

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

**über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates**

**vom 26.04.2021**

**im in der Stadthalle Aulendorf**

**Beginn: 18:00 Uhr**

**Ende: 20:00 Uhr**

**Anwesend:**

**Vorsitzender**

Bürgermeister Matthias Burth

**Gemeinderäte**

Stefanie Dölle

Pierre Groll

Karin Halder

ab 19:06 Uhr

Kurt Harsch

Matthias Holzapfel

Oliver Jöchle

ab 18:07 Uhr

Rainer Marquart

Stefan Maucher

Ralf Michalski

Beatrix Nassal

Robert Rothmund

Gabi Schmotz Stadträtin

Franz Thurn

Britta Wekenmann

Konrad Zimmermann

**Verwaltung**

Kathleen Kreutzer

Brigitte Thoma

**Ortsvorsteher/in**

Stephan Wülfrath Ortsvorsteher

**Ortsvorsteher-Stellvertreter**

Bernhard Metzler Ortschaftsrat

Vertreter von OV Holder

**Schriftführer/in**

Silke Jöhler

**Abwesend:**

**Gemeinderäte**

Sahin Gündogdu  
Michael Halder  
Martin Waibel

**Ortsvorsteher/in**

Hartmut Holder Ortsvorsteher  
Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin

## **Tagesordnung**

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 2 Bekanntgaben, Mitteilungen, Bekanntgabe nichtöffentl. gefasster Beschlüsse, Protokoll
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Sanierungsgebiet "Stadtkern III" - weitere Vorgehensweise  
Vorlage: 10/183/2020/1
- 5 Änderung FNP im Rahmen vBP "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle" - 1. Aufstellungsbeschluss, 2. Zustimmung zum Entwurf, 3. Auslegung und Beteiligung  
Vorlage: 40/051/2021
- 6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle" - 1. Zustimmung zum Entwurf, 2. Auslegung und Beteiligung  
Vorlage: 40/052/2021
- 7 BP Allewinden-Hasengärtlestraße - 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, 2. Satzungsbeschluss  
Vorlage: 40/053/2021
- 8 Freiwillige Feuerwehr - Zustimmung zur Wahl der Kommandanten und Stellvertreter  
Vorlage: 20/003/2021
- 9 Ökokonto - Aktueller Stand  
Vorlage: 40/049/2021
- 10 Verschiedenes
- 11 Anfragen gem. § 4 Geschäftsordnung

**Beschluss-Nr. 1**

**Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung**

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

SRin K. Halder und SR M. Halder und SR Jöchle kommen später.

SR Waibel ist entschuldigt.

**Beschluss-Nr. 2**

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

**Haushaltsplan 2021**

Frau Johler teilt mit, dass der Haushaltsplan von der Rechtsaufsicht mit Schreiben vom 19.04.2021 nicht beanstandet wurde.

**1.000 Bäume für 1.000 Kommunen**

Frau Johler teilt weiter mit, dass im ersten Schritt nun die Hälfte der Bäume ausgegeben wurde. Die andere Hälfte war leider vergriffen. Diese wird nun im Herbst ausgegeben. Insgesamt wurden in Baden-Württemberg 2,2 Mio. Bäume gepflanzt.

**Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse**

Aus der letzten Sitzung des Gemeinderates sind keine Beschlüsse bekannt zu geben.

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

Es gibt keine Punkte aus der Einwohnerschaft.

**Beschluss-Nr. 4**

**Sanierungsgebiet "Stadtkern III" - weitere Vorgehensweise**  
**Vorlage: 10/183/2020/1**

SRin Dölle, SR Harsch, SR Jöchle, SR Marquart, SR Maucher, SRin Nassal und SR Thurn sind befangen.

Der Gemeinderat ist daher formell nicht beschlussfähig.

BM Burth begrüßt Herr Ehlert von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH.

Herr Ehlert stellt im Anschluss den Sachverhalt vor: Für die Vitalität und Attraktivität der Innenstadt ist die Erhaltung des überlieferten Stadtbildes der Stadt Aulendorf eine Aufgabe von hoher kultureller Bedeutung im Rahmen der Stadtentwicklung. Das Stadtbild trägt wesentlich zur Identität der Stadt und damit auch zur Identifikation ihrer Bewohner und Besucher mit der Stadt bei. Deshalb sollen klare Spielregeln für das Erhalten, Sanieren und Weiterbauen in der gesamten Innenstadt von Aulendorf aufgestellt werden.

Auf der Grundlage einer umfänglichen Stadtbildanalyse wurde eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Aulendorf formuliert. Diese soll sicherstellen, dass unter Einbeziehung der Bevölkerung das historische Stadtbild erhalten und qualitativ weiterentwickelt werden kann. Ergänzend dazu wurden mit der Erarbeitung der städtebaulichen Rahmenplanung (informelles Planwerk) räumlich und funktional tragfähige Entwicklungsszenarien für den Innenstadtbereich aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Innenstadtbereichs nachhaltig zu sichern.

Zur Erreichung dieser Ziele ist die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer eine wesentliche Voraussetzung. Die Stadt Aulendorf hat mit Wirkung vom 01.01.2017 das Gebiet „Stadtkern II“ als Sanierungsgebiet mit Förderung ausgewiesen, so dass sowohl mit Zuschüssen als auch mit steuerlichen Anreizen die Mitwirkungsbereitschaft gefördert werden kann und auch wird.

Nun sollen für den gesamten Geltungsbereich der künftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zumindest die steuerlichen Anreize für alle Eigentümer ermöglicht werden. Daher sollen die Bereiche, die außerhalb des bestehenden Fördergebietes „Stadtkern II“ liegen in das Sanierungsgebiet „Stadtkern III“ integriert werden. Voraussetzung hierfür ist eine förmliche Ausweisung nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes hat die Stadt Aulendorf sogenannte vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchzuführen. Im Rahmen dieser Untersuchung sind die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen sowie die anzustrebenden Sanierungsziele zu erheben und darzustellen. Auf der Grundlage bereits vorliegender Untersuchungen wird der Aufwand auf das notwendige Maß beschränkt. Zum Beginn der vorbereitenden Untersuchungen hat der Gemeinderat gemäß § 141 Abs. 3 BauGB den nachfolgenden Beschluss zu fassen.

Das geplante Sanierungsgebiet „Stadtkern III“ mit einer Größe von ca. 35,3 ha umfasst wesentliche Bereiche der Innenstadt Aulendorf und liegt gleichzeitig im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Innenstadt“ und der Vorkaufsrechtssatzung sowie des Rahmenplans. Das Sanierungsgebiet „Stadtkern III“ grenzt unmittelbar an das Sanierungsgebiet „Stadtkern II“. Zusammen decken beide Sanierungsgebiete den gesamten Innenstadtbereich Aulendorf ab.

Mit der Sanierungsmaßnahme „Stadtkern III“ soll ein weiterer Teil der Innenstadt von Aulendorf durch die Verbesserung der Wohnqualität unter besonderer Berücksichtigung der Ortstypik und Stadtgestaltung sowie eine Attraktivitätssteigerung der öffentlichen

Räume nachhaltig gestärkt werden.

Im Hinblick auf die Sanierungsziele ist aufgrund der bestehenden kleinstädtischen Struktur mit besonderer Sorgfalt darauf zu achten, dass Lösungen für die bestehenden Konfliktbereiche (u.a. Sanierungsbedarf z.T. leerstehende oder untergenutzte Gebäude, Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum) mit Rücksichtnahme auf die bestehende Umgebungsbebauung erarbeitet und umgesetzt werden. Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung werden bestimmt:

Wesentliche Sanierungsziele sind:

- Modernisierung der bestehenden und erhaltenswerten Gebäude, Aufholung des Sanierungsstaus einiger Gebäude insbesondere stadtbildprägender Gebäude
- Erhalt und behutsame Weiterentwicklung des Stadtbilds, durch vermehrte Maßnahnumsetzung Aufwertung des Innenstadtbereichs
- Stärkung der Wohnfunktion
- Erhalt und Stärkung der bestehenden Einzelhandelsnutzungen
- Neuordnung Verkehr/Erschließung
- Aufwertung der öffentlichen Flächen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität, Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Raums

Beim Beschluss der Sanierungssatzung hat der Gemeinderat das Sanierungsverfahren festzulegen. Nach heutiger Einschätzung kann die Durchführung der Sanierung im Gebiet „Stadtkern III“ im vereinfachten Verfahren (unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 152 bis 156a BauGB) erfolgen. Das bedeutet, dass selbst für den Fall, dass das Gebiet „Stadtkern III“ ganz oder teilweise Bestandteil eines Fördergebietes wird, keine Ausgleichsbeträge fällig werden.

Das geplante Sanierungsgebiet „Stadtkern III“ wird nicht mit Förderprogrammen von Bund und Land durchgeführt, im Gebiet erfolgt eine Förderung ausschließlich über steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten gemäß § 7h EstG. Zusätzlich könnten städtische Finanzmittel im Rahmen eines möglichen Kommunalen Förderprogramms gewährt werden.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, für den Bereich der zukünftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ein Sanierungsgebiet „Stadtkern III“ auszuweisen.

Der Beschluss über vorbereitende Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes. Dieses bedarf einer besonderen Sanierungssatzung, die zu einem späteren Zeitpunkt beschlossen wird.

Für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen lag ein Angebot der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) mit 7.372,05 € brutto vor. Die WHS wurde mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchung beauftragt.

### **Verfahrensstand – Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung**

Die von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) und dem Büro FPZ – Zeese im Auftrag der Stadt Aulendorf durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet „Stadtkern III“ sind abgeschlossen. Der Ergebnisbericht liegt der Verwaltung und dem Gemeinderat zur Ansicht vor.

Die im Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Ergebnisse wurden auf der Grundlage von Ortsbegehungen, der Auswertung von vorhandenen



Datengrundlagen und Planungen der Stadt Aulendorf sowie einer Befragung der Grundstückseigentümer mittels eines standardisierten Fragebogens gewonnen.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden städtebauliche Mängel und Konflikte festgestellt. Diese sind im Ergebnisbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen ausführlich dargestellt. Die festgestellten städtebaulichen und funktionalen Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet machen deutlich, dass eine Behebung dieser Mängel und Missstände nur im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch möglich ist.

Bei der im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen durchgeführten Befragung von privaten Eigentümern, Mietern und Pächtern betrug die Rücklaufquote der Fragebögen 33,5%, was einen vergleichsweise hohen Wert darstellt. Die erforderliche Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten, also die positive Einstellung zu privaten Modernisierungsmaßnahmen, liegt im Sanierungsgebiet mit 24,8% (51 von 205 Nennungen) vor.

Weitere Details zum Ergebnis der Befragung sind im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen in Kapitel 4 dokumentiert.

Die betroffenen öffentlichen Aufgabenträger wurden z.T. bereits im Zuge der Gestaltungssatzung im Frühjahr 2020 angeschrieben, die wesentlichen Punkte deren Stellungnahmen einschließlich Abwägungsvorschlag sind im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen im Kapitel 5 aufgeführt. Die Stellungnahmen wurden bei der Formulierung der Sanierungsziele berücksichtigt.

Aus den im Rahmen der Erhebungen festgestellten städtebaulichen und funktionalen Mängel, Konflikte und Missstände ergeben sich Sanierungsziele, die im dritten Kapitel des Berichts zu den Vorbereitenden Untersuchungen dargestellt und in Anlage 2 zusammengefasst sind.

Diese Ziele stellen eine Leitlinie für die auf einen Zeitrahmen von voraussichtlich rd. 15 Jahren angesetzte Sanierungsdurchführung im Gebiet „Stadtkern III“ dar. Änderungen, sei es durch neue Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung oder aber durch eine nicht gegebene Realisierungsmöglichkeit von Einzelzielen, sind nicht ausgeschlossen und in Einzelfällen durchaus auch zu erwarten.

### **Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern III“ – Satzungsbeschluss**

Der Abwägungsprozess über das anzuwendende Sanierungsverfahren ist bereits im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen vorbereitet worden. In Bezug auf die geplante Sanierung „Stadtkern III“ kann hierzu festgehalten werden:

Unter Anbetracht der gesetzten Ziele und Schwerpunkte der Sanierungsmaßnahme sind keine Bodenwertsteigerungen infolge der Sanierung zu erwarten. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB kann ausgeschlossen werden. Die volle Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB sollte jedoch zur Anwendung gelangen, um beispielsweise künftige Nutzungsstrukturen im Sinne der Sanierungsziele beeinflussen zu können. Aus diesem Grund wird empfohlen, die Sanierungsmaßnahme „Stadtkern III“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Das Ergebnis des Abwägungsprozesses ist in der zur Beschlussfassung vorliegenden Sanierungssatzung berücksichtigt.

Das seit 2017 als Fördergebiet ausgewiesene Gebiet „Stadtkern II“ umfasst nur einen

Teilbereich der Innenstadt Aulendorfs. Das Untersuchungsgebiet „Stadtkern III“ erfasst die außerhalb des Sanierungsgebiets „Stadtkern II“ gelegenen Bereiche, innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung von 2020. Es wird empfohlen, die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes wie im beigefügten Abgrenzungsplan, der Bestandteil der zu beschließenden Satzung ist, festzulegen und als förmliches Sanierungsgebiet auszuweisen. Es ist festzuhalten, dass städtebauliche sowie funktionale Missstände und Mängel – in unterschiedlicher Intensität – im gesamten Gebiet vorhanden sind.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im beigefügten Plan vom dargestellt.

Nach Inkrafttreten der Satzung hat die Stadt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hat hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt trägt in die Grundbücher den sogenannten Sanierungsvermerk ein.

### **Festlegung der Durchführungsfrist für das Sanierungsgebiet „Stadtkern III“**

Beim Beschluss über die Sanierungssatzung für das Gebiet „Stadtkern III“ gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB ist ergänzend gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB die Frist zur Durchführung der Sanierung festzulegen. Die Frist soll nach BauGB eine Dauer von 15 Jahren nicht überschreiten.

Es wird empfohlen, die Durchführungsfrist auf 15 Jahre festzulegen. Bei Bedarf kann die Frist jedoch gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB durch Beschluss des Gemeinderates verlängert werden.

**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

## **Beschluss-Nr. 5**

### **Änderung FNP im Rahmen vBP "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle" - 1. Aufstellungsbeschluss, 2. Zustimmung zum Entwurf, 3. Auslegung und Beteiligung** **Vorlage: 40/051/2021**

BM Burth begrüßt die beauftragte Planerin.

BM Burth erläutert, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes anstelle von Fläche für die Landwirtschaft und einer potenziellen Ausgleichsfläche nun eine Sonderbaufläche (Planung) darstellt. Die bestehenden Leitungen werden in der Änderung übernommen. Der überplante Bereich umfasst 3,42 ha.

#### **Geltungsbereich:**

Beim Änderungsbereich handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutztes Ackerland (Maisfeld) südwestlich der Stadt Aulendorf auf den Gemarkungen Blönried (Fl.-Nr. 744/8) und Aulendorf (Fl.-Nr. 1491). Das zu ändernde Gebiet befindet sich südlich entlang der Bahnstrecke "Herbertingen – Aulendorf".

Etwa 120 m westlich, südlich und östlich des Änderungsbereiches verläuft im Achtobel eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341). Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde zur Untersuchung möglicher Auswirkungen auf das FFH-Gebiet bereits eine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt (Zeeb & Partner, Fassung vom 01.07.2020), die zu dem Schluss kommt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes bei Durchführung der Planung auftreten.

#### **Planung:**

Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die zeitweise Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die Nutzungsdauer wird auf 30 Jahre beschränkt. Zudem wird bei Durchführung der Planung nur ein kleiner Bereich versiegelt, während der Rest der Fläche als Extensivgrünland weiter bewirtschaftet werden kann.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die ggf. erforderliche Zuordnung von externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Bei Nicht-Durchführung der Planung, wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

SRin Schmotz möchte wissen, weshalb der Ungerhof in der Abwägung nicht berücksichtigt wurde, obwohl dieser in derselben Entfernung ist wie die Dobelmühle. Die Anlage ist vom Ungerhof sehr stark einsehbar. Sie schlägt vor, an dieser Seite ebenfalls noch eine Bepflanzung zu machen.

BM Burth erläutert, dass dies ein Thema des VEP ist. Dies wird im nächsten Tagesordnungspunkt beraten und kann dort einbezogen werden.

SR Michalski unterstützt die Planung nicht. PV-Anlagen sollten auf Dächern geplant werden, nicht als Freiflächenanlage.

OV Metzler erläutert für die Ortschaft, dass der Ortschaftsrat sich damit bereits befasst hat. Grundsätzlich ist das Gebiet dafür prädestiniert, weil es von drei Seiten nicht einsehbar ist, lediglich von Münchenreute.

SR Groll hält eine Eingrünung der Anlage für wichtig. Mit Maisanbau kann nur ein Bruchteil der Energie gewonnen werden.

**Der Gemeinderat beschließt mit 11 Ja-Stimmen und 4 Nein-Stimmen:**

- 1. Für die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle“ in der Fassung vom 03.03.2021 erfolgt der Aufstellungsbeschluss.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.**
- 3. Der Gemeinderat billigt den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle“ in der Fassung vom 03.03.2021.**
- 4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Flächennutzungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.**

## **Beschluss-Nr. 6**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewinn Buchhölzle" - 1. Zustimmung zum Entwurf, 2. Auslegung und Beteiligung** **Vorlage: 40/052/2021**

BM Burth begrüßt die beauftragte Planerin.

BM Burth erläutert, dass der Anlass zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die geplante Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage des Energieversorgungsunternehmens ABO Wind AG als Beitrag zur Förderung des Klimaschutzes ist. Der Betrieb dieser Anlage ist auf 30 Jahre ausgelegt – die Pachtverträge mit den Flächeneigentümern sind dementsprechend geschlossen.

Die Anlage mit einer Leistung von 2 MW soll über 4.428 Module verfügen und damit eine Leistung von 1.992,6 kWp (450 Wp/Modul) erzielen. Die Aufstellung der Module mit einer Größe von jeweils 2 m x 1 m erfolgt auf einer aufgeständerten Leichtmetallkonstruktion. Fundamente sind nicht erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 02.03.2020 gefasst.

#### **Geltungsbereich:**

Das überplante Gebiet findet sich im Stadtgebiet Aulendorf auf den Gemarkungen Blönried (Fl.- Nr. 744/8) und Aulendorf (Fl.-Nr. 1491) entlang der Bahnlinie "Herbertingen – Aulendorf". Die Erschließung des Sondergebietes soll über den zwischen Plangebiet und Bahnlinie verlaufenden Feldweg erfolgen. Der Geltungsbereich ist durch landwirtschaftliche Nutzung (Acker) geprägt und nach Norden hin durch einen teilversiegelten Weg, einen Streifen Begleitgrün mit vereinzelt Gehölzen und die Bahnlinie abgegrenzt. Im Westen, Süden und Osten grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen (Äcker) an. Im Süden reicht ein Streifen Feldgehölz bis an den Geltungsbereich heran.

#### **Flächennutzungsplan:**

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

#### **Planung:**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Sondergebietes nordöstlich der Dobelmühle mit einer Fläche von ca. 3,42 ha für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage, welche die Stadt Aulendorf in Kooperation mit dem Vorhabenträger (ABO Wind AG), errichten möchte. Der geplante Standort liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist parallel die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Sondergebietes für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 und maximalen Höhen von 3,50 m. Auf den privaten Grünflächen besteht ein Pflanzgebot als Randeingrünung (Hecken). Zufahrten und andere untergeordnete Wege auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien (z.B. Schotterwege) auszuführen.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Arten/Lebens- räume, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch, Kulturgüter und die erneuerbare Energie über das Plangebiet hinaus. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.

Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 3,42 ha, welche als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird (Acker). Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle" durch Heckenpflanzungen und Extensivgrünland. Die angestrebten Maßnahmen werden zur Sicherung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt eine vertragliche Vereinbarung auf Grundlage § 12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag).

BM Burth schlägt vor, den Hinweis von SRin Schmotz aus dem vorangegangenen Tagesordnungspunkt in die Beschlussfassung mit aufzunehmen.

**Der Gemeinderat beschließt mit 11 Ja-Stimmen und 4 Nein-Stimmen:**

- 1. Im nordöstlichen Bereich der Anlage soll eine Eingrünung der Anlage als Einbindung ins Landschaftsbild stattfinden.**
- 2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Gewann Buchhölzle“ in der Fassung vom 03.03.2021.**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB durchzuführen.**

## **Beschluss-Nr. 7**

### **BP Allewinden-Hasengärtlestraße - 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, 2. Satzungsbeschluss** **Vorlage: 40/053/2021**

BM Burth begrüßt Frau Kasten als beauftragte Planerin.

BM Burth erläutert, dass im Zuge der geplanten Modernisierung des Edeka-Marktes an der Hasengärtlestraße das Gebäude erweitert und der Kundenparkplatzes entsprechend vergrößert werden soll. Um diese Maßnahmen zu ermöglichen, wurde der Bebauungsplan Allewinden-Hasengärtlestraße geändert.

#### **Sachstand:**

Die Änderung wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 1 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung, dem Auflegen eines Umweltberichtes, der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie der zusammenfassenden Erklärung kann im beschleunigten Verfahren abgesehen werden.

Um die Anwohner in die Planung einzubinden und über die beabsichtigten Maßnahmen zu informieren, wurde am 18.06.2020 eine Informationsveranstaltung durchgeführt, zu der die Anwohner durch Posteinwurf eingeladen wurden.

Der Gemeinderat hat am 29.06.2020 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“ gefasst.

Am 28.09.2020 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes „Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 15.09.2020 gebilligt und beschlossen, diesen öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, in der Fassung vom 15.09.2020, wurden mit Begründung und den vorliegenden Gutachten

- UVP-Vorprüfung des Einzelfalles, Fachbüro faktorgrün,
- Artenschutzfachliche Untersuchung, Fachbüro Umweltkonzept Dipl. Biologin Tanja Irg,
- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl. Ing. Christopher Malo,
- Geotechnischer Bericht, Fachbüro HPC AG

in der Zeit vom 13.11.2020 bis 21.12.2020 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange um ihre Stellungnahme gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in der Sitzung am 22.02.2021 abgewogen. Aufgrund der Bedenken und Anregungen des Regierungspräsidiums Tübingen und des Landratsamtes Ravensburg wurde der Bereich des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO auf die Grundstücke des Marktgebäudes und des Kundenparkplatzes beschränkt. Für die Grundstücke des bestehenden Getränkemarktes und des geplanten Mitarbeiterparkplatzes wurde Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Durch diese Änderungen waren die Grundzüge der Planung berührt. Der Gemeinderat hat daher am 22.02.2021 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 29.01.2021 verkürzt erneut auszulegen und die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen. Die erneute verkürzte Auslegung fand statt in der Zeit vom 15.03.2021 bis 29.03.2021.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der beiliegenden Zusammenstellung aufgeführt und erläutert. Es werden nur redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen erforderlich.

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig:**

- 1. Der Gemeinderat macht sich die vorliegende Abwägung zu eigen.**
- 2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Allewinden-Hasengärtlestraße – 2. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 14.04.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO als Satzung.**



**Beschluss-Nr. 8**

**Freiwillige Feuerwehr - Zustimmung zur Wahl der Kommandanten und  
Stellvertreter  
Vorlage: 20/003/2021**

BM Burth führt aus, dass, nachdem Herr Markus Sonntag sein Amt als Feuerwehrkommandant und Abteilungskommandant und Herr Martin Seifert sein Amt als stellvertretender Feuerwehrkommandant und stellvertretender Abteilungskommandant zur Verfügung gestellt haben, Neuwahlen notwendig wurden.

In dem Verfahren einer Briefwahl wurde am 15.03.2021 bei der

**Abteilung Stadt**

Abteilungskommandant: Martin Seifert  
Erster Stv. Abteilungskommandant: Jochen Rauch  
Zweiter Stv. Abteilungskommandant: Johannes Bürkle  
gewählt.

In dem Verfahren einer Briefwahl wurde am 01.04.2021 bei der

**Gesamtwehr**

Feuerwehrkommandant: Martin Seifert  
Erster Stv. Feuerwehrkommandant: Jochen Rauch  
gewählt.

Der Wahl der Kommandanten und Stellvertreter muss nach § 10 Abs. 5 Feuerwehrsatzung Aulendorf vom Gemeinderat zugestimmt werden, damit sie vom Bürgermeister bestellt werden können.

**Der Gemeinderat stimmt der Wahl wie in der Vorlage aufgeführt zu (einstimmig).**

## **Beschluss-Nr. 9**

### **Ökokonto - Aktueller Stand** **Vorlage: 40/049/2021**

Frau Kreuzer teilt mit, dass vor dem Hintergrund von naturschutz- und baurechtlichen Eingriffen das Ökokonto der Dokumentation von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dient. Das Ökokonto basiert auf § 16 BNatSchG sowie §§ 18 BNatSchG in Verbindung mit §§ 1a und 200a BauGB.

Ziel des Ökokontos ist die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen vor Eingriffen in die Natur. Hierdurch können Ökokonto-Punkte gesammelt/gespart werden, um konkrete Eingriffe den vorgezogenen Maßnahmen zuzuordnen.

#### Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in die Natur und Landschaft. Diese werden in einem Kompensationsverzeichnis von dem jeweiligen Landratsamt erfasst und geführt. Das Verzeichnis ist bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde öffentlich einsehbar.

Ziel des Kompensationsverzeichnisses sind:

- Vermeidung von Flächenüberplanungen,
- Ausschluss von Doppelnutzungen bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Nachprüfbarkeit der ordnungsgemäßen Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen.

#### Ökokonto-Verordnung

Geregelt werden in der Ökokonto-Verordnung die vorgezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach BauGB sowie der Handel mit Ökopunkten.

Ökokonto-Maßnahmen können sein:

- Verbesserung der Biotopqualität (höherwertige Biotoptypen, Förderung gebiets- und standortheimische Gehölze und naturnahe Wälder, Begrünung, etc.),
- Förderung spezifische Arten,
- Schaffung natürlicher Retentionsflächen,
- Wiederherstellung und Verbesserung Bodenfunktionen bzw. Grundwassergüte.

Ökokonto-Maßnahmen müssen durch die untere Naturschutzbehörde genehmigt werden. Hierzu ist ein Antrag zu stellen. Die angedachte Maßnahme muss dabei eine Aufwertung von mind. 10.000 Ökokonto-Punkten sowie mind. 2.000 qm Fläche umfassen.

Das Ökokonto-Verzeichnis ist bei der jeweiligen unteren Naturschutzbehörde öffentlich einsehbar.

Die Nutzung der generierten Ökopunkte bzw. Zuweisung von Ökokonto-Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Verfahrens als Vorhabenzulassung. Hierzu ist der Nachweis der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Die Weitergabe wie auch Veräußerung der Ökopunkte, aber auch Flächen ist zulässig und muss der unteren Naturschutzbehörde angezeigt werden.

#### **Übersicht Ökokonto-Maßnahmen und Ökokonto-Punkte:**

Mit Stand zum 15.04.2021 wurden

- aus vorgezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 156.760 und
- aus Zukauf 400.027 Ökokonto-Punkte

generiert. Darüber hinaus sind weitere 222.470 Ökokonto-Punkte durch Maßnahmen in

Planung.

Mit Stand zum 15.04.2021 wurden 61.830 Ökokonto-Punkte verwendet. Aktuell ist darüber hinaus die Verwendung von 12.654 Ökokonto-Punkte geplant.

Unter Berücksichtigung der getätigten wie auch geplanten Verwendung von Ökokonto-Punkten und abzgl. der noch nicht umgesetzten Maßnahmen verfügt die Stadt Aulendorf aktuell über 544.133 Ökokonto-Punkte.

Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen im Rahmen von baulichen bzw. Bauleitmaßnahmen sind separat ausgewiesen.

Alle Details zu Einnahmen und Ausgaben bzw. dem Gesamtstand der Ökokonto-Punkte sind der Anlage zu entnehmen.

### **Aufstockung Ökokonto-Punkte:**

Zur Aufstockung der Ökokonto-Punkte liegt ein Angebot der Büchel Verwaltungs KG, Ravensburg vor. Inhalt der Maßnahme „Latschishof“ ist die dauerhafte ökologische Aufwertung von landwirtschaftlichen Flächen nordwestlich von Steinenbach, Gemarkung Blönried, Naturraum Voralpines Hügel- und Moorland. Auf einer Fläche von 63.514 m<sup>2</sup> könnten 347.168 Ökopunkte generiert werden. Der Antrag wurde der Genehmigungsbehörde Landratsamt Ravensburg bereits vorgelegt.

Ausgehend vom vorverhandelten Preis von 0,70 €/Ökopunkt würde der Zukauf finanzielle Mittel in Höhe von insgesamt 289.190,94 € brutto beanspruchen. Ein Teilerwerb ist möglich.

Darüber hinaus liegt ein Angebot über die Umwandlung von Ackerflächen in Magerwiesen durch Ansaat von Wiesendruschgut von Herrn Günter Heer, Blumberg Nordhalden vor. Die Maßnahme mit insgesamt 1.682.434 Ökopunkte liegt im angrenzenden Naturraum Schwäbische Alb, Gemeinde Tengen, Gemarkung Uttenhofen und liegt der Genehmigungsbehörde Konstanz vor.

Ein Erwerb wäre auch hier für 0,70 €/ Ökopunkt möglich.

BM Burth teilt mit, dass der Preis nicht korrekt ist. Es handelt sich um 0,75 €/Ökopunkt. Er schlägt einen Kauf von 200.000 Ökopunkten zu dem genannten Preis vor. Eine Umsetzung einer Maßnahme in Aulendorf wäre natürlich wünschenswert.

SR Michalski stellt zur Diskussion, alle genannten Ökopunkte zu kaufen. Der Preis ist aktuell günstig. Zudem erfolgt mit 3 % eine sehr gute Verzinsung.

SR Groll hält es für wichtig, zu prüfen, welche Bauvorhaben in den nächsten fünf bis zehn Jahren durchgeführt werden. Der BUS-Fraktion ist auch wichtig, die Ökopunkte auf der eigenen Gemarkung zu realisieren.

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

- 1. Der Gemeinderat nimmt den aktuellen Stand der Ökopunkte zur Kenntnis.**
- 2. Der Gemeinderat stimmt dem Zukauf von 347.168 Ökokonto-Punkten aus der Maßnahme „Latschishof“ zum Preis von 0,75 €/Ökopunkt zu.**
- 3. Die Verzinsung steht Käufer zu.**

**Beschluss-Nr. 10**

**Verschiedenes**

**Konzept für Eröffnung des Steeger See**

SRin Nassal wurde mehrfach angesprochen, ob es ein Konzept für die Eröffnung des Steeger Sees gibt.

BM Burth verneint dies, dies ist abhängig von den weiteren Entwicklungen der Pandemie.

**Ersatzbepflanzung Fichten Sportplatz Esbach**

SR Groll wurde von Bürgern gefragt, wann die Ersatzbepflanzung am Sportplatz in Esbach erfolgen wird.

Laut BM Burth wurde dies noch nicht geplant. Vermutlich wird dies aber in der nächsten Pflanzperiode erfolgen.

**Beschluss-Nr. 11**  
**Anfragen gem. § 4 Geschäftsordnung**

Es werden keine Anfragen gestellt.

**ZUR BEURKUNDUNG !**

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....