

BUND-Regionalverband, Leonhardstraße 1, 88212 Ravensburg

An das  
Bürgermeistersamt der Stadt Aulendorf  
Hauptstraße  
**88326 Aulendorf**

Landesverband Baden-  
Württemberg e.V. –  
Regionalverband Bodensee-  
Oberschwaben

Neue Anschrift:  
Leonhardstraße 1  
88212 Ravensburg

Fon: +49 751 - 21451  
Fax: +49 751 - 21483

bund.bodensee-  
oberschwaben@bund.net

[www.bund-bodensee-  
oberschwaben.de](http://www.bund-bodensee-oberschwaben.de)

**Öffentliches Auslegungsverfahren  
des Bebauungsplanverfahren „Hofgarten – 3. Änderung“.**

Veröffentlichung am 24.2.2017 im aulendorf aktuell.

Unsere E-Mail-Anfrage vom 6.04.2017

Ihre Zusendung der Unterlagen am 19.4.2017 an die BUND-Regionalgeschäftsstelle

Ravensburg, den 03.5.2017

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Burth,  
sehr geehrte Damen und Herren,

der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Regionalverband Bodensee-  
Oberschwaben hat am 19.4.2017 die Unterlagen zum Bebauungsplan „**Hofgarten – 3.  
Änderung**“ erhalten, dafür unseren herzlichen Dank.

- (0) Vorbemerkung zur aktuellen Auslegungsunterlage
- (1) Stellungnahme zum Vorhaben
- (2) Aussagen das Vorgehen und Verfahren betreffend
- (3) Kommentare zu den einzelnen Unterlagen
- (4) FAZIT und Zusammenfassung

**(0) Vorbemerkung zur aktuellen Auslegungsunterlage**

Der BUND hat die Auslegungsunterlagen zum Bebauungsplan „**Hofgarten – 3. Änderung**“  
erst nach mehrmalige Anfrage am 19.4.2017 erhalten. Wir bitten Sie, wie in den  
vergangen Jahren gute Übung war, rechtzeitig die Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

## **(1) Stellungnahme zum Vorhaben**

Zu Nr. 1 im Bebauungsplanentwurf: Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Die Schwaben-Therme hat seit seines Bestehens grundlegende Probleme den Betrieb wirtschaftlich zu betreiben. Jahrzehntlang konnte anscheinend der Betrieb, nur durch Reduzierung der Energielieferungspreise der Stadt, wirtschaftlich geführt werden. In den Unterlagen des Bebauungsplanes steht, dass der Betreiber ein Konzept entwickelt hat, das die wirtschaftlichen Probleme lösen soll. Dieses Konzept liegt den Unterlagen **nicht** bei. Liegt dieses Konzept der Stadt Aulendorf vor und wurde es auf seine Realisierbarkeit überprüft? Schreibt die Schwabentherme unter der aktuellen Situation positive Ergebnisse oder wird bezuschusst? Liegen die letzten drei Jahresbilanzen des jetzigen Betreibers des Thermalbades der Stadt vor? Ist das beschriebene Betreiberkonzept von einem Wirtschaftsprüfer oder Kommunalaufsicht überprüft worden?

Was passiert wenn das Konzept nicht funktioniert?

Werden aus den Ferienwohnungen dann Wohnungen?

Hat der Betreiber eine Zusage gemacht, die nächsten 5-10 Jahren die Therme zu betreiben?

Zu Nr. 3. Flächennutzungsplan und sonstige übergeordnete Planungen

Der bestehende Flächennutzungsplan sieht in dem Bereich keine Ferienwohnanlage vor. Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans werden die Grundsätze des Flächennutzungsplanes berührt, ohne diesen zu ändern.

Die bisherigen Planungen sehen ein Sondergebiet ausschließlich für den Bereich Kliniken und Thermalbad vor. Eine Ferienanlage in der Größe, dem Umfang und der Art widerspricht der bisher geordnete städtebaulichen Weiterentwicklung der Stadt.

Es fehlte die öffentliche Diskussion um das geplante Gesamtkonzeption und dem Bauvorhaben und damit die Rechtfertigung für diese Planung.

Wo ist die Erhebung über den zukünftigen Bedarf an Ferienwohnungen in Aulendorf? Ist nicht davon auszugehen, dass die bisher genehmigten Ferienwohnungen sowie die geplanten zu einer Überkapazität führen und Leerstände verursacht?

Mit einem großen Beteiligungsprozess von Bürgern, Vereinen und Unternehmen wurde 2015 das Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK 2015-2025 der Stadt Aulendorf entwickelt. Beim Thema 2.4. (Seite 26) Tourismus und Naherholung steht unter der Überschrift Übernachtungszahlen: Unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen können daher keine deutlichen Zuwachsraten erwartet werden. **Weder bei den zehn Entwicklungszielen mit den Teilzielen noch bei den Maßnahmen wurde im ISEK-Konzept ein weiterer Bedarf an Ferienwohnungen überhaupt erwähnt.** Da der Gemeinderat, Städteplaner und Antragsteller dieses ISEK-Konzept einstimmig vor erst ca. 1 Jahr beschlossen hat, kann man von seiner Gültigkeit ausgehen.

Auf Seite 61 des ISEK-Konzeptes wurde als städtebaulichen Stärken beschrieben: *Stadtbildprägende Grünräume und Landschaftsbestandteile: Hofgarten und anschließender Landschaftspark.* Genau in diese stadtbildprägende Grünräume soll jetzt eingegriffen werden und mit einer massive Bebauung den positiven Charakter, negativ verändert werden. Die Planung widerspricht also dem ISEK-Konzept.

Der BUND spricht sich gegen eine Änderung des Bebauungsplanes „Hofgarten“ aus, weil damit unwiederbringlich eine wichtige ökologische Lunge des verlängert Stadtparks und eine wichtige Frischluftschneise verloren geht.

## **(2) Aussagen das Vorgehen und Verfahren betreffend**

### ***Umweltprüfung***

Die Mehrheit des Gemeinderates hat beschlossen, keine Umweltprüfung und keinen Umweltbericht zu erstellen sowie auch keine umweltbezogene Informationen einzuholen. Unseres Erachtens ist das nicht zielführend, weil die geplanten Änderungen einen Eingriff in einen sensiblen Bereich, angrenzend an den Park darstellt. Dieser Eingriff ist bedeutend und hat Auswirkungen für die Thermalbadbesucher, Anwohner und die Flora und Fauna.

### ***Flora und Fauna – Biotop Park***

Wir als ehrenamtliche Naturschutzorganisation sehen mehrere naturschutz- und artenschutzrechtliche Konfliktpotentiale, die näher betrachtet werden müssen. Unsere Beobachtungen ergaben, dass im Bereich der Fauna und Flora in diesem Gebiet mehrere schützenswerte Arten vorkommen. Unter anderen wurden Grau- und Grünspecht sowie mehrere Fledermausarten (Zwergfledermaus, Kleine Hufeisennase, Kleinabendsegler, und weitere) auf dem Gelände beobachtet.

Die Fledermäuse haben wahrscheinlich ihre Sommerquartiere in den Bäumen und in der alten Orangerie?

Wir fordern eine Bestanderhebung der Flora und Fauna mittels Umweltberichtes.

### ***Lärm und Auswirkungen aus Kleinklima***

Das massive Gebäude hat Auswirkung auf das Kleinklima und Luftströme. Deshalb sollte dies für die geplante Bebauung bewertet werden. Die Lärm – und Lichtbelastungen, vor allem abends und nachts, ist ebenfalls zu bewerten.

Durch immer mehr Bebauung nimmt die Temperatur (v.a. in den Sommermonaten) zu. Dies ist durch die Wärmespeicherung der Gebäude und Wege zu tun und gleichzeitig Abnahme der luftreinigenden Bäume und Sträucher.,

Im Vorgriff auf die den geplante Bebauungsplanänderung wurde ein Eingriff in den Naturhaushalt am Rosenmontag, am 27.2.2017 und am Freitag den 3.3.2017 in großem Ausmaße vorgenommen. Die Rodung von Bäumen und Sträucher im Vorgriff auf eine bisher nicht genehmigten Planung, kritisieren wir Naturschutzverband auf das schärfste, denn es wurden wertvolle Biotope zerstört.

Hier werden unwiderrufliche Fakten geschaffen gegen die Natur. Ist diese Vorgehensweise des Antragstellers mit dem Landratsamt –Naturschutzbehörde - und der Stadtverwaltung abgestimmt gewesen?

Auch wurden Erdarbeiten mittels größeren Baufahrzeugen bereits vorgenommen. Es entsteht der Eindruck bei der Bevölkerung, dass das Genehmigungsverfahren bereits erfolgt ist und der Bebauung schon begonnen hat. Wurde dieses Vorgehen mit der Genehmigungsbehörde angestimmt?

### ***Luftbelastung der Stadt – Zertifikat Kneippkurort***

Durch immer mehr zunehmender PKW- und LKW-Verkehr in Aulendorf, durch Zunahmen der Einwohner und Gästen nimmt seit Jahren die Luftbelastung durch Feinstaub, Stickstoffdioxiden, Schwefeldioxiden, Kohlenmonoxid und Ozon zu. Jetzt soll durch den Wahl des Gebäudestandortes ganz nah am Stadtpark erfolgen. Zur Zeit werden Messung (auch unmittelbar dem geplanten Standort ) gemacht? Wie hoch sind die Werte an den einzelnen Standorten ? Erfüllen die Grenzwerte die Vorgaben Zertifikat Kneippkurort?

### ***Prüfung von Alternativstandorten***

Gib es eine Prüfung von Alternativstandort A, B und C; um die Auswirkungen auf Boden und Umwelt zu beurteilen?  
Gibt es eine Nullvarianten?

## **(3) Kommentare zu den einzelnen Unterlagen**

### ***A: Der vorgelegte Lageplan in den Unterlagen als „02“ bezeichnet:***

Unter 4.3.Gehölzbestände für SO 4

Bei der Bauausführung sind Beeinträchtigungen der angrenzenden Gehölzbestände auszuschließen.

BUND-Stellungnahme „Hofgarten 3. Änderung“

Bereits im Vorfeld und in der Vergangenheit (siehe Zeitungsbericht) hat der Antragsteller bedauerlicherweise nicht an die gesetzlichen Vorgaben gehalten, was die Beeinträchtigung des Gehölzbestandes betrifft.

Unter 4.4. steht:

Sollten Baumfällungen erforderlich werden, sind artenschutzrechtliche Belange zu beachten. Hierbei ist sicherzustellen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (vgl. § 44 BNatSchG). Wie ist dies zu einzuhalten, wenn der Antragsteller bereits großflächig Bäume und Sträucher gerodet hat?

Zu 4.6 Wasserversorgung

Die Versorgung und Entsorgung des Gebäudes mit Wasser sollte vorabgeklärt werden. Wurden Leitungsgröße (Kanalgrößen) und rechtlichen Grundvoraussetzungen bereits vorab geklärt?

Ist die teure Verlegung der Wasserleitung überhaupt nötig, wenn nur ein Teil des Gebäudes gebaut wird?

Eine Änderung der Leitungsführung ist ja im Interesse des privaten Betreibers der Ferienanlage. Warum sollte die Stadt Aulendorf Kosten dafür übernehmen? Ist dies Wirtschaftsförderung oder widerspricht die Grundlage der kommunalen Aufgaben?

Zu 4.8 Gebäudegestaltung:

Bei der Ersterstellung des Bebauungsplanes war die Vorgabe, dass sämtlichen Gebäude nur in 2-stöckiger Bauweise errichtet werden dürfen. So wurden alle Klinikgebäude und auch das Thermalbadgebäude, außer der Kuppel, so errichtet.

Die geplante Höhe der geplanten Ferienwohnanlagen entspricht nicht dieser Vorgabe und passt nicht in die Umgebungsbebauung und widerspricht den bisherigen Festsetzungen.

**B: Der vorgelegte Lageplan in den Unterlagen als „03“ bezeichnet.**

Dort wird die planerische Überbauung des Freibeckens durch ein Gebäude muss dass Freibecken entfallen oder verkleinert werden? Wird dies zurückgebaut?

Wenn nicht, warum hat die Stadt einer solchen fälschlichen Planung als Planungsgrundlage zugestimmt?

In dem Lageplan ist die Zufahrt bzw. sind die zukünftigen Wege zum geplanten Gebäude nicht eingezeichnet. Oder gibt es keine fußläufige oder andere Erschließung?

Wo sind die Behindertenparkplätze für die Ferienanlage vorgesehen?

**C: Sonstiges „Orangeriegebäude“**

Zum angrenzenden Gebäude, das denkmalgeschützte Gebäude „die Orangerie“ wird in den Unterlagen keine Aussage gemacht.

Wird dieses Gebäude erhalten?

In welchem städtebaulichen Kontext steht dies Gebäude zur mehrstöckigen geplanten Gebäude? Vor dem Hintergrund ist es zu sehen, dass der Gemeinderat verschiedene alte

Gebäude in der Stadt erhalten möchte.

Wurde eine Stellungnahme des Denkmalschutzes bereits eingeholt?

#### **(4) FAZIT und Zusammenfassung**

Um eine Stellungnahme die Auswirkung auf Menschen, Fauna und Flora berücksichtigt, bittet der BUND um die Erstellung eines Umweltberichtes.

Weder die wirtschaftlichen Auswirkungen für den Thermalbadbetreiber noch für Stadt wurden bisher mit Daten und Zahlen dargestellt bzw. untersucht.

Die Wettbewerbssituation mit benachbarten Thermalbädern und Saunen in der Region ist zu betrachten und die langfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen zu bewerten. Laut mehreren Wirtschaftsprüfern sind Thermalbädern nur an wenigen Stadorten wirtschaftlich zu betreiben. Die meisten Bäder der Region müssen durch die öffentliche Hand direkt und indirekt finanziell unterstützt werden. Bei dem Bau oder Sanierung erhalten diese öffentlichen Bäder Zuschüsse vom Land. Die Aulendorfer Therme wird Privat betrieben und erhält daher keine Zuschüsse des Landes oder Bundes.

Alle politischen Parteien und Fraktionen im Gemeinderat haben sich für das ISEK-Konzept ausgesprochen. Dies gilt es umzusetzen!

Wer jetzt das ISEK-KONZEPT nicht beachtet und argumentiert mit der Ferienanlage kann das Thermalbad finanziell gesichert werden, muss sich sagen lassen, dass vielleicht auch andere Maßnahmen an anderen Standorten zielführend gewesen wäre.

Ein wesentliches bessern Standort und weniger Eingriff in der Natur und Umwelt wäre ein Gebäudestandort auf dem Thermalbad-Parkplatz oder neben dem Vita-Hotel. Beide Grundstücke sind im Eigentum des Thermalbadbetreibers.

Mit freundlichen Grüßen



Ulfried Miller  
BUND-Regionalgeschäftsführer