



STADT AULENDORF

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am Montag, 20.12.2021, 18:30 Uhr
in der Stadthalle Aulendorf

ÖFFENTLICHE TAGESORDNUNG

- 3** Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 4** Bekanntgaben, Mitteilungen, Bekanntgabe nichtöffentl. gefasster Beschlüsse, Protokoll
- 5** Einwohnerfragestunde
- 6** Haushalt 2022 - Einbringung
- 7** Höhe Grundsteuer-Hebesatz für 2022 - Entscheidung
- 8** Einbeziehungssatzung "Münchenreute"
 1. Abwägung der Stellungnahmen
 2. Satzungsbeschluss
- 9** Bebauungsplan "Am Bildstock II" - Alternative Planungsvorschläge
- 10** Kalkulation der Wasser- und zentralen und dezentralen Abwassergebühren für 2022
- 11** 9. Änderung der Wasserversorgungssatzung vom 10.10.2011
- 12** 9. Änderung der Abwassersatzung vom 10.10.2011
- 13** 9. Änderung der Entsorgungssatzung
- 14** 10. Änderung der Abwassersatzung vom 10.10.2011
- 15** Eröffnungsbilanz - Umstellung auf die Doppik/Beauftragung KPMG
- 16** Jahresabschluss 2020 Betriebswerke Aulendorf/Betriebszweig Abwasserbeseitigung
- 17** Beteiligungsbericht für das Jahr 2020
- 18** Verschiedenes
- 19** Anfragen gem. § 4 Geschäftsordnung

Für Besucher von Ausschuss- und Gemeinderatssitzungen gilt derzeit (Alarmstufe II) die 3G-Regel. Also beim Zutritt Vorlage eines Geimpft-, Genesenen Nachweises oder eines Antigen- oder PCR-Tests.



STADT AULENDORF

Stadtkämmerei Silke Johler		Vorlagen-Nr. 30/034/2021	
Sitzung am 13.12.2021	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 7 Höhe Grundsteuer-Hebesatz für 2022 - Entscheidung			
<p>Ausgangssituation: Im Rahmen der Haushaltsberatung 2020 wurde am 16.12.2019 bezüglich des Grundsteuer-Hebesatzes mehrheitlich beschlossen, dass der Hebesatz für die Grundsteuer B auf 650 % gesenkt wird. Zudem wurde beschlossen, dass im Zuge der Haushaltsberatung 2021 über eine weitere Senkung des Hebesatzes beraten werden soll. Diese Beratung erfolgte am 09.11.2021. Aufgrund der Corona-Pandemie und den nicht absehbaren Auswirkungen hatte die Verwaltung vorgeschlagen, dass für 2021 keine Senkung erfolgen sollte und im Zuge der Haushaltsberatung 2022 nochmals über die Thematik beraten werden soll. Diesem Beschluss war das Gremium gefolgt.</p> <p>Der Haushaltsplan 2022 wird am 13.12.2021 in das Gremium eingebracht.</p> <p>Die Entscheidung über die Hebesätze muss deshalb bereits im Vorfeld zum Beschluss über den Haushalt getroffen werden.</p> <p>Teil der Haushaltssatzung sind auch die Hebesätze für die Grundsteuer A, die Grundsteuer B und die Gewerbesteuer für das jeweilige Haushaltsjahr. Diese Beschlussfassung ist notwendig, weil die Veranlagung der Grundsteuer spätestens Anfang Januar erfolgen muss. Die erste Fälligkeit ist am 15.02., d.h. der Bescheid muss am 15.01. erlassen sein. Von einem späteren Beschluss rät die Kämmerei dringend ab, weil hier von jedem Schuldner am 15.02. eine Überzahlung der bisherigen Grundsteuer entstehen würde, die die Kasse dann zurückerstatten müsste.</p> <p>Die Auswirkungen der Pandemie sind nach wie vor nicht absehbar. Außerdem hat sich im Haushaltsplan 2021ff gezeigt, dass Investitionen über 60 Mio. Euro in den nächsten Jahren anstehen, und das sind nur die dringend erforderlichen Maßnahmen. Hierfür war sogar die Einplanung einer Kreditaufnahme in der mittelfristigen Finanzplanung erforderlich. Grundsätzlich konnte die Stadt bislang glücklicherweise keine massiven Gewerbesteuerbrüche verzeichnen.</p> <p>In vielen anderen Kommunen erfolgen seit einiger Zeit Steuerhöhungen, Einsparkonzepte o.ä.</p> <p>Auf der anderen Seite werden die Mieten immer teurer, es ist auch bekanntlich schwer, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Hier könnte eine Grundsteuersenkung eine Erleichterung für die Mieter schaffen. Auch wurden die Aulendorfer Bürger bereits sehr lange mit einer überdurchschnittlich hohen Grundsteuer belastet. Im Vergleich aller Kommunen des Landkreises ist die gesamte Abgabenbelastung Aulendorf nicht (mehr) am höchsten. Dies muss auch berücksichtigt werden.</p> <p>Das Thema ist vielschichtig und hat zahlreiche Argumente für beide Seiten. Nur die wichtigsten wurden an dieser Stelle aufgeführt.</p> <p>Die Verwaltung schlägt in Anbetracht der hohen Zahl der Investitionen vor, für das Jahr 2022 auf eine Senkung zu verzichten. Die Höhe der erforderlichen Investitionen in der mittelfristigen Finanzplanung gibt diese Möglichkeit aus der Sicht der Verwaltung nicht her. Gerade in der aktuellen Zeit der sehr hohen Baupreise und der vier großen Ausschreibungen, die zeitnah erfolgen (DGH Blönried, Sporthalle Schussenrieder Straße, Grundschule, Kindergarten) sollte hier mit Vorsicht agiert werden.</p>			

Als Anhaltspunkt: Bei dem derzeitigen Aufkommen der Grundsteuer würde eine Reduzierung um 100 Punkte Wenigereinnahmen von ca. 350.000 Euro jährlich für den städtischen Haushalt bedeuten. Bei 50 Punkten wären dies entsprechend nochmals die Hälfte hiervon.

Als weiterer Anhaltspunkt: Bei einem durchschnittlichen Einfamilienhaus (BJ 60er Jahre) beträgt die Grundsteuer aktuell mit 650 Punkten 349,12 Euro. Eine Senkung auf 600 Punkte bedeutet eine Einsparung für den Eigentümer um 26,86 Euro, auf 550 Punkte um 53,71 Euro.

Beschlussantrag:

Für 2022 wird auf eine Senkung der Grundsteuer verzichtet.

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 10.12.2021

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/091/2021	
Sitzung am 13.12.2021	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 8 Einbeziehungssatzung "Münchenreute" 1. Abwägung der Stellungnahmen 2. Satzungsbeschluss</p>			
<p>Planungsanlass und Beschreibung der Teilbereiche Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf hat in seiner Sitzung am 22.02.2021 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Münchenreute beschlossen. Das Plangebiet setzt sich aus zwei Geltungsbereichen zusammen, welche sich im Südwesten bzw. Südosten des Ortsteiles Münchenreute befinden.</p> <p>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.</p> <p>Auf den aktuell landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen ist von den jeweiligen Eigentümern die Schaffung von Einfamilienhäusern geplant. Nachdem die Vorhaben an beiden Standorten von Seiten der Stadt als städtebaulich verträglich erachtet und auch aus sozialen Gründen erwünscht sind, hat die Stadt beschlossen, hier über eine Einbeziehungssatzung Baurecht zu schaffen und so die Errichtung von Wohnbebauung für die junge Generation lokal verwurzelter Familien zu ermöglichen. Die Erschließung ist über das vorhandene Straßennetz gewährleistet.</p> <p>Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen und Bauvorschriften, im Übrigen nach der Eigenart der näheren Umgebung (gem. 34 Abs. 1 BauGB).</p> <p>Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.</p> <p>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.</p> <p>Die einzubeziehenden Flächen, Teilbereich 1 (Flurnummer 421/1 (Teilbereich)) sowie Teilbereich 2 (Flurnummern 462/2 (Teilbereich) und 462/8 (Teilbereich)) sind derzeit nicht bebaut. Die Flächen liegen weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Flächen stellen zudem einen untergeordneten Flächenumfang im Vergleich zu den umgrenzenden bebauten Flächen dar, was Abbildung 1 verdeutlicht.</p> <p>Prägung der einzubeziehenden Fläche Die wesentliche Voraussetzung für den Erlass einer Einbeziehungssatzung ist, dass die einzubeziehenden Flächen eine entsprechende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs aufweisen. Diese Prägung muss in einer Art vorhanden sein, dass nach erfolgter Einbeziehung der gegenständlichen Außenbereichsflächen eine Nutzung nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist. Dafür reicht es nicht aus, dass die einzubeziehenden Flächen an den Innenbereich angrenzen, vielmehr muss es möglich sein, aufgrund der baulichen Nutzung der umgebenden Flächen Rückschlüsse zu ziehen auf die Beurteilbarkeit</p>			

der einzubeziehenden Fläche hinsichtlich § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

§ 34 Abs. 1 BauGB nennt hierzu explizit die Merkmale Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.

Art der baulichen Nutzung

Der einzubeziehende Teilbereich 1 grenzt im Süden, Südosten sowie Norden an den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich (gem. §34 BauGB) von Münchenreute an. Die Bestandsbebauung besteht vor allem aus großzügig durchgrünt Wohngebäuden. Weiter südlich befinden sich größere landwirtschaftliche Hofstellen bzw. gewerblich genutzte Flächen (Holzverarbeitung). Diese umgrenzenden Flächen weisen einen baulichen Zusammenhang auf. Nach Westen wird die einzubeziehende Fläche von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich begrenzt.

Auch beim Teilbereich 2 weisen die umliegenden Flächen im Nordosten sowie Südwesten einen baulichen Zusammenhang auf. Diese setzt sich aus landwirtschaftlichen Hofstellen mit entsprechend großzügiger Durchgrünung und Wohngebäuden zusammen. Nach Nordwesten und Westen wird der Teilbereich vom nicht zu bebauenden Außenbereich begrenzt.

In beiden Teilbereichen ist die unmittelbare bebaute Umgebung der einzubeziehenden Flächen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung typisch dörflich geprägt und setzt sich aus dem Nebeneinander von Hofstellen, Wohnnutzungen und gewerblicher Nutzung zusammen. Die Fläche ist damit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geprägt von der Nutzungsart „Dorfgebiet“ (gem. 5 BauNVO).

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 im Teilbereich 1 die GRZ der umliegenden Bebauung unter der Obergrenze von 0,6 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. Nachdem es sich bei der geplanten Bebauung um Wohngebäude handelt, wird die maximale GRZ im Teilbereich 1 auf 0,25 beschränkt, um den aufgelockerten, kleinteiligen Siedlungscharakter der Umgebung fortzusetzen. Im Teilbereich 2 erfolgt die Festsetzung einer GRZ von 0,4, da hier die umgebende Bebauung dichter ist, was insbesondere den großen Betriebs- und Wohngebäuden der landwirtschaftlichen Hofstellen geschuldet ist.

Zugleich sind die Baugrenzen so gezogen, dass zwar eine gewisse Flexibilität, was die Situierung der Gebäude betrifft, gegeben ist. Jedoch wird Wert daraufgelegt, dass die hinzukommende Bebauung in der Flucht der Bestandsgebäude liegt und im Teilbereich 1 nicht weiter nach Westen sowie im Teilbereich 2 nicht weiter nach Nordwesten hinausragt. Zudem wurde im Teilbereich 2 Wert daraufgelegt, dass die Gebäude nicht näher an landwirtschaftlichen Betrieben im Nordosten rücken, als bereits bestehende Gebäude.

Bauweise

Die Gebäude in der Umgebung der einzubeziehenden Fläche sind geprägt durch ihre zweigeschossige Bauweise und Satteldächer mit Dachneigungen zwischen ca. 20° - 40°.

Erschließung

Die Erschließung, eine weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben gem. §34 Abs. 1 BauGB, ist über die östlich verlaufende Straße „Würzbühl“ (Teilbereich 1) sowie über die „Hasenbergstraße“ (Teilbereich 2) gesichert. Im Falle einer Bebauung des Grundstückes mit der Flurnummer 462/8 (Teilbereich 2) ist die Erschließung (Gewährleistung der Zufahrt an die öffentliche Hasenbergstraße) privatrechtlich zu sichern.

Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung

Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§34 Abs. 5 Satz 1 Nr.1 BauGB)

Der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Münchenreute“ geht ein intensiver Suchprozess der Stadt Aulendorf bezüglich ihrer Ortsteilentwicklung voraus. Die Stadt hat sich bewusst entschieden, dass insbesondere in den kleineren Ortsteilen eine angepasste und vorausschauende Siedlungsentwicklung unverzichtbar ist, um die Charakteristik und Eigenart der Ortsteile zu erhalten und in die Zukunft zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt dem Thema der Ortsteilentwicklung gewidmet und in Zusammenarbeit mit der Bevölkerung einzelne Bereiche identifiziert, welche für eine bauliche Ergänzung im Sinne der Ortsabrundung in Frage kommen. In den Ortsteilen sollen keine großflächigen Wohnbaugebiete ausgewiesen werden, vielmehr soll durch Innenentwicklungen kombiniert mit bedarfsgerechten, punktuellen Außenentwicklungen die lokale Bedarfsdeckung an Wohnraum erfolgen.

Wie in der Abbildung zu erkennen, waren beide Teilbereiche der gegenständlichen Einbeziehungssatzung auch Gegenstand der Prüfung. Der Teilbereich 1 (in der Abbildung als Entwicklungsfläche 1 bezeichnet) wurde sofort als geeignet eingestuft (Symbol „Daumen nach oben“). Bei dem Teilbereich 2 (als Entwicklungsfläche 2 bezeichnet) stand zunächst ein Fragezeichen, da hier, obwohl grundsätzlich für eine Ortsabrundung geeignet, aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben, eine Bebauung erst immissionsschutzfachlich geklärt werden musste. Die hierfür zuständige Fachbehörde des Landratsamtes Ravensburg hat zwischenzeitlich eine Geruchsabschätzung vorgenommen, die zu dem Ergebnis kommt, dass kein diesbezüglicher Konflikt zu erwarten ist.

Damit entsprechen die beiden Teilbereiche der von der Stadt angestrebten städtebaulichen Entwicklung.

Wie dem Lageplan zu entnehmen ist, sind beide Teilflächen räumlich so situiert, dass die planungs- rechtlichen Kriterien der Einbeziehungssatzung gegeben sind: es handelt sich nicht um spornartige Entwicklungen, vielmehr stellt die Einbeziehung eine Lückenschließung bzw. Arrondierung der Siedlungsstrukturen dar. Der sehr spezifische linear geprägte Siedlungscharakter von Münchenreute wird hierbei aufgegriffen. Das Siedlungsgefüge wird in Teilbereichen ergänzt bzw. abgerundet.

Im Flächennutzungsplan sind die beiden Teilbereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (s. Abbildung). Für eine Einbeziehungssatzung ist es jedoch nicht erforderlich, dass die einzubeziehende Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist bei einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan soll im Zuge der nächsten Änderung berichtigt werden.

Ausschluss der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegen nicht vor. Durch die Einbeziehungssatzung bzw. durch die Prägung der einzubeziehenden Flächen durch die umliegende Bebauung entsteht nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht.

Ausschluss von Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BNatSchG genannten Schutzgüter sowie von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 BImSchG (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr.3 BauGB)

Beide Teilbereiche befinden sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten (FFH-, SPA-Gebieten). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen somit nicht vor. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen, da unmittelbar an das Plangebiet lediglich Wohngebäude und Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung angrenzen.

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. Ziel für beide Teilbereiche ist es, die hinzukommenden Gebäude in den Siedlungskörper zu integrieren, den Ortsrand in seinem Erscheinungsbild zu erhalten sowie wesentliche Grundzüge einer regionaltypischen Bauweise vorzugeben.

Einzelne Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften stellen hierzu 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 0,25 (Teilbereich 1) bzw. 0,4 (Teilbereich 2) ermöglicht die Umsetzung der geplanten Wohngebäude, für die teilweise bereits eine erste Planung vorhanden ist. Das Maß der baulichen Nutzung greift dabei den Dichtegrad der umgebenden Bebauung auf. In Teilbereich 1 ist die nähere Umgebung durch kleine Wohnbautwicklungen seit den 1950er Jahren geprägt. Teilfläche 1 grenzt an landwirtschaftlich geprägte Flächen mit höherem Dichtegrad an. Nachdem beide Flächen einsehbar sind und den Übergang zum unbebauten Bereich darstellen wird die GRZ auf das erforderliche Minimum begrenzt, um keine zu massive Bebauung an den Ortsrändern zu erhalten.

Mit den Baugrenzen wird dabei die Situierung der Gebäude gesteuert und bewusst darauf geachtet, dass die hinzukommenden Baukörper sich so nah wie möglich an den bestehenden Siedlungsrand befinden und nicht weiter nach Westen (Teilbereich 1) bzw. nach Nordwesten (Teilbereich 2) hinausragen.

Zur Gewährleistung einer ortstypischen und einheitlichen Höhenentwicklung wird im Teilbereich 1 eine maximale Firsthöhe von 8,5 m und im Teilbereich 2 eine maximale Firsthöhe von 10,5 m über Rohfußbodenoberkante (ROK) festgesetzt. Mit diesen Höhen werden die mittleren Firsthöhen der jeweils umliegenden Gebäude aufgegriffen

Unterer Höhenbezugspunkt ist die jeweils zugehörige Erschließungsstraße: die Hauptgebäude dürfen auf dem Flurstück 421/1 der Gemarkung Blönried maximal 0,20 m, auf dem Flurstück 462/2 der Gemarkung Blönried maximal 0,30 m und auf dem Flurstück 462/8 der Gemarkung Blönried maximal 0,90 m über der fertigen Straßenoberkante der Erschließungsstraßen (Würzbühl bzw. Hasenbergstraße) liegen. Somit wird gewährleistet, dass sich Baukörper möglichst harmonisch in das Bestandsgelände anpassen und Geländesprünge, Böschungen, Stützmauern etc. vermieden werden. Zugleich kann ein Wasserabfluss innerhalb des Grundstückes weg vom Gebäude ermöglicht werden.

Das zurückversetzte westliche Grundstück der Teilfläche 2 (ca. 850 m²) liegt im Bestand rund 60 cm über dem nächstgelegenen Schnittpunkt mit der Hasenbergstraße. Aus diesem Grund darf hier die ROK 0,9m über Straßenniveau Hasenbergstraße liegen. (Eine Höhenvermessung liegt nicht vor, daher wird anstelle von absoluten Höhenfestsetzungen der Bezug zum vorhandenen Straßenraum als Bezugspunkt für die Höhenlage der Häuser herangezogen).

Örtliche Bauvorschriften

Als Dachform für Hauptgebäude werden nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 40 Grad zugelassen. Dies entspricht der Dachlandschaft der näheren Umgebung sowie

der regionaltypischen Bauweise. Dadurch wird erreicht, dass die Ortsrandsituation durch die hinzukommenden Gebäude nicht unterbrochen / negativ beeinträchtigt werden. Es werden keine Dachaufbauten in der Einbeziehungssatzung geregelt, so dass sich die Dachaufbauten der Umgebung anpassen und flexibel gestaltet werden können.

Auf den privaten Grundstücksflächen wird eine Mindestzahl an Einzelbäumen festgesetzt deren Lage variabel ist. Hierzu können auch standorttypische, alte Obstbaumarten verwendet werden. Somit ist eine standortgerechte und dorfverträgliche Mindesteingrünung gewährleistet, welche die Bebauung zum Straßenrand hin und zum Ortsrand hin sanft einbindet.

Die Erschließung des Teilbereiches 1 erfolgt über die östlich verlaufende Straße „Würzbühl“. Die Gebäude des Teilbereiches 2 werden von der „Hasenbergstraße“ aus erschlossen. Im Falle einer Bebauung des Grundstückes mit der Flurnummer 462/8 erfolgt die Erschließung über eine private Zufahrt über das Grundstück mit der Flurnummer 462/2. Diese ist im Zuge des Bauantrages entsprechend privatrechtlich zu sichern.

Für alle Erschließungen muss grundsätzlich die abwassertechnische Entsorgung sichergestellt sein. Die Entwässerung hat – wenn möglich – über ein modifiziertes System zu erfolgen. Vor der abwasser- technischen Erschließung ist die Notwendigkeit von Wasserrechtsverfahren zu prüfen. Werden Rechtsverfahren erforderlich, sind diese frühzeitig bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Immissionsschutzfachliche Belange

Im Altortbereich von Münchenreute befinden sich noch einzelne aktive landwirtschaftliche Hofstellen. Aufgrund der Nähe zu den einzelnen Betrieben wurden Seitens des Landratsamtes Ravensburg (Amt für Landwirtschaft) im Vorab eine Geruchsabschätzung durchgeführt. Demnach ist eine Bebauung aus immissionsschutzfachlicher Sicht in beiden Teilflächen möglich.

Darüber hinaus sind bei keiner der Flächen aufgrund umgebender Nutzungen Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes zu erwarten.

Naturschutz und Eingriffsregelung

Bestand

Der erste Geltungsbereich an der Würzbühl Straße fällt leicht in Richtung Nordwesten ab. Es wird gegenwärtig als Acker genutzt und zur Straße hin durch einen schmalen Grünstreifen begrenzt ist, auf dem derzeit im Nordosten des Geltungsbereiches ein Bushäuschen platziert ist. Ca. 70 m westlich verläuft ein Graben. Bei der Teilfläche 2 im Bereich der Hasenbergstraße handelt es sich um Grün- land- bzw. Ackerflächen, die direkt an die Wohnbebauung angrenzen. Es sind keine Bäume oder sonstigen ökologisch hochwertigeren Strukturen innerhalb der Geltungsbereiche vorhanden.

Innerhalb der beiden Teilflächen und in deren Umfeld befinden sich keine amtlich kartierten Biotope und keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), bzw. § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auch keine weiteren Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Rahmen der gegenständlichen Einbeziehungssatzung werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie in der Anlage (Textteil, S. 25 – 26) dargestellt, gewährleistet.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Nachdem durch die Satzung Baurecht auf bislang un bebauten 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 durchgeführter 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. Arbeits- hilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, ÖKVO). Während der Bauphase ist das Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ des Landkreises Ravensburg zu berücksichtigen.

Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

Die Bilanzierung der Bestandssituation sowie der Planung für die Biotoptypen innerhalb der zwei Projektgebiete sind in der Anlage (Textteil, S. 27 – 31) dargestellt.

Bewertung der Bodentypen im Untersuchungsgebiet

Die Bilanzierung der Bestandssituation sowie der Planung für die Bodentypen innerhalb des Projektgebietes sind in der Anlage (Textteil, S. 32 – 36) dargestellt.

Gesamtbilanz

In der Gesamtbilanz werden die Ökopunkte der Biotoptypenbewertung und der Bodenbewertung zusammengeführt. Diese Zusammenführung der beiden Teilsysteme ergibt einen Gesamtbedarf für den Geltungsbereich 1 von 4.166 Ökopunkten.

Für den Geltungsbereich 2 ergibt die Zusammenführung der beiden Teilsysteme einen Gesamtbedarf von 8.488 Ökopunkten.

Der ermittelte Ökopunktebedarf von insgesamt 12.654 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

Im Rahmen von baulichen Eingriffen sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des BNatSchG § 44 zu beachten. Die Verbote sind konkret handlungsbezogen, allerdings muss auf Ebene der Bauleitplanung gezeigt werden, dass dem Vorhaben keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Konflikte entgegenstehen.

Geltungsbereich 1

Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und besitzt keinerlei Sonderstrukturen, mit Ausnahme einer Stromleitung und eines kleinen Bushäuschens im Nordosten. Insgesamt besitzt sie nur eine geringe ökologische Wertigkeit. Da Gehölze, Gewässer oder magere Vegetationsbestände komplett fehlen, kann ein Vorkommen der meisten planungsrelevanten Arten sicher ausgeschlossen werden. Durch die umliegende Bebauung kommt es zu einer engen Kammerung, daher können auch Brutvögel des Offenlands wie die Feldlerche und der Kiebitz ausgeschlossen werden. Das angrenzende Bushäuschen ist zugig und nicht isoliert und daher nicht als Quartier für Fledermäuse geeignet. Eine Nutzung als Zwischenhangplatz sowie eine Nutzung durch Allerweltsvogelarten wie z.B. den Hausrotschwanz ist potenziell möglich. Sollte die Bushaltestelle verlagert werden, sollte ein etwaiger Abriss daher im Winterhalbjahr erfolgen, bzw. nach einer vorherigen Kontrolle auf geschützte Arten. In der koordinierten Stellungnahme des Landratsamts Ravensburg vom 04.11.2020 wird auf einen Baum im südlichen Geltungsbereich hingewiesen. Bei einer Ortsbegehung am 09.03.2021 wurde dieser nicht mehr auf der Fläche vorgefunden.

Geltungsbereich 2

Es erfolgt ebenfalls eine intensive landwirtschaftliche Nutzung, daher gilt grundsätzlich die gleiche Einschätzung wie zum Geltungsbereich 1. In der koordinierten Stellungnahme des Landratsamts Ravensburg wird auf den östlich angrenzenden Schuppen und auf Gehölze hingewiesen. Eine unmittelbare Beeinträchtigung dieser Strukturen durch das geplante

Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da sie außerhalb des Geltungsbereichs liegen und durch einen Feldweg davon getrennt sind. Bei den Gehölzen handelt es sich um zwei Einzelbäume im Hof des Grundstücks. Der Schuppen ist zugig und nicht isoliert. Daher besteht nur eine sehr geringe Eignung für planungsrelevante Arten (Fledermäuse, Brutvögel). Zudem ist durch die Lage nur ein Vorkommen von an den Siedlungsbereich angepassten Arten möglich. Negative Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben können daher mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Sonstiges

Versorgungseinrichtungen

Die Plangebiete sind an die öffentlichen Versorgungseinrichtungen angebunden. Die Wasserversorgung wird durch den Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe gewährleistet.

Geologischer Untergrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von glazialen Sedimenten der Inneren Jungmoräne und der Kißlegg-Subformation.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Kißlegg-Subformation ist zu rechnen.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat macht sich die vorliegende Abwägung der Stellungnahmen der Einbeziehungssatzung „Münchenreute“ zu eigen.
2. Der Gemeinderat beschließt die Einbeziehungssatzung „Münchenreute“ und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 27.06.2021 als Satzung.

Anlagen:

Abwägung der Stellungnahmen

Einbeziehungssatzung „Münchenreute“ – Textteil vom 27.06.2021

Einbeziehungssatzung „Münchenreute“ – Planteil vom 27.06.2021

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 10.12.2021

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/135/2021/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
18.10.2021	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
13.12.2021	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
TOP: 9 Bebauungsplan "Am Bildstock II" - Alternative Planungsvorschläge			
<p>Ausgangssituation: 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:</p> <p><u>Variante A:</u> 6 Ein- bis Zweifamilien-Wohnhäuser (Planstand 13.01.2021)</p> <p>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.</p> <p>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.</p>			
			

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 Gebäude- formen sollte noch untersucht werden.

In Planalternative B wird für den südlichen, an die Retentionsmulde angrenzenden Bereich eine Bebauung mit Mehr- familien-Wohnhäusern dargestellt. Für die nördlichen Grundstücke wird die Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern beibehalten. Da bei dichterem 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 ausgebauten 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 Alleebeepflanzung 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 Verbindungsstraße 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.

**Ergänzung mit Stand vom 23.11.2021**

In Ergänzung zu den bereits vorgestellten Varianten wurde ein weiterer Vorschlag erarbeitet. Dieser sieht einen Teil der insgesamt 18 Stellplätze vor den Gebäuden vor (jeweils 3 Stellplätze/Gebäude). Alle weiteren Stellflächen müssen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Zur Unterbringung der Parkflächen (Senkrechtparker) vor den Gebäuden ist die Verbreiterung der Erschließungsstraße auf 5,5 m Breite notwendig, um ausreichend Rückstoßfläche zu erhalten. In Folge dessen müssen die beiden Mehrfamilienhäuser südlich in Richtung Landesstraße verschoben werden (5 m Stellplatztiefe zzgl. ca. 1 m Abstand zum Gebäude). Die Grundstücke für die nördlichen Einfamilienhäuser werden entsprechend kleiner.

Für die Bewältigung des Höhenunterschiedes von ca. 3 m von der westlichen Einfahrt bis zum Anschluss an die bestehende Erschließungsstraße Am Bildstock wäre in diesem Vorschlag die Versetzung der Gebäude wie auch der Tiefgarage in der Höhenlage erforderlich. Diese Maßnahme wirkt sich entsprechend auf die Baukosten aus.

Eine Überdeckung der Retentionsmulde für die Anordnung von Stellplätzen ist indes nicht möglich, da das Niederschlagswasser nur über eine belebte, grasbewachsene Oberbodenschicht versickern darf. In diesem Fall müsste ein geschlossener Stauraumkanal hergestellt werden, der sich entsprechend auf die Erschließungskosten auswirkt.

Ungeachtet dessen sind innerhalb eines Abstands von 20 m zur Landesstraße Stellplätze nicht zulässig. Das RPT wies in seiner Stellungnahme vom 05.03.2019 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ausdrücklich darauf hin:

"Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, d. h. bauliche Anlagen z. B. Lagerflächen usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)".

Seitens der Verwaltung besteht weiterhin die Empfehlung die ursprüngliche Planung mit Einfamilienhäusern zu belassen bzw. alternativ Doppelhäuser zu realisieren und im Gegenzug im BG Buchwald Geschosswohnungsbau zu etablieren. Hierzu wurde ebenfalls eine Variante erarbeitet.

Alternative Planung BG Buchwald

Für den Planbereich soll auf Wunsch des Gemeinderates geprüft werden, ob eine Bebauung mit Mehrfamilien-Wohnhäusern, ggf. unter Verzicht auf die bisher geplanten Hausgruppen, sinnvoll in das städtebauliche Konzept integriert werden kann. Die Erschließungsplanung für das Plangebiet ist bereits fertiggestellt. Deshalb wurden in der Planvariante keine Veränderungen an der Straßenführung vorgenommen.

Um im Baugebiet Buchwald weiterhin auch kleinere, kostengünstigere Eigenheime mit kleinem Garten anbieten zu können, ist in der Planvariante vorgesehen, nur einen Teil der bisher geplanten verdichteten Hausgruppen entlang der zentralen Erschließungsachse durch Gebäude mit Geschosswohnungen zu ersetzen.

Um die starre Riegelwirkung einer geschlossenen Zeilenbauweise zu vermeiden, werden drei Gebäude mit jeweils 2-4 Wohneinheiten je Geschoss als locker gruppierte Einzelbaukörper vorgeschlagen. Die Gebäude liegen versetzt zu einander, jeweils an der Abzweigung der Ost-West-Erschließungsstraßen. Mit den Einzelgebäuden kann individuell auf die Geländeneigung reagiert werden. Zur Raumbildung im öffentlichen Straßenraum werden die Gebäude mit geringem Abstand zu Straße angeordnet. Die größeren rückwärtigen Freiflächen mit Spielplatz und Aufenthaltsbereichen können zu den angrenzenden Einfamilienhausgrundstücken hin locker und naturnah begrünt werden.

Für die Gebäude werden drei Vollgeschosse vorgeschlagen. Bei den beispielhaft dargestellten Grundrissen können, je nach Wohnungsgröße, 8-12 Wohneinheiten je Gebäude entstehen. Die bebaute Fläche in den dargestellten Grundrissen beträgt jeweils rd. 350 m².

Mit der Änderung der Baunutzungsverordnung werden bisherigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nur noch als Orientierungswerte vorgegeben. Für die Grundstücke mit Geschosswohnungsbau könnte die bisher für Allgemeine Wohngebiete zulässige Grundflächenzahl von 0,4 GRZ auf 0,5 GRZ erhöht werden.

Die erforderlichen Stellplätze sollen zur Eindämmung des Flächenverbrauchs in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Die Decken der Tiefgaragen müssen begrünt werden. Der Stellplatzschlüssel wird auf die Wohnungsgrößen angepasst, z.B. bis 50 m² WF ein Stellplatz, bis 80 m² WF 1,5, bei mehr als 80 m² WF 2 Stellplätze je Wohneinheit.

Für die Gebäude wird als Dachform ein begrüntes Flachdach oder ein sehr flach geneigtes Walm- bzw. Zeltdach vorgeschlagen, um mit der Dachform die ungerichtete Einzelstellung zu betonen.

Auf der östlichen Seite der Nord-Süd-Erschließungsstraße und nördlich der öffentlichen Grünfläche werden Grundstücke für verdichtete Einfamilienhaus-Bebauung in zwei Hausgruppen vorgesehen. Dabei kann der Grenzausbau nur im Erdgeschoss über die Garagen bzw. überdeckten Stellplätze erfolgen. Die Garagen können jedoch im Obergeschoss auch überbaut werden, sodass ein zusätzlicher Wohnraum und eine Dachterrasse entstehen. (In den Beispielgrundrissen ist für die Gebäude an der Erschließungsstraße das Erdgeschoss mit Garage und Stellplatz, für die Gebäude an der Grünfläche das Obergeschoss mit zusätzlichem

Wohnraum und Dachterrasse dargestellt). Um ein städtebaulich und gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der dichteren Bebauung zu befördern, sollen in der Planvariante mit Geschosswohnungsbauten auch die Hausgruppen (anstelle der bisher vorgesehenen Pultdächer) begrünte Flachdächer erhalten.

In der Planvariante mit Geschosswohnungsbau sind drei Grundstücke für Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 24 bis 36 Wohneinheiten, 7 Grundstücke für Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise und 43 Grundstücke für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser als Einzelhäuser vorgesehen.

Sofern die Wärmeversorgung des Baugebietes Buchwald über ein gemeinschaftliches Nahwärmenetz erfolgt, werden in den randlichen, bisher als private Grünflächen festgesetzten Bereichen Tiefenbohrungen und Leitungstrassen erforderlich. Um die Belastung dieser randlichen Grundstücke mit Leitungs- und ggf. auch mit Geh- und Fahrtrechten zu vermeiden, sollten diese Bereiche im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden.



Beschlussantrag:

Beratung und Entscheidung

Anlagen:

- BP „Am Bildstock II – 2. Änderung“ Planvariante A vom 07.10.2021
- BP „Am Bildstock II – 2. Änderung“ Planvariante B vom 07.10.2021
- BP „Am Bildstock II – 2. Änderung“ Planvariante C vom 07.10.2021
- BP „Am Bildstock II – 2. Änderung“ Planvariante D vom 07.10.2021
- BP „Am Bildstock II – 2. Änderung“ Erläuterung Planalternativen vom 07.10.2021
- BP „Am Bildstock II – 2. Änderung“ Alternative Bebauungsvorschlag vom 23.11.2021
- BP „Am Bildstock II – 2. Änderung“ Kostenschätzung zur Variante B vom 16.11.2021
- BP „Buchwald“ Bebauungsvorschlag mit MFH vom 25.11.2021
- BP „Buchwald“ Erläuterung Planvariante vom 25.11.2021



STADT AULENDORF

Stadtkämmerei Silke Johler		Vorlagen-Nr. 30/029/2021/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
08.12.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Vorberatung
13.12.2021	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
TOP: 10 Kalkulation der Wasser- und zentralen und dezentralen Abwassergebühren für das Jahr 2022			
<p>Ausgangssituation: Die Kämmerei hat in Zusammenarbeit mit der Firma Schmidt und Häuser die Wasserverbrauchs- und Zählergrundgebühren sowie die Schmutzwasser- und Niederschlagswassergebühren für das Jahr 2022 kalkuliert.</p> <p>Die Kalkulationen bauen auf den Zahlen des Haushaltsplanes 2022 mit Investitionsplanung 2022 auf. Es wird jeweils mit einem ausgeglichenen Jahresergebnis geplant.</p> <p>Wasserversorgung Die Verbrauchsgebühr lag bisher bei 2,05 Euro netto je m³. Für das Jahr 2022 wurde sie kostendeckend auf 2,19 Euro netto je m³ kalkuliert. Diese deutliche Erhöhung resultiert überwiegend aus der internen Umstrukturierung des Bauhofes, die zu einem personellen Mehraufwand in der Kalkulation führt. Die Systematik wurde entsprechend geändert. Bislang waren sämtliche Personalkosten im Betriebshof verbucht und an die Wasserversorgung weiterverrechnet. Die drei Mitarbeiter haben aber auch Tätigkeiten des Betriebshofes übernommen.</p> <p>Die Zählergrundgebühr ändert sich auch bei allen Zählern. Der wesentlichste Zähler kostet künftig statt 3,20 Euro im Monat netto 3,60 Euro.</p> <p>Zur Entwicklung der Wassergebühren: 2021: 2,05 Euro netto je m³ 2020: 1,95 Euro netto je m³ 2019: 1,95 Euro netto je m³ 2018: 1,75 Euro netto je m³ 2017: 1,98 Euro netto je m³</p> <p>Zentrale Abwasserbeseitigung Die Abwassergebühr lag bisher bei 2,22 Euro brutto je m³. Für das Jahr 2022 wurde sie kostendeckend auf 1,93 Euro brutto je m³ kalkuliert. Die Niederschlagswassergebühr lag bisher bei 0,58 Euro brutto je m², sie reduziert sich planmäßig auf 0,40 Euro je m².</p> <p>Diese deutliche Senkung resultiert daraus, dass die Stadt im letzten Jahr noch Rückerstattungen für die Abwasserabgabe erhalten hat, die man nun noch einkalkulieren kann. Die Verwaltung hält hier, wie bereits mehrfach mitgeteilt, eine konsequente Linie für dem Bürger gegenüber transparent und erforderlich, d.h., dass man den bisher eingeschlagenen Weg, Kostenunter- und überdeckungen konsequent auszugleichen, auch weiter beibehält.</p> <p>Zur Entwicklung der Abwassergebühren: 2021: 2,22 Euro brutto je m³ 2020: 1,89 Euro brutto je m³ 2019: 1,89 Euro brutto je m³ 2018: 1,50 Euro brutto je m³ 2017: 1,35 Euro brutto je m³</p>			

In der Summe (Bruttobetrachtung) hat die Erhöhung und die Senkung eine geringfügige Senkung zur Folge.

Dezentrale Abwasserbeseitigung

Die dezentralen Abwassergebühren ändern sich mit der vorliegenden Kalkulation nur geringfügig. Dies ist aber aufgrund der wenigen Nutzer kaum mehr relevant.

Beschlussantrag:

Wasserversorgung

Der Gemeinderat beschließt folgendes:

1. Der Gemeinderat stimmt der ihm bei der Beschlussfassung über die Gebührensätze vorgelegten Gebührenkalkulation vom November 2021 zu.
2. Die Stadt Aulendorf wird weiterhin Gebühren für ihre öffentliche Einrichtung Wasserversorgung erheben.
3. Die Stadt Aulendorf wählt als Gebührenmaßstab für die Wasserverbrauchsgebühr den Frischwassermaßstab. Die Zählergrundgebühren werden gestaffelt nach der Zählergröße (Dauerdurchfluss Q₃) erhoben.
4. Der Gemeinderat stimmt den in der Gebührenkalkulation berücksichtigten Abschreibungs- und Verzinsungsmethoden sowie den Abschreibungs- und Zinssätzen zu.
5. Der Gemeinderat stimmt den in der Gebührenkalkulation berücksichtigten Prognosen und Schätzungen zu.
6. Dem vorgeschlagenen Kalkulationszeitraum für 2022 (einjährig) wird zugestimmt. Von der Möglichkeit, die Gebührenkalkulation auf einen längeren Zeitraum (bis zu fünf Jahren) abzustellen, wird kein Gebrauch gemacht.
7. Auf der Grundlage dieser Gebührenkalkulation werden die Wasserverbrauchsgebühr sowie die Zählergrundgebühren für den Zeitraum 01/2022 – 12/2022 wie folgt geändert:

- Wasserverbrauchsgebühr	2,19	€/m ³ Frischwasser
- Zählergrundgebühr		
Größe Q ₃ 2,5 und 4	43,20	€ jährlich
Größe Q ₃ 10	88,80	€ jährlich
Größe Q ₃ 16	151,20	€ jährlich
Größe Q ₃ 25	241,20	€ jährlich
Größe Q _n 15 DN 50	405,60	€ jährlich
Größe Q _n 40 DN 80	687,60	€ jährlich
Größe Q _n 60 DN 100	933,60	€ jährlich

Abwasserbeseitigung

Der Gemeinderat beschließt folgendes:

1. Der Gemeinderat stimmt der ihm bei der Beschlussfassung über die Gebührensätze vorgelegte Gebührenkalkulation vom November 2021 zu.
2. Die Stadt Aulendorf wird weiterhin Gebühren für ihre öffentlichen Einrichtungen

„Zentrale Abwasserbeseitigung“ und „Dezentrale Abwasserbeseitigung“ erheben.

3. Die Stadt Aulendorf wählt als Gebührenmaßstab für die Schmutzwassergebühr den Frischwassermaßstab. Der Gebührenmaßstab für die Niederschlagswassergebühr ist die angeschlossene überbaute und darüber hinaus befestigte Fläche.
4. Bei der dezentralen Abwasserbeseitigung gilt sowohl für den verschmutzungsabhängigen als auch für verschmutzungsunabhängigen Kostenanteil der Maßstab der angelieferten Mengen, wobei beim verschmutzungsabhängigen Kostenanteil die Mengen nach Anlagentyp differenziert werden.
5. Der Gemeinderat stimmt den in der Gebührenkalkulation berücksichtigten Abschreibungs- und Verzinsungsmethoden sowie den Abschreibungs- und Zinssätzen zu.
6. Der Gemeinderat stimmt den in der Gebührenkalkulation berücksichtigten Prognosen und Schätzungen zu.
7. Wie in der Gebührenkalkulation berücksichtigt, werden die verschiedenen Straßenentwässerungsanteile wie folgt angesetzt:

aus den kalkulatorischen Kosten:		aus den Betriebsaufwendungen:	
der Mischwasseranlagen	27,0 %	der Mischwasseranlagen	13,5 %
der Regenwasseranlagen	50,0 %	der Regenwasseranlagen	27,0 %
der Kläranlage	5,0 %	der Kläranlage	1,2 %

8. Dem vorgeschlagenen Kalkulationszeitraum für 2022 (einjährig) wird zugestimmt. Von der Möglichkeit, die Gebührenkalkulation auf einen längeren Zeitraum (bis zu fünf Jahren) abzustellen, wird kein Gebrauch gemacht.
9. Die ausgleichspflichtigen Kostenüberdeckungen bzw. ausgleichsfähigen Kostenunterdeckungen aus Vorjahren werden in der Kalkulation wie folgt zum Ausgleich eingestellt:
 - Schmutzwasserbeseitigung:
 - Restliche Kostenunterdeckung aus 2019 in Höhe von -50.643 €
 - Freiwilliger Ausgleich Rückerstattung Abwasserabgabe in Höhe von 108.868 €
 - Niederschlagswasserbeseitigung:
 - Restliche Kostenüberdeckung aus 2019 in Höhe von 122.915 €
10. Auf der Grundlage dieser Gebührenkalkulation werden die Abwassergebühren für den Zeitraum 01/2022 bis 12/2022 wie folgt festgesetzt:

Zentrale Abwasserbeseitigung:

- Schmutzwassergebühr: 1,93 €/m³ Frischwasser
- ermäßigte Schmutzwassergebühr für Großabnehmer: 1,47 €/m³ Frischwasser
- Niederschlagswassergebühr: 0,40 €/m² überbaute und befestigte Fläche

11. Auf der Grundlage dieser Gebührenkalkulation werden die Gebührensätze der dezentralen Abwasserbeseitigung für den Zeitraum 01/2022– 12/2022 wie folgt geändert (jeweils zuzüglich Abfuhrkosten des Unternehmers):

- Geschlossene Gruben (Fäkalwasser) bei wöchentlicher Leerung: 26,07 Euro/m³ Abfuhrmenge
- Geschlossene Gruben (Fäkalwasser) bei monatlicher Leerung: 26,82 Euro/m³ Abfuhrmenge
- Geschlossene Gruben (Fäkalwasser) bei vierterjährlicher und längerer Leerung: 27,14 Euro/m³ Abfuhrmenge
- Kleinkläranlagen ohne biologische Nachbehandlung (Mehrkammerausfaulgruben): 51,75 Euro/m³ Abfuhrmenge

- Kleinkläranlagen ohne biologische Nachbehandlung (Mehrkammerabsetzgruben): 57,10 Euro/m³ Abfuhrmenge

Bei diesen Gebührensätzen handelt es sich um auf zwei Nachkommastellen abgerundete Gebührenobergrenzen. Diese Abrundung hat eine zunächst in Kauf genommene Kostenunterdeckung zur Folge. Der Gemeinderat behält sich vor, diese Kostenunterdeckung zu einem späteren Zeitpunkt innerhalb der fünfjährigen Ausgleichsfrist auszugleichen.

Anlagen:
Kalkulationen
Über- und Unterdeckungen Folgejahre

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 10.12.2021



STADT AULENDORF

Stadtkämmerei Silke Johler		Vorlagen-Nr. 30/039/2021	
Sitzung am 13.12.2021	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 11 9. Änderung der Wasserversorgungssatzung vom 10.10.2011			
<p>Ausgangssituation: Der Gemeinderat berät in der heutigen Sitzung über die Änderung der Wassergebühren zum 01.01.2022. Im Nachgang zum Beschluss über die Wassergebühren ist die Wasserversorgungssatzung zu ändern. Der Satzungsentwurf liegt der Beratungsvorlage bei. Die Satzung wird zum 01.01.2022 in Kraft treten.</p>			
<p>Beschlussantrag: Der Gemeinderat beschließt die Satzung zur 8. Änderung der Wasserversorgungssatzung mit Wirkung zum 01.01.2022.</p>			
<p>Anlagen: Änderungssatzung</p>			
<p>Beschlussauszüge für <input type="checkbox"/> Bürgermeister <input type="checkbox"/> Hauptamt <input checked="" type="checkbox"/> Kämmerei <input type="checkbox"/> Bauamt <input type="checkbox"/> Ortschaft</p> <p>Aulendorf, den 10.12.2021</p>			



STADT AULENDORF

Stadtkämmerei Silke Johler		Vorlagen-Nr. 30/038/2021	
Sitzung am 13.12.2021	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 12 9. Änderung der Abwassersatzung vom 10.10.2011			
<p>Ausgangssituation: Der Gemeinderat berät in der heutigen Sitzung über die Änderung der zentralen und dezentralen Abwassergebühren zum 01.01.2022.</p> <p>Im Nachgang zum Beschluss über die Abwassergebühren ist die Abwassersatzung zu ändern. Der Satzungsentwurf liegt der Beratungsvorlage bei. Die Satzung wird zum 01.01.2022 in Kraft treten.</p>			
<p>Beschlussantrag: Der Gemeinderat beschließt die Satzung zur 9. Änderung der Abwassersatzung mit Wirkung zum 01.01.2022.</p>			
<p>Anlagen: Änderungssatzung</p>			
<p>Beschlussauszüge für <input type="checkbox"/> Bürgermeister <input type="checkbox"/> Hauptamt <input checked="" type="checkbox"/> Kämmerei <input type="checkbox"/> Bauamt <input type="checkbox"/> Ortschaft</p> <p>Aulendorf, den 10.12.2021</p>			



STADT AULENDORF

Stadtkämmerei Silke Johler		Vorlagen-Nr. 30/040/2021	
Sitzung am 13.12.2021	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 13 9. Änderung der Entsorgungssatzung			
<p>Ausgangssituation: Zwischenzeitlich sind es bekanntlich nur noch sehr wenige Grundstücke, die ihr Abwasser dezentral entsorgen. Dennoch müssen die Gebühren jährlich kalkuliert werden. Die Gebühren ändern sich geringfügig.</p> <p>Die für das Jahr 2022 kalkulierten Gebühren sind wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei geschlossenen Gruben (Fäkalwasser) bei wöchentlicher Leerung: 26,07 €/m³ Abfuhrmenge (bisher: 26,23 €/m³) bei monatlicher Leerung: 26,82 €/m³ Abfuhrmenge (bisher: 27,09 €/m³) bei vierteljährlicher oder längerer Leerung: 27,14 €/m³ Abfuhrmenge (bisher: 27,46 €/m³) - bei Kleinkläranlagen ohne biologische Nachbehandlung Mehrkammerausfallgruben: 51,75 €/m³ Abfuhrmenge (bisher: 55,75 €/m³) Mehrkammerabsetzgruben: 57,10 €/m³ Abfuhrmenge (bisher: 61,90 €/m³) 			
<p>Beschlussantrag: Der Gemeinderat beschließt die 9. Änderung der Entsorgungssatzung. Die Satzung tritt am 01.01.2022 in Kraft.</p>			
<p>Anlagen: Änderungssatzung</p>			
<p>Beschlussauszüge für</p> <p>Aulendorf, den 10.12.2021</p>			
<p> <input type="checkbox"/> Bürgermeister <input type="checkbox"/> Hauptamt <input checked="" type="checkbox"/> Kämmerei <input type="checkbox"/> Bauamt <input type="checkbox"/> Ortschaft </p>			



STADT AULENDORF

Stadtkämmerei Silke Johler		Vorlagen-Nr. 30/042/2021	
Sitzung am 13.12.2021	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 14 10. Änderung der Abwassersatzung vom 10.10.2011			
<p>Ausgangssituation: Die Satzung muss an die Globalberechnung angepasst werden. Die Beitragssätze sind entsprechend zu ändern.</p>			
<p>Beschlussantrag: Der Gemeinderat beschließt die Satzung zur 10. Änderung der Abwassersatzung.</p>			
<p>Anlagen: Änderungssatzung</p>			
<p>Beschlussauszüge für <input type="checkbox"/> Bürgermeister <input type="checkbox"/> Hauptamt <input checked="" type="checkbox"/> Kämmerei <input type="checkbox"/> Bauamt <input type="checkbox"/> Ortschaft</p> <p>Aulendorf, den 10.12.2021</p>			



STADT AULENDORF

Stadtkämmerei Silke Johler		Vorlagen-Nr. 30/009/2021	
Sitzung am 13.12.2021	Gremium Gemeinderat	Status N	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 15 Eröffnungsbilanz - Umstellung auf die Doppik/Beauftragung KPMG			
<p>Ausgangssituation: Bekanntlich musste die Stadt Aulendorf zum 01.01.2020 auf das neue kommunale Haushaltsrecht (Doppik) umstellen.</p> <p>Als Grundlage ist hier die sogenannte „Eröffnungsbilanz“ zu erstellen. In diesem Zuge sind u.a. die gesamten Anlagengüter der Stadt Aulendorf zu erfassen und anschließend zu bewerten. Ursprünglich war eine interne Lösung hierfür angedacht. Nun hat sich herausgestellt, dass man noch eine externe Unterstützung benötigt. Der langjährige Steuerberater der Stadt (KPMG) bietet sich hierfür an.</p>			
<p>Beschlussantrag: Die Steuerberatungsgesellschaft KPMG wird mit der Unterstützung der Kämmerei bei der Erfassung und Bewertung des Anlagevermögens beauftragt.</p>			
Anlagen:			
<p>Beschlussauszüge für <input type="checkbox"/> Bürgermeister <input type="checkbox"/> Hauptamt <input type="checkbox"/> Kämmerei <input type="checkbox"/> Bauamt <input type="checkbox"/> Ortschaft</p> <p>Aulendorf, den 10.12.2021</p>			

Stadtkämmerei Silke Johler		Vorlagen-Nr. 30/004/2021/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
08.12.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Vorberatung
13.12.2021	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
TOP: 16 Jahresabschluss 2020 Betriebswerke Aulendorf/Betriebszweig Abwasserbeseitigung			
Ausgangssituation:			
Der Jahresabschluss des Eigenbetriebs Betriebswerke Aulendorf – Betriebszweig Abwasserbeseitigung wurde für das Jahr 2020 aufgestellt. Die Einzelheiten können den beiliegenden Unterlagen entnommen werden, weitere Erläuterungen werden in der Sitzung vorgetragen.			
Die Vorberatung erfolgte in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 08.12.2021.			
Beschlussantrag:			
Der Gemeinderat beschließt die Feststellung des Jahresabschlusses für das Wirtschaftsjahr 2020 wie folgt:			
1.	<u>Bilanzsumme</u>		21.752.488,15 Euro
	davon entfallen auf der <u>Aktivseite</u> auf		
	das Anlagevermögen		19.201.972,00 Euro
	das Umlaufvermögen		2.550.516,15 Euro
	die Rechnungsabgrenzungsposten		0,00 Euro
	davon entfallen auf der <u>Passivseite</u> auf		
	das Eigenkapital		565.458,68 Euro
	die empfangenen Ertragszuschüsse		5.488.644,00 Euro
	die Rückstellungen		577.566,85 Euro
	die Verbindlichkeiten		15.120.818,62 Euro
2.	Der Jahresgewinn beträgt 55.893,36 Euro. Die Summe der Erträge beträgt 2.024.653,27 Euro und die Summe der Aufwendungen 1.968.759,91 Euro.		
3.	Der Jahresgewinn wird auf neue Rechnung vorgetragen.		
4.	Der Eigenbetrieb Betriebswerke Aulendorf – Betriebszweig Abwasserbeseitigung hat dem städtischen Haushalt im Wirtschaftsjahr 2020 keine Finanzierungsmittel zur Verfügung gestellt. Dem Eigenbetrieb Betriebswerke Aulendorf – Betriebszweig Abwasserbeseitigung wurde aus dem städtischen Haushalt 2020 kein Zuschuss zur Verfügung gestellt.		
Anlagen: Jahresabschluss			
Beschlussauszüge für			
	<input type="checkbox"/> Bürgermeister	<input type="checkbox"/> Hauptamt	
	<input checked="" type="checkbox"/> Kämmerei	<input type="checkbox"/> Bauamt	<input type="checkbox"/> Ortschaft
Aulendorf, den 10.12.2021			

--



STADT AULENDORF

Stadtkämmerei Denise Ummenhofer		Vorlagen-Nr. 30/033/2021	
Sitzung am 13.12.2021	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Kenntnisnahme
TOP: 17 Beteiligungsbericht für das Jahr 2020			
<p>Ausgangssituation:</p> <p>Die Stadt hat zur Information des Gemeinderates und ihrer Einwohner nach § 105 Abs. 2 GemO jährlich einen Bericht über die Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts, an denen sie unmittelbar oder mit mehr als 50 % mittelbar beteiligt ist, zu erstellen. Der vorliegende Beteiligungsbericht umfasst über die gesetzliche Vorgabe hinaus auch Betriebe in der Rechtsform eines Eigenbetriebs oder eines Zweckverbands.</p> <p>Alle bis November 2021 bekannten relevanten Daten und Sachverhalte sind in diesen Bericht eingearbeitet.</p>			
<p>Beschlussantrag:</p> <p>Der Gemeinderat nimmt den Beteiligungsbericht für das Jahr 2020 zur Kenntnis.</p>			
<p>Anlagen: Beteiligungsbericht</p>			
<p>Beschlussauszüge für</p> <p>Aulendorf, den 10.12.2021</p> <p> <input type="checkbox"/> Bürgermeister <input type="checkbox"/> Hauptamt <input checked="" type="checkbox"/> Kämmerei <input type="checkbox"/> Bauamt <input type="checkbox"/> Ortschaft </p>			