin festzuhalten.

**Der Gemeinderat beschließt mit 14 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung:**

- 1. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf befürwortet weiterhin die Errichtung der Windkraftanlage im Röschenwald auf Gemarkung der Gemeinde Wolpertswende.**
- 2. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf fordert, dass die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte hinsichtlich des Lärmschutzes und des Schattenwurfes eingehalten werden. Mit den geplanten Windkraftanlagen ist ein Abstand von mindestens 1.000 Meter zur Wohnbebauung auf Gemarkung Aulendorf einzuhalten.**

## **Beschluss-Nr. 9**

### **Umbau NWT-Räume im Schulzentrum - Zustimmung zu einer überplanmäßigen Ausgabe** **Vorlage: 30/018/2024**

Für den Umbau der NWT-Räume (Naturwissenschaft und Technik) im Schulzentrum wurden von den Schulleitungen im Rahmen der Haushaltsplanung 2024 Mittel in Höhe von 61.000 Euro angemeldet, die auch so eingeplant wurden (Investitionsnummer 211006 – 006). Die Basis dieser Mittelanmeldung war ein vorliegendes Angebot einer Fachfirma.

Grund für den erforderlichen Umbau war eine Besichtigung des Regierungspräsidiums Tübingen (untere Schulbehörde), da das Gymnasium Aulendorf Naturwissenschaft und Technik als Schwerpunktfach anbietet. Es wurde festgestellt, dass die bisherige Ausstattung der Schule im Bereich NWT nicht ausreichend ist und zusätzlicher Raumbedarf erforderlich ist, da die bisherige Ausstattung nicht dem Bildungsplan entspricht.

Nun wurde in den letzten Monaten intensiv an der Umsetzung weitergearbeitet. Grundsätzlich ist der Umbau alternativlos aus der Sicht der Verwaltung, weil die Alternative ein Erweiterungsbau des Gebäudes wäre. Es gab mehrere Abstimmungsrunden mit den Schulleitungen diesbezüglich. Eine Doppelnutzung der Räume wäre künftig weiterhin möglich.

Das vorliegende Angebot liegt nun bei 115.000 Euro. Nach den Regelungen der Hauptsatzung handelt es sich dabei um eine überplanmäßige Ausgabe, für deren Genehmigung der Gemeinderat zuständig ist.

Die Gründe für die große Kostensteigerung im Vergleich zum Angebot sind folgende:

- Es dauerte mehrere Monate, bis nun ein detailliertes Angebot vorgelegt wurde. Deshalb gab es Kostensteigerungen.
- Im ursprünglichen Angebot fehlten mehrere entscheidende Bausteine (Lagerräume, Deckensystem der Firma Hohenloher wie in den anderen NWT-Räumen). Für die Lagerung werden Schränke und zusätzliche Einrichtungen benötigt. Die baulichen Maßnahmen sind eingeplant, hier reicht der Kostenansatz aus.

Das Angebot der Fachfirma ist aus zwei Gründen alternativlos:

- Bereits das gesamte weitere NWT-System ist von dieser Firma.
- Ein Erweiterungsbau wäre deutlich teurer.

Auch die Mittel für die Grundausstattung (Werkzeug, Maschinen etc.) reichen nicht aus. Eingeplant waren 36.000 Euro von der Schule (Investitionsnummer 211006 – 007). Das aktuelle Angebot liegt bei 50.750 Euro. Die Schule erläutert hierzu folgendes: Im diesem Angebot sind gegenüber dem ersten Angebot von WPO, das Anhaltspunkt für die Mittelanmeldung im August 2023 war, auch Werkbankauflagen enthalten, die bei der gewünschten Kombi-nutzung der Räume situativ für den NWT-Unterricht gebraucht werden. Die sachliche Prüfung des Angebots insgesamt durch die NWT-Fachschaft des Gymnasiums ergab, dass das Angebot stimmig ist und die gelisteten Posten benötigt werden.

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig:**

- 1. Den überplanmäßigen Ausgaben für den Umbau der NWT-Räume und die Grundausstattung wird zugestimmt.**

- 2. Die Finanzierung erfolgt über Mehreinnahmen bei den Zinserträgen für Festgeldanlagen.**

**Beschluss-Nr. 10**

**Friedhof**

**a) Neufassung Bestattungsgebührenordnung zum 01.07.2024**

**b) 3. Änderung Friedhofsordnung zum 01.07.2024**

**Vorlage: 30/003/2024/1**

**a) Neufassung Bestattungsgebührenordnung zum 01.07.2024**

Aufgrund der Neukalkulation der Friedhofsgebühren ist die Bestattungsgebührenordnung anzupassen. Diese wird neu gefasst.

Zudem muss aufgrund der Einführung des § 2 b UStG eine Klarstellung in der Satzung erfolgen:

„Sofern und soweit gebührenpflichtige Leistungen nach Einschätzung der obersten Finanzbehörden des Bundes oder des Landes Baden-Württemberg der Umsatzsteuer zu unterwerfen sind, wird zusätzlich zu den Gebühren die gesetzliche Umsatzsteuer erhoben. Die nachfolgend aufgeführten Beträge sind somit als Nettobeträge zu verstehen.“  
(siehe Satz 2 des § 1 der Gebührenordnung)

**b) 3. Änderung der Friedhofsordnung zum 01.07.2024**

Mit der Einführung der neuen Grabarten Urnenwahlgräber im Blütengarten (Blütengrabfeld) und die Urnenwahlgräber in Urnennischen (Urnenstelen beim Blütengrabfeld) ist eine Änderung der Friedhofsordnung erforderlich. Die gelb hinterlegten Änderungen in der konsolidierten Fassung, betreffen diese Regelungen sowie einige wenige redaktionelle Anpassungen und Korrekturen.

**Der Gemeinderat beschließt die beigefügte Neufassung der Bestattungsgebührenordnung und die beigefügte 3. Änderung der Friedhofsordnung. Diese treten zum 01.07.2024 in Kraft (einstimmig).**

**Beschluss-Nr. 11**

**Friedhof - Neuanlage Blütengrabfeld**

**Vorlage: 20/017/2024/2**

Im Jahr 2015 wurde Friedhofsberater Ebinger mit einer Friedhofskonzeption beauftragt. Seither wurden sukzessive die Empfehlungen aus der Konzeption umgesetzt.

Im Jahr 2021 kam zusätzlich die Idee für die Anlage eines Blütengrabfeldes mit Urnengräbern auf. Zum einen weil immer mehr Urnenbestattungen nachgefragt werden und zum anderen weil sich eine Fläche im Bereich des alten Friedhofteils dafür gut eignen würde.

Ein aktualisierter Entwurfsplan vom 15.02.2024 von H. Ebinger und Beispielfotos von Blütengrabfeldern ist beigefügt.

Die Urnenwahlgräber mit Grabeinfassungen werden im Blütengrabfeld beidseits entlang eines geschwungenen gepflasterten Weges angelegt. Sie werden auf einer Seite mit einem Blumenwiesenstreifen zur vorhandenen Hecke und auf der anderen Seite mit einer Grünfläche mit Staudenbeet und Bäumen sowie Sitzgelegenheiten begleitet. Hier können zwei Urnenkreuzstelen eingepflanzt werden. Dies bedeutet für die Angehörigen ein weiteres Angebot an pflegearmen und pflegefreien Urnenbestattungsmöglichkeiten.

Der Verwaltungsausschuss hat am 26.10.2022 den Empfehlungsbeschluss gefasst den neuen Grabarten Blütenurnenwahlgräber und Urnenstelen mit Urnennischen zuzustimmen. Die erforderlichen Mittel i.H.v. 26.000 Euro werden im Haushalt veranschlagt. Weiter hat der Verwaltungsausschuss am 24.04.2024 die Auswahl der Urnenkreuzstelen das Modell der Fa. Paul Wolff GmbH, Mönchengladbach, Kreuzstele S46 MKS Redomit feingestockt Typ Magnum mit Schmuckträgern, incl. Fundament empfohlen.

Eine Kreuzstelle besteht aus vier als Kreuz angeordneten Stelen mit je vier Urnenkammern, somit 16 Urnenkammern insgesamt. Zwischenzeitlich wurde ein aktualisiertes Angebot der Fa. Wolf für eine Kreuzstele i.H. von 34.082,08 Euro vorgelegt, was erheblich über dem Betrag ursprünglich eingepflanzten Betrag i.H. von 16.000 Euro für die Stele liegt.

Daher wird vorgeschlagen aktuell nur das Blütengrabfeld umzusetzen und die Auswahl und die Realisierung von Stelen vorerst zurückzustellen.

Die Gebühren für die neuen Grabarten sind in der Gebührenkalkulation 2024-2026 berechnet.

**Der Gemeinderat stimmt der Anlage eines Blütengrabfeldes zu (einstimmig).**

**Beschluss-Nr. 12**

**Personal - Zweite Hausmeisterstelle Schulzentrum, Sporthalle,  
Kindergartenneubau**  
**Vorlage: 20/018/2024/1**

Für die Betreuung der Gebäude des Schulzentrums (Gymnasium, Werkreal- und Realschule) mit Sporthalle und dem zweigruppigen Kindergarten „Schatzkiste“ im Container ist ein Hausmeister zu 100 Prozent angestellt.

Zur Gesamtanlage Schulzentrum gehören auch die Sportaußenanlagen, das Minifußballspielfeld sowie die Skateranlage, die in den Zuständigkeitsbereich des Hausmeisters am Schulzentrum fallen. Die Grünpflege und der Winterdienst der Zufahrten erledigt der Betriebshof.

Mit dem Bezug des 5-gruppigen Neubaus der Kindertagesstätte „Schatzkiste mit drei Ü3-Gruppen und zwei Krippengruppen ab September 2024 reicht eine Vollzeitkraft nicht mehr aus.

Die technischen Anlagen sind durch die Sanierungsmaßnahmen in den zurückliegenden Jahren auf den Stand der Technik gebracht worden, stellen damit aber auch höhere Anforderungen an die Hausmeister.

Mit der Schaffung einer zweiten Hausmeisterstelle mit 100 Prozent Beschäftigungsumfang wäre zudem die Vertretung gewährleistet.

Daher schlägt die Verwaltung die Schaffung einer weiteren Hausmeisterstelle mit 100 Prozent Beschäftigungsumfang für die Gesamtanlage Schulzentrum mit Sporthalle und Außenanlagen, 5-gruppiger Kindertagesstätte „Schatzkiste“, Minifußballfeld und Skateranlage vor.

Die Eingruppierung für Schulhausmeister erfolgt in EG 7 mit Jahresbruttopersonalkosten i.H.v.

45.170,94 Euro in Stufe 3, der Arbeitgebergesamtaufwand beträgt 58.685,00 Euro. Die Besetzung soll spätestens zum nächstmöglichen Zeitpunkt erfolgen.

**Der Gemeinderat beschließt die Schaffung einer zweiten Hausmeisterstelle in Vollzeit für die Gesamtanlage Schulzentrum mit Sporthalle und Außenanlagen, 5-gruppiger Kindertagesstätte „Schatzkiste“, Minifußballfeld, Skateranlage in EG 7. Die Besetzung soll spätestens zum 01.09.2024 erfolgen (13 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen)**

**Beschluss-Nr. 13**

**Änderung des Bebauungsplan "Laurenbühl II"- 4. Änderung**

**1.) Aufstellungsbeschluss**

**2.) Zustimmung zum Planentwurf**

**3.) Änderung des Bebauungsplans gem. § 13a BauGB**

**4.) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 3**

**Absatz 2 i.V.m. § 4 Absatz 2 BauGB**

**Vorlage: 40/021/2024**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.03.2024 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern. Des Weiteren wurde beschlossen, dass die Bebauungsplanänderung in einer der nächsten Sitzungen ins Verfahren gebracht werden soll.

In der heutigen Sitzung soll daher der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Laurenbühl II im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB gefasst werden.

**Räumlicher Geltungsbereich/Plangebiet**

Das Baugebiet Laurenbühl II liegt im Norden der Stadt Aulendorf. Das Gebiet liegt südlich der Ebisweiler Straße und wird von der „Laurenbühlstraße“ im Westen und von der Straße „Am langen Hag“ im Osten begrenzt. Im Westen grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Laurenbühl II“, im Norden und Osten der Bebauungsplan „Hofgarten“. Es handelt sich um ein reines Wohngebiet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im nordwestlichen Bereich der Stadt Aulendorf und wird aus dem beiliegenden Lageplan (maßstabslos) ersichtlich.

Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches:

Flst.-Nrn. 798 (Teilfläche), 817/1, 817/3 (Teilfläche), 817/4, 817/5, 817/6, 817/7, 817/8, 817/9, 817/10, 817/11, 817/12, 817/13, 817/14, 817/15, 817/16, 817/17, 817/18, 817/19, 817/20, 817/21, 817/22, 817/23, 817/24, 817/25, 817/26, 817/27, 817/28, 817/29, 817/30, 817/31, 817/32, 817/33, 817/34, 817/35, 817/36, 817/37, 817/38, 817/39, 817/40, 817/41, 817/42, 817/43, 817/44, 817/45, 817/46, 817/47, 817/48, 817/49, 817/50, 817/51, 817/52, 817/53, 818/1 (Teilfläche), 818/2, 818/3, 819, 819/1, 819/4, 819/5, 819/8.

Erfordernis und Ziele der Planung:

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten für Wohngebäude zur Deckung des Wohnbedarfs.

Zur Zeit der Planaufstellung lagen der Stadt Aulendorf konkrete Anfragen zur Umsetzung von mehr als zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude vor. Ohne die Änderung des Bebauungsplanes ist es der Stadt nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. Mit der Erhöhung der Wohneinheiten ist es der Gemeinde möglich das Nachverdichtungspotenzial des Plangebiets optimal zu nutzen und die kurz- bis mittelfristige Nachfrage, vor allem nach kleinen bis mittelgroßen Wohnungen decken könnten. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

Übergeordnete Planungen

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

Die Stadt Aulendorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (genehmigt am 01.08.2011, rechtsgültig durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am 19.08.2011). Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbauflächen dargestellt. Die

Bebauungsplanänderung konkretisiert diese Vorgaben weiterhin durch die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

#### Systematik der Planung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Laurenbühl II" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

Der redaktionelle Aufbau der 3. Änderung des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Die Änderung wird auf Basis des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, der nur als analoge nicht-koordinierte Grundlage vorliegt, erarbeitet.

Eine CAD-Bearbeitung ist somit nicht möglich. Auf der Planzeichnung wurden alle Planänderungen redaktionell aufgelistet.

#### **Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung**

##### Stand vor der Änderung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind pro Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

##### Inhalt der Änderung

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf drei erhöht.

#### **Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**

##### Abarbeitung der Eingriffsregelung

Eingriffe, die aufgrund der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Laurenbühl II" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

##### Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

##### Bestandsaufnahme

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Siedlungsbereich am nördlichen Ortsrand des Hauptortes Aulendorf. Das gesamte Gebiet ist bereits durch Wohnbebauung geprägt. Aufgrund der bestehenden Bebauung ist ein Großteil bereits versiegelt und kann daher als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nicht mehr dienen. Einzig in den begleitenden Gartenflächen mit einigen Gehölzstrukturen können insbesondere Ubiquisten, Kulturfolger sowie insbesondere siedlungstypische Vogelarten weiterhin vorkommen.

Aufgrund der bestehenden Versiegelung sind die Funktionen der Böden bereits stark eingeschränkt oder nicht mehr möglich. Zudem ist die Versickerung des auftretenden Niederschlagswassers eingeschränkt oder nicht mehr möglich. Infolge der bestehenden Bebauung kommt es insbesondere in den Sommermonaten zu einer erhöhten Wärmebildung bzw. -abstrahlung. Auch ist durch die Bebauung eine Vorbelastung des Landschaftsbildes gegeben. Biotope oder Schutzgebiete liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet.

#### Auswirkungen der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes dient ausschließlich der Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten im Gebiet. Auswirkungen oder Änderungen auf die einzelnen Schutzgüter sind daher nicht gegeben, da im Vergleich zur bestehenden, ohnehin schon möglichen Bebauung, keine weiteren Versiegelungen zulässig gemacht werden. Aufgrund der Entfernungen der Biotope und Schutzgebiete, sind diese ebenfalls nicht von der Änderung betroffen.

#### **Umsetzung der Planung**

##### Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

##### Wesentliche Auswirkungen

Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Umfangs der vorgenommenen Änderungen nicht erkennbar.

##### Erschließungsrelevante Daten/Kennwerte

Fläche des Geltungsbereiches: 4,54 ha

#### **Der Gemeinderat beschließt einstimmig:**

- 1. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf beschließt die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Laurenbühl II" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)).**
- 2. Gemäß § 13a BauGB wird die 4. Änderung des Bebauungsplans Laurenbühl II und die örtlichen Vorschriften hierzu im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt.**
- 3. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf billigt den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Laurenbühl II in der Fassung vom 16.05.2024.**
- 4. Mit diesem Entwurf wird gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.**



**Beschluss-Nr. 14**

**Entscheidung über weitere Vorgehensweise bei zwei städtischen Darlehen**  
**Vorlage: 30/017/2024**

Bei der Kreissparkasse Ravensburg enden am 30.06.2024 und am 30.07.2024 die Zinsbindung von zwei Darlehen.

Das Darlehen mit Ende Zinsbindung 30.06.2024 wurde 2004 mit einem Ursprungsbetrag von 5.000.000 Euro und einem Zinssatz von 1,81 % aufgenommen. Die Restschuld beträgt 2.658.542,03 Euro.

Das Darlehen mit Ende Zinsbindung 30.07.2024 wurde 2014 mit einem Ursprungsbetrag von 1.000.000 Euro und einem Zinssatz von 1,5 % aufgenommen. Die Restschuld beträgt 794.722,08 Euro.

Beide Darlehen wurden jeweils mit 2 % getilgt.

Aktuell erhält die Stadt für kurzfristige Geldanlagen rund 3,30 % Zins.

Eine kurze Anfrage ergab, dass bei einer Umschuldung aktuell mit einem Zinssatz zwischen 3,20 % bis 3,30 % zu rechnen wäre (10 Jahre, 15 Jahre, 20 Jahre).

Stand 06.06.2024 verfügt die Stadt über Liquidität in Höhe von 20,2 Mio. Euro. Ein großer Teil dieses Geldes ist angelegt, allerdings nur bis maximal drei Monate aufgrund der großen laufenden Baumaßnahmen.

Im Gegenzug betragen die Verbindlichkeiten der Stadt insgesamt Stand 31.12.2023 20,05 Mio. Euro.

Die Verwaltung schlägt vor, die Restschuld des kleineren Darlehens nicht weiter zu finanzieren. Die Restschuld des größeren Darlehens soll mit einem Betrag von 2,0 Mio. Euro weiter finanziert werden.

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig:**

- 1. Das Darlehen mit der Restschuld in Höhe von 794.722,08 Euro wird aus dem städtischen Haushalt abgelöst.**
- 2. Ein Teil des Darlehens mit der Restschuld in Höhe von 2.658.542,03 Euro wird ebenfalls aus dem städtischen Haushalt abgelöst und zwar mit einem Betrag von 658.542,03 Euro. Für den Restbetrag von 2,0 Mio. Euro werden Angebote am Kreditmarkt (variabel (drei Monate Euribor), 10 Jahre, 15 Jahre, 20 Jahre) eingeholt. Der Tilgungssatz wird auf 4 % vereinbart.**
- 3. Die Verwaltung wird ermächtigt, das wirtschaftlichste Angebot anzunehmen.**
- 4. Der Gemeinderat wird in der nächstmöglichen Sitzung über das Ergebnis informiert.**

**Beschluss-Nr. 15**  
**Vergabe von Honorarleistungen zur Kanalsanierung**  
**EKVO 1. BA**  
**Vorlage: 40/457/2019/8**

Mit der Vorstellung der Auswertung der EKVO am 05.04.2023 durch das Ingenieurbüro AGP wurde die Verwaltung beauftragt, ein Sanierungskonzept aus der Zustandsbewertung 1. Bauabschnitt der EKVO Honorarangebote einzuholen.

Das Sanierungskonzept bezieht sich auf die Schadensklassen 4-5, die anrechenbaren Kosten gemäß Kostenschätzung vom 19.12.2023 Kanalsanierung – hydraulische Sanierungsplanung zur EKVO 1.BA betragen:

Befahrungsabschnitt: Blönried	brutto	465.528,00 €
Befahrungsabschnitt: Steinenbach	brutto	372.351,00 €
Befahrungsabschnitt: Zollenreute	brutto	774.452,00 €
Befahrungsabschnitt: Esbach und Münchenreute	brutto	797.776,00 €
<b>Summe brutto</b>		<b>2.410.107,00 €</b>

Angefragt wurden 3. Ingenieurbüros zur Vorlage eines Honorarangebotes für die Kanalsanierung inklusive hydraulische Sanierungsplanung. Eingegangen sind zwei Absagen und ein Honorarangebot.

Das Honorarangebot des Ingenieurbüros AGP beläuft sich auf 426.363,08 €.

Im Haushalt für das Jahr 2024 sind für die Umsetzung der EKVO 750.000 € eingestellt. Davon entfallen 73.000 € für die Planung des bereits beauftragten Bauabschnittes Kanalerneuerung zwischen Dobelmühle und Zollenreute.

Die Ausschreibung dazu wird im Juli versendet, die Kostenschätzung vom Ingenieurbüro AGP beträgt 697.000 €.

Die Ausführung der Leistungen kann frühestens Ende 3. Quartal 2024 beginnen und erstreckt sich über das Jahr 2025, somit wird die im Haushalt zur Verfügung stehende Summe für 2024 nicht überschritten.

Damit sind die zusätzlichen Ausgaben von 110.000 € für den zu vergebenden Honorarvertrag im Jahr 2024 der Kanalsanierung 1. Bauabschnitt der EKVO finanziell abgesichert.

Damit die Planungen auf Grund der Dringlichkeit beginnen können, werden im Haushalt für das Jahr 2025 und 2026 die weiteren Kosten der Kanalsanierung sowie für die hydraulische Sanierungsplanung Kosten in Höhe von ca. 317.630,04 € brutto eingestellt. Der Abruf der weiteren Kosten erfolgt nach Planungsfortschritt und Umsetzung/Ausschreibungen/Vergaben zur Bauausführung.

Somit ergeben sich Gesamtplanungskosten des Honorarvorschlages des Ingenieurbüro agp in Höhe von 426.363,08 €.

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig:**

- 1. Der Gemeinderat beauftragt das Ingenieurbüro AGP Bad Waldsee mit der Honorarleistung zur Kanalsanierung – hydraulische Sanierungsplanung zur EKVO 1.BA mit einer Bruttosumme von 426.363,08 €.**
- 2. Der Gemeinderat beauftragt den Ausschuss für Umwelt und Technik alle weiterführenden Vergaben bezüglich der Kanalsanierung der Bauabschnitte 1-4 der EKVO zu tätigen.**



**Beschluss-Nr. 16**

**Bestellung von Frau Rebecca Metzler zur Standesbeamtin**  
**Vorlage: 20/019/2024**

Frau Rebecca Metzler hat zum 15.06.2024 die Stelle der stellvertretenden Hauptamtsleiterin angetreten. Zum Aufgabengebiet gehört auch die Vertretungsfunktion für das Standesamt.

Im Januar 2024 hat sie am Grundseminar Familien- und Personenstandsrecht bei der Akademie für Personenstandswesen teilgenommen und die Prüfung bestanden. Damit kann Frau Metzler zur Standesbeamtin bestellt werden.

**Der Gemeinderat stimmt der Bestellung von Frau Rebecca Metzler zur weiteren Standesbeamtin zu (einstimmig).**

**Beschluss-Nr. 17**

**Verschiedenes**

**Ortschaftsratswahl in Zollenreute**

OV Wülfrath möchte wissen, wie mit den fehlerhaften Zuteilungen von Bürgern in die Ortschaft im Nachgang umgegangen wird. Es wurden Personen dem Wahlbezirk zugeteilt, die in Aulendorf wohnen.

Frau Thoma teilt mit, dass diese vier Personen bereits seit jeher Zollenreute zugeordnet waren. Das Landratsamt hat eine Stellungnahme angefordert.

**Beschluss-Nr. 18**  
**Anfragen gem. § 4 Geschäftsordnung**

Es werden keine Anfragen gestellt.

**ZUR BEURKUNDUNG !**

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....