

**über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates**

**vom 20.03.2023**

**im Ratssaal**

**Beginn: 18:00 Uhr**

**Ende: 20:00 Uhr**

**Anwesend:**

**Vorsitzender**

Bürgermeister Matthias Burth

**Gemeinderäte**

Stefanie Dölle

Pierre Groll

Sahin Gündogdu

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**

Stephan Wülfrath Ortsvorsteher

**Schriftführer/in**

Silke Johler

**Abwesend:**

**Verwaltung**

Denise Ummenhofer

**Ortsvorsteher/in**

Hartmut Holder Ortsvorsteher

Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin

## **Tagesordnung**

### Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 2 Bekanntgaben, Mitteilungen, Bekanntgabe nichtöffentl. gefasster Beschlüsse, Protokoll
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Sporthalle Schussenriederstraße - Freigabe Ausschreibungen  
Vorlage: 40/017/2023
- 5 Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Park Hasengärtlestraße“, Aulendorf
  1. Zustimmung zum Planentwurf
  2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange sowie der ÖffentlichkeitVorlage: 10/017/2023
- 6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „PV-Park Hasengärtlestraße“
  1. Zustimmung zum Planentwurf
  2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der ÖffentlichkeitVorlage: 10/015/2023
- 7 Einwohnerversammlung - Festlegung des Termines und der Tagesordnung  
Vorlage: 10/013/2023
- 8 Entscheidung über die Ausübung eines Vorkaufsrechts  
Vorlage: 40/013/2023
- 9 Verschiedenes
- 10 Anfragen gem. § 4 Geschäftsordnung

**Beschluss-Nr. 1**

**Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung**

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

SR Waibel kommt später.

**Beschluss-Nr. 2**

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

Es gibt keine Bekanntgaben.

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

Es gibt keine Punkte aus der Einwohnerschaft.

#### **Beschluss-Nr. 4**

### **Sporthalle Schussenriederstraße - Freigabe Ausschreibungen**

#### **Vorlage: 40/017/2023**

BM Burth begrüßt die beauftragten Fachplaner.

BM Burth erläutert, dass am 28.11.2022 die Ausführungsplanung durch das Architekturbüro Holzbau Kreativ im Gemeinderat vorgestellt wurde.

Der Beschluss wurde wie folgt gefasst:

1. Die Ausführungsplanung Variante Effizienzhaus EH 55 mit dem Dachgrundriss Lichtband, Vollwärmeschutz und beschriebenem Innenausbau, Fußbodenheizung, und PV-Anlage wird zur Ausschreibung freigegeben.
2. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Betreiber der Energiezentrale nochmals ein Gespräch zu führen, um den Primärenergiefaktor so zu verbessern, damit eine Effizienzhaus EH 55-Förderung möglich ist.

#### **Energieversorgung Nahwärmenetz**

Am 13.03.2023 wurde mit dem Betreiber der Energiezentrale im Beisein der Stadtverwaltung, des Architekten und den Fachplanern die Möglichkeit der Verbesserung der Primärenergiefaktors für die Umsetzung des Effizienzhaus EH 55 diskutiert. Es wurde vorgeschlagen einen sog. Niedertemperaturkreis in Verbindung mit einer Wasserwärmepumpe einzurichten. Hierfür muss vom Betreiber der Energiezentrale der Primärenergiefaktor für den Niedertemperaturkreis errechnet werden. Das Ergebnis mit der Rückmeldung des Primärenergiefaktors steht derzeit noch aus. Es wird eine Fußbodenheizung, welche vom Niedertemperaturkreis mit einer Vorlauftemperatur von 45° versorgt wird, ausgeschrieben.

#### **Ausschreibungen**

Auf Grundlage des GR-Beschluss vom 28.11.2022 ist vom Architekt und den Fachplanern die Ausführungsplanung fortgeführt worden. Darauf basierend sind folgende Ausschreibungen im 1. Block gemäß den beiliegenden Unterlagen vorbereitet worden.

<b>Nr.</b>	<b>Gewerke Ausschreibungen Block 1</b>
001	Entkernung
002	Gerüst
003	Fassade
005	Dachabdichtung
006	Fenster und Sonnenschutz
009	Putz
012	Elektro
016	Heizung
017	Lüftung
018	Sanitär
019	Trockenbau

Die weiteren Leistungen des Innenausbaus (z.B. Estrich, Tischler, Fliesen, Bodenbelag, Malerarbeiten etc.) sind im Ausschreibungsblock 2 enthalten und werden zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschrieben.

### **Fassadenarbeiten**

Hinsichtlich der der technischen Qualitäten, der Kosten und der Wartung sind verschiedene Fassadensysteme untersucht worden. Nach Prüfung wird vom Planer im unteren Wandbereich bis 2,150 Höhe eine Vandalismus-sichere Putzfassade und darüber eine Holzfassade zur Ausschreibung vorgeschlagen.

### **Kletterwand DAV**

Der Deutsche Alpenverein (DAV) Sektion Aulendorf ist auf die Stadtverwaltung zugekommen mit dem Wunsch eine in die Fassade integrierte Kletterwand auszuführen. Am 22.02.2023 wurden in einem Gespräch mit Vertretern des DAV, dem Architekten und dem Bauamt mögliche Ausführungsvarianten und die technische Umsetzbarkeit diskutiert. Im Falle der Freigabe der Finanzmittel durch den Vorstand des DAV würden die Kosten für die Kletterwandplatten inkl. der Griffe sowie die Unterhaltung der Kletterwand vom DAV getragen. Die Kosten für die erforderliche Holz-Unterkonstruktion wären dem Gewerk Zimmererarbeiten zugeordnet.

Auf die der Niederschrift beiliegende Präsentation des Planungsbüros Holzbau Kreativ wird im Detail verwiesen.

SRin Schmotz spricht an, dass der Wasseranschluss für eine mobile Spüle nicht in der Planung vorgesehen ist. Dessen Notwendigkeit hatte sie bereits vor ungefähr einem Jahr im laufenden Planungsprozess angesprochen. Der Wasseranschluss ist wichtig für mögliche Veranstaltungen in der Halle, um den Vereinen die Arbeit zu erleichtern.

Herr Schwegler wird sich darum kümmern.

SR Groll schlägt für die Fassadengestaltung verschiedene Breiten der Latten vor, dies wäre gestalterisch hochwertiger.

SR Michalski fragt nach den Kosten dieser Art von Ausführung, auch ob ein Austausch bei Beschädigung einer Latte dann schwieriger wäre.

Herr Schwegler schätzt die Mehrkosten auf rund 9.000 Euro. Die Reparatur wäre nicht aufwendiger oder teurer.

SR Michalski möchte wissen, ob Hagel problematisch für die Fassade wäre.

Herr Schwegler erläutert, dass im Bereich des Sportplatzes zwischen Fassade und Schutzfolie 14 cm Luft ist, deshalb dürfte Hagel kein Problem werden.

SR Michalski fragt nach den Einsparmöglichkeiten bei Einbau von Lärche unbehandelt.

Diese liege laut Herrn Schwegler bei ca. 18.000 Euro.

SR Rothmund fragt nach den Gesamtkosten des Projektes.

BM Burth erläutert, dass der Eigenanteil nach Abzug der beiden Zuschüsse nach wie vor bei rund 4,0 Mio. Euro liegt. Der KFW Zuschuss liegt voraussichtlich mit der neuen Planung bei 1,2 Mio. Euro, hier hat die Stadt bislang mit 1,0 Mio. Euro gerechnet.

SR Maucher stellt den **Antrag** für die Verwendung von „Lärche unbehandelt/Holz-wartungsfrei/Weißtanne/Fugenbreite 27 mm“.

**Der Antrag wird mit 8 Ja-Stimmen, 11 Nein-Stimmen abgelehnt.**

**Dem Antrag der Verwaltung für die Verwendung von „Lärche natur/Fugenbreite 27 mm“ wird zugestimmt (14 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung, 4 Nein-Stimmen).**



**Der Gemeinderat beschließt weiter einstimmig:**

- 1. Der Gemeinderat stimmt der Freigabe für die Ausschreibungen Block 1 gemäß beiliegenden Unterlagen zu.**
- 2. Die Sporthalle Schussenrieder Straße wird weiterhin über die Energiezentrale versorgt. Es wird wie vorgeschlagen eine Fußbodenheizung mit einem Niedertemperaturkreis ausgeschrieben.**
- 3. Die Stadt Aulendorf stellt die Fassade der Sporthalle für die Errichtung der Kletterwand zur Verfügung.**

**Folgender Einwendung zum Protokoll wurde am 24.05.2023 vom Gemeinderat zugestimmt:**

SRin Schmotz spricht an, dass der Wasseranschluss für eine Abwaschmöglichkeit nicht in der Planung vorgesehen ist. Dessen Notwendigkeit hatte sie bereits vor ungefähr einem Jahr im laufenden Planungsprozess angesprochen. Der Wasseranschluss ist wichtig für mögliche Veranstaltungen in der Halle, um den Vereinen die Arbeit zu erleichtern.

BM Burth erläutert, dass Veranstaltungen grundsätzlich in der Grundschulsporthalle stattfinden. In der Sporthalle in der Schussenrieder Straße sind keine Zuschauer möglich. Deshalb muss die Angelegenheit mit den Vereinen besprochen und geprüft werden.

**Beschluss-Nr. 5**

**Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanes „PV-Park Hasengärtlestraße“, Aulendorf**

**1. Zustimmung zum Planentwurf**

**2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange sowie  
der Öffentlichkeit**

**Vorlage: 10/017/2023**

SR Maucher ist befangen.

BM Burth begrüßt die beauftragten Fachplaner. Er schlägt vor, die beiden Tagesordnungspunkte (TOP 5 und 6) gemeinsam zu behandeln.

BM Burth erläutert, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung am 23.05.2022 die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Park-Hasengärtlestraße“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB) beschlossen hat.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt aulendorf aktuell am 03.06.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Erfordernis der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV - Park Hasengärtlestraße“.

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage. Die Bauleitplanung soll auch dazu beitragen, den globalen Klimaschutz zu fördern. Dies kann im Wesentlichen dadurch erfolgen, dass der CO<sub>2</sub>-Ausstoß insgesamt verringert wird. Durch die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage wird ein wesentlicher Beitrag dazu geleistet, den bundesweiten Energiebedarf künftig durch regenerative Energien decken zu können. Die Stadt Aulendorf möchte die Entwicklung regenerativer Energien fördern und unterstützen. Das vorliegende Plangebiet eignet sich aufgrund seiner Topographie, seines Zuschnittes und seiner Lage (ausreichende Erschließung, geringe Einsehbarkeit) sehr gut für eine Bebauung mit einer Freiflächen-Photovoltaikanlage. Zudem liegt für die Fläche eine konkrete Anfrage eines Vorhabenträgers vor.

Übergeordnete Planungen

Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.

Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte,

die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.

Die Arbeitsgemeinschaft der Regionalverbände Baden-Württemberg hat u.a. für die Region Bodensee-Oberschwaben eine sog. Regionale Planhinweiskarte für Freiflächen-Photovoltaikanlagen (Stand: August 2022) erstellt. Diese Planhinweiskarte gibt an, wo Bauprojekte für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen ohne Einschränkung sofort umsetzbar sind, wo Einzelfälle geprüft werden müssen und wo noch Klärungsbedarf besteht. Der Auszug aus der Planhinweiskarte ist im Textteil zur Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Die Flächen sind grundsätzlich für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen geeignet.

#### Standortwahl, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

Grundsätzlich ist die Stadt Aulendorf sich darüber im Klaren, dass für großflächigere Photovoltaikanlagen Konversionsflächen und andere vorbelastete Flächen herangezogen werden sollten. Allerdings stehen derzeit keine Konversionsflächen oder bereits versiegelte Flächen in der angestrebten Größe für die Entwicklung einer Photovoltaikanlage zur Verfügung, sodass auf bislang unbebaute Flächen im Außenbereich zurückgegriffen werden muss. Bereits vor einigen Jahren hat die Stadt mehrere Standorte entlang der Bahnlinie auf ihre Eignung geprüft. Ein Standort wurde dabei als geeignet eingestuft und es wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Jahr 2021 für die Umsetzung geschaffen (Bebauungsplan „Photovoltaik- Freiflächenanlage Gewinn Buchhölzle“ und Flächennutzungsplanänderung hierzu).

Bei den übrigen Standorten nördlich der Bahnlinie sowie nördlich und südlich der Bahnlinie, westlich des Ortsteiles Blönried und südlich der „Achstraße“ kam die Stadt zu dem Ergebnis, dass die Standorte ungeeignet sind, da gegen sie deren Einsehbarkeit und dem damit verbundenen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild, ihre naturschutzfachlich hochwertigen Böden sowie ein deutlich größeres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial sprach. Westlich von Blönried liegen gemäß Moorkarte (BK50) Niedermoorböden vor, die laut den Angaben des LGRB ein (sehr) hohes Potenzial als Standort für die naturnahe Vegetation besitzen und mit einer Gesamtbewertung von 3,50 noch deutlich wertvoller sind als der Boden im Änderungsbereich.

Mit der am 28. Juli 2022 im Bundesanzeiger verkündeten EEG-Novelle soll der Ausbau erneuerbarer Energien massiv beschleunigt werden. Das EEG 2023 legt den Grundstein dafür, dass Deutschland klimaneutral wird. Die vorliegend geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage soll nach dem EEG-2023 gefördert werden. Die Fläche ist geeignet nach § 37 Abs. 1 Nr. 2c EEG 2023 an einer Förderung teilzunehmen, da sich die Fläche in einer Entfernung von bis zu 500 m von Schienenwegen befindet. Die Bundesnetzagentur führt die Ausschreibung für Solaranlagen des ersten Segments durch, wobei die Höhe der Vergütung festgelegt wird. Auf Grundlage dieser Einspeisevergütung ist davon auszugehen, dass die Freiflächen-Photovoltaikanlage wirtschaftlich betrieben werden kann.

Der Stadt ist bewusst, dass die Wahl des Standortes Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft hat. Insbesondere ist sich die Stadt auch darüber im Klaren, dass Aulendorf in einer Region liegt, in denen landwirtschaftliche Flächen aufgrund der günstigen agrarstrukturellen Voraussetzungen bereits knapp sind. Dennoch überwiegen vorliegend aus Sicht der Stadt die Belange der erneuerbaren Energien und des Klimaschutzes, sodass sich die Stadt für eine Umwidmung der Flächen für die Landwirtschaft entschieden hat. Die Klimaschutzziele können nur erreicht werden, wenn dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien eine besondere Bedeutung zukommt. Durch die Nutzung erneuerbarer Energien wird gleichzeitig ein Beitrag zum Naturschutz geleistet.

Der gewählte Standort befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m von stillgelegten Bahngleisen sowie in einer Entfernung von ca. 230 m der Bahnstrecke „Herbertingen-Aulendorf“. Er wird für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage von der Stadt Aulendorf als geeignet angesehen,

- da der Standort den topographischen Anforderungen (keine Verschattung, wenig Geländeneigung) entspricht,
- ein kompakter Zuschnitt des Solarparks möglich ist,
- eine geeignete Erschließung vorhanden ist,
- keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten aufgrund der Entfernung zu erwarten sind,
- da Beeinträchtigungen für den Artenschutz durch entsprechende Untersuchungen und Maßnahmen ausgeschlossen werden können,
- da Wohnbebauung einen ausreichenden Abstand von dieser technischen Anlage aufweist und
- die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung (gemäß Kartendienst LUBW) von 1.148 kWh/m<sup>2</sup> einen guten Wert darstellt. Der höchste Wert der mittleren jährlichen Sonneneinstrahlung im Stadtgebiet von Aulendorf liegt mit 1.151 kWh/m<sup>2</sup> nur unbedeutend höher.

Für den Standort spricht auch, dass die Stadt Aulendorf bei der Umsetzung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf einen Vorhabenträger angewiesen ist. Da aktuell zu diesem Standort eine entsprechende Anfrage vorliegt und alle fachlichen Belange abgearbeitet werden können, kommt die Errichtung auf alternativen Flächen nicht in Betracht.

Zur zukünftigen Steuerung bei der Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen hat die Stadt Aulendorf eine Standortalternativenprüfung beauftragt. Ziel der Alternativenprüfung soll es sein, die konfliktärmsten Flächen des Stadtgebietes herauszuarbeiten und auf Bereiche hinzuweisen, in denen sich eine Konzentration von Freiflächen-PV-Anlagen eignet, mit dem Vorteil der Schonung des Landschaftsbildes und des Naturhaushalts wie zur Effizienzsteigerung. Der Entwurf der Alternativenprüfung liegt vor. Der Entwurf stellt den Standort als geeignete Fläche dar. Ein Planauszug liegt der Beratungsvorlage bei.

Der geplante Standort liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der parallelen Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in diesem Bereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung und Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geschaffen werden. Gleichzeitig wird durch die Planungen dem „Ziel 4.2.2“ des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) Rechnung getragen.

#### Verkehrsanbindung

Der Änderungsbereich wird über eine zu erstellende Zuwegung im südlichen Bereich an den vorhandenen Feldweg erschlossen. Der Feldweg ist über die „Hasengärtlestraße“ ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Nach Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage wird sich der Verkehr auf wenige Fahrten (z.B. Reparatur- und Mähfahrzeuge) beschränken.

#### Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung "PV-Park Hasengärtlestraße"

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „PV-Park Hasengärtlestraße“ werden anstelle von "Flächen für die Landwirtschaft" in Zukunft als „Fläche für Erneuerbare Energie Großflächige Photovoltaikanlage (Planung)" dargestellt.

Beim Änderungsgebiet handelt es sich um Ackerflächen am südlichen Siedlungsrand der Stadt Aulendorf, der Geltungsbereich beträgt etwa 3,15 ha. Das Gebiet ist umgeben von weiteren Ackerflächen südöstlich der „Hasengärtlestraße“. Nördlich angrenzend an den

Änderungsbereich befindet sich ein kleiner Wald. Östlich des zu ändernden Gebietes befindet sich ein Gewerbegebiet.

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

Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung dient der Ausweisung von Flächen für erneuerbare Energien für eine großflächige Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Für die Flächennutzungsplanänderung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Park Hasengärtlestraße“ ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a.

Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 3,15 ha. Der Geltungsbereich besteht aus 3,12 ha Ackerfläche und etwa 260 qm Waldfläche.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zu treffen:

- Eingrünung der PV-Anlage durch eine Hecke aus heimischen Sträuchern.
- Einschränkungen in der Verwendung von Photovoltaikmodulen zum Schutz von wassergebundenen Insekten.
- Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und der Grundwasserneubildungsrate durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.
- Keines der baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Wasser in Berührung kommen, sollte aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei bestehen, sofern es nicht mit geeigneten anderen Materialien dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt ist.
- Die Reinigung der PV-Module hat nur mit klarem Wasser zu erfolgen. Sofern ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen stattfindet, ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Trafos, sofern diese ölgekühlt sind. Ölgekühlte Trafos müssen über ausreichend dimensionierten Auffangwannen aufgestellt und eingehaust werden, um die Auffangwannen vor Niederschlagswasser zu schützen.
- Befristung der Inanspruchnahme der Fläche.

SR Michalski hält ein Konzept für die Nutzung unter der Anlage für wichtig.

Laut den Fachplanern soll eine Saatmischung aufgebracht werden, ebenso wäre eine extensive Beweidung mit Schafen möglich.

SR Michalski fragt weiter nach der Maschengröße des Zaunes. An dieser Stelle ist seines Erachtens Wildwechsel, weshalb die Durchlässigkeit für Tiere wichtig ist.

Laut BM Burth erläutert ist diese nicht festgelegt, der Abstand vom Boden mit 20 cm ist aber definiert.

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig:**

- 1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Park-Hasengärtlestraße“ in der Fassung vom 08.03.2023.**
- 2. Mit diesem Entwurf wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.**

## **Beschluss-Nr. 6**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „PV-Park Hasengärtlestraße“**

#### **1. Zustimmung zum Planentwurf**

#### **2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit**

#### **Vorlage: 10/015/2023**

Der Tagesordnungspunkt wird gemeinsam mit dem Tagesordnungspunkt 5 beraten.

In der Sitzung des Gemeinderates am 23.05.2022 hat der Gemeinderat hierfür folgenden Beschluss gefasst:

1. Für den im Lageplan der Sieber Consult GmbH vom 21.02.2022 dargestellten Planbereich wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „PV-Park Hasengärtlestraße“ in Aulendorf aufgestellt.
2. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach Europarecht aufgestellt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt den Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.
4. Es ist vorgesehen, das Gebiet als Sondergebiet zur Nutzung von Sonnenenergie gemäß § 11 Baunutzungsverordnung festzusetzen. Die Planung betrifft ein Gebiet, das im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt wird. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt aulendorf aktuell am 03.06.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Im Vorfeld der o.g. Beschlussfassung fand eine frühzeitige Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 25.03.2022 statt. Die Ergebnisse der frühzeitigen Behördenunterrichtung sind in den nun vorliegenden Planentwurf eingearbeitet.

#### **Erfordernis der Planung/Übergeordnete Planungen**

Der Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht eines ortsansässigen Vorhabenträgers eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zu errichten. Die Stadt unterstützt das Vorhaben, da es zur Steigerung des Anteils der erneuerbaren Stromerzeugung beiträgt, was ein vorrangiges Ziel der kommunalen Klimaschutzziele ist.

Der Standort für die geplante Anlage liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Daher sieht die Stadt ein Erfordernis bauleitplanerisch tätig zu werden. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren in diesem Bereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlage geschaffen werden.

Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die

energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.

- Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
- Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

Die Stadt Aulendorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (genehmigt am 01.08.2011, rechtsgültig durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am 19.08.2011). Die überplanten Flächen werden hierin als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB nur für Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB maßgeblich. Der Nutzungszweck "Freiflächen-Photovoltaikanlage" stimmt nicht mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes überein, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

### **Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

Im Rahmen der parallel verlaufenden Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Standortprüfung abgearbeitet.

Das Plangebiet eignet sich u.a. durch die Lage und die Topografie zur Umsetzung der Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Im Rahmen eines Behördenunterrichtungstermines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden insbesondere die Themen Standortwahl, EEG-Förderung, Naturschutz, Artenschutz, Bodenschutz und Forst besprochen. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass eine Standort-Alternativen-Prüfung auf Flächennutzungsplanebene obligatorisch ist.

Zum Thema Naturschutz wurde vereinbart, dass die Beleuchtung der Anlage und Fremdwerbungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgeschlossen werden sollen. Des Weiteren soll zum Schutz des Grundwassers die Reinigung der PV- Module lediglich ohne Reinigungsmittel zulässig sein.

In Bezug auf den Artenschutz wurden artenschutzrechtliche Relevanzbegehungen für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien gefordert. Es wurde auch auf den geschützten Streuobstbestand in ca. 90 m Entfernung hingewiesen.

Seitens des Forstes wurde ein Waldabstand von 5-10 m als ausreichend angesehen. Dennoch wurde ein Gespräch zwischen Vorhabenträger und Waldbesitzer empfohlen.

Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch die Realisierung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage einen Beitrag zur umweltschonenden Energiegewinnung zu leisten. Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden für den/die Vorhabenträger\*in und nur für dieses konkrete Vorhaben entsteht. Eine Umnutzung der Fläche ist damit ausgeschlossen. Dabei wird neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan der Durchführungsvertrag als Steuerungsinstrument zur Umsetzung



des Vorhabens genutzt. Damit wird erreicht, dass das geplante Vorhaben umgesetzt wird.

### **Planungsrechtliche Vorschriften**

#### Art der baulichen Nutzung

Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Freiflächen-Photovoltaikanlage" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Die Art der baulichen Nutzung wird auf das geplante Vorhaben bezogen festgesetzt.

Es wird eine detaillierte Liste an zulässigen Nutzungen ausgearbeitet, die explizit an die für die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage angepasst ist. Dies sind insbesondere aufgeständerte, nicht drehbare Photovoltaikmodule sowie die Transformatoren- und Übergabestation zur Einspeisung der produzierten Elektrizität in das öffentliche Stromnetz. Darüber hinaus sind Nebengebäude zulässig, welche zur Unterbringung von Wartungsgeräten und Wartungsmaterial dienen. Die Errichtung der Nebengebäude sowie der Anlagen zur Transformatoren- und Übergabestation sowie Speicher wurde auf eine maximale Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die Errichtung von baulichen Anlagen, welche nicht der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie dienen, auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Fläche soll möglichst effizient zur Erfüllung des definierten Nutzungszweckes "Freiflächen-Photovoltaikanlage" genutzt werden. Des Weiteren ist die Errichtung von Zäunen bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zur Einfriedung der Anlage sowie Werbeanlagen in Form von Infotafeln, welche ausschließlich zur Eigenwerbung dienen und in keiner Ansicht eine Größe von 10 m<sup>2</sup> Fläche überschreiten zulässig. Fremdwerbungen oder Beleuchtungen der Anlage sind unzulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage. Im überwiegenden Bereich ist eine GRZ von 0,80 festgesetzt. In diesem Bereich sollen die aufgeständerten, nicht drehbaren Photovoltaikmodule errichtet werden. Hierbei handelt es sich um das Kernstück der Freiflächen-Photovoltaikanlage, weshalb eine GRZ von 0,80 als erforderlich angesehen wird. Hierdurch soll eine möglichst effiziente Nutzung der Fläche ermöglicht werden, was den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

Auch im westlichen Planbereich ist eine GRZ von 0,80 festgesetzt. In diesem Bereich sollen die erforderlichen Anlagen (Transformatoren- und Übergabestation sowie Speicher) und Nebengebäude errichtet werden. Eine GRZ von 0,80 erscheint für diesen Bereich angemessen.

Insgesamt ist der Wert der GRZ so gewählt, dass einerseits die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage erfolgen kann, andererseits wird hierdurch einer potenziellen städtebaulichen Fehlentwicklung durch übermäßige Belegung mittels PV-Modulen entgegengewirkt.

Die Festsetzung einer Gesamthöhe der baulichen Anlagen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung der Freiflächen-Photovoltaikanlage. Die Höhe ist so gewählt, dass die technischen Anforderungen an das Aufständern der einzelnen Solarmodule eingehalten werden. Gleichzeitig trägt sie dazu bei, eine abweichende Bebauung auszuschließen und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu verringern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der baulichen Anlagen auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist so gewählt, dass die Errichtung einer

Freiflächen-Photovoltaikanlage technisch möglich ist und dem Bauherrn eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der exakten Positionierung der einzelnen Photovoltaik-Module verbleibt. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der erforderliche Waldabstand verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben. Da es sich bei der geplanten Nutzung weder um Gebäude noch um bauliche Anlagen mit Feuerstätten handelt, ist ein Waldabstand von 5,00 m ausreichend.

#### Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Der Planbereich wird über eine zu erstellende Zuwegung im südlichen Bereich an den vorhandenen Feldweg erschlossen. Der Feldweg ist über die "Hasengärtlestraße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Nach Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage wird sich der Verkehr auf wenige Fahrten (z.B. Reparatur- und Mähfahrzeuge) beschränken.

Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet. Trafostationen sind im Plangebiet allgemein zulässig, die exakte Lage kann dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden.

#### Befristung/Nutzungsdauer

Die festgesetzte Nutzung des Gebietstyps als "Freiflächen-Photovoltaikanlage" ist auf eine Dauer von 30 Jahren ab Inbetriebnahme der PV-Anlage begrenzt. Diese Festsetzung ist in der Wirtschaftlichkeit der geplanten Anlage begründet, deren Lebensdauer auf etwa 30 Jahre begrenzt ist. Nach dem Ende der Nutzung der PV-Anlage ist diese vollständig rückzubauen und zu entsorgen. Die Flächen im Plangebiet werden wieder in ihren ursprünglichen

#### **Umweltbericht und Umweltprüfung**

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "PV-Park Hasengärtlestraße" ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 3,15 ha. Der Geltungsbereich besteht aus 3,12 ha Ackerfläche und etwa 260 qm Waldfläche.

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des Gebietes durch eine private Grünfläche mit Gehölzpflanzungen
- Der Wald nördlich des Plangebietes wird erhalten
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze
- Ansaat und Entwicklung von Extensivgrünland zwischen und unter den Modultischen unter Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- Begrenzung der Höhen
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Durchlässigkeit der Ränder des Plangebietes zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen

- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen

#### Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 140.156 Ökopunkten erfolgt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "PV-Park Hasengärtlestraße".

Auf den beiliegenden Umweltbericht mit Umweltprüfung und Eingriff- und Ausgleichsbilanz wird im Detail verwiesen.

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

- 1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV-Park Hasengärtlestraße“ in der Fassung vom 08.03.2023.**
- 2. Mit diesem Entwurf werden die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.**

## **Beschluss-Nr. 7**

### **Einwohnerversammlung - Festlegung des Termines und der Tagesordnung** **Vorlage: 10/013/2023**

BM Burth erläutert, dass die letzte Einwohnerversammlung am 05.11.2019 um 19.00 Uhr im Musiksaal des Schulzentrums Aulendorf stattfand. Gemäß § 20 a GemO sollen wichtige Angelegenheiten mit den Einwohnern erörtert werden.

Zu diesem Zweck soll der Gemeinderat in der Regel einmal im Jahr, im Übrigen nach Bedarf, eine Einwohnerversammlung anberaumen. Die Einwohnerversammlung wird vom Bürgermeister unter rechtzeitiger ortsüblicher Bekanntgabe von Zeit, Ort und Tagesordnung einberufen.

Der Gemeinderat legt den Zeitpunkt, Ort und die Tagesordnung einer Einwohnerversammlung fest. Von der Verwaltung werden folgende Tagesordnungspunkte vorgeschlagen:

- Eventuelle Errichtung einer Windkraftanlage im Bereich Weiherwiesen/Unterrauhen auf Gemarkung Tannhausen
- Vorstellung der Planung für eine geplante PV-Freiflächenanlage im Gewann „Wannenberg“
- Vorstellung der Überlegungen und der Konzeption zum Neubau eines Ärztehauses mit Primärversorgungsnetzwerk in Aulendorf
- Sachstand zur Unterbringung von geflüchteten Menschen
- Information zum Sachstand des Projektes Solidarische Gemeinde Aulendorf
- Information zum Sachstand Überplanung des Parks
- Information zum Sachstand Stadtsanierung Stadtkern II und Stadtkern III
- Fragen der Einwohnerinnen und Einwohner

In der Gemeinderatssitzung können weitere Vorschläge zur Tagesordnung beraten werden.

Als Ort der Versammlung wird der Musiksaal im Schulzentrum vorgeschlagen, Beginn 19.00 Uhr.

Aufgrund der Vielzahl von Tagesordnungspunkten sollten die Themen an zwei Einwohnerversammlungen vorgestellt und mit der Einwohnerschaft beraten werden. Mit den Planungsbüros wurden folgende Termine abgestimmt.

#### Einwohnerversammlung am 19.04.2023 mit folgender Tagesordnung:

- Vorstellung der Überlegungen und der Konzeption zum Neubau eines Ärztehauses mit Primärversorgungsnetzwerk in Aulendorf
- Information zum Sachstand des Projektes Solidarische Gemeinde Aulendorf
- Sachstand zur Unterbringung von geflüchteten Menschen
- Information zum Sachstand Überplanung des Parks
- Information zum Sachstand Stadtsanierung Stadtkern II und Stadtkern III

#### Einwohnerversammlung am 03.05.2023 mit folgender Tagesordnung:

- Eventuelle Errichtung einer Windkraftanlage im Bereich Weiherwiesen/Unterrauhen auf Gemarkung Tannhausen
- Vorstellung der Planung für eine geplante PV-Freiflächenanlage im Gewann

„Wannenberg“

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig:**

**1. Der Gemeinderat legt für den 19.04.2023 eine Einwohnerversammlung fest mit folgender Tagesordnung:**

- **Vorstellung der Überlegungen und der Konzeption zum Neubau eines Ärztehauses mit Primärversorgungsnetzwerk in Aulendorf**
- **Information zum Sachstand des Projektes Solidarische Gemeinde Aulendorf**
- **Sachstand zur Unterbringung von geflüchteten Menschen**
- **Information zum Sachstand Überplanung des Parks**
- **Information zum Sachstand Stadtsanierung Stadtkern II und Stadtkern III**

**2. Der Gemeinderat legt für den 03.05.2023 eine Einwohnerversammlung fest mit folgender Tagesordnung:**

- **Eventuelle Errichtung einer Windkraftanlage im Bereich Weiherwiesen/Unterrauhen auf Gemarkung Tannhausen**
- **Vorstellung der Planung für eine geplante PV-Freiflächenanlage im Gewann „Wannenberg“**

**Beschluss-Nr. 8**

**Entscheidung über die Ausübung eines Vorkaufsrechts**

**Vorlage: 40/013/2023**

BM Burth erläutert, dass § 24 BauGB das allgemeine Vorkaufsrecht regelt. Gemäß § 24 Abs. 1 BauGB steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 festgesetzt ist,
2. in einem Umlegungsgebiet,
3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,
4. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer **Erhaltungssatzung**,
5. im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,
6. in Gebieten, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Absatz 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, wobei ein Grundstück auch dann als unbebaut gilt, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist,
7. in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten sowie
8. in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34, wenn
  - a) in diesen ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 Absatz 2 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 3 vorliegt oder
  - b) die baulichen Anlagen einen Missstand im Sinne des § 177 Absatz 2 aufweisen
  - c) und die Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweisen, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre der öffentlichen Sicherheit und Ordnung widersprechende Nutzung.

Gemäß § 24 Abs. III BauGB darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

Ein die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigendes Wohl der Allgemeinheit ist ein qualifiziertes, sachlich objektives Interesse als Ergebnis einer Abwägung der im Einzelfall miteinander im Widerstreit stehenden privaten und öffentlichen Interessen. Erforderlich ist, dass im Hinblick auf eine bestimmte Aufgabe überwiegend Vorteile für die Öffentlichkeit angestrebt werden. Dies ergibt sich für die Flächen für den Gemeinbedarf, Verkehrs- und Versorgungsflächen regelmäßig aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes. In allen anderen Fällen ist eine zusätzliche konkrete Begründung erforderlich.

Das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt die Ausübung des Vorkaufsrechts aus

Gewinnstreben oder zur Vorratshaltung von Grundstücken nicht. Eine Ausübung des Vorkaufsrechts aus fiskalischem Interesse ist nach der ständigen Rechtsprechung nicht zulässig.

Nach der Hauptsatzung der Stadt Aulendorf ist der Bürgermeister über die Ausübung von Vorkaufsrechten im Wert bis 80.000 € im Einzelfall zuständig. Bei Vorkaufsrechten im Wert zwischen 80.000 und 300.000 € ist der Ausschuss für Umwelt und Technik zuständig, darüber hinaus der Gemeinderat.

Über folgenden Fall ist in der Gemeinderatssitzung zu entscheiden.

**Verkauf des Flurstück 292, Zollenreuter Straße 50, Gebäude- und Freifläche, 409 m<sup>2</sup>**

Das Grundstück liegt innerörtlich, aber für das Gebiet gibt es keinen Bebauungsplan. Ein Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB Abs. 1 Nr. 4 (Grundstück im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung) liegt vor. Nach Auffassung der Verwaltung liegt hier aber kein Fall vor, bei dem das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts nach Abs. 3 rechtfertigt.

Der Lageplan des Grundstücks liegt der Beratungsvorlage bei. Der Antrag des Notariats über die Entscheidung zur Äußerung über das Bestehen eines Vorkaufsrechts nach dem BauGB ist am 23.01.2023 bei der Verwaltung eingegangen.

**Der Gemeinderat verzichtet auf die Ausübung des Vorkaufsrechts (einstimmig).**

**Beschluss-Nr. 9**

**Verschiedenes**

**Hasengärtlestraße – Schäden am Bankett**

SR Groll wurde wegen des Banketts, das in sehr schlechtem Zustand ist, angesprochen.

Die Verwaltung wird sich darum kümmern.



**Beschluss-Nr. 10**  
**Anfragen gem. § 4 Geschäftsordnung**

Es werden keine Anfragen gestellt.

**ZUR BEURKUNDUNG !**

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....