



# **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **„Hofgarten – 5.Änderung“**

**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF  
UND ZUM ENTWURF DER ÖRTLICHEN  
BAUVORSCHRIFTEN  
VOM 23. FEBRUAR 2026**

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

Aufgestellt:  
Schweinhausen, 23. Februar 2026

Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

## 1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Die Schwaben-Therme mit dem angeschlossenen Thermal-Hotel hat – wie auch in andere Betriebe dieser Branche – seit einigen Jahren massive Probleme, Personal zu finden. Ein maßgeblicher Grund, dass keine Mitarbeiter gewonnen werden kann, ist das Fehlen bezahlbaren Wohnraums für die Mitarbeiter. Daher tendieren inzwischen immer mehr Firmen und Betrieb dazu, selbst solchen Wohnraum zu schaffen, um Mitarbeiter gewinnen zu können.

Aus diesem Grund soll mit dieser Bebauungsplanänderung solcher Wohnraum für Mitarbeiter geschaffen werden. Hierzu ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. ~~Da es sich formal um Wohnnutzungen handelt, muss ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden.~~ Die Einschränkung, dass nur Wohnungen für Mitarbeiter und weitere konkrete Einschränkungen zum Nutzerkreis sind im städtebaulichen Vertrag zu regeln

~~Darüber hinaus sollen in diesem Gebietsteil auch Ferienwohnungen zugelassen werden, die als Ergänzung des Angebotes den wirtschaftlichen Betrieb der Schwaben-Therme sichern sollen.~~

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist im Plangebiet bislang 4 Sondergebietsteile aus:

- SO 1 Sondergebiet Thermalbad, Erlebnisbad nach § 11 BauNVO,
- SO 2 Sondergebiet Kurklinik nach § 11 BauNVO,
- SO 3 Sondergebiet Orangerie nach § 11 BauNVO,
- SO 4 Sondergebiet Ferienwohnanlage nach § 10 BauNVO.

Mit den Festsetzungen für eine Sondergebiet nach § 11 BauNVO für Mitarbeiterwohnen und Ferienwohnungen entspricht dies insbesondere dem § 11 Abs. 2 BauNVO:

*... Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht*

*Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits, ...*

Hier wird explizit auf die Mischung von Fremdenbeherbergung und Dauerwohnen hingewiesen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich bleibt unverändert.

## 3. Flächennutzungsplan und sonstige übergeordnete Planungen

~~Da der räumliche Geltungsbereich unverändert bleibt, ergibt sich aufgrund der geringen Größe der Änderung nur eine geringfügige Abweichung zum Flächennutzungsplan, der hier ein Sondergebiet vorsieht.~~

Der Flächennutzungsplan weist eine Sonderbaufläche „Kur/Fremdenverkehr“ aus. Durch die Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO mit den zulässigen Nutzungen Mitarbeiterwohnen und Ferienwohnungen für den Änderungsbereich ist die Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Sonstige übergeordnete Fachplanungen sind nicht bekannt.

## 4. Hochwasser und Starkregen

Nach den Hochwassergefahrenkarten liegt das Plangebiet nicht in einem Überflutungsbereich eines Gewässers.

Gemäß den Starkregenkarten ist der Bereich der Planänderung nicht von Überflutungen aufgrund von Starkregen betroffen.

## 5. Bodenschutz/Versiegelung

Der Bereich der Planänderung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan vorwiegend für PKW-Stellplätze festgesetzt. Diese sind auch vorhanden. Es ist zu erkennen, dass beim Bau dieser Stellplätze das Gelände erheblich verändert wurde. Die Fläche für Stellplätze und Fahrgassen beträgt im Änderungsbereich ca. 500 m<sup>2</sup>. Im Rahmen der Änderung ist eine zulässige Grundfläche von max. 400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine maßgebliche zusätzliche Versiegelung sowie Veränderung des Bodens stattfinden.

## 6. Änderungen mit den zugehörigen Festsetzungen und Hinweisen

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

~~Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig. Diese sind bewusst ausgeschlossen, da sie dem konkreten Zweck von Mitarbeiterwohnungen entgegenstehen.~~

Es wird ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt, in dem Dauerwohnen für Mitarbeiter aus dem gesamten Plangebiet und Ferienwohnungen zugelassen sind. Dies dient dem Zweck den wirtschaftlichen Betrieb der Therme nachhaltig zu sichern.

Da vermutlich ein Baum – der bislang als Pflanzgebot festgesetzt ist – der Baumaßnahme im Weg ist, wird der Ersatz festgesetzt.

Zum Schutz nachaktiver Insekten im Umfeld sind LED-Leuchten festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 598,40 ergibt – je nach Standort des Gebäudes – eine maximal 5-geschossige Bebauung. Diese Maximalhöhe liegt unterhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Maximalhöhe für die Kuppel des Thermalbades (599,00). Das nördlich der Ebisweilerstraße, nördlich des Plangebietes liegende Hotel hat eine Erdgeschoss-Fußbodenhöhe von 599,15 die maximale Höhe am First beträgt 608,40. Somit passt sich das Gebäude höhenmässig an das stark ansteigende Gelände an.

### 6.2 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

~~Als Dachform wird ein Satteldach festgesetzt. Damit soll es sich optisch besser in diesen Hangbereich einbinden.~~

Als Dachform wird ein Satteldach oder ein begrüntes Flachdach festgesetzt. Dies entspricht Dachformen innerhalb des Plangebiets.

### 6.3 Hinweise

Hier werden für den Änderungsbereich Hinweise für die Gebäudegestaltung, den Bodenschutz, den Gewässer- und Grundwasserschutz, sowie zur Gebäudegestaltung gegeben.

Für die Entwässerung ist die getrennte Ableitung dargelegt, wobei eine Retention des Niederschlagswassers vor Einleitung in den städtischen Regenwasserkanal auf dem Grundstück erfolgen muss.

# ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG

§ 44 BNatSchG

## „HOFGARTEN – 5. ÄNDERUNG“ IN AULENDORF

Auftraggeber:

Stadt Aulendorf  
Hauptstraße 35  
88326 Aulendorf

Bearbeitung:

**Diplom Biologin Tanja Irg**

Schützenstraße 17

88477 Kleinschafhausen

Telefon: 07353-75046-13

Mobil: 0176-24114165

E-Mail: [kontakt@irg-umweltkonzept.de](mailto:kontakt@irg-umweltkonzept.de)

Internet: [www.irg-umweltkonzept.de](http://www.irg-umweltkonzept.de)

umweltkonzept

10. Dezember 2025

## Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung und Zielsetzung .....	3
1.1	Rechtliche Grundlagen .....	4
2	Auswirkung einer Überplanung / Bebauung .....	5
2.1	Fledermäuse.....	5
2.2	Vögel .....	6
2.3	Reptilien .....	6
2.4	Sonstige planungsrelevante Arten.....	6
3	Fototafel: Strukturen im Plangebiet.....	7
4	Maßnahmenempfehlung.....	9
5	Fazit.....	9
6	Literatur .....	10

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan, rot Plangebiet (Quelle Luftbild: LUBW).....	3
--	---

## 1 Veranlassung und Zielsetzung

Die Schwaben-Therme mit angeschlossenem Thermal-Hotel hat Probleme, Personal zu finden. Ein maßgeblicher Grund ist das Fehlen bezahlbaren Wohnraums für die Mitarbeiter. Aus diesem Grund soll mit dieser Bebauungsplanänderung solcher Wohnraum für Mitarbeiter geschaffen werden.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 900m<sup>2</sup> (Abbildung 1).

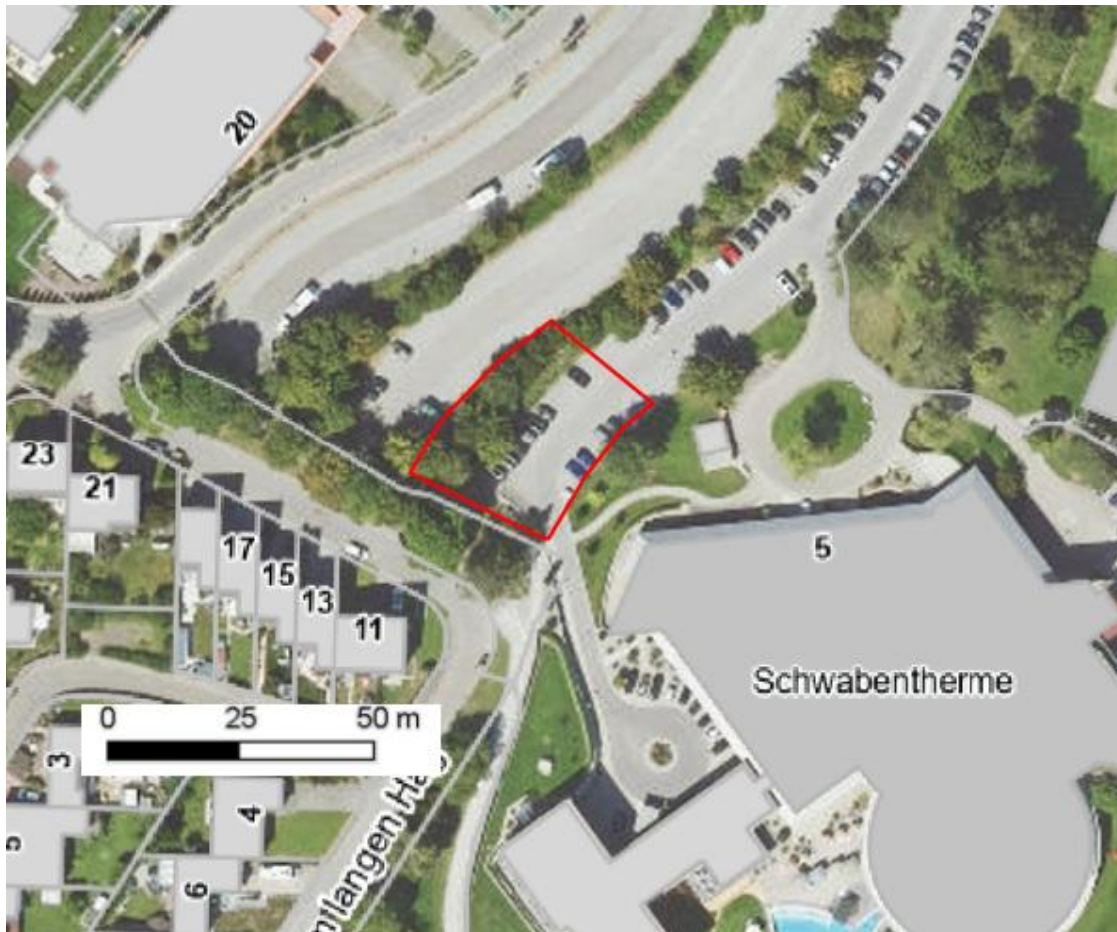


Abbildung 1: Lageplan, rot Plangebiet (Quelle Luftbild: LUBW)

## 1.1 Rechtliche Grundlagen

### Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutzrechtliche Regelungen

Die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten werden insbesondere im novellierten Bundesnaturschutzgesetz (Geltung ab 01.03.2010) behandelt. So werden in dem neuen § 44 Abs. 1 BNatSchG die Verbotstatbestände an die Vorgaben der FFH- und Vogelschutzrichtlinie angepasst:

### § 44 BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

#### **Verbotstatbestände**

(1) „Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

(Zugriffsverbote)

## 2 Auswirkung einer Überplanung / Bebauung

Um eine Aussage über das Vorkommen von Lebensräumen für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten treffen zu können, wurde auf der Vorhabensfläche eine Relevanzbegehung vorgenommen.

Termin:

01.12.2025, 13:30-14:15 Uhr, bewölkt 2°C

### Beschreibung der Vorhabenfläche:

Das Plangebiet kann insgesamt in folgende Teilbereiche unterteilt werden:

- Grünfläche / Rasen
- Einzelbaum (randlich im Südwesten)
- asphaltierter und teilweise gekiester Parkplatz
- Böschungsbereich

Im Vergleich zum Luftbild sind im Geltungsbereich keine Bäume vorhanden. Bereits im Winter 2024 wurden größere Gehölze auf dem Parkplatz entnommen. Stattdessen ist der Böschungsbereich dicht mit Sukzessionsaufwuchs (u.a. Hartriegel) bewachsen.

Es befinden sich im gesamten Parkplatzbereich in regelmäßigen Abständen Beleuchtungseinrichtungen die zur Verkehrssicherheit der Besucher des Thermalbads dienen.

### 2.1 Fledermäuse

Auf der Vorhabenfläche befinden sich keine Gehölze oder Gebäude, somit können Fledermausquartiere ausgeschlossen werden.

Möglicherweise steht ein Ahorn (BHD 45 cm) nah am Baufeld und muss evtl. gefällt werden. Dieser Baum weist keine Höhlungen oder Spaltenstrukturen auf. Auf Grund der Verkehrssicherungspflicht nahe am Parkplatz der Therme wurde der Baum regelmäßig gepflegt und zurückgeschnitten.

Die Fläche ist für die Artengruppe der Fledermäuse von unterdurchschnittlicher Bedeutung. Im Bereich des Parkplatzes sind lediglich sporadisch überfliegende Fledermausarten zu erwarten.

Angrenzend:

Potentielle Leitlinien für Fledermäuse befinden sich angrenzend im Südwesten entlang der Ebisweiler Straße. Diese Gehölze werden vom Bauvorhaben keinesfalls tangiert. Im bereits bestehenden Bebauungsplan ist die Gehölzreihe festgesetzt. Auch hier sind bereits deutliche Vorbelastungen durch die Straßenbeleuchtungseinrichtungen entlang der Ebisweiler Straße vorhanden.

## 2.2 Vögel

Im Vorhabenbereich sind keine Brutvögel zu erwarten. Auch im direkten Umfeld sind auf Grund der Nutzung bzw. Vorbelastung keine seltenen und störungssensiblen Vogelarten zu erwarten.

Die Fläche ist für die Artengruppe der Vögel von unterdurchschnittlicher Bedeutung.

## 2.3 Reptilien

Der dichte Böschungsbewuchs, die angrenzend intensive Nutzung durch die Parkplatznutzung und intensive Mahd der Grünflächen lässt kaum eine Habitateignung für Reptilien (insbesondere der Zauneidechse) zu.



Bei eigenen Untersuchungen im Sommer 2019 im Rahmen des Kindergartenneubaus im angrenzenden Flurstück 577/1 wurden keine Reptilien festgestellt.

Die Vorhabensfläche ist für die Artengruppe der Reptilien von unterdurchschnittlicher Bedeutung.

## 2.4 Sonstige planungsrelevante Arten

Auf Grund der Nutzung sind andere planungsrelevante Arten auszuschließen.

### 3 Fototafel: Strukturen im Plangebiet

	<p><u>Plangebiet</u></p> <p>Von Osten nach Westen 01.12.2025</p>
	<p><u>Plangebiet</u></p> <p>Aus Westen 01.12.2025</p>



Plangebiet

Aus Nordosten  
01.12.2025



Ahorn am  
nordwestlichen  
Plangebietsrand

## 4 Maßnahmenempfehlung

### **Gehölzentfernung:**

Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG kann eine Beseitigung des Ahorns nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden (wie ohnehin nach §19 BNatSchG vorgeschrieben).

- Baumfällarbeiten nicht in der Zeit von 1. März bis 30. September

### **Vermeidung von Lichtemissionen:**

Zum Schutz nachtaktiver Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung nur warmweiße LED-Leuchten in gekofferten Gehäusen eingesetzt werden. Die Lampen sollen in den Nachtstunden abgeschaltet werden, soweit es aus Sicherheitsgründen möglich ist.

## 5 Fazit

**Die Schwaben-Therme mit dem angeschlossenen Thermal-Hotel benötigt bezahlbaren Wohnraum für die Mitarbeiter. Aus diesem Grund soll mit dieser Bebauungsplanänderung solcher Wohnraum für Mitarbeiter geschaffen werden.**

**Bei der Fläche handelt es sich um eine stark vorbelastete Parkplatzfläche in unmittelbarer Nähe zur Schwabentherme.**

**Die Fläche ist aus Artenschutzgründen von vergleichsweise „unterdurchschnittlicher“ Bedeutung.**

**Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1,2,3 BNatSchG ausgelöst werden.**

## 6 Literatur

- BAUER, H.-G., & BERTHOLD, P. (1996): Die Brutvögel Mitteleuropas. Bestand und Gefährdung. Aula, Wiesbaden.
- BEAMAN M., MADGE, S. (2007): Handbuch der Vogelbestimmung.- Verlag Eugen Ulmer. Stuttgart.
- BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG (BartSchV) -Verordnung zum Schutz wild lebender Tier und Pflanzenarten. Fassung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I Nr.11 vom 24.2.2005 S.258; ber. 18.3.2005 S.896) Gl. -Nr.: 791 -8-1
- GRÜNEBERG, C., H.-G. BAUER, H. HAUPT, O. HÜPPOP, T. RYSLAVY & P. SÜDBECK [Nationales Gremium Rote Liste Vögel] (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung, 30. November 2015,
- HÖLZINGER, J. MAHLER, U. (2001): Die Vögel Baden – Württembergs, Nicht – Singvögel 3.- Verlag Eugen Ulmer. Stuttgart.
- HÖLZINGER, J., P. BERTHOLD, C. KÖNIG & U. MAHLER (1996): Die in Baden-Württemberg gefährdeten Vogelarten. „Rote Liste“ (4. Fassung. Stand 31.12.1995).- Orn.Jh.Bad.-Württ.9: 33-92.
- LUBW (2007): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden – Württembergs, 5. Fassung. Stand 31.12.2004.- Karlsruhe.
- Meinig, H.; Boye, P.; Dähne, M.; Hutterer, R. & Lang, J. (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (2): 73 S.
- MINISTERIUM LÄNDLICHER RAUM BADEN – WÜRTTEMBERG (2003): Natura 2000 in Baden – Württemberg.- Stuttgart.
- SKIBA, R. (2009): Europäische Fledermäuse: Kennzeichen, Echoortung und Detektoranwendung. – Hohenwarsleben (Westarp Wissenschaften). Die Neue Brehm-Bücherei Bd. 648: 220 S
- SÜDBECK, P., Andretzke, H., Fischer, S., Gedeon, K., Schikore, T. Schröder, K. & Sudfeldt, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. - Radolfzell, 792 S
- TRAUTNER, J. & JOOSS, R. (2008): Die Bewertung „erheblicher Störung“ nach §42 BNatschG bei Vogelarten – ein Vorschlag zur praktischen Anwendung. Naturschutz und Landschaftsplanung 40, (9) 2008:S.265.272