

**N I E D E R S C H R I F T**

**über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates**

**vom 21.10.2024**

**im Ratssaal**

**Beginn: 18:45 Uhr**

**Ende: 20:10 Uhr**

**Anwesend:**

**Vorsitzender**

Bürgermeister Matthias Burth

**Gemeinderäte**

Marcel Baur Stadtrat  
Thomas Beck Stadtrat  
Prof. Dr. Ernst Deuer Stadtrat  
Niklas Gentner Stadtrat  
Jochen Haas  
Kurt Harsch  
Stefan Maucher  
Klaus Merk Stadtrat  
Ralf Michalski  
Robert Rothmund  
Gabi Schmotz  
Franz Thurn  
Britta Wekenmann-Arnold

**Verwaltung**

Brigitte Thoma

**Ortsvorsteher/in**

Manfred Frey Ortsvorsteher  
Bernhard Metzler Ortsvorsteher  
Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin

**Schriftführer/in**

Silke Jöhler

**Abwesend:**

**Gemeinderäte**

Pierre Groll	entschuldigt
Karin Halder	entschuldigt
Michael Halder	entschuldigt

Oliver Jöchle  
Rainer Marquart

entschuldigt  
entschuldigt

**Verwaltung**

Günther Blaser  
Bauamtsleitung Klaus Bonelli  
Denise Ummenhofer

## **Tagesordnung**

Beschluss-Nr.

- 7 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 8 Bekanntgaben, Mitteilungen, Bekanntgabe nichtöffentl. gefasster Beschlüsse, Protokoll
- 9 Einwohnerfragestunde
- 10 Neuverpflichtung von Bürgermeister Matthias Burth  
Vorlage: 20/032/2024
- 11 Modernisierung Bahnhof Aulendorf  
1. Zustimmung zum Realisierungs- und Finanzierungsvertrag für die Infrastrukturmaßnahmen,  
2. Zustimmung zur Kostenübernahme zur Aufwertung der Personenunterführung  
Vorlage: 10/098/2018/3
- 12 Stellungnahme zur Teilfortschreibung Windenergie des Regionalplans Donau- Iller  
Vorlage: 10/022/2024
- 13 Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Bebauungsplanes "Auf der Steige Südost" und "Atzenberg"  
1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen  
2. Feststellungsbeschluss  
Vorlage: 10/004/2023/1
- 14 Bebauungsplan "Auf der Steige Südost" mit örtlichen Bauvorschriften  
1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen  
2. Satzungsbeschluss  
Vorlage: 10/020/2024
- 15 Verschiedenes
- 16 Anfragen gem. § 4 Geschäftsordnung

**Beschluss-Nr. 7**

**Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung**

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

## **Beschluss-Nr. 8**

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

#### **Maßnahme Zollenreute unterspülte Straße**

BM Burth informiert, dass in zwei Wochen die Ortsdurchfahrt in Zollenreute saniert wird. Wie mitgeteilt gab es hier kürzlich einen großen Wasserrohrbruch. Es hat sich dann in der Sanierung gezeigt, dass die Straße soweit unterspült wurde, dass eine erhebliche Sanierung erforderlich ist. Die OSG und das Regierungspräsidium sind ebenfalls beteiligt. Die Wasserleitung muss von der OSG saniert werden, die Stadt übernimmt die Sanierung und Aufdimensionierung der Abwasserleitung.

#### **Endausbau BG Tafelesch**

Zwischenzeitlich konnte der Endausbau im Baugebiet Tafelesch erfolgen.

#### **Weg BG Tafelesch**

Der Weg durch das BG Tafelesch, der bei Starkregen problematisch ist, wird zeitnah so geändert, dass die Situation verbessert wird. Es werden beispielsweise Rinnen eingebaut.

#### **Waldseer Straße – Straßenbeleuchtung**

In der Waldseer Straße wurde zur besseren Ausleuchtung des Weges zum P + R Parkplatz eine Straßenbeleuchtung angebracht.

#### **Bankettarbeiten Ebisweiler Straße**

Die Bankettarbeiten in der Ebisweiler sind ebenfalls abgeschlossen

#### **Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse**

Es gibt keine Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung bekannt zu geben.

**Beschluss-Nr. 9**  
**Einwohnerfragestunde**

Es gibt keine Punkte aus der Einwohnerschaft.

**Beschluss-Nr. 10**  
**Neuverpflichtung von Bürgermeister Matthias Burth**  
**Vorlage: 20/032/2024**

BM Burth erklärt sich für befangen.

Bei der Wahl am 07.07.2024 wurde Bürgermeister Matthias Burth wiedergewählt. Die Gültigkeit der Wahl und die Wählbarkeit des Gewählten wurden durch das Kommunalamt mit Wahlprüfungsbescheid vom 25.07.2024 bestätigt.

Herr Matthias Burth wurde am 31.08.2008 erstmals und für die zweite Amtsperiode am 10.07.2016 zum Bürgermeister der Stadt Aulendorf gewählt. Der erste Amtsantritt war am 06.10.2008, die zweite Amtszeit endete somit mit Ablauf des 05.10.2024. Der Amtsantritt zur dritten Amtsperiode war somit am 06.10.2024. Die Neuverpflichtung soll möglichst schnell nach dem Amtsantritt erfolgen.

Bei der Wiederwahl eines Bürgermeisters erfolgt eine Neuverpflichtung mit dem Hinweis auf den bereits geleisteten Amtseid, daher ist eine erneute Vereidigung nicht erforderlich. Die Neuverpflichtung hat lediglich formelle Bedeutung, die Rechtsgültigkeit von Amtshandlungen hängt nicht von der Verpflichtung ab.

Die Neuverpflichtung von BM Burth erfolgt durch ein vom Gemeinderat gewähltes Mitglied in öffentlicher Sitzung im Namen des Gemeinderates (§ 42 Abs. 6 GemO). Es gelten die Regelungen des § 37 Abs. 7 GemO. Somit geheime Wahl mit Stimmzetteln; es kann offen gewählt werden, wenn kein Mitglied widerspricht. Der Bürgermeister hat Stimmrecht.

Es widerspricht kein Mitglied des Gemeinderates.  
Deshalb kann offen gewählt werden.

SR Haas schlägt SR Michalski als Gemeinderat, der BM Burth verpflichten soll, vor.  
Der Gemeinderat stimmt dem einstimmig zu.

**Bürgermeister Matthias Burth wird von SR Michalski auf seinen 2008 geleisteten Amtseid hingewiesen und mit folgender Verpflichtungsformel neu verpflichtet:**

***„Ich gelobe Treue der Verfassung, Gehorsam den Gesetzen und gewissenhafte Erfüllung meiner Pflichten. Insbesondere gelobe ich, die Rechte der Stadt Aulendorf gewissenhaft zu wahren und ihr Wohl und das ihrer Einwohner nach Kräften zu fördern.“***

**Beschluss-Nr. 11**

**Modernisierung Bahnhof Aulendorf**

**1. Zustimmung zum Realisierungs- und Finanzierungsvertrag für die  
Infrastrukturmaßnahmen,**

**2. Zustimmung zur Kostenübernahme zur Aufwertung der Personenunterführung  
Vorlage: 10/098/2018/3**

Zuletzt wurde dem Gemeinderat der Stadt Aulendorf in seiner Sitzung am 23.10.2024 die Entwurfsplanung zur Modernisierung des Bahnhofs Aulendorf vorgestellt.

Die gesamthafte Modernisierung des Bahnhofs Aulendorf umfasst die Verbesserung der barrierefreien Zugänglichkeit, Anpassung der Bahnsteiginfrastruktur (Bahnsteiglängen und Bahnsteighöhen), Erneuerung der Bahnsteigausstattung sowie die Modernisierung der Personenunterführung.

Die Erneuerung des Bahnhofs Aulendorf erfolgt über das Bahnhofmodernisierungsprogramm II durch die DB InfraGO Aktiengesellschaft, das Land Baden-Württemberg und der Stadt Aulendorf.

Die Sanierung der Personenunterführung erfolgt durch die Stadt Aulendorf, da es sich bei der Personenunterführung um eine sogenannte Kreuzung nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz handelt. Im Zuge der Errichtung der Personenunterführung am Knotenbahnhof wurde zwischen der damaligen Deutschen Bundesbahn und der Stadt Aulendorf im Jahr 1979 eine Vereinbarung zur Erstellung und Unterhaltung der Personenunterführung abgeschlossen. In § 7 der genannten Vereinbarung (Erhaltung und Eigentum) ist folgendes geregelt:

*Für die Erhaltung der Kreuzungsanlage gilt § 14 Eisenbahnkreuzungsgesetz:*

*Danach erhält:*

- a. die Bundesbahn ihr Anlagen wie bisher,*
- b. die Bundesbahn die Fußgängerunterführung – ausgenommen den Treppenaufgang mit Kinderwagenspur und Überdachung,*
- c. die Stadt den Fußweg zwischen der Waldseer Straße und Schussenstraße einschließlich Holzsteg über die Schussen und Beleuchtung des Fußweges,*
- d. die Stadt den Treppenaufgang mit Kinderwagenspur und Überdachung,*
- e. die Stadt den Bodenbelag und die Verkleidung der Wände sowie die Beleuchtung in der Fußgängerunterführung,*
- f. die Stadt das Pumpwerk und die hierfür erforderlichen elektrischen Einrichtungen. Zur Erhaltung hier auch die laufenden Betriebskosten für das Pumpwerk und dessen elektrischen Einrichtungen,*
- g. die Stadt ihre Wege und Straßenflächen, wie bisher.*

Dies bedeutet, dass die Stadt Aulendorf für die Erhaltung und Unterhaltung der o.g. Anlagen zuständig ist. Die Planungsleistungen für die Modernisierung der Personenunterführung wurden an die DB Engineering & Consulting GmbH vergeben.

Wie bereits oben beschrieben wurden die Entwurfsplanungen in der Gemeinderatssitzung am 23.10.2023 ausführlich vorgestellt. Auf die Beratungsvorlage Nr. 10/098/2018/2 und die vorgestellte Präsentation wird an dieser Stelle verwiesen. Die Beratungsvorlage und die Präsentation liegen als Anlage bei.

Zur Umsetzung der Modernisierungsmaßnahme ist der Abschluss eines Realisierungs-Finanzierungsvertrages (RuFV) für die Infrastrukturmaßnahme „Modernisierung der Verkehrsstation Aulendorf“ im Rahmen des Bahnhofmodernisierungsprogramms Baden-

Württemberg sowie eine Kostenübernahmeerklärung der Stadt Aulendorf zur Aufwertung des städtischen Teils der Personenunterführung an der Verkehrsstation Aulendorf erforderliche.

### **Realisierungs- Finanzierungsvertrag**

Die Vereinbarung regelt die Vertrags- und Finanzierungsbeziehungen zwischen dem Land Baden-Württemberg, der Stadt Aulendorf und der DB Station Service AG. Die für die Stadt Aulendorf wesentlichen Regelungen der Vereinbarung sind:

#### § 1 Vertragsgegenstand

Vertragsgegenstand ist die Gewährung von Zuwendungen für die Realisierung der Infrastrukturmaßnahme. Die geplanten Infrastrukturmaßnahmen sind in der Anlage 1.2 zum Vertrag näher beschrieben und umfassen insbesondere

- Neubau des Hausbahnsteiges (Bahnsteigkanten Gleise 1 / 1a) inkl. Entwässerung; für das Gleis 1 ist eine Baulänge von 300 m (265 m + 35 m) und einer Höhe von 55 cm über SO, für das Gleis 1a ist eine Baulänge von 155 m (120 m + 35 m) und eine Höhe von 55 cm über SO erforderlich.
- Neubau des Mittelbahnsteiges (Bahnsteigkanten Gleise 2 / 3) inkl. Entwässerung; für das Gleis 2 ist eine Baulänge von 266 m und eine Höhe von 55 cm über SO, für das Gleis 3 eine Baulänge von 266 m und eine Höhe von 55 cm über SO erforderlich.
- Neubau Dach 107 m am Bahnsteig Gleis 2/3
- Rückbau beider bestehenden Bahnsteigdächer am Bahnsteig Gleis 2/3
- Anpassungen bzw. Erneuerung der Bahnsteigausstattung (Wetter- und Windschutzanlagen, Bahnsteigmobiliar, Beschilderung) im erforderlichen Umfang.
- Erneuerung der Beleuchtungs- und Beschallungsanlage
- Anpassung der Zugänge zur Stadt Aulendorf
- Anpassungen der Bahnsteigzugangsanlagen aus der Personenunterführung (Treppen)
- Barrierefreie Erschließung des Mittelbahnsteiges Gleis 2 / 3 des Bahnhofs Aulendorf durch zwei Aufzugsanlagen an den Bahnsteigen Gleis 1 und Gleis 2 / 3
- Herstellung weitreichender Barrierefreiheit (taktile Leitsysteme, Beschallung)
- 

#### § 3 Mindestverkehrsprogramm

Grundlage für die Maßnahme ist das bestellte Verkehrsprogramm des Landes zum Fahrplanjahr 2029/20230.

#### § 5 Finanzierung der Infrastrukturmaßnahme

§ 5 der Vereinbarung regelt die Finanzierung. Die Finanzierungsanteile der Stadt Aulendorf werden in den Absätzen 4 und 5 geregelt.

Die Kommunen leisten zunächst grundsätzlich einen 20-prozentigen Finanzierungsanteil an den Gesamtkosten (Planungs- und Baukosten), wenn die Härtefallregelung nicht greifen würde. Der Finanzierungsanteil würde sich auf 4.355.009 € belaufen.

Für den Finanzierungsanteil (Gesamtkostenpauschale) der Stadt Aulendorf an den Gesamtkosten (Planungs- und Baukosten) kommt aber die Härtefallregelung von 80 EUR je Einwohner zur Anwendung. Grundlage dafür sind die vom statistischen Landesamt erfassten Einwohnerzahlen zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses RuFV. Auf dieser Basis beträgt der pauschale Zuschuss der Stadt Aulendorf ca. 845.040 €.

Das Delta aus dem 20-prozentigen Finanzierungsanteil gemäß Satz 1 und der Härtefallregelung in Höhe von X EUR übernehmen das Land und die DB InfraGO je zur Hälfte.

Weiter hat die Stadt Aulendorf im Vorgriff auf die 20-prozentige Gesamtkostenpauschale für die Kosten der Planung der Leistungsphasen 1 bis 4 nach HOAI einen Zuschuss von 270 TEUR (s. Finanzierungsvertrag Lph. 1-2 vom 23.11./17.11.16 und

Finanzierungsvertrag Lph. 3 bis 4 vom 24.04.19/ 17.04.19) geleistet, der auf die Gesamtkostenpauschale angerechnet wird.

Somit beträgt der von der Kommune noch zu finanzierende Betrag an der Gesamtkostenpauschale (Planungs- und Baukosten) auf Basis der Kostenberechnung ca. 575.040 €.

#### Mittelabruf

Mit Vertragsunterzeichnung werden 40 % des Zuschusses (ca. 230.016 €) fällig. Mit Baubeginn im Jahr 2026 sind 50 % (ca. 287.520 €) zu zahlen. Nach Inbetriebnahme ist eine Restzahlung von 10 % (ca. 57.504 €) zu leisten.

Auf die beiliegende Realisierungs- und Finanzierungsvereinbarung wird im Detail verwiesen.

#### **Kostenübernahmeerklärung der Stadt Aulendorf zur Aufwertung des städtischen Anteils der Personenunterführung**

Im Rahmen des Bahnhofsmodernisierungsprogramms Baden-Württemberg „Bahnhof der Zukunft“ soll die Infrastrukturmaßnahme „Modernisierung der Verkehrsstation Aulendorf“ realisiert werden. Diese Maßnahme umfasst unter anderem die Aufwertung der Personenunterführung innerhalb der DB-Grenze. Um ein einheitliches Bild zu schaffen, hat sich die Stadt Aulendorf mit der DB InfraGO AG darauf verständigt, dass auch der städtische Teil der Personenunterführung im Zuge der der Bahnhofmodernisierung aufgewertet werden soll. Die Kostenannahme liegt als Anlage 1 dieser Kostenübernahmeerklärung bei und beträgt 572.033 € brutto einschließlich Nebenkosten und 15 % für Unvorhergesehenes.

Die Kosten der Aufwertung des städtischen Teils der Personenunterführung in Höhe werden von der Stadt Aulendorf vollständig finanziert werden.

Die Stadt Aulendorf verpflichtet sich gegenüber der DB InfraGO AG hiermit zur Finanzierung der Kosten für die o.g. Aufwertung des städtischen Teils der Personenunterführung.

Der Betrag wird von der DB InfraGO AG in zwei Raten abgerufen:

50 % mit Vertragsunterzeichnung

50 % nach Fertigstellung der Maßnahme

Bei der umsatzsteuerlichen Beurteilung der nach dieser Vereinbarung vereinbarten Zahlungen sind sich die Vertragsparteien einig, dass diese als steuerbar der Umsatzsteuer unterliegen. Die Zahlungen werden daher brutto (mit Umsatzsteuer) ausgewiesen und abgerufen.

Sollten Kostenveränderungen entstehen, die über die angenommenen Kosten der DB InfraGO AG vom 22.11.2021 hinausgehen, erfolgt die Finanzierung dieser zusätzlichen Kosten zu 100% durch die Stadt Aulendorf.

Auf die beiliegende Kostenübernahmeerklärung wird im Detail verwiesen.

Die erforderlichen Mittel sind für beide Maßnahmen im Haushaltsentwurf 2025 und der mittelfristigen Finanzplanung eingestellt.

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

- 1. Der Gemeinderat stimmt dem vorliegenden Realisierungs- und Finanzierungsvertrag zur Modernisierung der Verkehrsstation Aulendorf zu.**

- 2. Der Gemeinderat stimmt der vorliegenden Kostenübernahmeerklärung zur Aufwertung des städtischen Anteils der Personenunterführung an der Verkehrsstation Aulendorf zu.**

## **Beschluss-Nr. 12**

### **Stellungnahme zur Teilfortschreibung Windenergie des Regionalplans Donau-Iller** **Vorlage: 10/022/2024**

Die Verbandsversammlung des Regionalplans Donau-Iller hat in ihrer Sitzung am 02.07.2024 den Anhörungsentwurf zur Teilfortschreibung des Kapitels „Windkraft“ des Regionalplans Donau-Iller beraten und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens beschlossen.

Gemäß Artikel 18 und 20 des Staatsvertrages zwischen dem Land Baden-Württemberg und dem Freistaats Bayern über die Zusammenarbeit bei der Landesentwicklung und über die Regionalplanung in der Region Donau-Iller wird die Öffentlichkeit beteiligt. Den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wird die Gelegenheit gegeben, eine Stellungnahme im Zeitraum vom 16.09.2024 bis 10.11.2024 abzugeben. Alle Unterlagen stehen zu Beginn des Beteiligungsverfahrens digital zum Download auf der Homepage des Regionalverbandes Donau-Iller unter <https://www.rvdi.de/regionalplan/beteiligungsverfahren> zur Verfügung.

In seiner Sitzung am 22. April 2024 hat sich der Gemeinderat der Stadt Aulendorf mit der Stellungnahme zur Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben, Teilregionalplan Energie bereits ausführlich mit dem Thema befasst. Auf die grundsätzlichen Erläuterungen zur rechtlichen Situation zur Fortschreibung der Regionalpläne wird auf die Vorlage 10/009/2024/1 aus der Gemeinderatssitzung vom 22.04.2024 verwiesen. Die Niederschrift ist separat als Anlage beigefügt.

#### **Vorranggebiet „Bad Schussenried - Atzenberger Höhe“**

Unmittelbar an die Gemarkungsgrenze der Stadt Aulendorf beabsichtigt der Regionalverband Donau-Iller das Vorranggebiet „Bad Schussenried – Atzenberger Höhe“ auszuweisen. Das geplante Vorranggebiet umfasst eine Fläche von ca. 90 ha. Die Fläche wird aktuell als Acker, Grünland und Wald genutzt.

Der Regionalverband Donau-Iller hat die Fläche einer strategischen Umweltprüfung unterzogen. Die Ergebnisse der strategischen Umweltprüfung lauten:

#### Zusammenfassende Einschätzung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Auf regionalplanerischer Ebene sind erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch (Erholungseignung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Biotopverbund) und Fläche (Forstpotenzialflächen) zu erwarten. Die Auswirkungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt können voraussichtlich im nachgelagerten Verfahren minimiert werden.

#### Gesamtabwägung

Es sind erhebliche Umweltauswirkungen auf mehrere Schutzgüter zu erwarten. Vor dem Hintergrund des überragenden öffentlichen Interesses am Ausbau der erneuerbaren Energien, aufgrund des hohen Windpotenzials und da die Umweltauswirkungen voraussichtlich zum Teil minimiert werden können, wird jedoch zugunsten der Windenergienutzung abgewogen. Zudem besteht mit der zwischen den Teilflächen verlaufenden Freileitungstrasse und einem nordwestlich gelegenen Fernmeldeturm bereits eine anthropogen-technische Überprägung der näheren Umgebung. Innerhalb der südlichen Fläche liegt außerdem ein bereits in der 5. Teilfortschreibung des Regionalplans „Nutzung der Windkraft“ festgelegtes Vorranggebiet. Die Fläche wird als Vorranggebiet festgelegt.

In Anlehnung an die Stellungnahme zur Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-

Oberschwaben, Teilregionalplan Energie wird von Seiten der Verwaltung vorgeschlagen, folgende Stellungnahme abzugeben:

Der Abstand zum Weiler „Ebisweiler“ muss mindestens 1.000 Meter betragen. Der Abstand zu einzeln genutzten Wohngebäuden muss mindestens 750 Meter betragen.

**Im Rahmen der Anhörung zur Teilfortschreibung Windenergie des Regionalplans Donau-Iller gibt die Stadt Aulendorf folgende Stellungnahme ab (einstimmig):**

**Der Abstand des geplanten Vorranggebiets „Schussenried – Atzenberger Höhe“ auf Gemarkung Bad Schussenried muss Richtung dem Weiler „Ebisweiler“ mindestens 1.000 Meter betragen, der Abstand zu einzeln genutzten Wohngebäuden muss mindestens 750 Meter betragen.**

**Beschluss-Nr. 13**

**Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Bebauungsplanes "Auf der Steige Südost" und "Atzenberg"**

**1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

**2. Feststellungsbeschluss**

**Vorlage: 10/004/2023/1**

BM Burth begrüßt Herrn Kienzle als beauftragten Fachplaner.

In seiner Sitzung am 23.01.2023 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Bebauungsplanes „Auf der Steige Südost“ gefasst.

Die Zustimmung zum vorgelegte Planentwurf in der Fassung vom 03.05.2023 sowie die Beschlussfassung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 22.05.2023.

Die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden in der Gemeinderatssitzung am 24.06.2024 abgewogen. Dem überarbeiteten Planentwurf wurde zugestimmt und die Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

**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. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Nutzungen vorzubereiten, beabsichtigt die Stadt den Flächennutzungsplan zu ändern. 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. 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.

### **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.

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 Verwaltungsgemeinschaft 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.

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

Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst zwei Teilbereiche: Im Teilbereich „Auf der Steige Südost“ werden am südlichen Stadtrand von Aulendorf eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Ärztehaus und Wohnen“ sowie eine Mischbaufläche anstelle von Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Zur Kompensation der zusätzlich möglichen Wohnbebauung (als Teil der Mischbaufläche) wird im zweiten Teilbereich „Atzenberg“ eine geplante Wohnbaufläche (W1 Atzenberg) aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und entsprechend ihrer aktuellen (und zukünftigen) Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Neudarstellung der Sonderbaufläche dient dazu, ein den aktuellen Anforderungen entsprechendes Ärztehaus sowie weitere Anlagen, die sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienen, errichten zu können. Im südlichen Anschluss hieran (Bereich der neu dargestellten gemischten Bauflächen) sollen auch weitere gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (z.B. Büro- und Geschäftsgebäude, Gastronomie, Beherbergungsbetriebe), sowie eine wohnliche Nutzung ermöglicht werden. Die geplanten Wohngebäude sollen zum einen den allgemeinen Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung decken, zum anderen aber auch dem betreuten Wohnen und weiteren Wohnformen dienen.

Die Planung ist erforderlich, weil das bestehende Ärztehaus am Schloss dringenden Erweiterungsbedarf hat, der am bisherigen Standort nicht umgesetzt werden kann. Die Änderung erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Steige Südost“.

Der Änderungsbereich „Auf der Steige Südost“ umfasst eine Fläche von etwa 1,95 ha, davon entfallen 0,54 ha auf die geplante Sonderbaufläche und 1,41 ha auf die geplante Mischbaufläche. Der Änderungsbereich „Atzenberg“ umfasst etwa 1,0 ha.

Für die Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Umweltbericht systematisch zusammengestellt und bewertet.

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 Umweltbericht konzentriert sich daher auf den Änderungsbereich „Auf der Steige Südost“ (nachfolgend nur Änderungsbereich genannt).

Der Änderungsbereich liegt südlich der Straße „Auf der Steige“ und östlich des Steinenbacher Wegs und wird derzeit als Acker genutzt. Entlang der Straße im Norden befindet sich eine Reihe aus acht größeren Laubbäumen. Das Gelände fällt nach Südosten hin ab. Die vorhandenen Böden sind von durchschnittlicher Fruchtbarkeit und haben eine mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Der Acker ist für die Tierwelt von geringer Bedeutung; die Baumreihe im Norden ist jedoch naturschutzfachlich hochwertig, da hier zum einen für mehrere freibrütende Vogelarten Brutverdacht besteht, zum anderen Fledermäuse die Baumreihe als Leitstruktur sowie zur Jagd nutzen. Dem Gebiet kommt derzeit insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu.

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zu Schutzgebieten für Natur und Landschaft; auch gesetzlich geschützte Biotop sind nicht von der Planung betroffen.

Bei der Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. 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 1,16 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 einschließlich 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 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.

Insgesamt kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass der Standort „Auf der Steige Südost“ aus stadtplanerischer Sicht für die geplante Nutzung insbesondere aufgrund der ausreichenden Flächengröße und der guten verkehrlichen Anbindung – auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln – gut geeignet ist. 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.

Aus Umweltsicht wird die Fläche für das Vorhaben insgesamt als vertretbar eingestuft.

### **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

Aus der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sind Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen sind mit einem Abwägungsvorschlag in der beigefügten Synopse dargestellt. Auf die beigefügte Synopse wird verwiesen.

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

- 1. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 13.09.2024 zu eigen.**
- 2. Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 13.09.2024. Es sind keine Inhalte betroffen, die zu einer erneuten Auslegung führen.**
- 3. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Auf der Steige Südost“ und „Atzenberg“ in der Fassung vom 13.09.2024 wird festgestellt.**

**Beschluss-Nr. 14**

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

**1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

**2. Satzungsbeschluss**

**Vorlage: 10/020/2024**

BM Burth begrüßt Herrn Kienzle als beauftragten Fachplaner.

In seiner Sitzung am 23.01.2023 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Auf der Steige Südost“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst. Parallel wurde die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Am 22.05.2024 wurde vom Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung beschlossen. Diese fand in der Zeit vom 07.08.2023 – 15.09.2023 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden in der Gemeinderatssitzung am 24.06.2024 abgewogen. Dem überarbeiteten Planentwurf wurde zugestimmt und die Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

**Erfordernis der Planaufstellung/Planungsziele**

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 Siedlung- 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 beigelegt.

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 (SO1-SO2) 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 Wohnen entstehen.

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.

Neben den im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsbetrieben mit spezifischem Sortiment sollen im urbanen Gebiet weitere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe möglich sein.

Es ist nicht Ziel des Bebauungsplanes, eine Einzelhandelsnutzung in größerem Umfang zu ermöglichen. Ein Einzelhandelsgroßprojekt, auch in Form einer Agglomeration wäre gebietsunverträglich und mit der angestrebten gemischten Nutzung nicht vereinbar. Andererseits soll im Sinne einer gemischten Nutzung kleinflächiger Einzelhandel, insbesondere der Nahversorgung möglich sein.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der zulässigen Nutzung kann das Entstehen einer Einzelhandelsagglomeration zwar nicht gänzlich ausgeschlossen werden, die Struktur der Erschließung und der Bauflächen und insbesondere die Ziele des Bebauungsplans einer gemischten Nutzung mit Schwerpunkt Wohnen im MU lassen keine verstärkte Entwicklung von Einzelhandel dort vermuten.

Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht zulässig, da sie als verkehrs- und lärmintensive Nutzungen dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen. 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.

Die Grundflächenzahl ist so gefasst, 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 den geplanten Nutzungen. Sie berücksichtigt die topografischen Gegebenheiten und die Straßenhöhe. Grundsätzlich soll eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen und Flachdach in den Sondergebieten SO1-SO2 und im 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 MU1 ist eine Wohnanlage für betreutes Wohnen vorgesehen, die Gebäudelängen über 50 m erfordert. Hier wird deshalb die abweichende Bauweise festgesetzt (abweichende Bauweise, d.h. Gebäudelängen bis 60m zulässig).

In den Sondergebieten SO1-SO2 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.

### **Grünflächen**

Grünflächen und Pflanzgebote wurden zur Gestaltung des Straßenraums und zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die Grünfläche ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dient der landschaftlichen Einbindung der geplanten Bebauung. Die Gehölzpflanzungen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sind als Leitstruktur für die Fledermäuse zu erweitern.

### **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. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA23-316-G01-01" mit dem Datum 08.05.2024 entnommen werden.

### 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

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.

#### Schallgedämmte Lüftung und Pufferräume

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu einer zum Lüften geeigneten Fassade erforderlich.

Ist dies nicht möglich, so ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen. Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prallscheiben müssen eine Pegelminderung von mindestens 10 dB(A) sicherstellen. Andere Lüftungskonzepte, z.B. doppelte Scheiben mit seitlichen Absorbern in der Laibung, „Hamburger Fenster“ sind auch zulässig, wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade auch unter Anrechnung des bewerteten Schalldämm-Maßes dieser Bauweise sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer entsprechend der Landesbauordnung nicht geeignet sind. Somit wird sichergestellt, dass hier kein neuer schutzwürdiger Raum entsteht.

#### 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.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

Daher ist ein anzustrebender Außenpegel von weniger als 45 dB(A) nachts für zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehenen Fenstern als sachgerecht anzusehen.

Weitere Maßnahmen wie z.B. nicht offenbare Fenster oder Prallscheiben zum Schutz vor Verkehrslärm werden nicht festgesetzt. Der Einbau von nicht offenbaren Fenster hat aus schalltechnischer Sicht gegenüber offenbaren Lärmschutzfenstern mit gleichem Schalldammauß keinerlei Vorteile und Prallscheiben stehen teilweise im Konflikt mit anderen baulichen Vorgaben. Diese nicht offenbare Fenster oder Vorbauten sind zur

Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen nicht erforderlich. Es wurde festgesetzt, dass die betreffenden Wohn- und Schlafräume zur Erzielung eines geeigneten Luftaustausches mit einer schallgedämmten Lüftung ausgestattet werden. Somit kann dann im Zusammenspiel mit einer ausreichenden Schalldämmung der Außenfassade und dem geeigneten Schalldämm-Maß der Fenster eine ausreichende Belüftung und ein ausreichender Schallschutz sichergestellt werden. Zudem hat dann der spätere Bewohner die Möglichkeit das Fenster zum Lüften zusätzlich zu öffnen.

#### Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises

Es wurde festgesetzt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden können.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit Baufeldern handelt, ist die Anordnung und räumliche Ausrichtung der zukünftigen Gebäude im Bebauungsplanverfahren nicht bekannt. Daher wurden vorsorglich Bereiche mit maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt. Bei der Berechnung dieser Bereiche wurden Abschirmungen der möglichen Baukörper im Bebauungsplangebiet nicht berücksichtigt. Somit werden die maßgeblichen Außenlärmpegel eher überschätzt. Die Kommune ist somit der Vorsorgepflicht zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nachgekommen.

Der Bauwerber kann veränderte Rahmenbedingungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung in die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße einfließen lassen. Falls z.B. durch eine Eigenabschirmung ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an einer Fassade vorhanden ist, kann dieser auch zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile herangezogen werden. Dabei wurde diese Zulässigkeit in Anlehnung an die eingeführten Baubestimmungen festgelegt. Es ergibt sich dann für den Bauwerber die gleiche Anforderung wie sie sich aus den eingeführten Baubestimmungen ergibt.

#### Emissionen von landwirtschaftlichen Anbauflächen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch z.B.: Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen sind. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen, die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

#### 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 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.

#### Gewerbebetriebe außerhalb Plangebiet

Außerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene gewerbliche Nutzungen.

Zum Schutz der geplanten im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes schutzwürdigen Nutzungen wurde 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 Störfallverordnung (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.

#### **Flächenbilanz**

Urbanes Gebiet	ca. 1,03 ha
Sondergebiet („Ärztelhaus-Wohnen“)	ca. 0,40 ha
Private Grünfläche	ca. 0,28 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,04 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	<u>ca. 0,20 ha</u>
Gesamt	ca. 1,95 ha

#### **Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

In räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope.

Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt. Das nächste Landschaftsschutzgebiet („Achtobel“) liegt fast 1km weiter südlich und ist lagebedingt nicht von der Planung betroffen.

Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt. Bei den nächstgelegenen Biotopen handelt es sich um Gehölze in der freien Feldflur, in Riedflächen sowie entlang der Bahnlinie. Da sämtliche Biotope mehrere Hundert Meter vom Plangebiet entfernt liegen und keine Verbundfunktion zu ihnen besteht, kommt es durch die Umsetzung der Planung nicht zu Beeinträchtigungen der Biotope.

Natura 2000 (§ 32 BNatSchG) - Gebiete werden vom Vorhaben nicht berührt. Vogelschutzgebiete liegen nicht im Umkreis von 3 km um das Plangebiet. Das nächste FFH-Gebiet liegt etwa 430 m weiter westlich jenseits bestehender Bebauung (FFH-Gebiet „Feuchtgebiete um Altshausen“, Nr. 8023-341). Da im Rahmen der vorliegenden Planung keine Vorhaben zulässig gemacht werden, welche sich über die genannte Entfernung negativ über das FFH-Gebiet auswirken könnten, kommt es durch die Umsetzung der Planung nicht zu Verschlechterungen für das FFH-Gebiet. Aufgrund der Art der Planung (Wohnen, Ärztehaus) ist nicht in relevantem Umfang mit dem Eintrag von Luftschadstoffen (z.B. NOx) zu rechnen, welche zu Eutrophierungseffekten führen könnten. Auch von der Planung verursachte Lärmeinwirkungen im Bereich des FFH-Gebiets sind nicht zu erwarten. Angesichts der Lage des FFH-Gebiets (jenseits von bestehender Bebauung und Waldflächen) bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der geschützten Feuchtflächen. Eine weitergehende Prüfung ist nicht erforderlich.

### **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 und umfassen:

- Minimierung von Lichtemissionen durch stark reduzierte Außenbeleuchtung (zur Vermeidung von Schadwirkungen auf nachtaktive Insekten und lichtempfindliche Fledermausarten)
- Verwendung reflexionsarmer Photovoltaikmodule (zur Vermeidung von Schadwirkungen auf gewässergebundene Insekten auch als Nahrungsgrundlage für Fledermäuse)
- Erhaltung von sieben der acht Bestandsbäume im Norden (als Leitstruktur für Fledermäuse)
- Entwicklung von Hecken/Gebüsch als neue Brutlebensräume am Rand des Plangebiets (insbesondere im östlichen und südlichen Randbereich)
- Neupflanzung weiterer Bäume im Straßenraum sowie auf den privaten Grünflächen (zur Schaffung von Ersatzlebensräumen/Brutstätten)
- Begrünung der Flachdächer (insbesondere zur Förderung der Insektenartenvielfalt und damit auch zur Verbesserung des Nahrungsangebots für Fledermäuse)
- Verwendung einheimischer Gehölzarten (zur Verbesserung der Nahrungsgrundlage für Tiere)
- Ergreifung von Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an großen Glasflächen, z.B. Vermeidung von Eckverglasungen, Verwendung geprüfter Markierungen usw. (um die Tötung von Vögeln zu verhindern)

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.

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**

Vom Büro 365° freiraum + umwelt wurde die Umweltprüfung und der Umweltbericht vom 07.06.2024 erstellt.

Durch den Bebauungsplan werden am südlichen Stadtrand von Aulendorf ein Sondergebiet „Ärztelhaus - Wohnen“ sowie ein Urbanes Gebiet ausgewiesen. Die Planung dient zum einen dem Neubau des dringend erforderlichen Ärztelhauses sowie weiterer Anlagen, die sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienen.

Im Anschluss hieran sollen auch weitere gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (z.B. Büro- und Geschäftsgebäude, Gastronomie, Beherbergungsbetriebe) ermöglicht werden. Im südlichen Anschluss ist eine wohnliche Nutzung vorgesehen, die zum einen den allgemeinen Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung decken, zum anderen aber auch dem betreuten Wohnen und weiteren Wohnformen dienen soll. Die Planung ist erforderlich, weil das bestehende Ärztelhaus am Schloss dringenden Erweiterungsbedarf hat, der am bisherigen Standort nicht umgesetzt werden kann. Die weiteren geplanten Nutzungen (u.a. betreutes Wohnen, soziale/medizinische Einrichtungen) ermöglichen im Plangebiet die Entstehung eines Quartiers, in dem insbesondere ältere Menschen fußläufig den Großteil ihrer Wege erledigen können.

Das Plangebiet liegt südlich der Straße „Auf der Steige“ und östlich des Steinenbacher Wegs und wird derzeit als Acker genutzt. Entlang der Straße im Norden befindet sich eine Reihe aus acht größeren Laubbäumen. Das Gelände fällt nach Südosten hin ab. Die vorhandenen Böden sind von durchschnittlicher Fruchtbarkeit und haben eine mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Der Acker ist für die Tierwelt von geringer Bedeutung; die Baumreihe im Norden ist jedoch naturschutzfachlich hochwertig, da hier zum einen für mehrere freibrütende Vogelarten Brutverdacht besteht, zum anderen Fledermäuse die Baumreihe als Leitstruktur sowie zur Jagd nutzen. Dem Gebiet kommt derzeit insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu.

Für den Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Umweltbericht systematisch zusammengestellt und bewertet.

Es wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Wesentliche dauerhafte Beeinträchtigungen entstehen für die Schutzgüter Boden und Wasser durch die Neuversiegelung bisher offener Bodenflächen in einer Größenordnung von rund 1,16 ha sowie für das Schutzgut Arten und Lebensräume durch das Heranrücken von (Wohn-)Bebauung an Bruthabitate von Vögeln (Streuobstwiese im Südosten) und die Beeinträchtigung der Baumreihe als potenzielles Vogelbruthabitat sowie als Jagdhabitat und Leitstruktur für Fledermäuse (einer von acht Großbäumen entfällt; Neupflanzungen erhalten erst in etlichen Jahren denselben Wert; ggf. Störungen durch südseitige neue Bebauung/Beleuchtung). Für die anderen Schutzgüter sind mit der Umsetzung der

Planung langfristig keine oder nur geringe Umweltbelastungen verbunden.

Durch den Bebauungsplan wird im nördlichen Teil ein Sonstiges Sondergebiet „Ärztelhaus - Wohnen“ sowie im zentralen und südlichen Teil ein Urbanes Gebiet ausgewiesen. Für das Sondergebiet sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und maximale Gebäudehöhen von 582,5m ü.NN im Osten sowie 585m ü.NN im Westen (entspricht etwa 12-14m absolut) bei maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich in einem kleinen, zentral am Sondergebiet gelegenen Teil des Urbanen Gebiets an diesen Vorgaben (GRZ 0,8, Gebäudehöhe 582,5 m ü.NN bei drei Vollgeschossen). In den übrigen (flächenmäßig überwiegenden) Teilen des Urbanen Gebiets ist die GRZ mit 0,4 festgesetzt; die maximalen Gebäudehöhen variieren hier von 586m ü.NN (ca. 12m absolut) im Westen bis 582m ü.NN (ca. 11m absolut) im Osten (bei jeweils maximal zwei Vollgeschossen). Umlaufend um die Baugebiete sowie etwas großflächiger im südöstlichen Eck sind private Grünflächen mit Gehölzpflanzungen zur Ortsrandeingrünung vorgesehen. Im Nordosten ist ein Teil dieser Grünflächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung reserviert (Retentionsmulde).

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird für das Sondergebiet und das zentrale urbane Gebiet als Dachform das Flachdach, für die übrigen Teile des urbanen Gebiets das Satteldach mit einer Neigung zwischen 18° und 45° in grauer bis schwarzer sowie roter bis brauner, nicht glänzender Farbgebung vorgeschrieben.

Wesentliche Minimierungsmaßnahmen sind die Verwendung teilversiegelter Beläge für Stellplätze und Fußwege (Erhaltung eines Teils der Bodenfunktionen), der Verzicht auf schwermetallhaltige Oberflächen bei der Dacheindeckung (Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser), die Installation einer insektenschonenden Außenbeleuchtung sowie die Beschränkung auf lediglich schwach reflektierende Photovoltaikmodule (zur Vermeidung von Schädwirkungen auf nachtaktive bzw. gewässergebundene Insekten), die Erhaltung eines Großteils der wertvollen Baumreihe im Norden, die Festsetzung von Gehölzpflanzungen auf privaten Flächen (zur Ein- und Durchgrünung sowie zur Schaffung von Ersatzlebensräumen), die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung für Flachdächer (zum Regenwasserrückhalt, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Förderung der Insektenvielfalt) sowie die Verwendung standortgerechter, heimischer Arten (um eine harmonische Einbindung in die umliegende Landschaft zu erzielen und die heimische Tierwelt zu fördern).

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen. Der aktuelle Zustand wurde im Gelände aufgenommen und mit der geplanten Entwicklung verglichen. Der Ausgleichsbedarf beträgt unter Berücksichtigung der innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 92.235 Ökopunkte. Der Ausgleich erfolgt über die Umsetzung einer externen Maßnahme in räumlicher Nähe (Heckenpflanzung) sowie (weit überwiegend) über die Zuordnung von Ökopunkten, die der Projektträger bereits erworben hat.

### **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.

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.

#### **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

Aus der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sind Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen sind mit einem Abwägungsvorschlag in der beigefügten Synopse dargestellt. Auf die beigefügte Synopse wird verwiesen.

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

- 4. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 13.09.2024 zu eigen.**
- 5. Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 13.09.2024. Es sind keine Inhalte betroffen, die zu einer erneuten Auslegung führen.**
- 6. Der Bebauungsplan „Auf der Steige Südost“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.09.2024 wird Satzung beschlossen.**

**Beschluss-Nr. 15**

**Verschiedenes**

**Waldseer Straße Gehweg**

SR Haas möchte wissen, ob an der Waldseer Straße noch ein Gehweg gebaut werden soll.

Dies verneint BM Burth aktuell.

**Gewerbegebiet Unterrauhen**

SR Maucher fragt nach Sachstand zur Investorenerschließung.

Diesbezüglich gibt es nächste Woche eine Besprechung mit der Hofkammer, ob es denkbar ist, die Flächen des Zweckverbands GIO im Investorenmodell zu erschließen bzw. zu veräußern.

**Beschluss-Nr. 16**  
**Anfragen gem. § 4 Geschäftsordnung**

Es werden keine Anfragen gestellt.

**ZUR BEURKUNDUNG !**

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....