

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

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

vom 18.10.2021

im Stadthalle

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 22:05 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Bürgermeister Matthias Burth

Gemeinderäte

Pierre Groll

Karin Halder

ab 18:25 Uhr

Kurt Harsch

Matthias Holzapfel

ab 18:10 Uhr

Oliver Jöchle

ab 18:06 Uhr

Rainer Marquart

Stefan Maucher

Ralf Michalski

Beatrix Nassal

Robert Rothmund

Gabi Schmotz Stadträtin

Franz Thurn

Martin Waibel

Britta Wekenmann

Konrad Zimmermann

Verwaltung

Günther Blaser

Kathleen Kreutzer

Denise Ummenhofer

Ortsvorsteher/in

Stephan Wülfrath Ortsvorsteher

Schriftführer/in

Silke Jöhler

Abwesend:

Gemeinderäte

Stefanie Dölle

entschuldigt

Sahin Gündogdu
Michael Halder

entschuldigt

Ortsvorsteher/in

Hartmut Holder Ortsvorsteher
Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin

tel. entschuldigt
per Mail entschuldigt

Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 2 Bekanntgaben, Mitteilungen, Bekanntgabe nichtöffentl. gefasster Beschlüsse, Protokoll
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Einbeziehungssatzung Tannweiler
 1. Aufstellungsbeschluss
 2. Zustimmung EntwurfVorlage: 40/136/2021
- 5 Veranlagung von Wasserversorgungsbeiträgen (Altfälle)
- Festlegung der weiteren Vorgehensweise
Vorlage: 10/004/2021/1
- 6 Sporthalle Schussenriederstraße - Grundsatzbeschluss zur Generalsanierung
Vorlage: 40/434/2019/2
- 7 Bebauungsplan "Am Bildstock II" - Alternative Planungsvorschläge
Vorlage: 40/135/2021
- 8 Bebauungsplan Vitahotel - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 40/125/2021/1
- 9 BP Hofgarten, 4. Änderung
 1. Aufstellungsbeschluss
 2. Zustimmung Entwurf
 3. Auslegung und BeteiligungVorlage: 40/060/2021/3
- 10 Bebauungsplan Hofgarten, 4. Änderung
 1. Zustimmung Entwurf
 2. Auslegung und BeteiligungVorlage: 40/060/2021/1
- 11 Sanierungsgebiet Stadtkern II: 2. Erweiterung des Sanierungsgebietes
Vorlage: 30/019/2021
- 12 Darlehen Kreissparkasse Ravensburg, Ablösung Restschuld
Vorlage: 30/028/2021
- 13 Verschiedenes
- 14 Anfragen gem. § 4 Geschäftsordnung

Beschluss-Nr. 1

Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

SR Gündogdu und SR M. Halder sind entschuldigt.

SRin K. Halder kommt später.

Beschluss-Nr. 2

Bekanntgaben, Mitteilungen, Bekanntgabe nichtöffentl. gefasster Beschlüsse, Protokoll

Corona-Fälle im Gymnasium

BM Burth erläutert, dass es mehrere Corona-Fälle in der Klasse 7 des Gymnasiums gab. Deshalb erfolgt für diese Schüler diese Woche Homeschooling.

Magen-Darm-Infekte in städtischen Kindergarten

BM Burth erläutert weiter, dass es im städtischen Kindergarten mehrere Magen-Darm-Infekte gab. Die Verwaltung ist diesbezüglich in Kontakt mit dem Gesundheitsamt.

Sonderförderprogramm „Sirenen“

BM Burth informiert über ein neues Sonderförderprogramm für Sirenen. Die Verwaltung wird einen Antrag stellen, über den man in einer der nächsten Sitzungen beraten wird. Der gesamte Fördertopf ist allerdings sehr gering und es ist unklar, vor welcher Gefahr überhaupt gewarnt werden soll (Brand, Regenereignisse, sonstige Alarmstufen).

Förderung Kindergarten – KFW

Frau Johler teilt mit, dass die Stadt erfreulicherweise eine Förderung für den Neubau des Kindergartens von der KFW-Bank in Höhe von 420.290,00 Euro erhalten hat.

Regio TV- Ausstellung

Frau Johler informiert, dass Regio TV einen Drehtermin über die Ausstellung im Schloss hatte.

Bekanntgabe nichtöffentlich gefasste Beschlüsse

Aus der letzten Sitzung sind keine Beschlüsse bekannt zu geben.

Beschluss-Nr. 3

Einwohnerfragestunde

Breitbandausbau Lippertsweiler

Herr Laux fragt nach dem aktuellen Sachstand zum Breitbandausbau in den Weilern.

BM Burth erläutert, dass es aktuell Abstimmungsgespräche bezüglich der weiteren Vorgehensweise und der weiteren Planung mit dem Zweckverband gibt. Die Verwaltung geht von einem Baubeginn Mitte/Ende nächsten Jahres aus. Dies bedeutet, dass man den gesamten Bewilligungszeitraum von vier Jahren ausschöpfen wird.

Herr Laux weist darauf hin, dass es bekanntlich eine Finanzierungslücke geben wird, wenn der Bewilligungszeitraum überschritten wird. Er möchte wissen, wie die Verwaltung gedenkt, diese zu schließen und ob es Möglichkeiten gibt, die Umsetzung zu beschleunigen.

BM Burth geht davon aus, dass die Planung insgesamt sehr eng wird. Dies ist aber bekannt.

Einbeziehungssatzung Tannweiler

Herr Dittberner bezieht sich auf den folgenden Tagesordnungspunkt. Grundsätzlich war in Vorgesprächen mit den Bürgern der Ortschaft besprochen, dass die Ortsabrundungssatzung das Gebiet größer fasst. Nun ist aus der Vorlage ersichtlich, dass die Fläche eher kleiner wird. Die Ortschaft hat Bedarf für eine neue Bebauung. Er möchte wissen, ob man die weiteren Flächen in einer späteren Einbeziehungssatzung aufnehmen wird. Er selbst ist ebenfalls betroffen, sein Sohn möchte sehr gerne bauen.

BM Burth erläutert, dass die Überlegungen in der Tat in einer Infoveranstaltung vorgestellt wurden. Es gab den Wunsch aus der Ortschaft, mehrere Flächen aufzunehmen. Die Regelungen hierfür sind sehr eng. Für die heutige Fläche konnte bereits eine Einigung erzielt werden, deshalb erfolgt bereits jetzt eine Beratung im Gremium. Die Fläche von Herrn Dittberner ist nicht über eine Einbeziehungssatzung möglich. Die Bebauung dieser Fläche liegt aktuell zur Entscheidung bei der Baurechtsbehörde.

Beschluss-Nr. 4

Einbeziehungssatzung Tannweiler

1. Aufstellungsbeschluss

2. Zustimmung Entwurf

Vorlage: 40/136/2021

BM Burth begrüßt die beauftragte Planerin Frau Grimm vom Büro Lars Consult.

Planungsanlass und Beschreibung der Teilbereiche

Vor dem Hintergrund der Analyse möglicher Ortserweiterungen der Teilorte durch das IB Lars Consult ist ein Bauinteressent an die Verwaltung der Stadt Aulendorf herangetreten. Wunsch ist die Schaffung von Baurecht und damit Änderung der Ortsabrundung Tannweiler. Das Plangebiet umfasst einen Teil des Flurstücks 23 entlang des Flurweges, dass sich im Nordosten des Ortsteiles Tannweiler befindet und 726 m² groß ist.

Ziel ist die Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen in den bebaubaren Innenbereich, um somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ortsbildverträglichen Wohngebäuden zur lokalen Bedarfsdeckung zu schaffen.

Auf der aktuell als Grünland genutzten Fläche, die direkt an den Flurweg angrenzt, ist der Bau eines Einfamilienhauses geplant. Nachdem das Vorhaben an diesem Standort von Seiten der Stadt als städtebaulich verträglich erachtet und auch aus sozialen Gründen erwünscht sind, soll hier über eine Einbeziehungssatzung Baurecht geschaffen werden. Die Erschließung ist über das vorhandene Straßennetz gewährleistet.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen und Bauvorschriften, im Übrigen nach der Eigenart der näheren Umgebung (gemäß § 34 Abs. 1 BauGB).

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Gegenstand der Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB)

Mit einer Einbeziehungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche bereits entsprechend geprägt sind.

Die einzubeziehende Fläche ist derzeit nicht bebaut, sie liegt weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Fläche stellt zudem einen untergeordneten Flächenumfang im Vergleich zu den umgrenzenden bebauten Flächen dar.

Prägung der einzubeziehenden Fläche

Art der baulichen Nutzung

Der einzubeziehende Bereich grenzt im Südwesten und Nordwesten an den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich (gemäß § 34 BauGB) von Tannweiler an. Die Bestandsbebauung besteht vor allem aus großzügig durchgrüntem Wohngebäuden. Weiter südlich befinden sich im Altort noch einzelne (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen. Die umgrenzenden Flächen weisen einen baulichen Zusammenhang auf. Die Fläche ist damit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geprägt von der Nutzungsart „Dorfgebiet“ (gemäß § 5 BauNVO). Nach Nordosten wird die einzubeziehende Fläche von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich begrenzt.

Maß der baulichen Nutzung und überbaute Grundstücksfläche

Für die unmittelbar bebaute Umgebung bestehen weder qualifizierte, einfache noch vorhabenbezogene Bebauungspläne. Im Flächennutzungsplan sind die benachbarten Flächen jeweils als gemischte Bauflächen dargestellt. Die BauNVO legt für Baugebiete allgemeine Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung fest. Für gemischte Bauflächen bzw. Dorfgebiete liegt die maximale GRZ bei 0,6.

Bezüglich des tatsächlich realisierten Maßes der baulichen Nutzung zeigt sich, dass die GRZ der umliegenden Bebauung überschlägig bei 0,4 liegt. Die einzubeziehende Fläche ist damit geprägt von einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), die unter den zulässigen 0,6 gemischter Bauflächen bzw. eines Dorfgebietes liegt.

Bei der Situierung der Baugrenze wurde darauf geachtet, dass keine übermäßigen Geländemodellierungen notwendig werden und nicht in den Talraum des Entwässerungsgrabens, der sich südöstlich des Geltungsbereiches befindet, eingegriffen wird.

Bauweise

Die Gebäude in der Umgebung der einzubeziehenden Fläche sind geprägt durch ihre ein- bis zweigeschossige Bauweise und Satteldächer mit Dachneigungen zwischen ca. 20° - 45°.

Erschließung

Die Erschließung, eine weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben gem. §34 Abs. 1 BauGB, ist über den Flurweg gesichert.

Planung

Allgemeine Zielsetzung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können im Rahmen der Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Die Steuerungsdichte einer Einbeziehungssatzung ist dabei deutlich geringer, als die Steuerungsdichte eines Bebauungsplans.

Durch die Einbeziehungssatzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbebauung geschaffen. Das geplante Wohngebäude soll sich in den bereits bestehenden Siedlungskörper einfügen und durch die Lage am Ortsrand ist besonders auf die Eingrünung und die Wahrung des dörflichen Erscheinungsbildes zu achten.

Einzelne Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften dienen dazu die regionaltypische Bauweise zu erhalten und stellen ein Instrument zur Schaffung dieser gewünschten Ordnung dar. Neben der Situierung des Baukörpers und der ortsbildverträglichen Dachgestaltung wird durch die grünordnerischen Festsetzungen zugleich der mit dem Bauvorhaben verursachte Eingriff lokal kompensiert. Durch die Festsetzung ist die Herstellung, Pflege und dauerhafte Sicherung rechtsverbindlich. Zugleich dienen die grünordnerischen Festsetzungen aus städtebaulicher Sicht der Eingrünung des Ortsrandes und damit der Akzentuierung der Grenze von Innen- und Außenbereich.

Festsetzungen

Die Festsetzung einer GRZ von maximal 0,35 ermöglicht die Umsetzung des geplanten Wohngebäudes, für das teilweise bereits eine erste Planung vorhanden ist. Das Maß der baulichen Nutzung greift dabei den Dichtegrad der umgebenden Bebauung auf. Nachdem die Fläche von Nordwesten und Nordosten her einsehbar ist und den Übergang zum unbebauten Bereich darstellt wird die GRZ auf das erforderliche Minimum begrenzt, um keine zu massive Bebauung am Ortsrand zu erhalten.

Mit der Baugrenze wird die Situierung des Gebäudes gesteuert und bewusst darauf geachtet, dass der hinzukommende Baukörper sich so nah wie möglich am bestehenden

Siedlungsrand befindet und nicht in den Talbereich rund um den südöstlich gelegenen Entwässerungsgraben hineinragt.

Zur Gewährleistung einer ortstypischen und einheitlichen Höhenentwicklung wird eine maximale Firsthöhe von 10 m über Rohfußbodenoberkante (ROK) festgesetzt. Mit dieser Höhe wird die mittlere Firsthöhe der umliegenden Gebäude aufgegriffen. Die ROK wird auf 566,85 m ü. NHN festgelegt, um das Gebäude weitgehend ohne Geländemodellierungen auf dem bestehenden Gelände zu ermöglichen und gleichzeitig den Abfluss des Niederschlags in Richtung Südosten sicherzustellen. Die ROK liegt 70 cm über der mittleren Straßenhöhe (Flurweg) von ca. 566,11 m ü. NHN

Örtliche Bauvorschriften

Als Dachform wird nur das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 20 und 45 Grad zugelassen. Dies entspricht der Dachlandschaft der näheren Umgebung sowie der regionaltypischen Bauweise. Dadurch wird erreicht, dass die Ortsrandsituation durch das hinzukommende Gebäude nicht unterbrochen / negativ beeinträchtigt wird. Dachaufbauten werden in der Einbeziehungssatzung nicht geregelt, so dass diese flexibel gestaltet und der Umgebung angepasst werden können.

Um die Eingrünung nach Norden und Südosten zu gewährleisten wird ein 3,0 bzw. 5,0 m breiter privater Grünstreifen mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung festgesetzt. Auf diesem ist eine Mindestzahl an Einzelbäumen festgesetzt deren Lage variabel ist. Hierzu können auch standorttypische, alte Obstbaumarten verwendet werden. Zusätzlich sollen 50-60% der Grünfläche mit Sträuchern und Hecken gem. Pflanzempfehlung bepflanzt werden. Somit ist eine standortgerechte und dorfverträgliche Mindesteingrünung gewährleistet, welche die Bebauung zum Ortsrand hin sanft einbindet.

Naturschutz und Eingriffsregelung

Bestand

Das Plangebiet steigt vom Flurweg aus deutlich an und fällt dann insgesamt in Richtung Südosten zum Entwässerungsgraben hin, der sich außerhalb des Geltungsbereiches befindet, ab. Die Fläche wird derzeit als Intensivgrünland genutzt und ist daher insgesamt eher artenarm. Es sind keine Bäume oder sonstigen ökologisch hochwertigeren Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes und im Umfeld befinden sich keine amtlich kartierten Biotope und keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), bzw. § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg. Im Geltungsbereich befinden sich auch keine weiteren Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Nachdem durch die Satzung Baurecht auf bislang unbebauten Flächen geschaffen wird und die geplante Bebauung einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG und § 14 NatSchG darstellt, besteht das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der „Ökokontoverordnung Baden-Württemberg“ (Bewertungsschema der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen - ÖKVO). Die für die Berechnung angewandte Methodik ist dem Leitfaden „Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen“ zu entnehmen. Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen des Bauleitplanes entsprechend der geltenden rechtlichen Voraussetzungen abgearbeitet (u. a. Arbeitshilfe

„Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, ÖKVO). Während der Bauphase ist das Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ des Landkreises Ravensburg zu berücksichtigen.

Gesamtbilanz

Der ermittelte Ökopunktebedarf von insgesamt 1.714 Ökopunkten wird über die bereits hergestellte und von der Stadt Aulendorf erworbene Ökokontomaßnahme „Moorschutzmaßnahmen im Unteren Tannhauser Ried“, Flurstück 111 der Gemarkung Tannhausen, Aktenzeichen: 421-364.38 mit 200.027 Ökopunkten erbracht.

Artenschutz

Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und besitzt keinerlei ökologisch hochwertigeren Sonderstrukturen oder Habitate. Insgesamt besitzt sie daher nur eine geringe ökologische Wertigkeit. Da Gehölze, Gewässer oder magere Vegetationsbestände komplett fehlen, kann ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden. Durch die umliegende Bebauung ist eine enge Kammerung vorhanden, daher können auch Brutvögel des Offenlands wie die Feldlerche und der Kiebitz ausgeschlossen werden.

Projektbedingt verursachte negative Beeinträchtigungen sind durch das geplante Vorhaben daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Der Gemeinderat beschließt mit 15 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung:

- 1. Der Beschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Tannweiler“ wird gefasst.**
- 2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Einbeziehungssatzung vom 18.10.2021.**
- 3. Der Gemeinderat beschließt den Entwurf der Einbeziehungssatzung öffentlich auszulegen und gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange einzuholen.**
- 4. Die Verwaltung wird beauftragt die Offenlage öffentlich bekannt zu machen.**

Beschluss-Nr. 5

Veranlagung von Wasserversorgungsbeiträgen (Altfälle)

- Festlegung der weiteren Vorgehensweise

Vorlage: 10/004/2021/1

SR Maucher ist befangen.

BM Burth erläutert, dass die Stadt Aulendorf in 20 Fällen Wasserversorgungsbeitragsbescheide mit Datum vom 21.11.2016 in sogenannten „Altfällen“ erlassen hat.

Die Beitragsfälle sind bzw. waren Gegenstand zahlreicher behördlicher und gerichtlicher Verfahren und dementsprechend auch mehrerer Sitzungen des Gemeinderates.

Bisheriger Verfahrensgang:

- 1.** Grundlage für die Erhebung der streitigen Wasserversorgungsbeiträge waren die damaligen Regelungen der §§ 20 ff KAG in Verbindung mit der Satzung der Stadt Aulendorf über den Anschluss an die öffentl. Wasserversorgungsanlage und die Versorgung der Grundstücke mit Wasser (Wasserversorgungssatzung, WVS) vom 10.10.2011. Die WVS trat mit Wirkung zum 01.01.2012 in Kraft.
- 2.** Das Entstehen einer abstrakten Beitragsschuld setzt neben dem Vorhandensein einer nutzbaren öffentlichen Einrichtung und einem bebaubaren Grundstück, das tatsächlich und rechtlich an diese Einrichtung angeschlossen werden kann, das Vorhandensein einer wirksamen Beitragssatzung voraus. Erst bei Eintritt aller drei Voraussetzungen entsteht die abstrakte Beitragsschuld. Dies war nach Auffassung der Stadt im vorliegenden Fall mit der ab 01.01.2012 geltenden Wasserversorgungssatzung der Fall. Die Stadt Aulendorf hatte zuvor keine wirksame Wasserversorgungssatzung. Gemäß den Regelungen der Festsetzungsverjährung musste auf dieser Grundlage eine Beitragserhebung bis 31.12.2016 erfolgen. Dies ist dann am 21.11.2016 geschehen.

Hintergrund der Neufassung der WVS vom 10.10.2011 war, dass die vorherige Wasserversorgungssatzung der Stadt Aulendorf vom 09.11.1982 wegen einer unzutreffenden Globalberechnung fehlerhaft und deshalb unwirksam war. Im Prüfungsbericht der Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg (GPA) von 1984 – 1986 wurde bereits auf diesen Mangel hingewiesen. Auch in den weiteren Prüfungsberichten der GPA wurde die unzutreffende Globalberechnung und die damit verbundene unwirksame Wasserversorgungssatzung thematisiert und bemängelt. Im April 1997 wurden die Arbeiten für die Globalberechnung für den Bereich Abwasser abgeschlossen, jedoch der Bereich Wasserversorgung zurückgestellt. Im März 2002 wurde das Büro Fulte & Fingerle (heute ALLEVO Kommunalberatung) erneut mit einer Globalberechnung für den Wasserversorgungsbeitrag beauftragt. Letztlich wurde die Globalberechnung erst im Zuge der Aufarbeitung der Rückstände in der Kämmerei und in der Bearbeitung des Finanzhilfevertrages im Jahr 2011 für den Bereich der Wasserversorgung erstellt und vom Gemeinderat beschlossen. Erst daran anknüpfend konnte die WVS neu gefasst werden.

Die Regelung, dass eine Beitragsveranlagung nur mit einer wirksamen WVS erfolgen kann und Voraussetzung dafür eine fehlerfreie Globalberechnung ist, war bis zu diesem Zeitpunkt geltende Rechtslage und wurde wiederholt vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg bestätigt. Ebenso wurde wiederholt gerichtlich bestätigt, dass in diesen Fällen keine Verwirkung eintreten kann und eine Beitragsveranlagung keiner rückwirkenden Frist unterliegt.

3. Wie bereits ausgeführt, wurde auf dieser Grundlage mit der Veranlagung der Wasserversorgungsbeiträge im Stadtgebiet begonnen. Die Stadt hat Bescheide über die Veranlagung zum Wasserversorgungsbeitrag vom 06.11.2012 erlassen. Allerdings ergab sich eine **Änderung der Rechtsprechung**: Das Bundesverfassungsgericht hat am 05.03.2013 für einen Fall im Bundesland Bayern entschieden, dass die Festsetzung von Abgaben zum Vorteilsausgleich nur zeitlich begrenzt zulässig sein könne. Das Bundesverfassungsgericht begründete die Entscheidung damit, dass das Rechtsstaatsprinzip in seiner Ausprägung als der Rechtssicherheit dienendes Gebot der Belastungsklarheit und Vorhersehbarkeit verlangt, dass Regelungen sicherstellen, dass Abgaben zum Vorteilsausgleich nicht zeitlich unbegrenzt nach Erlangung des Vorteils festgesetzt werden können. **Dem Gesetzgeber obliege es, einen Ausgleich zu schaffen** zwischen dem Interesse der Allgemeinheit an Beiträgen für solche Vorteile einerseits und dem Interesse des Beitragsschuldners andererseits, irgendwann Klarheit zu erlangen, ob und in welchem Umfang er zu einem Beitrag herangezogen werden kann. Es **bleibt dem Gesetzgeber überlassen**, wie er eine bestimmte zeitliche Obergrenze für die Inanspruchnahme der Beitragsschuldner gewährleistet, die nach Maßgabe der Grundsätze dieses Beschlusses der Rechtssicherheit genügt.

In einem weiteren Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 20.03.2013 wurde eine Höchstgrenze für die rückwirkende Veranlagung von Beiträgen von 30 Jahren angenommen.

Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf hat auf Grundlage dieser Rechtsprechung und ohne Abwarten auf eine gesetzliche Regelung in seiner Sitzung am 22.07.2013 zunächst beschlossen, dass jedenfalls solche Grundstücke, die vor Inkrafttreten des KAG am 01.04.1964 an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen waren, nicht mehr zu einem Wasserversorgungsbeitrag herangezogen werden sollen. Die Stadt Aulendorf hat auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses alle Bescheide über die Veranlagung zum Wasserversorgungsbeitrag vom 06.11.2012 aufgehoben.

Im Weiteren gab es weitere Urteile zum Thema der höchstzulässigen Rückwirkung von Beitragsbescheiden, die jedoch nicht vergleichbar mit den Fällen der Stadt Aulendorf waren und die auch teilweise andere Bundesländer mit anderen Voraussetzungen, insbesondere Brandenburg, und andere gesetzliche Regelungen, betrafen. In Baden-Württemberg gab es dagegen weiterhin keine Regelung über eine zeitliche Höchstgrenze für die Festsetzung von Kommunalabgaben für lange zurückliegende Vorteilslagen.

4. Da die Stadt auch verpflichtet ist, Kommunalabgaben zu erheben, erfolgte schließlich die Beitragserhebung vom 21.11.2016, da immer noch keine gesetzliche Regelung einer Höchstfrist erlassen war.
5. Mit den o.g. 16 betroffenen Beitragsfällen wurde vereinbart, die grundsätzliche Fragestellung, ob und wie weit eine rückwirkende Beitragsveranlagung rechtlich möglich ist, in einem „**Musterverfahren**“ zu klären. Gegen die Wasserversorgungsbescheide wurde fristgerecht am 12.12.2016 Widerspruch eingelegt. Das Landratsamt Ravensburg hat mit Widerspruchsbescheid vom 06.07.2017 den Widerspruch im Musterverfahren zurückgewiesen.
6. Das **Verwaltungsgericht Sigmaringen** hat im Musterverfahren mit Urteil vom 12.09.2018 den Wasserversorgungsbescheid der Stadt Aulendorf vom 21.11.2016 aufgehoben.

In der Urteilsbegründung bestätigte das Verwaltungsgericht Sigmaringen zunächst die

Rechtsauffassung der Stadt Aulendorf zur Entstehung der sachlichen Beitragspflicht und zum Nichtvorliegen der Verwirkung bzw. Verjährung.

Begründet wurde die Aufhebung des Bescheids dann aber mit dem Einwand der unzulässigen Rechtsausübung. Nach Auffassung des Gerichts könne die Ausübung eines Rechts dann unzulässig sein, wenn dem Berechtigten eine Verletzung eigener Pflichten zur Last fällt und die Ausübung des Rechts aufgrund dieser eigenen Pflichtverletzung treuwidrig erscheint. In ihrer Kumulation können die Pflichtverletzungen ein solches Maß an Pflichtwidrigkeit annehmen, dass die Rechtsausübung – vor allem nach vergehen einer langen Zeit zwischen dem Eintritt der Vorteilslage und der Beitragserhebung – unabhängig von einem konkret betätigten Vertrauen des Betroffenen unzulässig sein kann, insbesondere, wenn sich das pflichtwidrige Verhalten der Gemeinde negativ auf Rechte oder Rechtsgüter des betroffenen Bürgers ausgewirkt haben kann.

Vom Gericht wurde bemängelt, dass bereits im Prüfungsbericht der GPA für die Jahre 1984 - 1986 darauf hingewiesen wurde, dass die Wasserversorgungssatzung aufgrund der unzutreffenden Globalberechnung fehlerhaft ist. Es wurden die Nichtaufarbeitung dieses Zustandes, eine unzureichende Aktenführung über den damaligen Eintritt der Vorteilslage und der unterbliebene frühere Satzungserlass bemängelt und als Pflichtverletzungen der Stadt Aulendorf bewertet. Im Ganzen wurde die Beitragserhebung als Verstoß „gegen den Grundsatz von Treu und Glauben in Form der unzulässigen Rechtsausübung“ bewertet und der Klage stattgegeben.

7. Gegen das Urteil des Verwaltungsgericht Sigmaringen hat die Stadt Aulendorf einen Antrag auf Zulassung auf **Berufung beim Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg** gestellt.

Mit Beschluss vom 28.02.2019 hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg die Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgericht Sigmaringen wegen „ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit der Entscheidung“ zugelassen. Auf Seite 3 des Beschlusses wird ausgeführt, dass die Stadt „mit schlüssigen Gegenargumenten die entscheidungstragende Erwägung des Verwaltungsgerichts, die Pflichtverletzungen der Beklagten könnten sich im vorliegenden Fall zumindest teilweise auch auf den Kläger nachteilig ausgewirkt haben, derart in Frage“ stellt, „dass der Erfolg des Rechtsmittels mindestens ebenso wahrscheinlich erscheint wie ein Misserfolg“. Es „bestehen ernstliche Zweifel an der Nichtaufklärbarkeit des Zeitpunkts des Eintritts der Vorteilslage“. Außerdem sei eine Doppelveranlagung des Kl. sicher auszuschließen. Das Urteil stelle sich „trotz bestehender Bedenken an der Verfassungsmäßigkeit des KAG BW, soweit es nach dem Eintritt der Vorteilslage eine zeitlich unbegrenzte Heranziehung zu einem Beitrag erlaubt ... auch nicht zwingend als aus anderen Gründen richtig dar“.

8. Zwei Jahre nach der Zulassung der Berufung ergab sich nun eine **geänderte Rechtslage durch Änderung des KAG**: Mit dem am 12.12.2020 in Kraft getretenen Gesetzes zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes und der Gemeindeordnung hat der Landesgesetzgeber (Land Baden-Württemberg) zur Anpassung des KAG an die eingetretene Änderung der Rechtsprechung die Regelung des § 20 Abs. 5 KAG eingefügt. Nach § 20 Abs. 5 Satz 1 KAG neu ist die Festsetzung eines Beitrags oder sonstigen Abgabe zum Vorteilsausgleich ohne Rücksicht auf die Entstehung der Abgabenschuld, spätestens 20 Jahre nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vorteilslage eintrat, nicht mehr zulässig.

In seinem Urteil vom 30.07.2021, AZ: 2 S 656/19, hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (VGH) die Berufung der Stadt Aulendorf zurückgewiesen und die Revision nicht zugelassen. Das Urteil ist inzwischen rechtskräftig. Das Urteil liegt der Beratungsvorlage bei.

Nach dem Urteil des VGH ist die erst nach dem Ergehen des verwaltungsgerichtlichen

Urteils in Kraft getretenen Neuregelung im Streitfall zu berücksichtigen. Die Anwendbarkeit des § 20 Abs. 5 Satz 1 KAG ergebe sich aus dem allgemeinen prozessrechtlichen Grundsätzen und dem Wortlaut sowie Sinn und Zweck der gesetzlichen Neuregelung. Dem würde nicht entgegenstehen, dass der Gesetzgeber in § 49 KAG (Übergangsvorschrift) nicht ausdrücklich geregelt hat, dass die Höchstfrist in § 20 Abs. 5 Satz 1 KAG auch für Abgabenbescheide gilt, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes noch nicht bestandkräftig waren. Auch das Rückwirkungsverbot stehe der Anwendung von § 20 Abs. 5 Satz 1 KAG in Fällen, in denen die Vorteilslage lange vor dem Inkrafttreten der Neuregelung eingetreten war, nicht entgegen. Auf die ausführliche Begründung im beiliegenden Urteil wird verwiesen. Die Revision wurde nicht zugelassen, das Urteil ist inzwischen rechtskräftig.

Aktueller Sachstand:

Wie bereits eingangs ausgeführt wurden mit Datum vom 21.11.2016 20 Wasserversorgungsbeitragsbescheide erlassen.

In 3 Beitragsfällen wurden gegen die Bescheide keine Widersprüche eingelegt und die Beiträge bezahlt. Die Beitragsbescheide sind bestandkräftig.

In 1 Beitragsfall wurde gegen den Beitragsbescheid Widerspruch eingelegt und der Beitrag bezahlt. Das Widerspruchsverfahren ruhte bis zur abschließenden Klärung der Rechtslage.

In 16 Beitragsfällen wurde ebenfalls Widerspruch eingelegt und die Stundung der Beiträge beantragt und vom Gemeinderat zugestimmt.

In einem Fall wurde das o.g. Musterverfahren geführt.

Zwischenzeitlich wurden die weiteren Widerspruchsverfahren wieder aufgerufen und das Landratsamt Ravensburg um Entscheidung gebeten.

In einem Fall hat das Landratsamt Ravensburg bereits einen Widerspruchsbescheid erlassen und den Beitragsbescheid der Stadt Aulendorf aufgehoben. Gegen den Widerspruchsbescheid des Landratsamtes Ravensburg hat die Verwaltung fristgerecht Klage gegen das Land Baden-Württemberg beim Verwaltungsgericht Sigmaringen erhoben und das Ruhen des Verfahrens beantragt bis der Verwaltungsgerichtshof im o. g. Verfahren eine Entscheidung getroffen hat. Das Landratsamt Ravensburg hat dem Ruhen des Verfahrens zugestimmt. Aufgrund des vorliegenden Urteils des VGH's wurde die Klage von Seiten der Stadt Aulendorf zurückgezogen.

Weitere Vorgehensweise:

In den allermeisten Fällen der Beitragsbescheide vom 21.11.2016 ist die Vorteilslage nach Auffassung der Stadt zum 01.07.1995 bzw. 01.01.1993 eingetreten, lag also bei Beitragserhebung mehr als diese 20 Jahre zurück.

In den 3 Beitragsfällen, in denen kein Widerspruch eingelegt wurde und die Beiträge bezahlt wurden, sind die Bescheide formal bestandkräftig geworden. Von Seiten der Verwaltung wird jedoch vorgeschlagen in diesen Fällen die bezahlten Beiträge aus dem Gleichbehandlungsgrundsatz heraus zurückzuerstatten. Dies entspricht auch der Vorgehensweise der Stadt Heidelberg. Die Stadt Heidelberg hat ebenfalls aufgrund der ergangenen Urteile Wasserversorgungsbeitragsbescheid aufgehoben, unabhängig davon, ob Widerspruch eingelegt wurde oder nicht.

In den Beitragsfällen, in denen Widersprüche gegen den Wasserversorgungsbeitragsbescheid eingelegt wurden, sind die Bescheide nicht bestandkräftig geworden. Den Widersprüchen wird abgeholfen, die Bescheide werden aufgehoben. Die bereits bezahlten Beiträge sind zurückzuerstatten. Die laufenden Verwaltungsverfahren werden abgewickelt.

Derzeit wird in zwei Veranlagungsfällen noch geprüft, ob in diesen Fällen nach § 32 Abs. 2 KAG eine Veranlagung zu Wasserversorgungsbeiträgen erfolgen muss, insbesondere in

welchem Rechtsverhältnis die Regelung des § 32 Abs. 2 KAG zu der Regelung des § 20 Abs. 5 KAG steht.

Nach § 32 Abs. 2 KAG entsteht für Grundstücke, die schon vor dem 1. April 1964 an die Einrichtung hätten angeschlossen werden können, jedoch noch nicht angeschlossen worden sind, die Beitragsschuld mit dem Anschluss; die Satzung kann jedoch bestimmen, dass die Beitragsschuld mit dem In-Kraft-Treten der Satzung entsteht, wenn im Zeitpunkt der Anschlussmöglichkeit eine ortsrechtliche Regelung bestanden hat, die für die Einrichtung eine Verpflichtung zur Leistung eines Beitrags oder einer einmaligen Gebühr (Anschlussgebühr) vorsah.

§ 37 Abs. 2 der Wasserversorgungssatzung der Stadt Aulendorf regelt für Grundstücke, die schon vor dem 01.04.1964 an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen hätten angeschlossen werden können, jedoch noch nicht angeschlossen worden sind, entsteht die Beitragsschuld mit dem tatsächlichen Anschluss, frühestens mit dessen Genehmigung.

SRin K. Halder bittet zur Befriedung darum, dass die stets strittige Anwaltsrechnung der ersten Kläger auch übernommen wird. Die Rechnung liegt nur vor. Dies sollte heute mit in den Beschluss aufgenommen werden.

BM Burth erläutert, dass die Rechnung nie substantiiert vorgelegt wurde, obwohl dies mehrfach angesprochen wurde. Er möchte die Übernahme heute nicht beschließen, sondern die Rechnung zuvor prüfen, weil dies auch Gegenstand einer Klage beim VG Sigmaringen war.

SRin K. Halder schlägt eine erneute Beratung im Gremium nach dieser Prüfung durch die Verwaltung vor.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig:

- 1. Aufgrund des Urteils des VGH vom 30.07.2021 werden die Beitragsbescheide vom 21.11.2016, in den Fällen, in denen die Vorteilslage länger als 20 Jahre zurückliegt, aufgehoben. Die bereits bezahlten Wasserversorgungsbeiträge werden unabhängig davon, ob Widerspruch eingelegt worden ist, zurückerstattet.**
- 2. Die Kostenerstattung für Altrechnungen wird nach Vorlage prüffähiger Rechnungen nochmals im Gremium beraten.**

Beschluss-Nr. 6

Sporthalle Schussenriederstraße - Grundsatzbeschluss zur Generalsanierung
Vorlage: 40/434/2019/2

BM Burth begrüßt die beauftragten Planer.

Herr Blaser erläutert, dass die Sporthalle in der Schussenrieder Straße mit dem Schulzentrum Anfang der Siebziger Jahre gebaut wurde.

Nach mittlerweile knapp 50 Jahre Nutzungsdauer sind die Umkleiden, Duschen, Lüftung, Heizung und Versorgungseinrichtungen sehr stark abgenutzt und entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik und auch nicht mehr dem zeitgemäßen Standard.

Aufgrund des Alters und Schäden wurden die vergangenen 15 bis 20 Jahre folgende Sanierungen durchgeführt:

- Neue Abdichtung mit Zusatzdämmung am hohen Hallendach
- Betonsanierung Fassade (tragende Bauteile)
- Erneuerung Sportboden
- Erneuerung der Hallen und Flurbeleuchtung
- Erneuerung der Geräteraumtore
- Erneuerung der Außentüren und Flurfenster
- Optimierung der Leittechnik
- Erneuerung der Fluchttüren Umkleideräume

Alle anderen Bereiche und Einrichtungen sind immer noch Stand aus den Siebzigern Jahren und dringend sanierungsbedürftig.

Bereits 2015 fand eine Besichtigung der Sporthalle durch den Ausschuss für Umwelt und Technik statt.

Die Sanierung der Sporthalle wurde in den letzten Jahren mehrfach im Ausschuss für Umwelt und Technik beraten.

- 17.06.2015 – Besichtigung der Sporthalle
- 16.11.2016 – Vorstellung der geplanten Sanierungen mit Kostenschätzungen
- 24.07.2019 – Erneute Vorstellung verschiedener Sanierungs- und Neubauvarianten mit Kostenschätzungen
- 28.07.2021 – Erneute Vorstellung der Sanierungsvarianten 1 und 1.1 mit Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat

Als Überblick sind die verschiedenen Varianten, die im Ausschuss für Umwelt und Technik vorgestellt wurden, in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Variante 1	Halle: Neue Deckenstrahler - Heizung n kleiner Zu- und Abluftanlage (8.000 m ³) der Halle
Variante 1.1	Halle: Neue Deckenstrahler - Heizung oh Zu- und Abluftanlage in der Hall (Fensterlüftung)
Variante 2	Halle: Heizung über neue Lüftungsanlag Wie bisher nur neue Lüftungsanlage
Variante 3	Halle: Vorhandene Lüftungsanlage wi saniert. (Heizung und Lüftung wie bisher)

Variante 4.1	Sporthalle abbrechen und an selber Stelle neu bauen.
Variante 4.2	Neue Sporthalle im hinteren Bereich vom Sportplatz neu bauen und alte Sporthalle anschl. abbrechen.

Der Unterschied bei den Sanierungsvarianten liegt in der Hauptsache darin, mit welcher Heizungs- und Lüftungsvariante der Hallenbereich künftig betrieben werden soll.

Alle anderen notwendigen Sanierungsmaßnahmen sind bei allen Sanierungsvarianten identisch.

Beratung Ausschuss für Umwelt und Technik 24.07.2019

Am 24.07.2019 wurden die verschiedenen Sanierungs- und Neubauvarianten im Ausschuss vorgestellt und beraten.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat aus der Beratung heraus die Variante 1.1 (Deckenstrahler – Heizung ohne Zu – und Abluftanlage in der Halle) favorisiert und folgende Beschlüsse gefasst:

1. Der Ausschuss spricht sich für eine Sanierung der Sporthalle aus.
2. Bei der Fassadensanierung soll auf einen Vollwärmeschutz verzichtet werden.
3. Das Fensterband in der Halle soll saniert werden.
4. Die Wirtschaftlichkeit einer möglichen Deckenheizung wird vom Ingenieur Büro Witschard ermittelt. Zudem wird eine Wirtschaftlichkeitsberechnung unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt: Erneuerung Decke, Erneuerung Fensterbänder, Reduzierung Lichtkuppeln, ohne Lüftungsanlage.
5. Der Planer wird beauftragt, zu prüfen, in welchen Bauabschnitten die Maßnahme wirtschaftlich und sinnvoll umgesetzt werden könnte.

Weitere Planungsschritte nach der Ausschusssitzung vom 24.07.2019

Nach den Beratungsergebnissen aus der Sitzung vom 24.07.2019 wurden die Varianten 1 und 1.1 als Favoriten genauer betrachtet und nach Einsparmöglichkeiten gesucht und den Erhalt möglicher Fördermittel geprüft.

Hallendecke

Auf der Suche nach einer wirtschaftlicheren Deckenvariante wurde die abgehängte Hallendecke geöffnet und besichtigt.

Die Fertigteildecke in Sichtbeton ist optisch in einem sehr guten Zustand und könnte sichtbar belassen werden.

Die Montage der Deckenstrahler – Heizung, der Schallschutzplatten und die Beleuchtungsbänder erfolgt in den Trägerfeldern der Hallendecke.

Die nicht verbauten Deckenbereiche bleiben sichtbar.

Die Kosteneinsparung gegenüber einer neuen abgehängten Decke beträgt ca. 113.000,00 € brutto incl. Nebenkosten.

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung bezüglich der Heizungsvarianten unter Einbeziehung der Erneuerung der Hallendecke wurde vom beauftragten Ing. Büro durchgeführt.

Kostenschätzungen

Die Kostenschätzungen aller Varianten wurden entsprechend der Preissteigerungen seit 2019 angepasst.

Durch die enormen Kostensteigerungen durch Mangel an Rohstoffen in diesem Jahr, liegen die Preissteigerungen bei den Kostenschätzungen zwischen 8 und 20 % je nach Gewerk.

Beratung Ausschuss für Umwelt und Technik 28.07.2021

Am 28.07.2021 wurden die überarbeiteten und favorisierten Varianten 1 und 1.1 unter Berücksichtigung der gefassten Beschlüsse mit aktualisierten Kostenschätzungen und Fördermöglichkeiten nochmals im Ausschuss für Umwelt und Technik vorgestellt, beraten und Beschlüsse gefasst.

Fördermöglichkeiten und Zuschüsse

Sportstättenbauförderprogramm 2021

Im Rahmen des Sportstättenbauförderprogramm 2021 liegt ein Zuwendungsbescheid vom 10.06.2021 in Höhe von 445.000,00 € vor.

Der Bewilligungszeitraum erstreckt sich von 10.06.2021 bis 31.12.2023.

Auf Antrag der Verwaltung wurde der Baubeginn vom RP Tübingen mit dem Schreiben vom 10.08.2021 bis zum 31.01.2023 verlängert und festgesetzt.

Beginn der Maßnahme heißt, dass ein Auftrag (Bauvertrag) für Baumaßnahmen erteilt beziehungsweise abgeschlossen sein muss.

Ausgleichstock

Ein Antrag aus dem Ausgleichstock wird zu gegebener Zeit in Abstimmung der anderen Bauvorhaben (Neubau Kindergarten und Grundschule) gestellt.

Mögliche Förderungen nach dem Bundesförderprogramm für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude (BEG – NWG)

Die Sanierungsvarianten und Kostenschätzungen wurden zur Prüfung möglicher Förderungen nach dem BEG – NWG an die Energieagentur weitergeleitet.

Nach Rückmeldung durch die Energieagentur gibt es für die Sanierung der Sporthalle 2 Fördermöglichkeiten.

1. Förderung nach BEG – NWG von Einzelmaßnahmen. Berechnung: Deckelung bei anrechenbaren Kosten über 1.908.000,00 € mit 381.600,00 € Zuschuss als Obergrenze. Unter 1.908.000,00 € der anrechenbare Kosten 20 % davon.
2. Förderung nach BEG – NWG EH 100 als Gesamtmaßnahme (hier muss der für die Sanierung geltende Mindeststandard KfW 100 erreicht werden). Förderung: 27,5 % von den anrechenbaren Kosten.

Nach Einschätzung der Energieagentur sehen die Fördermöglichkeiten bei den Varianten 1 und 1.1 wie folgt aus:

Variante 1

Förderung als Gesamtmaßnahme mit Erreichen des Standards KfW 100 und Umsetzung vom Vollwärmeschutz. Mögliche Fördersumme 873.942,00 € (Förderfähige Maßnahmen 3.177.972,00 € X 27,5 %)

Wenn der Vollwärmeschutz der Außenfassade nicht zur Ausführung kommt, wird der KfW 100 Standard nicht erreicht und die Förderobergrenze beträgt 381.600,00 €.

Variante 1.1

Bei Variante 1.1 ist die Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung in der Halle nicht vorgesehen. Die Lüftung erfolgt hier über das obere Lichtband.

Ohne die Zu- und Abluftanlage wird der KfW 100 Standard nach Einschätzung der Energieagentur trotz Vollwärmeschutz nicht erreicht.

Die Förderobergrenze liegt hier auch bei den 381.600,00 €.

Die vor angeführten Angaben sind Einschätzungen von der Energieagentur. Zum Einreichen eines Förderantrags müssen dann bei den Planungen Berechnungen des Bauphysikers erfolgen und entsprechende Ausführungen eingehalten werden.

Das Förderprogramm soll mindestens bis 2025 / 2029 laufen. Nach der Bewilligung einer Maßnahme muss diese innerhalb 2 Jahre umgesetzt sein.

Auf Antrag kann die Umsetzungsfrist auch auf 4 Jahre verlängert werden.

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Das Ingenieur Büro Witschard hat die Varianten 1, 1.1 und 2 als Grundlage für die Wirtschaftlichkeitsberechnung zu Grunde gelegt und gegenübergestellt. In die Berechnung sind Verbrauchskosten von Energie, die Investitionskosten der Heizung, Lüftung und Decken, sowie die Abschreibungen eingeflossen. Nach der Berechnung kann gesagt werden, dass die Verbrauchskosten für Energie, bei den Varianten 1 und 1.1 mit einer neuen Deckenstrahler- Heizung gegenüber der Variante 2 mit der Luftheizung bei rund der Hälfte liegen.

Bei den Varianten 1 und 1.1 mit der Deckenstrahler- Heizung ist eine neue Hallendecke ausführungstechnisch erforderlich.

Mit der Kosteneinsparung bei der Energie durch die Deckenstrahler- Heizung wären die Kosten für die neue Hallendecke in ca. 20 Jahren finanziert. Die vorhandene Hallendecke erfüllt zwar noch ihren Zweck, hat aber schon ein Alter von knapp 50 Jahren. Unabhängig zur Auswahl der Sanierungsvariante, sollte die Hallendecke bei einer Generalsanierung bezüglich des Alters erneuert werden.

Es fanden auch Überlegungen zur Reduzierung der Lichtkuppeln statt. Folgende Gründe sprechen gegen eine Reduzierung der Lichtkuppeln:

- Der Aufwand zur Schließung der Deckenöffnungen (neue Hallendecke ist dann sichtbar) entspricht das annähernd den Kosten für eine neue Lichtkuppel.
- Durch die Reduzierung der Lichtkuppeln reduziert sich der natürliche Lichteinfall in der Halle.
- Als Ausgleich zum Erreichen der Helligkeit in der Halle müsste die Beleuchtung mit mehr Leistung ausgelegt werden, was wiederum einen höheren Energieverbrauch verursachen würde.

Es wird vorgeschlagen, die Anzahl der Lichtkuppeln wie vorhanden zu belassen.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist als Anlage beigefügt. Die Berechnung wird in der Sitzung vom Büro Witschard erläutert.

Kostendarstellung mit Fördermöglichkeiten

In der nachfolgenden Tabelle werden die aktuellen Kostenschätzungen nicht nur der favorisierten Varianten 1 und 1.1, sondern auch der Varianten 2 und 3 vom 29.06.2021 als Vergleich mit möglichen Fördermitteln dargestellt.

Maßnahme	Variante 1	Variante 1.1	Variante 2	Variante 3
Halle: Neue Deckenstrahler - Heizung	ja	ja	nein	nein
Halle: Neue Lüftung mit Wärmerückgewinnung (nur Zu- u. Abluft ca. 8.000 m ³ /h)	ja	nein	Neue Luftheizung u. Lüftung mit Wärme - rückgewinnung	Vorh. Lüftungsgerät wird umgerüstet
Neue Hallendecke	ja	ja	ja	ja
Neue Hallenbeleuchtung	ja	ja	ja	ja
Halle: Neue Oberlichtfenster zum Lüften	ja	ja	ja	ja
Neuer Prallschutz an der Längswand	ja	ja	ja	ja
2 neue Trennvorhänge	ja	ja	ja	ja
Halle : Anteil Einbau-Sportgeräte	ja	ja	ja	ja
Neue Heizung (HK) in Umkleiden, Duschen, Flure und Lehrerräumen	ja	ja	ja	ja
Komplettsanierung Umkleiden, Sanitär-räume, Flure und Lehrerräume	ja	ja	ja	ja
Neue Einrichtung Umkleiden	ja	ja	ja	ja
Einbau von Behinderten WC	ja	ja	ja	ja
Sanierung FD - hoher und niedere Teil	ja	ja	ja	ja
Vollwärmeschutz Außenfassade	ja	ja	ja	ja
Kostenschätzungen brutto mit Vollwärmeschutz	4.392.906,42 €	4.246.293,66 €	4.283.460,22 €	4.201.842,88 €
Kostenschätzungen brutto ohne Vollwärmeschutz (- 500.700€)	3.892.206,42 €	3.745.593,66 €		
Fördermöglichkeiten				
Förderung Sportstättenbau mit und ohne Vollwärmesch.	445.000,00 €	445.000,00 €		
Förderung BEG- NWG KfW 100 (Gesamtmaßnahme) mit Vollwärmeschutz	873.942,00 €		0,00 €	
Förderung BEG - NWG (Einzelmaßnahme) Grundförderung mit, oder ohne Vollwärmeschutz	381.600,00 €	381.600,00 €		
Kostenschätzungen nach Anrechnung der Fördermittel	3.073.964,42 € 3.065.606,42 €	3.419.693,66 € 2.918.993,66 €		

Kostenübersicht Sanierungsvarianten 1, 1.1 und Neubau – Varianten

Varianten	Kostenschätzung	Förderung Sportstättenbau	Förderung KfW	Kostenschätzung nach Abzug der Fördermittel
Variante 1 mit Vollwärme – schutz	4.392.906,42 €	445.000,00 €	873.942,00 €	3.073.964,42 €
Variante 1 ohne Vollwärme – schutz	3.892.206,42 €	445.000,00 €	381.600,00 €	3.065.606,42 €
Variante 1.1 mit Vollwärme – schutz	4.246.293,66 €	445.000,00 €	381.600,00 €	3.419.693,66 €
Variante 1.1 ohne Vollwärme – schutz	3.745.593,66 €	445.000,00 €	381.600,00 €	2.918.993,66 €
Neubau jetziger Standort	6.826.150,00 €			
Neubau neuer Standort	7.214.950,00 €			

Die Kostenangaben sind alle brutto incl. Nebenkosten.

Vorschlag der Verwaltung im Ausschuss für Umwelt und Technik am 28. 07. 2021

Nach Prüfung und Abwägung aller energetischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten, hat die Verwaltung für eine weitere Nutzungsdauer von 50 Jahren, die Variante 1 mit Vollwärmeschutz als beste Lösung zur Umsetzung vorgeschlagen.

Diese Empfehlung kam auch von der Energieagentur Ravensburg.

Die Mehrkosten für einen Vollwärmeschutz, unter der Voraussetzung, dass ein KfW 100 Standard erreicht wird, werden über den höheren Zuschuss nahezu abgedeckt.

Die Variante 1 enthält auch die Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung im Hallenbereich. Auch diese Anlage wird zum Erreichen des KW 100 Standards benötigt. Coronabedingt ist es sicher sinnvoll, eine Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung im Hallenbereich zu installieren.

Der HLS – Planer empfiehlt aus diesen Gründen ebenfalls die Variante 1 umzusetzen.

Im Hinblick zur Umsetzung der relativ umfangreichen Sanierungsmaßnahme sieht die Verwaltung den Zeitraum März bis Oktober 2022 für die Vorleistungen und Vorbereitungen zu knapp, auch hinsichtlich der momentanen extrem hohen Baukosten.

Die Verwaltung schlägt die Umsetzung von März bis Oktober 2023 vor. Somit können die notwendigen Planungen, Beschlüsse und Ausschreibungen sorgfältig und unter geringerem Zeitdruck vorbereitet werden.

Empfehlungsbeschluss des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 28.07.2021 an den Gemeinderat

Der Ausschuss für Umwelt und Technik konnte sich nicht in allen Punkten dem Vorschlag

der Verwaltung anschließen und mitgehen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat sich zwar für die Umsetzung der Sanierungsvariante 1 ausgesprochen, aber ohne Ausführung des Vollwärmeschutzes. Die Umsetzung des Vollwärmeschutzes wurde ausführlich beraten und diskutiert.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik sieht in der Umsetzung eines Vollwärmeschutzes wenig Nutzen bezüglich der Energieeinsparung, da Sporthallen gewöhnlich mit niedrigen Temperaturen beheizt werden.

Die Mehrkosten von 500.700,00 € für den Vollwärmeschutz würden in keinem Verhältnis zu den möglichen Kosteneinsparungen bei der Wärme stehen.

Die Umsetzung des Vollwärmeschutzes sollte nicht nur deswegen erfolgen, um höhere Zuschüsse und Fördermittel zu generieren.

Weiter wurde auch ein Problem bei der Gestaltung der Fassade durch die Anbringung eines Vollwärmeschutzes gesehen, da die jetzige Betonfassade sich über viele Jahre bezüglich von Beschädigungen gut bewährt hat.

Ein Vollwärmeschutz könnte auch noch nachträglich zu einem späteren Zeitpunkt angebracht werden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat folgenden Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat gefasst:

1. Es wird die Umsetzung der Sanierungsvariante 1 ohne Vollwärmeschutz an der Außenfassade sowie die Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung für den Hallenbereich empfohlen. Die Ausführung soll so erfolgen, dass ein späterer Aufbau des Vollwärmeschutzes möglich ist.
2. Die Umsetzung der Sanierungsmaßnahme erfolgt in 2023.

Hintergrund sollte die Anbringung eines Vollwärmeschutzes zu einem späteren Zeitpunkt schon als Option angedacht werden, da hierdurch die tragenden Betonteile vor negativen Witterungseinflüssen dauerhaft geschützt werden könnten.

SR Michalski erinnert an die Beratung im Ausschuss für Umwelt und Technik und an die Gründe, weshalb der Vollwärmeschutz abgelehnt wurde. Die jährliche Einsparung ist äußerst gering. Es wäre aus energetischer Sicht ein Schildbürgerstreich. Es ist unsinnig, Fördergelder, die der Steuerzahler zu zahlen hat, zu beantragen.

SR Waibel fehlen wesentliche Zahlen wie eine langfristige Berechnung der Amortisationszeit, um die heutige Entscheidung treffen zu können. Der Klimaschutz benötigt hohe Priorität.

Herr Blaser verweist auf eine aktuelle Mail der Energieagentur. Mit dem Vollwärmeschutz könnte man 80 MWh jährlich sparen. Die Aufbringung einer PV-Anlage müsste im Zuge der weiteren Planung noch detaillierter untersucht werden.

SR Groll bekräftigt, dass auch ihm diese Zahlen fehlen, sie waren bereits im Ausschuss für Umwelt und Technik nur mündlich vorhanden, er ging davon aus, dass diese für die heutige Sitzung aufbereitet werden. Die Thematik „PV-Anlage“ müsste nochmals geprüft werden. Der Ausschuss hatte dies wegen der vorhandenen Lichtkuppeln abgelehnt. Er tendiert dazu, den Vollwärmeschutz aktuell nicht aufzubringen, weil sich dies in der Amortisation energetisch nicht rechnet. Diese Einschätzung sollte aber nochmals mit Zahlen hinterlegt werden.

SR Zimmermann tendiert auch zu dieser Variante, weil mit Steuergeldern wirtschaftlich gehandelt werden sollte.

SRin Schmotz weist darauf hin, dass beim Einbau der Lüftungsanlage berücksichtigt werden muss, dass sehr regelmäßig Tischtennis in der Halle gespielt wird. Die Ballführung ist sensibel. Außerdem regt sie ein Gespräch mit dem Vorstand der SGA an, um mögliche Wünsche oder Anregungen noch abzustimmen. Sie regt auch den Einbau einer Handspüle im Geräteraum für Veranstaltungen an.

SR Harsch möchte wissen, ob nicht auch eine kleinere Halle gebaut werden könnte, moderner und ohne Flachdach. Er glaubt nicht, dass die Halle in dieser Größe benötigt wird. Sie ist in der jetzigen Form nicht ökologisch und eine Bausünde. Man könnte über eine Halle in beispielsweise Holzbauweise nachdenken.

BM Burth erläutert, dass diese Frage intensiv diskutiert wurde. Es stellt sich eher die Frage, ob nicht noch ein weiteres Feld für eine Halle benötigt wird. Man kann sie sicherlich nicht kleiner bauen.

SR Marquart geht davon aus, dass die Gesamtenergiebilanz mit einem Vollwärmeschutz schlechter wäre. Er würde deshalb dem Empfehlungsbeschluss des Ausschusses folgen.

SRin K. Halder möchte wissen, ob die Grundsatzentscheidung „Neubau“ oder „Sanierung“ überhaupt im Gemeinderat beraten wurden.

Dies verneint BM Burth. Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat hier aber eine sehr klare Entscheidung getroffen, dass der Neubau nicht weiter verfolgt werden soll.

SR Waibel stellt den **Antrag**, die Beschlussfassung zu vertagen, so dass Wirtschaftlichkeits- und CO²-Berechnungen erstellt und vorgelegt werden können, aufgrund derer dann das Gremium eine Entscheidung treffen kann. Auch der Schutz der Außenfassade muss noch betrachtet werden. Zudem sollte die Grundsatzentscheidung im Hauptorgan getroffen werden.

Der Antrag wird 7 Ja-Stimmen und 9 Nein-Stimmen abgelehnt.

SRin K. Halder findet es nicht akzeptabel, dass die Grundsatzentscheidung nicht im Hauptorgan getroffen wurde. Diese hätte bereits 2019 getroffen werden müssen, und nicht zum jetzigen Zeitpunkt, als die Sanierung bereits soweit vorangetrieben werden.

SR Marquart ergänzt, dass diese Entscheidung durchaus noch heute getroffen werden kann. Wer sich für einen Neubau ausspricht, muss nur an dieser Stelle noch einen Antrag stellen.

SR Michalski stellt den **Antrag**, den Verwaltungsvorschlag zu beschließen.

Der Gemeinderat fasst folgende Beschlüsse (12 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen):

- 1. Zur Ausführung kommt die Sanierungsvariante 1 ohne Vollwärmeschutz an der Außenfassade und mit einer Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung für den Hallenbereich.**
- 2. Die Ausführung soll so erfolgen, dass ein Vollwärmeschutz an der Außenfassade zu einem späteren Zeitpunkt angebracht werden kann.**
- 3. Die Umsetzung der Sanierungsmaßnahme erfolgt in 2023. Entsprechende**

Mittel sind im Haushalt einzustellen.

- 4. Die Verwaltung wird ermächtigt, Honorarangebote von geeigneten Planungsbüros und Fachplanern für die Sanierung entsprechend des Sanierungszeitraums einzuholen.**
- 5. Die Verwaltung wird ermächtigt, Zuschuss- und Fördermöglichkeiten zu prüfen und entsprechende Anträge zu stellen.**
- 6. Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, ob eine PV-Anlage errichtet werden soll.**

Beschluss-Nr. 7

Bebauungsplan "Am Bildstock II" - Alternative Planungsvorschläge **Vorlage: 40/135/2021**

BM Burth begrüßt Frau Kasten als beauftragte Planerin.

In der Sitzung des Gemeinderats am 14.06.2021 wurde eine erste Planungsmöglichkeit zum Geschosswohnungsbau im BG Am Bildstock II vorgestellt. In diesem Rahmen wurde die Verwaltung mit der Ausarbeitung einer Entwurfsplanung mit Mehrfamilienhäusern beauftragt. Die nun vorliegende Planung stellt vier Alternativvarianten dar:

Variante A:

6 Ein- bis Zweifamilien-Wohnhäuser (Planstand 13.01.2021)

Das Plangebiet wird verkehrlich über die bestehende Wohnstraße am Bildstock erschlossen. Die südliche Wohnstraße wird als Stichstraße zur Erschließung der Grundstücke Plan Nr. 3 und 5 verlängert. Zur Verbindungsstraße Saulgauer – Hillstraße erfolgt nur eine Fußweganbindung. Es werden sechs Grundstücke für eine Bebauung mit Ein- Zweifamilien-Wohnhäusern vorgesehen.

Die Wohngebäude sind um den zentralen Grünbereich gruppiert und bilden, in Verbindung mit den bestehenden Gebäuden, nach innen einen grünen Platzraum. Die Höhenlage der Einzelhäuser wird an den bestehenden Geländeverlauf angeglichen. Nach außen hin entsteht dadurch ein ruhiger, durch die geplante Alleebepflanzung entlang der Verbindungsstraße gut eingegrünter Ortsrand. Die Gebäude sind in Höhenentwicklung und Dachform an die bestehende Bebauung Am Bildstock angeglichen, sodass trotz der gegenüber dem Bestand erheblich kleineren Grundstücke, wie die Modellbilder zeigen, die im ursprünglichen Bebauungsplan angestrebte städtebauliche und gestalterische Einheit für das Wohngebiet am Bildstock II entstehen kann.



Variante B:

4 Ein- bis Zweifamilien-Wohnhäuser und 2 Mehrfamilien-Wohnhäuser mit je 5-8 Wohnungen

Alternativ wurde auf Wunsch des Gemeinderates eine Bebauung mit Mehrfamilien-Wohnhäusern untersucht. Ein Bebauungsvorschlag mit vier, um einen Innenhof gruppierten Mehrfamilienhäusern wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 14.06.21 vorgestellt. Die dichte Bebauung mit ausschließlich Mehrfamilien-Wohnhäusern wurde wegen der Lage am Ortsrand und der bestehenden kleinteiligen Bebauung jedoch verworfen. Die Möglichkeit einer Mischung der Wohn- und Gebäudeformen sollte noch untersucht werden.

In Planalternative B wird für den südlichen, an die Retentionsmulde angrenzenden Bereich eine Bebauung mit Mehrfamilien-Wohnhäusern dargestellt. Für die nördlichen Grundstücke wird die Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern beibehalten. Da bei dichter Bebauung zusätzlicher Fahrverkehr zu erwarten ist, der nicht um den zentralen Grünbereich geführt werden sollte, wird vorgeschlagen eine Verkehrsanbindung an die Verbindungsstraße Saulgauer-Hillstraße herzustellen. Ein Umfahren des zentralen Grünbereichs ist nicht mehr erforderlich, die Verkehrsflächen im Platzbereich können reduziert werden. Von dieser Straße aus werden sowohl die Mehrfamilien-Wohnhäuser südlich, als auch die beiden Grundstücke nördlich erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze für die Mehrfamilien-Wohnhäuser sollen in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

Um auch für die größeren Gebäude das Einfügen in den Geländeverlauf zu ermöglichen, werden zwei in der Höhenlage versetzte Wohnhäuser vorgeschlagen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt zwischen den Gebäuden über eine zumindest teilweise überdeckte Rampe. Die Gebäude haben zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss, das im Bereich des Freisitzes zurückgesetzt ist. Die Grundfläche der Gebäude beträgt jeweils ca. 220–250m², die Traufhöhe ca. 6,70 m bis 7,00 m. Das Grundstück muss, je nach gewähltem Stellplatzschlüssel, weitgehend unterbaut werden, um umgebende Grün- und Freiflächen für die Wohnungen von Stellplätzen frei zu erhalten. Um die Gebäude zumindest in der Formsprache an die bestehende Bebauung anzubinden, wird als Dachform Satteldach vorgeschlagen. Um auch die Wohnungen im Dachgeschoss sinnvoll nutzen zu können, beträgt die Dachneigung 37° bis 42°, was zu einer entsprechenden Firsthöhe von ca. 11,00 m bis 12,00 m führt.

Die Modellbilder zeigen, dass sich die beiden Wohngebäude selbst bei moderater Größe und Höhenentwicklung nur schwer in die bestehende Baustruktur einfügen lassen. Aufgrund der Hanglage wird die Überdeckung der Tiefgarage erschwert, das Auffüllen des Geländes ist aufgrund der Höhenlage der Straße und der bestehenden Bebauung nicht möglich. Zudem werden die nördlich angrenzenden Grundstücke durch die deutlich höhere Bebauung verschattet. Die städtebauliche Anlage mit den um den zentralen Platzbereich gruppierten giebelständigen Gebäuden verliert durch die uneinheitliche Baustruktur ihre räumliche Wirkung. Die Gebäude dominieren den Ortsrand an der Stadteinfahrt aus Richtung Bad Saulgau, die Eingrünung durch die geplante Alleebepflanzung wird erst nach vielen Jahren wirksam.



Variante C:

4 Ein- bis Zweifamilien-Wohnhäuser und 2 Mehrfamilien-Wohnhäuser mit je 5-8 Wohnungen

Um die Höhenentwicklung der Mehrfamilien-Wohnhäuser zu reduzieren und eine zeitgemäße Formsprache zu ermöglichen, wurde eine Planvariante dargestellt, die für diese Gebäude anstelle von Satteldächern begrünte Flachdächer vorsieht.

Durch die geringere Gesamthöhe der Gebäude wird zwar die Belichtungs- und Besonnungssituation für die nördlich und östlich anschließende Bebauung verbessert. Die Modellbilder zeigen jedoch, dass die Gebäude damit umso mehr zu Fremdkörpern in der Siedlungsstruktur am Ortsrand werden.



Variante D:

4 Ein- bis Zweifamilien-Wohnhäuser 2 Doppelhäuser

Die Planalternative mit Straßenanbindung zur Verbindungs- straße Saulgauer-Hillstraße ermöglicht die Erschließung für eine dichtere Bebauung der beiden südlichen Grundstücke.

Bei einer Erschließung von Norden wäre hier auch die Bebauung mit zwei Doppelhäusern möglich. Die Baugrenzen lassen auch eine über die Garagen verkettete, aber höhenversetzte Bebauung zu. Sofern je Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten zugelassen werden, könnten max. 8 Wohnungen entstehen. Das zulässige Maß der Nutzung und die Gebäudehöhen werden gegenüber der Einzelhausbebauung auf den nördlichen Grundstücken geringfügig erhöht. Die örtlichen Bauvorschriften werden auf Einzel- und Doppelhäuser gleich angewendet.

Die Modellbilder zeigen, dass sich die Gebäude trotz größerer Kubatur in die bestehende städtebauliche Struktur einfügen und sowohl den Platzbereich räumlich abschließen, als auch einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft am Stadtrand bilden.



Die Verwaltung empfiehlt die ursprüngliche Planung mit Einfamilienhäusern zu belassen und im BG Buchwald an Stelle der Kettenhäuser Geschosswohnungsbau zu etablieren.

BM Burth erläutert , dass häufig thematisiert wurde, wo der Unterschied zwischen der Bebauung am Riedweg und an dieser Stelle wäre. Am Bildstock II gibt es einen qualifizierten Bebauungsplan, weshalb auch ein Vertrauensschutz der Anwohner besteht. Im Riedweg befindet man sich noch in der unverbindlichen Bauleitplanung.

SR Groll teilt die Auffassung der Verwaltung nicht. Es muss bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Auf dieser Fläche kann eine moderate Nachverdichtung erfolgen. Gerade bei Variante B wäre der Unterschied zum Bebauungsplan nicht maßgeblich. Zudem sollte die Tiefgarage von unten angefahren werden.

Frau Kasten erläutert, dass zum Einen bereits viel Verkehr von der Saulgauer Straße ist, außerdem würde die Zufahrt für die Tiefgarage direkt auf die Südseite der Anwohner gebaut werden, was vom Wohnwert her nicht optimal ist.

SR Michalski kritisiert die vorgelegte Planung, weil sie eher wie eine Verhinderungsplanung wirkt. Es wird auch Wohnraum für Alleinstehende benötigt. Eine Planung ohne die Tiefgarage wäre erheblich einfacher.

SR Zimmermann hält eine Untersuchung für wichtig, an welcher Stelle in Aulendorf bezahlbarer Wohnraum möglich wäre, auch in Hinblick auf das Baugebiet Buchwald.

SR Maucher schlägt als Kompromiss eine Bebauung mit Doppelhäusern vor. Für das Baugebiet Buchwald wären im Mittelteil Mehrfamilienhäuser interessant, beispielsweise wie es in Fleischwangen der Fall ist. Dort wurde ein sehr gutes Baugebiet umgesetzt. Dies könnte man als Beispiel heranziehen.

BM Burth schlägt zusammenfassend die Variante D zur weiteren Bearbeitung vor. Auch im Baugebiet Buchwald sollte dies geprüft werden.

SR Groll stellt folgenden **Antrag zur Umsetzung:** Die Variante B wird überarbeitet (Planung ohne Tiefgarage) und die südlichen Bauplätze werden vergrößert, in dem man die oberen Häuser verschiebt.

Der Antrag wird bei Stimmengleichheit mit 8 Ja-Stimmen und 8 Nein-Stimmen abgelehnt.

SR Maucher und SR Harsch schlagen eine Zweigeschossigkeit der Gebäude vor.

Der Gemeinderat beschließt mit 8 Ja-Stimmen und 8 Nein-Stimmen:

- 1. Die Variante D wird weiter bearbeitet.**
- 2. Im weiteren Verfahren wird im Bereich Buchwald sozialer Wohnungsbau vorgesehen.**

BM Burth stellt den **Antrag**, die Entscheidung zu vertagen.

Diesem Antrag wird mit 15 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme zugestimmt.

Beschluss-Nr. 8

Bebauungsplan Vitahotel - Aufstellungsbeschluss

Vorlage: 40/125/2021/1

SR Harsch ist befangen.

Der geplanten Änderung des Geltungsbereichs im Bebauungsplan „Hofgarten“ sowie dem bereits 2015 aufgehobenen vBP „Ebisweiler Straße“ liegt das Vitahotel außerhalb eines Bebauungsplans. Die Beurteilung von Bauvorhaben und Nutzungsänderungen erfolgt somit nach § 34 BauGB.

In der Sitzung des Gemeinderates am 14.06.2021 wurde die Forderung zur Erstellung eines Bebauungsplans, die Fläche des Vitahotels betreffend, geäußert. Künftige Bauvorhaben und Nutzungsänderungen sollen damit besser gesteuert werden.

Der Gemeinderat hat sich in der Sitzung am 27.09.2021 für die Erstellung eines Bebauungsplans mit Nutzung für Hotel und Gastronomie ausgesprochen.

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

- 1. Der Gemeinderat fasst den Beschluss für die Erstellung eines Bebauungsplans im Geltungsbereich Vitahotel.**
- 2. Das Büro KVB wird mit der Erstellung des Bebauungsplans beauftragt.**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.**

Beschluss-Nr. 9

BP Hofgarten, 4. Änderung

1. Aufstellungsbeschluss

2. Zustimmung Entwurf

3. Auslegung und Beteiligung

Vorlage: 40/060/2021/3

Der Tagesordnungspunkt ist versehentlich auf der Tagesordnung.

Beschluss-Nr. 10
Bebauungsplan Hofgarten, 4. Änderung
1. Zustimmung Entwurf
2. Auslegung und Beteiligung
Vorlage: 40/060/2021/1

BM Burth erläutert, dass der Gemeinderat in der Sitzung am 17.05.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des „Bebauungsplans Hofgarten“ gefasst und dem vorgelegten Planentwurf zugestimmt hat. Hinsichtlich der Dachbegrünung hat der Gemeinderat beschlossen, dass die Dachbegrünung für den ersten Bauabschnitt nicht gefordert wird. Für die weiteren Bauabschnitte mit den geplanten zwei- und dreigeschossigen Bauwerken ist weiterhin eine Dachbegrünung vorgesehen.

Infolge der Gemeinderatssitzung am 17.05.2021 wurde der „Bebauungsplan Hofgarten, 4. Änderung“ dem Landratsamt Ravensburg vorab zur Verfügung gestellt. Im Rahmen dessen wurde geäußert, dass die Änderung der Dacheindeckung nur für den gesamten Bebauungsplan erfolgen kann. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Änderung von alten Bebauungsplänen nur in Abstimmung mit allen Grundstückseigentümern geändert werden kann, und vom Landratsamt Ravensburg als nicht umsetzbar gesehen wird. Die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Dacheindeckung wird vom Landratsamt Ravensburg nicht als notwendig erachtet, da im Rahmen der Baugenehmigung für die Ferienwohnanlage die Kompensationsmaßnahme (Begrünung Flachdach Therme) anerkannt wurde.

Für die Auslegung und Beteiligung zum nun geänderten Planentwurf ist eine erneute Zustimmung des Gemeinderates erforderlich.

Räumlicher Geltungsbereich/Plangebiet:

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Aulendorf. Das Umfeld ist durch heterogene Nutzungen geprägt. Es enthält neben dem Thermalbad das Schulzentrum Aulendorf und den Hofgarten. Das Gebiet reicht im Osten bis zur Schussenrieder Straße und im Westen bis zur Ebisweiler Straße. Es wird im Norden von der Schützenhausstraße begrenzt. Im Westen grenzen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Ebisweilerstraße/Schützenhausstraße, Laurenbühl und Laurenbühl II an.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit den folgenden Flurstücksnummern: 4, 4/1 (Anl), 4/2 (Anl), 4/3 (Anl), 218, 577/6, 577/10, 798/4 (Anl), 798/6 (Anl), 802 (Am langen Weg) und 824/1 (Anl), 824/6 sowie die Teilflurstücke Nr. 4/4, 4/5 (Anl), 4/7, 4/8, 95/1, 213, 224, 224/1, 235/1 (Weg), 235/2, 481 (Schussenrieder Str), 561 (Schützenhausstraße), 577/4, 798 (Ebisweilerstr), 817/3 (Weg), 818/1 und 821 (Hofgartenstr), 824/6, 577/1.

Die Fläche der Teiländerung beträgt ca. 9,00 ha. Die Gebietsabgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan.

Erfordernis der Planaufstellung/Planungsziele:

Mit der Änderung des Bebauungsplans ‚Hofgarten‘ erfolgt eine Bereinigung von Überlappungen mit dem angrenzenden Bebauungsplan Laurenbühl II. Außerdem wird die Fläche westlich der Ebisweiler Straße aus dem Geltungsbereich herausgenommen, um eine klare Begrenzung mit dem Nordrand der Ebisweilerstraße zu erreichen. Aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurde eine Fläche von insgesamt ca. 6550 qm. Dies betrifft im Bereich des

- Bebauungsplans Laurenbühl II das Flurstück Nr. 798 (Ebisweiler Straße) und
- westlich der Ebisweilerstraße die Flurstücke 577/5, 577/7, 577/8, 577/9 und 577/12.

Die Flächen waren im Bebauungsplan Hofgarten als öffentliche Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt. Die alte Planung basierte in diesem Bereich auf einer Verkehrsplanung der Ebisweilerstraße, die in dieser Form nicht realisiert wurde. Die herausgenommenen Flächen sind im abgebildeten Lageplan schraffiert dargestellt. Außerdem wurde inzwischen westlich der Ebisweiler Straße ein Hotel errichtet. Der alte Bebauungsplan ‚Ebisweiler Straße‘ wurde 2015 aufgehoben. Mit der Neuabgrenzung bleiben alle planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im neu gefassten Geltungsbereich erhalten.

Übergeordnete Planungen/bestehendes Planungsrecht

Die Neuabgrenzung des Bebauungsplans ‚Hofgarten‘ steht nicht im Widerspruch zum wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf.

Aufgrund der gegebenen Nutzungen und Bebauung sind erhebliche negative Umweltauswirkungen infolge der Planung nicht zu erwarten. Es werden keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen. Die Planung hat keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge und erfordert keine Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen.

Verfahrensart – Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 BauGB

Der Bebauungsplan ‚Hofgarten‘ wurde Anfang der 1990er Jahre im Regelverfahren durchgeführt. Der Ausgleich für die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wurde erbracht. Die Planänderung dient der Erhaltung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile innerhalb des Siedlungsbereiches. Die ausgewiesenen Bauflächen sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben unberührt. Durch die Neuabgrenzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es werden nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die über das bisherige Planungsrecht hinausgeht. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7b genannten Schutzgüter. Aufgrund der Neuabgrenzung sind erhebliche negative Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind gegeben.

Die Planänderung soll ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist nicht erforderlich. Durch die Planung entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Es entsteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig:

- 1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Hofgarten – 4. Änderung“ vom 03.05.2021, geändert am 01.06.2021.**
- 2. Der Gemeinderat beschließt den Entwurf des Bebauungsplans öffentlich auszulegen und gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange einzuholen.**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt die Offenlage öffentlich bekannt zu machen.**

Beschluss-Nr. 11

Sanierungsgebiet Stadtkern II: 2. Erweiterung des Sanierungsgebietes
Vorlage: 30/019/2021

Frau Johler teilt mit, dass die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern II“ am 23.04.2018 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Die Rechtskraft erfolgte mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 27.04.2018.

Die Erneuerungsmaßnahme wird im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Sozialer Zusammenhalt“ gefördert. Der Bewilligungszeitraum läuft vom 01.01.2017 bis 30.04.2026. Eine erste Erweiterung des Gebietes erfolgte am 04.11.2019 unter anderem zur Einbeziehung des Kindergartens in der Schussenrieder Straße/Schützenhausstraße in das Sanierungsgebiet. Der Satzungsbeschluss der 1. Erweiterung wurde am 08.11.2019 veröffentlicht und somit rechtskräftig.

Sanierungsziele sind u. a. auch die Schaffung und der Erhalt von Grün- und Freiräumen, die Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie die Aufwertung der Aufenthaltsqualität. In diese Ziele fügt sich die Gestaltung und Entwicklung der Flächen der Minigolfanlage und Orangerie im Hofgarten ein. Im Zuge der Aufstellung des Parkkonzeptes und den Beratungen insbesondere über den Hofgartenpark kam in der Kämmerei der Gedanke auf, ob es nicht möglich wäre, eine mögliche Sanierung/Umgestaltung des Hofgartenparks mit Mitteln aus der Stadtsanierung finanzieren zu können. Um die Maßnahme mit Förderung durch ein Programm der Städtebauförderung durchführen zu können ist eine 2. Erweiterung des Sanierungsgebietes um die in den Lageplänen dargestellten Flurstücke erforderlich.

Da hinreichende Beurteilungsgrundlagen im Sinne des § 141 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vorliegen, kann auf die Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach dem BauGB verzichtet werden. Durch die nur in sehr geringem Umfang vorzunehmende Gebietserweiterung kann von einer nochmaligen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen und die Erkenntnisse der ursprünglichen Anhörung auf die Erweiterungsflächen übertragen werden.

Die Grenzen des bisherigen Sanierungsgebietes sowie die vorgesehenen Erweiterungsflächen sind aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich, der auch Bestandteil der Satzung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes ist. Evtl. wird bis zur Sitzung noch ein Lageplan mit der gesamten Fläche des Hofgartenparks nachgereicht, die Verwaltung prüft dies aktuell noch.

Mit der Erweiterung des Sanierungsgebietes besteht die Möglichkeit, die Umgestaltung der Minigolfanlage über die Städtebauförderung zu bezuschussen.

Der Gemeinderat stimmt der 2. Erweiterung des Sanierungsgebietes „Stadtkern II“ zu (einstimmig).

Beschluss-Nr. 12

Darlehen Kreissparkasse Ravensburg, Ablösung Restschuld
Vorlage: 30/028/2021

Frau Johler teilt mit, dass das Darlehen bei der Kreissparkasse Ravensburg 1996 für 25 Jahre aufgenommen wurde. Der Zinssatz beträgt 3,62 %.

Am 31.12.2021 endet der Darlehensvertrag, die Restschuld beträgt 96.839,58 Euro.

Die Verwaltung schlägt vor, die Restschuld aufgrund ihrer sehr geringen Höhe und des bekanntlich zu zahlenden Strafzinses nicht weiter zu finanzieren. Dadurch können sowohl Strafzinsen als auch Zinsaufwendungen eingespart werden.

Die Höhe der Restschuld ist bereits im Haushalt 2021 enthalten.

Das Darlehen wird abgelöst (einstimmig).

Beschluss-Nr. 13

Verschiedenes

Baustelle Hauptstraße (Durchfahrt verboten)

SR Michalski möchte wissen, weshalb die Durchfahrt in der Hauptstraße verboten ist während der Baustelle, die Durchfahrt aber dennoch möglich ist und auch vom KFZ-Verkehr genutzt wird. Der Gemeindevollzugsdienst sollte dies prüfen.

Grundschulsportplatz – Scherben

SRin K. Halder teilt mit, dass auf dem Sportplatz am vergangenen Wochenende viele Glasscherben lagen. Sie möchte wissen, ob die Kameras am Gebäude in Betrieb sind. Die Situation muss dringend verbessert werden.

BM Burth erläutert, dass bekanntlich bereits vor einiger Zeit ein Sicherheitsdienst beauftragt wurde. Auch dies hat die Situation nicht verbessert. Die Verwaltung wird den Einsatz der Kameras prüfen.

Beschluss-Nr. 14

Anfragen gem. § 4 Geschäftsordnung

Sachstand Verkehrskonzept

SRin K. Halder fragt nach dem Sachstand des Verkehrskonzeptes.

BM Burth erläutert, dass demnächst eine Vorstellung im Gemeinderat erfolgt.

SRin K. Halder bittet um einen Terminvorschlag bis zur nächsten Sitzung. Der Verkehrsausschuss sollte zuvor darüber beraten.

Sachstand Radverkehrskonzept

SRin K. Halder fragt nach dem Sachstand des Radverkehrskonzeptes.

Frau Kreutzer teilt mit, dass man mit der weiteren Bearbeitung auf den Förderbescheid bezüglich der Radverkehrskonzeptplanung warten wollte.

Sachstand Radweg Ebersbach

SRin K. Halder fragt nach dem Sachstand zum angedachten Radweg nach Ebersbach.

Frau Kreutzer teilt mit, dass letzte Woche ein Termin mit den Eigentümern stattfand. Man verblieb so, dass die Planung für die rechte Straßenseite präferiert würde, mit dieser wird man nun nochmals in die Beratung mit den Behörden anstoßen.

Sachstand Radweg Haslach

SRin K. Halder fragt nach dem Sachstand zum angedachten Radweg nach Haslach.

Frau Kreutzer teilt mit, dass die Planung in Tannhausen nach der Unterführung beginnt. Der Radweg führt nicht durch Haslach, sondern endet davor. In Haslach ist die notwendige Straßenbreite nicht vorhanden, auch ein Schutzstreifen ist nicht möglich.

BM Burth verweist darauf, dass diese Thematik aber stets bekannt war.

Sachstand Kleinmaßnahmen Radgipfel

SRin K. Halder fragt nach dem Sachstand der vom Radgipfel angeregten Kleinmaßnahmen.

Frau Kreutzer erläutert, dass die Verwaltung regelmäßig mit dem Radgipfel in Kontakt ist. Die Maßnahmen sind noch nicht so weit fortgeschritten.

BM Burth ergänzt, dass man aber bereits viele Sichtfelder und Bankette freigeräumt hat. Dies war ebenfalls vom Radgipfel gewünscht.

Verkehrsschauen – Anwesenheit der Fraktionen

SRin K. Halder erinnert daran, dass vereinbart war, dass zu den Verkehrsschauen je ein Vertreter der Fraktionen eingeladen wird.

BM Burth wird dies intern nochmals klären.

ZUR BEURKUNDUNG !

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....