

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

vom 28.11.2022

im Ratssaal

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 21:52 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Bürgermeister Matthias Burth

Gemeinderäte

Stefanie Dölle

Pierre Groll

Karin Halder

Michael Halder

Kurt Harsch

Matthias Holzapfel

Oliver Jöchle

Rainer Marquart

Stefan Maucher

Ralf Michalski

Beatrix Nassal

Robert Rothmund

Gabi Schmotz

Franz Thurn

Martin Waibel

Britta Wekenmann-Arnold

Konrad Zimmermann

Verwaltung

Günther Blaser

Brigitte Thoma

Ortsvorsteher/in

Hartmut Holder Ortsvorsteher

Stephan Wülfrath Ortstvorsteher

Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin

Schriftführer/in

Silke Jöhler

Abwesend:

Gemeinderäte

Sahin Gündogdu

entschuldigt

Verwaltung

Tanja Mönikheim
Denise Ummenhofer

Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 2 Bekanntgaben, Mitteilungen, Bekanntgabe nichtöffentl. gefasster Beschlüsse, Protokoll
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zollenreuter Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 10/041/2022
- 5 Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaik Wannenberg" sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 10/008/2022/1
- 6 Sporthalle Schussenriederstraße - Vorstellung Ausführungsplanung und Ausschreibungen
Vorlage: 40/103/2022
- 7 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Buchwald“
1. Aufstellungsbeschluss
2. Festlegung der Vergabekriterien für das Kalte Nahwärmenetz
Vorlage: 10/020/2022/1
- 8 Verschiedenes
- 9 Anfragen gem. § 4 Geschäftsordnung

Beschluss-Nr. 1

Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Die Tagesordnungspunkte 5 und 7 müssen von der Tagesordnung genommen werden, weil die Einladung nicht fristgerecht verschickt wurde.

Beschluss-Nr. 2

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

Sanierung Bahnhof - Sachstand

BM Burth informiert über den aktuellen Sachstand zur Sanierung des Bahnhofes:

- Die Sanierung soll im April 2026 beginnen. Das Vorhaben wurde aktuell zur Genehmigung eingereicht.
- Die Kostenbeteiligung der Stadt liegt weiterhin bei maximal 80 Euro pro Einwohner, damit rund 850.000 Euro. Im Verhältnis zu den Gesamtkosten sind dies überschaubare Kosten.
- Die Planung wird im Frühsommer 2023 im Gemeinderat vorgestellt.

Telefonzellen - Sachstand

Frau Thoma teilt mit, dass die letzte Telefonzelle abgebaut wurde. Zwischenzeitlich werden kaum mehr Telefonzellen genutzt, weshalb das Verhältnis Unterhaltungsaufwand zu Umsatz völlig unverhältnismäßig ist.

Erweiterung Grundschule – Förderung KfW

Herr Blaser teilt mit, dass für die Erweiterung der Grundschule eine Förderung in Höhe von 209.500 Euro von der KfW-Bank bewilligt wurde.

Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse

BM Burth teilt mit, dass das Erbbaurecht der Schlossschalmeien aufgehoben wurde.

Beschluss-Nr. 3
Einwohnerfragestunde

BG Buchwald - Sachstand

Herr Hartel möchte wissen, wann die Grundstücke im Baugebiet Buchwald erworben werden können.

BM Burth erläutert, dass voraussichtlich im Sommer 2023 mit der Vermarktung begonnen wird.

Frau Remensperger ist der Auffassung, dass aufgrund der wirtschaftlichen Lage davon auszugehen ist, dass nahezu jeder Bauherr zur Finanzierung eine Einliegerwohnung mit bauen muss. Damit würden statt der 50 Wohneinheiten nahezu 100 Einheiten entstehen und damit ein Quartier von 500 Menschen. Zudem möchte sie wissen, ob die Geschwindigkeitsbeschränkung auf Tempo 50 verlängert werden könnte.

BM Burth hält die Zahl von 500 Zuzügen unrealistisch, hierzu gibt es auch entsprechende Studien. Eine Verlängerung der Geschwindigkeitsbeschränkung wäre eine gute Lösung. Allerdings ist das Landratsamt hierfür zuständig.

Frau Remensperger möchte weiter wissen, ob es möglich wäre, an den Engstellen der Hillstraße ein Parkverbot auszuweisen. Die Gebäude in diesem Bereich sind häufig älter und haben nur eine Garage, weshalb viele Anwohner auf der Straße parken.

Zudem schlägt sie vor eine E-Bus-Linie zu installieren zu Stoßzeiten, um den öffentlichen Verkehr zu entlasten.

Beschluss-Nr. 4

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zollenreuter Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften - Aufstellungsbeschluss **Vorlage: 10/041/2022**

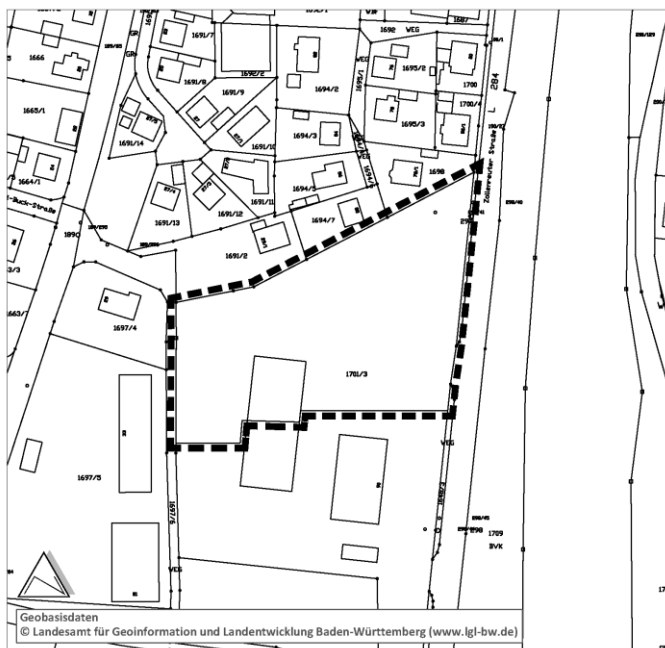
BM Burth begrüßt den Vertreter der Deutschen Reihenhäuser AG, Herr Stifani.

Die Deutsche Reihenhäuser AG beabsichtigt in der Stadt Aulendorf im Bereich „Zollenreuter Straße“ auf einem derzeit unbebauten Grundstück die Umsetzung einer Wohnanlage mit 52 Wohneinheiten, aufgeteilt auf 40 Wohneinheiten in zwei Mehrfamilienhäusern und 12 Wohneinheiten in drei Reihenhäusergruppen, durchzuführen. Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet „WA“ festgesetzt werden.

Das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Mit dieser Beschlussvorlage soll der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren gefasst werden.

1. Zielsetzung der Planung:

Ziel der Planung ist die Nachverdichtung zu Gunsten von Wohnraum. Der voraussichtliche räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst 7.238 m². Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet „WA“ festgesetzt werden.



2. Bebauungsplanverfahren:

Der Bebauungsplan „Zollenreuter Straße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- Keine Überschreitung der Grundflächenzahlbeschränkungen des § 13a Abs. 1, S. 2 BauGB,
- kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird hervorgerufen,

- Natura-2000 Gebiete werden nicht beeinträchtigt,
- keine Vorhaben, die unter den Anwendungsbereich des § 50 BImSchG fallen, werden begründet.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Dementsprechend ist der FNP gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Deutsche Reihenhäuser AG wird die Wohnungen des Mehrfamilienhauses „e“ (Gebäude entlang der Zollenreuter Straße) nach den Vorgaben des Programms „Wohnungsbau BW 2022“ errichten. Darüber hinaus trägt die Deutsche Reihenhäuser AG dafür Sorge, dass der/ die spätere/n Eigentümer der Wohnungen diese für 15 Jahre 20 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet.

SR Groll schlägt vor, dass die Parkplätze mit einer PV-Anlage überdacht werden. Dies wäre ein sehr großer Vorteil in Sachen Klimaneutralität.

Herr Stifani erläutert, dass auf Garagen aus Einspargründen für die Käufer verzichtet werden soll. Die Stellplätze müssen aufgrund der gesetzlichen Vorgaben mit gekauft werden.

SR Waibel möchte wissen, wie die Absicherung für die Stadt erfolgt.

BM Burth erläutert, dass es einen städtebaulichen Vertrag geben wird.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig:

- 1. Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften "Zollenreuter Straße", in Aulendorf werden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Maßgebend ist der im Bebauungsplanentwurf dargestellte Geltungsbereich.**
- 2. Die Deutsche Reihenhäuser AG wird gebeten zu prüfen, ob Garagen oder Carports ausweisen zu können.**

Beschluss-Nr. 5

**Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaik Wannenberg" sowie zur Änderung des
Flächennutzungsplanes für diesen Bereich - Aufstellungsbeschluss**
Vorlage: 10/008/2022/1

Der Tagesordnungspunkt muss von der Tagesordnung genommen werden.

Beschluss-Nr. 6

Sporthalle Schussenriederstraße - Vorstellung Ausführungsplanung und Ausschreibungen **Vorlage: 40/103/2022**

BM Burth begrüßt den beauftragten Fachplaner Herr Schwegler.

BM Burth erläutert, dass der Grundsatzbeschluss zur Generalsanierung der Sporthalle in der Schussenriederstraße erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 18.10.2021. Es wurde beschlossen, dass die Sanierungsvariante 1 (Neue Deckenstrahlerheizung mit kleiner Zu- und Abluftanlage (8.000 m³), ohne Vollwärmeschutz an der Fassade zur Ausführung kommt. Für diese Variante wurden Kosten von 3.892.206,42 € ermittelt.

Am 21.02.2022 hat der Gemeinderat die Beauftragung folgender Planungsbüros beschlossen:

Planungsbüro Schwegler, Staig	Architektenleistungen (LPH 5-9)
Ingenieurbüro Witschard, Ravensburg	HLS-Leistung (LPH 3-9)
Planungsbüro Roth, Aulendorf	Elektroplanung (LPH 3-9)

Im Juni/Juli 2022 wurde eine Bausubstanzuntersuchung durch einen Gutachter vorgenommen. In diesem Zuge sind Bauteilöffnungen mit Materialproben im Wand-Boden-Deckenbereich durchgeführt worden. Dies wurde erforderlich um eine technische und energetische Bewertung des Gebäudes als Grundlage für die weitere Ausführungsplanung sicherzustellen.

Ausführungsplanung

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Amortisation wurde in der AUT-Sitzung vom 27.10.2010 beschlossen, keine Außenwanddämmung auszuführen. Die damalige Planung sah Kosten in Höhe 710.000 € für den Vollwärmeschutz vor. Die Amortisationszeit wurde mit 64 Jahren berechnet.

Das Planungsbüro Schwegler hat die bisherige Vorentwurfsplanung fortgeführt und die Planung weiter vertieft.

Fassadendämmung

Grundsätzlich muss auf die Wärmebrückenproblematik im Übergangsbereich des hochgedämmten Flachdachs zur ungedämmten Betonaußenwand hingewiesen werden. Trotz dem großen Raumvolumen der Halle und der Lüftungsanlage kann die Bildung von Kondenswasser je nach klimatischen Bedingungen nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Des Weiteren haben sich seit Jahresanfang neue Rahmenbedingungen hinsichtlich der Energieversorgung und Energiepreisstabilität ergeben. Die Verbrauchspreise der verschiedenen Energieträger und elektrischer Strom haben sich zwischenzeitlich überdurchschnittlich erhöht.

Vor diesem Hintergrund wurde die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle neu bewertet. Das Einsparpotential durch die energetische Ertüchtigung liegt bei einem Gaspreis von derzeit 18 ct/KWh bei 22.000,- €/Jahr. Bei einem Energiepreis von 23 ct/KWh ergibt sich eine Einsparung von 28.000,- €/Jahr. Darüber hinaus können mit der Ertüchtigung der Gebäudehülle 24.535 kg CO₂ eingespart werden.

Dachgestaltung

Bezüglich der Dachgestaltung sind drei Varianten der Ausführung des Deckenspiegels/Dachgrundrisses denkbar und möglich:

1. Variante ursprüngliche Planung

Das vorhandene Dachfensterraster mit 54 Lichtkuppeln wird beibehalten. Die vorhandenen Lichtkuppeln werden erneuert. Die Deckenstrahlheizung wird zwischen den Dachfenstern angeordnet.

2. Variante reduzierte Fenster

Das vorhandene Dachfensterraster wird gemäß der erforderlichen Beleuchtungsstärke/LED-Lichtleistung geändert. Die Anzahl der Lichtkuppeln wird entsprechend auf 36 Stück reduziert, die zu erneuern sind. Die Deckenstrahlheizung und Deckenbeleuchtung können durchlaufend zwischen den Deckenrippen verlegt werden.

3. Variante Lichtband

Es wird ein neues Dachfensterraster mit zwei langen durchlaufenden Lichtbändern ausgeführt. Die Deckenstrahlheizung und Deckenbeleuchtung werden an die geplanten zwei durchlaufenden Lichtbänder entsprechend angepasst.

Photovoltaik-Pflichtverordnung

Bei grundlegenden Dachsanierungen von Gebäuden sind ab Januar 2023 die Regelungen der Photovoltaik-Pflichtverordnung BW anzuwenden. Der Umfang der gesetzlichen Mindestnutzung beträgt 60 % der zur Solarnutzung geeigneten Einzeldachflächen. Nach Berücksichtigung der Lichtkuppeln errechnet sich bei ersten beiden Varianten eine belegbare Dachfläche von 740 m². Bei der dritten Variante Lichtband ergibt sich eine belegbare Dachfläche von 976 m². Daraus ergibt sich eine Mindestnutzung von 586 m² Modulfläche, was einer PV-Leistung von 143 KWp bei der dritten Variante (Lichtband) entspricht. Die Sporthalle ist derzeit am Hausanschluss des Schulgebäudes angeschlossen. Über den bestehenden Stromhausanschluss können noch 31 KWp aufgenommen werden.

Flachdach Schulgebäude

PV-Anlage	Anlagenleistung
Photovoltaik-Anlage Schule Bestand	39,00 KWp
Photovoltaik-Anlage Kindergarten in Planung	65,00 KWp
Photovoltaik-Anlage Sporthalle geplant (Variante Lichtband)	143,00 KWp
Summe	247,00 KWp

Ab einer PV-Anlagengröße von 130 KWp muss eine Photovoltaik-Anlage zertifiziert werden, was aufwändig und teuer ist. Bei der zuständigen Baurechtsbehörde kann ein Antrag auf Befreiung von der Photovoltaik-Pflichtverordnung gestellt werden. Es muss damit gerechnet werden, dass der Antrag auf Befreiung von der Baurechtsbehörde abgelehnt wird. Derzeit werden die technischen Voraussetzungen für einen separaten Hausanschluss für die Sporthalle geprüft.

Heizung

Die Heizung der Sporthalle ist derzeit an das Nahwärmenetz des Schulzentrums angeschlossen. Aufgrund des schlechten Primärenergiefaktors der Nahwärme ist keine Förderung im Effizienzhaus möglich. Aus diesem Grund wurde die Möglichkeit alternativer Heizsysteme z.B. Pelletsheizanlage ohne Nahwärme oder Einbau einer Luftwärmepumpe mit Spitzenlastabdeckung durch die Nahwärme untersucht. Durch den Einbau der geplanten Fußbodenheizung senkt sich der Energieverbrauch (geringe Vorlauftemperatur) und die Deckenstrahlheizplatten entfallen.

Innenausbau

Der vorhandene Sporthallenboden wurde vor 17 Jahren eingebaut. Die übliche Nutzungsdauer beträgt zwischen 20-25 Jahre, was eine Restnutzungsdauer von 3-8 Jahren ergibt. Im Sanitär- und Flurbereich werden die Estriche und Bodenaufbauten grundsätzlich erneuert. Um saubere Anschlüsse an den Hallenbereich zu ermöglichen und eine Verbesserung der Bodendämmung zu erzielen wird empfohlen auch den Hallenboden

zu erneuern. Es werden Bruttokosten von ca. 187.000,- € inkl. Mehrpreis Fußbodenheizung und Demontage alter Belag für den neuen Sportboden ermittelt.

In Fluren Umkleiden und Stiefelgang ist ein Kautschukboden vorgesehen. Die Boden-Wandbereiche der Nassbereiche werden gefliest. Das Sichtmauerwerk in Eingangsbereich und Fluren wird gereinigt bleibt erhalten. Putzoberflächen werden neu gestrichen. Die Möblierung/Garderoben/Bänke sowie der Trennvorhang in der Halle werden erneuert.

Kosten und Effizienzhausförderung

Aufgrund des schlechten Primärenergiefaktors der Nahwärme ist keine Effizienzhausförderung möglich. Die ursprüngliche Kostenberechnung des Architekturbüros beinhaltet eine KfW-Einzelmaßnahmenförderung mit einem Zuschuss von 430.000,- €.

Unter Berücksichtigung der folgenden neuen Rahmenbedingungen:

- Schlechte Gebäudehülle gem. Bausubstanzuntersuchung
- Schlechter Primärenergiefaktor Nahwärme
- Energieversorgungsunsicherheit und Energiepreissteigerung
- Photovoltaikpflichtverordnung

sollte eine Effizienzhausförderung EH 55 angestrebt werden. Dies wäre möglich bei einer energetischen Ertüchtigung der Gebäudehülle (Fassadendämmung) in Kombination mit einer Heizanlage basierend auf regenerativem Energieträger (Pelletsheizung). Den dadurch höheren Gesamtkosten von brutto 5.450.000,- Euro kann eine Effizienzhausförderung von 1.050.000,- Euro gegenübergestellt werden.

	Einzelmaßnahme Ausgangslage Beschluss 18.10.2021, fortgeschriebene Kostenschätzung	Effizienzhausförderung EH 55
	Dach/Sanitärblock/Hallendecke Heizung Lüftung Sanitär	Dach/Sanitärblock/ Hallendecke Heizung Lüftung Sanitär Fassade Heizanlage (Pellets) Hallenboden+Tore und Türen
Gesamtkosten brutto	4.490.000 €	5.450.000 €
Zuschuss KfW	-430.000 €	-1.050.000 €
Zuschuss Kommunalen Sportstättenbau	-445.000 €	-445.000 €
Finanzierungsanteil Stadt Aulendorf	3.615.000 €	3.955.000 €
Mehrkosten		340.000 €

Bei in Anspruch genommenem EH 55 Förderung von 1.050.000 € und dem Zuschuss kommunaler Sportstättenbau von 445.000 € ergeben sich Mehrkosten von 340.000 € für die Variante Effizienzhaus 55 zur Einzelmaßnahme. Bei einem vergleichsweise geringen Mehraufwand stellt die Variante Effizienzhaus 55 die langfristig wirtschaftlichere Lösung (Energieverbrauch, Unterhaltskosten, Bauphysik, Behaglichkeit) dar.

Ergebnis

Es wird eine Sanierung der Sporthalle zum KfW 55 Standard unter folgenden Gesichtspunkten empfohlen.

- Sanierung Dach und Boden komplett
- Ausführung Fußbodenheizung
- Ausführung der Heizanlage gemäß Effizienzhausvorgaben
- Mehrkosten von 340.000,- €
- Amortisation nach 12 Jahren

Die Verwaltung empfiehlt die Ausführungsplanung für das Effizienzhaus EH 55 wie

beschrieben freizugeben.

Auf die beiliegende ausführliche Präsentation wird verwiesen.

SR Michalski erläutert, dass bei der letzten Diskussion besprochen wurde, dass die Waschbetonplatten im Fassadenbereich sehr unempfindlich in Bezug auf eine mögliche Abnutzung durch den angrenzenden Fußballplatz sind. In der damaligen Berechnung wurde klar kommuniziert, dass die Einsparung durch Energiemaßnahmen sich nicht lohnt. Für ihn stellt sich die Frage, warum man nicht komplett neubaut, weil man dann nachhaltig in Holzständerbauweise bauen könnte.

Laut BM Burth ist Planung zwischenzeitlich in einem viel weiteren Stadium, in Bezug auf die letztjährige Beratung liegen nun tiefergehende Erkenntnisse vor.

Der Gemeinderat beschließt:

- 1. Die Verwaltung empfiehlt die Ausführungsplanung Variante Effizienzhaus EH 55 mit dem Dachgrundriss Lichtband, Vollwärmeschutz und beschriebenen Innenausbau, Fußbodenheizung, PV Anlage zur Ausschreibung freizugeben. (15 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung, 1 Nein-Stimme)**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, bezüglich der Heizungsart mit dem Energieversorger nochmals ein Gespräch zu führen. Ziel des Gesprächs ist es, den Primärenergiefaktor so zu verbessern, dass das Nahwärmenetz und damit EH 55 umgesetzt werden kann. (einstimmig)**

Beschluss-Nr. 7

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Buchwald“

1. Aufstellungsbeschluss

2. Festlegung der Vergabekriterien für das Kalte Nahwärmenetz

Vorlage: 10/020/2022/1

Planerfordernis und Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Aulendorf kann in der Kernstadt derzeit keine Baugrundstücke für den Bau von Eigenheimen anbieten. Das südöstlich des Plangebietes liegende Baugebiet Safranmoos ist zwischenzeitlich vollständig bebaut, ebenso die beiden Baugrundstücke im Baugebiet Laurenbühl II – 2. Änderung.

Aulendorf verzeichnet jedoch seit geraumer Zeit ein Wachstum der Wohnbevölkerung, sowohl durch Zuzug aufgrund der Arbeitsplätze in den neu angesiedelten Gewerbebetrieben, als auch durch die demographische Entwicklung.

Der Bereich des Geschosswohnungsbaus erschien zunächst aufgrund einiger, auch größerer Bauprojekte auf wieder nutzbar gemachten Flächen in der Innenstadt gut abgedeckt. Baugrundstücke für den Bau von Eigenheimen werden jedoch, vor allem von jungen Familien, dringend nachgefragt.

Da zwischenzeitlich wieder Bedarf sowohl an kleineren, als auch an familiengerechten Wohnungen besteht und zudem die Eindämmung des Flächenverbrauchs geboten ist, wurde das Konzept aus dem Jahr 2018 entsprechend angepasst, sodass im Plangebiet auch Grundstücke für den Bau von Mehrfamilien-Wohnhäusern angeboten werden können.

Verfahrensstand

Die Stadt Aulendorf hatte im Sommer 2018 zwei Planungsbüros mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes für ein neues Wohnbaugebiet südöstlich des Buchwaldes beauftragt. Nach der Vorstellung und Erörterung der Planentwürfe und Entwurfsvarianten hat der Gemeinderat entschieden, das vorliegende Plankonzept mit Hausgruppen in mäßig verdichteter Bauweise entlang der zentralen Erschließungsachse und Einzelhausbebauung in den östlichen und westlichen Bereichen weiter zu bearbeiten.

Für den Planbereich wurde am 22.02.2019, zur frühzeitigen Unterrichtung der berührten Träger öffentlicher Belange, eine Behördenbesprechung (Scoping-Termin) im Landratsamt Ravensburg durchgeführt. Gleichzeitig wurden das Regierungspräsidium Tübingen und der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben um eine Stellungnahme gebeten.

Aufgrund des öffentlichen Interesses an der Ausweisung eines neuen Baugebietes wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt. Am 16.01.2020 fand hierzu im Rathaus Aulendorf eine Informationsveranstaltung statt. Zusätzlich lagen die Unterlagen in der Zeit vom 20.12.2019 bis 24.01.2020 öffentlich zur Einsichtnahme aus.

In Nachgang der Informationsveranstaltung hat sich die Bürgerinitiative „Buchwald - für ein I(i)ebenswertes Aulendorf“ gegründet. Mit Vertretern der BI fand am 20.04.2022 ein Gespräch zur Entwicklung des Baugebietes Buchwald statt. Im Gespräch hat die BI eine Unterschriftenliste mit über 400 Unterschriften übergeben und im Gespräch wurden die gegenseitigen Vorstellungen zur Entwicklung des Baugebietes ausgetauscht. Die BI wendet sich gegen die vorliegende bauliche Entwicklung des Baugebietes Buchwald. Am 26.10.2022 hat die BI in der Stadthalle Aulendorf ein Klimagespräch „Wohnen in der Zukunft“ organisiert, an der auch Vertreter der Stadt Aulendorf teilgenommen haben.

Der Gemeinderat hat am 25.11.2019 beschlossen, für den Bereich „Buchwald“ einen Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften hierzu im beschleunigten Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am 12.12.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Zur Abarbeitung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen wurden umfangreiche Voruntersuchungen und Planungen, vor allem zur Regenwasserbewirtschaftung und -ableitung, sowie zur Verkehrserschließung mit Ausbau einer Linksabbiegespur im Zuge der Saulgauer Straße L 285 erforderlich.

Der Gemeinderat hat am 22.03.2021 eine Änderung des Planentwurfs beschlossen, um die Errichtung von Mehrfamilien-Wohnhäusern zu ermöglichen.

Am 17.05.2021 wurde durch den Gemeinderat die Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur klimaneutralen Energieversorgung des Plangebietes beauftragt.

Das eingeleitete Bebauungsplanverfahren konnte deshalb nicht fristgerecht zum 31.12.2021 abgeschlossen werden. Der Aufstellungsbeschluss vom 25.11.2019 soll deshalb aus Gründen der Rechtssicherheit aufgehoben werden, da die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Flächen, die im Außenbereich liegen und nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, bis zum 31.12.2019 befristet war und der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 hätte erfolgen müssen.

Fortführung des Verfahrens

Mit der Änderung des BauGB vom 10.09.2021 wurde der § 13b BauGB mit verlängerten Fristen wieder aufgenommen. Die Einleitung des förmlichen Verfahrens (Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung) muss nun bis zum 31.12.2022 erfolgt sein, der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Buchwald“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu soll aus Gründen der Rechtssicherheit erneut gefasst werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Buchwald“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes geschaffen werden. Da die Voraussetzungen vorliegen, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB gewählt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt an die im Zusammenhang bebauten Bereiche der Kernstadt Aulendorf an. Die zulässigen Grundflächen betragen weniger als 10.000 m².

Es werden keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Es grenzt nicht an europäisch geschützte Gebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) an. Für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6, 7b BauGB bestehen daher keine Anhaltspunkte.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ100 oder eines Risikogebietes bei extremem Hochwasser HQ-extrem. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden bereits im Jahr 2019/2020 durchgeführt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Buchwald“ überschneidet sich im Teilbereich nordwestlich der Hillstraße mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bildstock II“, im Teilbereich südlich der Marienbühlstraße mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schönstattzentrum“.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Buchwald“ sollen die betroffenen Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 896, 894 und 892/1 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bildstock II“, die Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 828 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schönstattzentrum“ ausgenommen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Buchwald“ umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 846 Teilfläche, 847 Teilfläche, 899/3, 898/1, 896, 894 und 892/1.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 39.405 m².

Plankonzept

Das Plankonzept wurde in den bisherigen Beratungen bereits dargestellt. Plankonzept und vorgeschlagene Festsetzungen sind in der Begründung detailliert erläutert.

Der Bebauungsplan mit Planteil und Textteil werden vom beauftragten Planungsbüro vorgestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften hierzu vom 07.11.2022 mit Übersichtsplan, Planteil mit Legende, Textteil und Begründungen mit Flächenbilanz liegt bei, ebenso die Artenschutzrechtliche Einschätzung vom November 2019, die Schallimmissionsprognose vom 09.09.2019 und das Geotechnische Gutachten.

SR Harsch kann sich nicht vorstellen, dass Bauherren dieses gemeinschaftliche System begrüßen.

BM Burth erläutert, dass genau diese Art von System staatlich gewollt und gefördert ist.

Herr Munzinger ergänzt, dass in seinen bisherigen Planungen immer die zentrale Lösung die wirtschaftlichere Lösung war. Nur eine gemeinschaftliche Lösung ist förderfähig.

Der Gemeinderat beschließt (12 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen, 2 Nein-Stimmen bei Abwesenheit von SR Maucher):

Die Vergabekriterien werden wie folgt festgelegt:

- 1. Angebotspreis**
- 2. Speichergroße**
- 3. Reaktionszeiten**
- 4. Konzept für Zusatzleistungen im Versorgungsgebiet**

Beschluss-Nr. 8
Verschiedenes

Es gibt keine Punkte unter Verschiedenes.

Beschluss-Nr. 9
Anfragen gem. § 4 Geschäftsordnung

Es werden keine Anfragen gestellt.

ZUR BEURKUNDUNG !

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....