

**über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates**

**vom 01.07.2024**

**im Ratssaal**

**Beginn: 18:00 Uhr**

**Ende: 22:44 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

**Verwaltung**

Bauamtsleitung Klaus Bonelli

**Ortsvorsteher/in**

Stephan Wülfrath Ortsvorsteher

Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin

**Schriftführer/in**

Silke Jöhler

**Abwesend:**

**Gemeinderäte**

Sahin Gündogdu

entschuldigt

Jochen Haas

entschuldigt

**Verwaltung**

Günther Blaser

Brigitte Thoma

Denise Ummenhofer

**Ortsvorsteher/in**

Hartmut Holder Ortsvorsteher

entschuldigt

## **Tagesordnung**

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 2 Bekanntgaben, Mitteilungen, Bekanntgabe nichtöffentl. gefasster Beschlüsse, Protokoll
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Breitbandausbau Aulendorf – Eventueller Wechsel vom Graue Flecken Programm 1.0 zum Graue Flecken Programm 2.0  
Vorlage: 10/017/2024
- 5 Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Freiflächensolar Wannenberg“
  1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
  2. Zustimmung zum geänderten Planentwurf
  3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange sowie der ÖffentlichkeitVorlage: 10/015/2024
- 6 Bebauungsplan „Freiflächensolar Wannenberg“
  1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
  2. Zustimmung zum geänderten Planentwurf
  3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der ÖffentlichkeitVorlage: 10/016/2024
- 7 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Buchwald"
  1. Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf
  2. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gem. § 3(2) und § 4(2) BauGBVorlage: 40/044/2024
- 8 Ermächtigung des Ausschusses für Umwelt und Technik für die Vergabe einer Bauleistung vom Neubau der Grundschule  
Vorlage: 40/047/2024
- 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.

**Beschluss-Nr. 2**

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

**Brand Obdachlosenunterkunft Schussenrieder Straße 1**

BM Burth informiert über den Brand in der letzten Woche im Gebäude Schussenrieder Straße 1. Glücklicherweise ging dies einigermaßen glimpflich für Bewohner und Gebäude aus.

**Baugebiet Mahlweiher – Sachstand**

Herr Bonelli informiert, dass die Erschließungsarbeiten im Baugebiet Mahlweiher zwischenzeitlich beendet sind.

**Bekanntgaben aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung**

Aus der letzten Sitzung gibt es keine Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung.

**Beschluss-Nr. 3**

**Einwohnerfragestunde**

**Kanalisation Reutener Straße**

Herr Juhas weist darauf hin, dass bei Starkregen die Schachtdeckel in der Reutener Straße gehoben werden. Er hat die Verwaltung bereits mehrfach auf die Problematik hingewiesen.

Die Verwaltung wird dies prüfen.

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

### **Breitbandausbau Aulendorf – Eventueller Wechsel vom Graue Flecken Programm 1.0 zum Graue Flecken Programm 2.0** **Vorlage: 10/017/2024**

BM Burth begrüßt Herrn Flock (Geschäftsführer Zweckverband Breitband).

Der Breitbandausbau in der Stadt Aulendorf im Rahmen des weißen Flecken Programms (WFP, Aufgreifsschwelle kleiner 30 Mbit/s) läuft derzeit und wird bis zum 31.12.2024 abgeschlossen sein.

In der Sitzung des Gemeinderates am 26.09.2022 hat der Gemeinderat beschlossen, dass der Zweckverband Breitbandversorgung im Landkreis Ravensburg beauftragt wird einen Förderantrag beim Bund und Land nach dem Graue Flecken Programm (GFP 1.0, Aufgreifsschwelle kleiner 100 Mbit/s) zu stellen. Sowohl vom Bund als auch vom Land liegen zwischenzeitlich die Förderbescheide mit 50 % bzw. 40 % Förderquote vor. Die damalige Kostenschätzung ging von förderfähigen Gesamtkosten von rd. 13,1 Mio. € aus. Der Eigenanteil der Stadt Aulendorf wurde mit rd. 1,8 Mio. € berechnet.

#### Sachstand „Graues-Flecken-Förderprogramm (GFP 1.0)“

Die Aufgreifsschwelle beim GFP 1.0 liegt wie oben beschrieben bei 100 Mbit/s, das bedeutet, dass im GFP 1.0 nur Adressen, die weniger als 100 Mbit/s aufweisen, ausgebaut werden können. Es wird keine Upgrade Möglichkeit für Adressen an der Trasse geben (im Gegensatz zum WFP).

In den zurückliegenden Wochen sind nun im Verbandsgebiet des Zweckverband Breitbandversorgung Diskussionen entstanden, inwieweit es sinnvoll sei, den Förderbescheid für das GFP 1.0 zurückzugeben und stattdessen auf das „Graue-Flecken-Förderprogramm 2.0“ zu setzen. Beim GFP 2.0 ist der Fördertatbestand deutlich weiter gefasst, da über dieses Programm Adressen bis zu einer Versorgung von 250 Mbit/s ausgebaut werden können.

Der neue Förderaufruf mit der Möglichkeit der Antragsstellung und die mit sich geänderte Gigabit-Richtlinie 2.0 ist zum 30.04.2024 wirksam. Dazu gab es am 06.05.2024 eine Veranstaltung des Innenministeriums zur Erläuterung der Anwendung. Der Förderaufruf ist vom 30.04. – 30.09.2024 möglich.

Um eine Ungleichbehandlung der Gemeinden zu vermeiden, hat sich der Zweckverband in den jüngsten Wochen damit beschäftigt, wie man es den GFP 1.0 Gemeinden ermöglichen kann, dass diese Adressen (100 Mbit/s bis 250 Mbit/s) ebenfalls mit ausgebaut werden. Das wäre jedoch nur über einen zusätzlichen GFP 2.0 Antrag möglich.

Das bedeutet für die Gemeinden mit bewilligtem GFP 1.0 Antrag, dass nur die Adressen ausgebaut werden dürfen, die laut Markterkundungsverfahren mit weniger als 100 Mbit/s versorgt werden. Erschwerend kommt hinzu, dass zwingend jeder graue Fleck, der die Fördervorgaben erfüllt, ausgebaut werden muss. Die Mitterschließung weiterer Gebäude ist nicht förderfähig.

Am 07.05.24 fand mit den „GFP 1.0-Gemeinden“ ein Abstimmungsgespräch statt, wie bzgl. dieser Thematik weiter umgegangen werden soll und ob der Zweckverband zusätzliche GFP 2.0 Anträge stellen soll oder sogar GFP 1.0 Anträge zurückgegeben und ganz neue GFP 2.0 Anträge gestellt werden sollen.

Bei diesem Termin wurde nochmals deutlich, dass es kein Upgrade des GFP 1.0 geben wird, sondern – wenn man auch Hausanschlüsse mit bis zu 250 Mbit/s versorgen möchte – zwingend auf das GFP 2.0-Verfahren umstellen muss. Erschwerend kommt hinzu, dass

im Falle des Ausbaus des GFP 1.0 sämtliche Gebäude, an denen mit der Glasfasertrasse vorbeigefahren wird, um an einen grauen Fleck zu gelangen, zu sog. Homes-passed-Gebäude entstehen. Das bedeutet diese Gebäude werden dauerhaft aus jeglicher Förderkulisse gestrichen. Ein eigenwirtschaftlicher Ausbau ist zwar weiterhin möglich, aber im Hinblick auf die Kosten eines Hausanschlusses, der zwischenzeitlich durchschnittlich zwischen 3.000 € und 7.000 € kostet, nicht zielführend und wirtschaftlich umsetzbar.

Für die Stadt Aulendorf bedeutet dies, dass in diesen Bereichen nur verhältnismäßig wenige hellgrauen Flecken vorhanden sind, die dann in den Genuss eines kostenlosen Breitbandanschlusses kommen, aber sehr viele Gebäude zu homes-passed-Gebäuden werden, für die somit kein Zuschuss mehr möglich ist. Insofern ist zu überlegen, den GFP 1.0 zurückzugeben und dafür einen Antrag auf GFP 2.0 zu stellen.

In der Stadt Aulendorf existieren momentan 279 hellgraue Flecken, die im Zuge des GFP 1.0 ausgebaut werden könnten und 275 dunkelgraue Flecken, deren Ausbau nur im GFP 2.0 möglich wäre.

Damit eine vernünftige Entscheidungsgrundlage getroffen werden kann, muss in erster Linie eine neue Markterkundung mit den notwendigen Schritten erfolgen. Danach kann abgewogen werden, ob ein Wechsel sinnvoll ist.

An dieser Stelle muss erwähnt werden, dass die Markterkundungsmeldungen von einzelnen Telekommunikationsanbietern sich stark verändert haben und überwiegend nach unten korrigiert wurden. Die Markterkundung der Stadt Aulendorf für das GFP 1.0 stammt aus dem Jahr 2022. Somit kann durch eine erneute Markterkundung sehr gut sein, dass bei einigen Hausanschlüssen, für die bislang die Aussage galt, dass an dieser Adresse über 100 Mbit/s möglich ist, plötzlich die 100 Mbit/s-Grenze unterschreiten. Somit würde diese plötzlich als hellgrauer-Fleck gelten und wären damit auch schon im GFP 1.0 förderfähig.

Es ist darüber zu beraten, ob die Stadt Aulendorf im GFP 1.0 verbleibt oder den Förderbescheid zurückgibt und einen neuen Antrag im Förderprogramm GFP 2.0 stellt.

Die Verwaltung schlägt in Absprache mit dem Zweckverband Breitbandversorgung folgende Vorgehensweise vor:

Für die Aulendorf wird das Verfahren für eine Aufnahme in den GFP 2.0 in die Wege geleitet. Dieser Prozess, der aus dem Branchendialog, dem Punktekompass und der Markterkundung besteht, dauert rund 4 Monate. Am Ende dieses Prozesses wird man wissen, wie groß die Chancen auf Bezuschussung nach dem GFP 2.0-Verfahren sind. Da die Antragsstellungsfrist für das GFP 2.0 Ende September ausläuft, sollte dann in der September-Sitzung eine abschließende Entscheidung getroffen werden, wie weiter verfahren werden soll. Die Beantragung eines Zuschusses nach GFP 2.0 ist erst dann möglich, wenn der Zuschuss für das GFP 1.0 vorher für dieses Gebiet zurückgegeben wurde.

Es gibt eine intensive Diskussion über die Vor- und Nachteile des möglichen Wechsels.

BM Burth fasst zusammen, dass die Sitzung im September vorverlegt werden soll auf den 23.09.2024. Dann hätte der Gemeinderat möglicherweise eine bessere Entscheidungsgrundlage. Er weist aber ausdrücklich darauf hin, dass es keinen neuen Bewilligungsbescheid geben wird, so lange man den vorliegenden Bescheid nicht zurück gibt.

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig:**



- 1. Für die Aulendorf wird das Verfahren für eine Aufnahme in den GFP 2.0 in die Wege geleitet.**
- 2. Da die Antragsstellungsfrist für das GFP 2.0 Ende September ausläuft, wird in der September-Sitzung (am 23.09.) eine abschließende Entscheidung getroffen werden, wie weiter verfahren werden soll.**

**Beschluss-Nr. 5**

**Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes  
„Freiflächensolar Wannenberg“**

**1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen  
Beteiligung**

**2. Zustimmung zum geänderten Planentwurf**

**3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange  
sowie der Öffentlichkeit  
Vorlage: 10/015/2024**

Der Tagesordnungspunkt wird gemeinsam mit TOP 6 beraten und beschlossen.

BM Burth begrüßt die beauftragten Fachplaner vom Büro Planstatt Senner.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 05.12.2022 die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Freiflächensolar Wannenberg“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Eine erste Information für die Einwohner erfolgte am 13.01.2023.

Die Zustimmung zum Planentwurf sowie der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 26.06.2023.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Fachbehörden fand in der Zeit vom 14.08.2023 – 15.09.2023 statt.

**Anlass, Ziel und Zweck der Planung:**

Im Rahmen der Klimaschutzziele und dem Klimaschutzgesetz Baden – Württemberg, ist es Aufgabe der Kommunen den Ausbau erneuerbarer Energien voranzutreiben und die Vorgaben der Regionalplanung umzusetzen. In diesem Zusammenhang beabsichtigt die Stadt Aulendorf mit der BEE Development GmbH die Umsetzung einer Freiflächenphotovoltaikanlage (FPVA) auf einer Fläche westlich des Zentrums von Aulendorf, entlang der L285 und L286 am Wannenberg ca. 57,2 ha / überbaubare Fläche FPVA: ca. 40,3 ha).

Die geplante FPV am Wannenberg wird vermutlich einen bedeutenden Anteil des Strombedarfs in Aulendorf liefern können. Der Standort des Vorhabens weist mitunter die höchste Eignung im Stadtgebiet Aulendorf auf. Durch die Bündelung des Eingriffs entstehen weniger Zerschneidungs- und Randeffekte, als dies bei mehreren kleinen Vorhaben der Fall wäre. Im selben Maße werden naturschutzrechtliche Maßnahmen (insbesondere größere Ausgleichsflächen), die Pflege sowie das Monitoring gebündelt, wodurch sich deren Wirksamkeit und Wertigkeit erhöht. Aus technischer und wirtschaftlicher Perspektive ermöglicht die geplante Größe des Vorhabens erst dessen tatsächliche Umsetzung, da die erforderliche Anschlussinfrastruktur zur Einspeisung in das in Aulendorf vorhandene Hochspannungsnetz neu gebaut werden muss.

Mit der Fläche am Wannenberg ist die Stadt Aulendorf bezüglich der Klimaziele (KSG BW) für die nächsten Jahre gut aufgestellt. Zudem konnte und kann durch die laufende Planung am Vorhaben FPV Wannenberg die Zeit bis zur Entscheidung von Politik (Osterpaket) und bis zum Satzungsbeschluss des Regionalplans (spätestens 2025) effizient genutzt werden. Sobald die umzusetzenden Flächen für erneuerbare Energien durch das entsprechende Gesetz vorgegeben sind, liegen der Stadt mit den Sammelbereichen bereits nachweislich gut geeignete Flächen zur möglichen Umsetzung

von FPVA vor.

Die vorgesehenen Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Um die planungsrechtliche Grundlage für eine Freiflächenphotovoltaikanlage zu schaffen, bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“.

### **Planinhalt und Beschreibung der Neuaufnahme:**

#### Geplante Sonderbaufläche „Photovoltaik“ Wannenberg

Das Plangebiet ist in 3 Teilbereiche mit einer Gesamtfläche von ca. 57,2 ha aufgeteilt (Geltungsbereich: 57,2 ha / Überbaubare Fläche der FPVA: ca. 40,3 ha). Ein Teil des Plangebietes liegt südlich der L286. Der zweite Bereich liegt nördlich zwischen der L 286 und dem Wannenberger Weiher. Der dritte und größte Teilbereich liegt nördlich des Wannenberger Weihers und erstreckt sich bis zur L 285 im Norden. Westlich wird das Plangebiet durch Waldflächen begrenzt und liegt angrenzend an den nördlichen Teilbereich ein Hofgut der Familie Königsegg-Aulendorf. Bei allen Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen im Eigentum der Familie Königsegg-Aulendorf. Der spezifische Ertrag (Stromertrag auf Basis des Standorts) wird zurzeit bei 1136 kWh/kWp bemessen. Bei der geplanten FPV-Anlage mit einer Nennleistung von bis zu 56 Megawatt Peak (Spitzenleistung) kann das PV-Vorhaben einen jährlichen Ertrag von ca. 60 Gigawatt Stunden erbringen – dies entspricht einer Grünstromversorgung von ungefähr 20.000 Haushalten.

#### Anlagendesign

Die Modultische werden mit einem Neigungswinkel von etwa 15° aufgestellt und haben eine minimale Höhe von 0,8 m und eine maximale Höhe von 3,80 m über dem Gelände. Die gewählte höhere Modulunterkante von 0,8 m ermöglicht es den Schafen, sich frei unterhalb der Module zu bewegen und sich im Fall eines plötzlichen Aufschreckens oder Flüchtens nicht zu verletzen.

#### Bauliche Maßnahmen

Neben den PV-Modulen, die auf den Modultischen angebracht sind, sind weitere technische Einrichtungen für den Betrieb notwendig. Die Modulstränge werden in sogenannten „String-Combiner-Boxen“ miteinander verbunden und gebündelt an die Wechselrichter angeschlossen. Bei den Wechselrichtern handelt es sich um Zentralwechselrichter, die eine Transformatorstation zur Mittelspannung integrieren. Die Wechselrichter werden auf aufgeschütteten Erhöhungen installiert und sind somit vor Wasseransammlungen geschützt.

Neben der technischen Infrastruktur zur Solarstromerzeugung ist eine Umzäunung der FPVA notwendig zum Diebstahlschutz. Hierzu ist eine durchgängige Umzäunung von mindestens 2 m Höhe vorgesehen. Ein Mindestabstand von 20 cm zwischen Zaun und Boden ermöglicht das Passieren der Anlage für Kleintiere. Durch die Beweidung mit Schafen kommt es zu separaten, zusätzlichen Einzäunungen der Koppelweide. Die Anlagen werden weder beleuchtet noch werden großen Werbeschilder angebracht.

#### Netzanschlussinfrastruktur

Die FPVA hat durch den Netzbetreiber (Netze Baden-Württemberg) eine Netzanschlusszusage in der Höhe von 45 MWac oder 56 MW-Peak Leistung. Im Raum Aulendorf ist der Netzanschluss in der Hochspannungsleitung (110 kV) gegeben.

### **Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft:**

Im geltenden FNP besteht die Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft um den Wannenberger Weiher. Damit wurden die Vorgaben und Hinweise aus dem Regionalplan und dem Landschaftsplan berücksichtigt und der Biotopverbund auf einer Fläche von ca. 179.000 m<sup>2</sup> von Ost nach West gestärkt.

Diese Flächen werden in Teilbereichen durch die Planung überplant und werden deshalb ebenfalls im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes angepasst.

Die Anpassungen der Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind so gewählt, dass die Funktionsweise und der mit der Ausweisung angedachte Zweck weiterhin erhalten bleibt. Um dabei den Biotopverbund im gesamten Gebiet von Ost nach West und von Süd nach Nord zu erhalten und zu optimieren, werden zur Kompensation zwei weitere Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Die zwei neu aufgenommenen Flächen haben folgenden Zweck:

Die Waldbestände entlang der Westgrenze des Plangebietes sollen durch einen ausreichend dimensionierten und arten- u. strukturreichen Waldmantel optimiert werden. Dieser Waldmantel incl. Waldsaum soll Wanderkorridor – und Biotopverbundfunktion in Nord/Süd Richtung erfüllen.

Im Rahme des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren werden ebenfalls die Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft übernommen und entsprechende Maßnahmen festgesetzt. Im bisherigen Flächennutzungsplan haben die Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft eine Fläche von ca. 179.000 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Planung sind es im Rahmen der 9. Änderung ca. 182.150 m<sup>2</sup>, die im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden.

#### **Umweltbericht:**

Die Ergebnisse der durchgeführten Bestandsanalyse lassen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft durch die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage erwarten. Um das Maß dieser Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, muss sich die Umsetzung des Vorhabens an landschaftsplanerischen Leitzielen orientieren. Dabei sollte sowohl den abiotischen, biotischen und ästhetischen Belangen als auch den sozioökonomischen Bedingungen gleichermaßen Bedeutung beigemessen werden.

Für die einzelnen Schutzgüter ergeben sich daraus folgende Ziele / Anforderungen:

#### Schutzgut Mensch / Wohnumfeld / Erholung

Der Schutz der menschlichen Gesundheit ist im Gründungsvertrag der EG als Ziel aufgelistet. Beim Schutzgut Mensch sind Anforderungen im Bundesimmissionsschutzgesetz in Verbindung mit den Bundesimmissionsschutzverordnungen, in der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) und der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) aufgeführt.

Zielvorgabe für die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen nach BImSchG ist: „Zweck dieses Gesetzes ist es Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“

Umweltqualitätsziel für den Schutz des Menschen und seiner Gesundheit im Plangebiet und seiner Umgebung ist es, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen zu erhalten.

Ziele / Anforderungen bei Verwirklichung der Planungen:

- Vermeidung von erheblichen Belastungen der Siedlung von Aulendorf und seinem Wohnumfeld. Erhalt eines funktionsfähigen Naturhaushaltes als Lebensgrundlage durch flächensparende Nutzungen
- Erhalt der Landschaft als Kultur- und Erholungsraum durch Eingrünung der Solaranlage und die Gestaltung von attraktiven Fußwegen

### Schutzgut Boden und Fläche

Zielvorgabe für den Bodenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Naturschutzgesetz Baden-Württemberg ist:

„Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.“

Zielvorgabe für den Bodenschutz nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz ist:

„Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“

Umweltqualitätsziel für den Bodenschutz im Plangebiet ist es, die Funktionsfähigkeit des Wirkungsgefüges Boden weitgehend zu erhalten und in belasteten Bereichen soweit möglich wiederherzustellen.

Ziele / Anforderungen bei Verwirklichung der Planung:

- Flächensparende Nutzungen
- Erhalt von mind. 2.000 m<sup>2</sup> landwirtschaftlicher Produktionsfläche pro Person für die Ernährungsnotfallvorsorge im Gemarkungsgebiet
- Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen für den Bodenhaushalt durch Stoffeinträge
- Minimierung der für den Bodenwasserhaushalt zu erwartenden Beeinträchtigungen durch eine weitgehende Retention / Versickerung des Regenwassers im Plangebiet selbst
- Minimierung der für den Bodenwasserhaushalt zu erwartenden Beeinträchtigungen durch eine ausreichend hohe Aufständigung und geeignete Anordnung der Module, damit eine gute Durchlüftung möglich ist
- Die Versiegelung des Bodens ist auf das notwendige Maß zu beschränken

### Schutzgut Wasser (Grundwasser / Oberflächenwasser)

Zielvorgabe für Oberflächenwasser- und Grundwasserschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Naturschutzgesetz (NatSchG BW) ist:

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen [...] so zu schützen, dass 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter [...] auf Dauer gesichert sind.“

Zielvorgabe für Oberflächenwasser- und Grundwasserschutz nach dem Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) ist: „... Natürliche oder naturnahe Gewässer sollen erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben. ... Das natürliche Wasserrückhaltevermögen ist zu erhalten; besteht kein natürliches Wasserrückhaltevermögen oder reicht dies nicht aus, ist es zu verbessern. ... “

Umweltqualitätsziel für den Wasserhaushalt im Plangebiet ist es, die Funktionsfähigkeit in naturraumspezifischer Ausprägung zu sichern.

Ziele / Anforderungen bei Verwirklichung der Planung (vgl. auch Schutzgut Boden)

- Sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Wasser
- Niederschlagswassersbehandlung in Form von naturnaher Retention und Versickerung im Gebiet
- Vermeidung von Hitzeplzbildung und erhöhter Verdunstungsrate

### Schutzgut Klima / Luft / Erneuerbare Energien

Zielvorgabe für Klimaschutz und Lufthygiene nach dem BNatSchG und dem NatSchG ist:

„Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu.“

Umweltqualitätsziel für das Klima im Plangebiet ist es, die Funktionsfähigkeit der klimatischen Abläufe und Wechselbeziehungen in ihrer charakteristischen Ausprägung langfristig zu erhalten und zu optimieren.

Ziele / Anforderungen bei Verwirklichung der Planungen

- ausreichende und geeignete Maßnahmen zur Klimaanpassung und Klimaschutz
- Verhinderung von Hitzepilz und Wärmestau
- Ausreichende Durchlüftung geeignete Anordnung und Höhe der Module

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biodiversität

Zielvorgabe für den Arten- und Biotopschutz nach dem BNatSchG und dem Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg:

„...wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.“

„Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen“.

Ziele / Anforderungen bei Verwirklichung der Planung

- Erhalt und Ergänzung vorhandener Gehölzstrukturen und Streuobstbäume
- Erhalt und Optimierung der Habitat- und Biotopverbundfunktion
- Erhalt und Optimierung vorhandener Wechselbeziehungen insbesondere zwischen Wald und Offenland und Gewässer und Offenland
- Schaffung von geeigneten Ersatzhabitaten

#### Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Zielvorgabe nach dem BNatSchG und dem NatSchG BW ist:

„...dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft...“

Ziele / Anforderungen bei Verwirklichung der Planung

- Erhalt und Ergänzung vorhandener Gehölzstrukturen und Streuobstbäume
- Eingrünung der Solaranlage gegenüber der freien Landschaft mit gebietsheimischem Pflanz- und Saatgut
- Einbindung in die umgebende Landschaft in Kulturraumtypischer Art und Weise

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Abfall und Emissionen, Risiken

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist das Denkmalschutzgesetz und das Bundesimmissionsschutzgesetz relevant. Zielvorgabe für die Kultur- und Sachgüter nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz ist:

„Zweck dieses Gesetzes ist es Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“

Das Umweltqualitätsziel für die Kultur- und Sachgüter in den Planungsflächen ist es „die

Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der Kulturdenkmale zu überwachen sowie auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmalen hinzuwirken.

Ziele / Anforderungen bei Verwirklichung der Planungen

- Schutz der Kultur- und Sachgüter

### **Naturschutzrechtliche Vermeidung, Minimierung und Ausgleich**

Entsprechend der gesetzlichen Grundlage ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Grundsätzlich sind bei der Umsetzung des Vorhabens die möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter durchzuführen.

Die Ermittlung der nötigen Kompensation erfolgt über die Eingriffs-Ausgleichsbilanz bzw. die Umweltprüfung auf der Ebene des Grünordnungs- und Bebauungsplans, sowie die Erarbeitung von eventuell nötigen CEF-Maßnahmen.

### Ausgleichsflächen

Die genaue Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und die Festlegung der Kompensationsflächen erfolgt auf der Ebene des Umweltberichts zum Bebauungsplan. Um die Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Naturhaushalt in einer durch Siedlung und Infrastruktur vorbelasteten Landschaft mit fortgeschrittenem Flächenverbrauch und Flächenmangel aufrecht zu erhalten, ist es zwingend nötig, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im räumlich funktionalen Zusammenhang durchzuführen.

### Ökologische Baubegleitung und Monitoring

Die Kompensationsmaßnahmen sind unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen. Das Erreichen des Kompensationsziels ist durch ein mit dem LRA abgestimmtes Monitoring nachzuweisen. Sollten CEF-Maßnahmen erforderlich werden, sind diese unter fachkundiger Baubegleitung vor Eingriffsbeginn umzusetzen. Der erforderliche Funktionsnachweis kann in Abstimmung mit dem LRA durch ein geeignetes Monitoring erbracht werden.

Zu fast allen Belangen der Schutzgüter lagen Datengrundlagen vor. Daher ließen sich die voraussichtlichen Beeinträchtigungen bzw. die Konfliktpotenziale in ausreichendem Maße abschätzen. Die Abhandlung des § 44 BNatSchG muss im artenschutzrechtlichen Fachgutachten im Zuge des Bebauungsplans erfolgen.

Zur Beurteilung der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet wurde die Flächenbilanzkarte und die Wirtschaftsfunktionenkarte genutzt. Die bereits weiterentwickelte Flurbilanzkarte 2022, welche sukzessive die Wirtschaftsfunktionenkarte ersetzen soll, stand für die Bearbeitung noch nicht zur Verfügung.

### **Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung**

Auf die Inhalte der beigefügten Abwägungstabelle wird im Detail verwiesen. Die vorgeschlagenen Änderungen wurden in den vorliegenden Planentwurf eingearbeitet.

SR Groll kritisiert, dass das Flurstücks 981 im Bebauungsplan belassen wurde, obwohl bereits in der letzten Beratung gewünscht wurde, dass dies herausgenommen wird. Das Stück ragt zu sehr in die Landschaft und ist zu exponiert. Würde man ca. die Hälfte des Flurstücks herausnehmen, könnte die Anlage in der Mulde nahezu verschwinden. Dieses Flurstück ist ein massiver Eingriff in das Landschaftsbild. Er stellt den entsprechenden **Antrag**.

BM Burth erläutert, dass letztes Mal beschlossen wurde, das Flurstück 1053 aus der Planung herauszunehmen. Dies wurde so umgesetzt. Bezüglich des Flurstücks 981 gab es lediglich Beratungsbedarf. Der Investor hat mitgeteilt, dass er das Flurstück benötigt, um die Anlage wirtschaftlich betreiben zu können, auch, weil die GRZ gesenkt wurde. Er schlägt nach weiterer Diskussion vor, dass von der Teilfläche 3 der östliche Bereich um ca die Hälfte reduziert werden und nicht mit Modulen belegt werden soll. Der Geltungsbereich in diesem Bereich soll zurückgenommen werden, solange die Wirtschaftlichkeit nicht tangiert ist. Der Bereich kann jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen.

Herr Müller weist darauf hin, dass der Investor dann die Wirtschaftlichkeit überprüfen muss.

**Dem Antrag wird mit 8 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen und 7 Nein-Stimmen zugestimmt.**

**Der Gemeinderat beschließt mit 15 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung und 1 Nein-Stimme:**

- 1. Der Gemeinderat macht sich die Inhalte der Abwägungstabelle zu eigen.**
- 2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Freiflächensolar Wannenberg“ in der Fassung vom 07.06.2024 einschließlich der bereits beschlossenen Änderungen.**
- 3. 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**

### **Bebauungsplan „Freiflächensolar Wannenberg“**

#### **1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**

#### **2. Zustimmung zum geänderten Planentwurf**

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

#### **Vorlage: 10/016/2024**

Die Beratung erfolgt gemeinsam mit TOP 5.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 05.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Freiflächenanlage Wannenberg“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu gefasst (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB) beschlossen, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zu schaffen.

Eine erste Information für die Einwohner erfolgte am 13.01.2023.

Die Zustimmung zum Planentwurf sowie der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 26.06.2023.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Fachbehörden fand in der Zeit vom 14.08.2023 – 15.09.2023 statt.

#### **Aufgabenstellung und städtebauliche Erfordernis:**

Da Photovoltaik – Freiflächenanlagen kein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB darstellen, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan aufgestellt.

Es soll östlich der Stadt Aulendorf nördlich und südlich des Wannenberger Weihers an der L 268 ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2. BauNVO mit der Zweckbestimmung für die Nutzung erneuerbarer Energien als Photovoltaik (S Photovoltaik) festgesetzt werden.

Bei der geplanten Freiflächensolaranlage handelt es sich um linienförmig aneinandergereihte Module, die auf der freien Fläche aufgestellt werden. Zur Aufständigung werden standardisierte, variabel fixierbare Gestelle eingesetzt, die vorab in den unbefestigten Untergrund gerammt werden. Mittels der Unterkonstruktion werden die Photovoltaikmodule in einem bestimmten Winkel zur Sonne ausgerichtet. Bei den im Vorhabengebiet geplanten, fest installierten Gestellen, werden die Modultische mit einer Neigung gegen Süden platziert. Die Module werden zu Funktionseinheiten zusammengefasst. Die Module werden zu Strängen untereinander verkabelt. Diese werden unterirdisch gebündelt zu den Wechselrichterstationen geführt. Mehrere Modultische werden in parallelen Reihen innerhalb der Baugrenzen des geplanten Sondergebietes aufgestellt.

Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Weg zum Hofgut von der Saulgauer Straße an der nordwestlichen Grenze des Vorhabengebietes, womit bestehende Wegstrukturen genutzt werden können und eine Zuwegung lediglich kleinflächig, zur Auffahrt auf das Gelände, neuangelegt werden muss.

Bodenversiegelungen sind für die PV-Anlage nur sehr partiell erforderlich. Für die Module selbst sind aufgrund der Rammtechnik keinerlei Bodenbefestigungen vorgesehen. Damit beschränken sich Eingriffe auf ein unbedingt notwendiges Maß. Das zur Überplanung

anstehende Gebiet mit einer Fläche von ca. 58,0 ha befindet sich westlich des Zentrums von Aulendorf nördlich des Wannenberger Weihers und südlich der L 286. Das Gebiet umfasst die Flurstücke 1246, 1241, 1240, 1239, 1238, 1237, 1236, 1235/1, 1189/1, 1189, 1037, 1036, 1034, 1029, 1028, 1027, 1026, 1025, 1023, 1022, 1009, 1006/16, 1006/14, 1006/11, 1006/6, 1005/1, 976, 977, 978/1, 978/2, 979/1, 980, 981 vollumfänglich und die Flurstücke 1006/7 und 1006/5 teilweise.

### **Lage des Plangebietes:**

Das Vorhaben liegt im Naturraum "Oberschwäbisches Hügelland" und gehört damit zur Großlandschaft "Voralpines Hügel- und Moorland". Die Gebietskulisse des Vorhabens wird durch Ackernutzung sowie Wald dominiert. Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Ravensburg auf der Gemarkung der Stadt Aulendorf, westlich der Stadt Aulendorf. Die geplante FPV bezieht sich auf eine Fläche von ca. 57,2 ha und wird aufgrund der Größe in drei Teilbereiche gegliedert:

- Teilbereich 1 liegt südlich der L286.
- Teilbereich 2 liegt nördlich der L 286 und erstreckt sich bis zum Wannenberger Weiher. Die Topografie weist zwei Erhebungen in diesem Teilbereich auf, sodass die Exposition nicht durchgängig nach Süden ausgerichtet ist.
- Teilbereich 3 liegt zwischen dem Wannenberger Weiher und der L 285 im Norden. Ausgeklammert aus dem Teilbereich 1 ist das Hofgut der Familie Königsegg-Aulendorf. Zwischen Teilbereich 2 und 3 fließt der Aulendorfer Bach, welcher zuvor den Malweiher durchfließt und anschließend, nach Querung des Wannenberger Weihers nach Osten durch Aulendorf fließt.

Nördlich schließt ein landwirtschaftlicher Betrieb an, überwiegend befinden sich intensiv genutzte Ackerflächen im Umfeld des Plangebiets. Westlich der Vorhabenfläche fließt der Lippentälegraben mit Fließrichtung in südliche Richtung. Südlich des Plangebiets schließen Grünlandflächen und im weiteren Umfeld Waldflächen an.

### **Anlass, Zweck und Ziel der Planung:**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzbarmachung der Flächen für eine Freiflächenphotovoltaikanlage geschaffen werden. Die BEE Development GmbH beabsichtigt in Kooperation mit dem Haus Königsegg-Aulendorf in dessen Eigentum die Flächen sind, auf drei Teilflächen mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 57,2 ha eine Freiflächenphotovoltaikanlage umzusetzen.

### **Nutzung und Erschließung:**

Der Geltungsbereich ist derzeit frei von Bebauung und wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Der nördliche Teilbereich der Anlage wird über den vorhandenen Zufahrtsweg zum Hofgut des Erbgrafen Königsegg sowie einem weiteren vorhandenen landwirtschaftlichen Weg von der L 285 aus erschlossen und bei Wartungsarbeiten angefahren.

Teilbereich 2 kann über vorhandene landwirtschaftliche Wege von Süden über die L 286 erschlossen. Der südlichste Teilbereich wird ebenfalls über zwei landwirtschaftliche Wege von der L 286 aus erschlossen. Alle Zuwegungen zu den Flächen sind im Bestand bereits vorhanden. Es müssen keine neuen Zufahrten von der L 285, oder der L 286 auf die Flächen neu geschaffen werden. Die Wege und Zufahrten zu den Flächen, sind in folgenden Übersichten dargestellt.

### **Textliche Festsetzungen:**

#### Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet „Photovoltaik“ festgesetzt, um die Nutzung der Fläche für die Gewinnung von Energie über eine Photovoltaikanlage zu ermöglichen. Die Photovoltaikanlage besteht aus Photovoltaikmodulen,

Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichter oder Wechselrichterstationen, Transformatoren/ Netzeinspeisestationen, sowie für den Betrieb notwendige Anlagen wie Zufahrten, Einfriedungen, Entwässerungsanlagen und Wartungsflächen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 17 BauNVO, ist für Sondergebiete eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Im Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der Vorplanung und den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde eine niedrigere GRZ von 0,6 für das Plangebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich entsprechend §19 Abs. 1 und 2 BauNVO mittels Division der mit baulichen Anlagen überdeckten Fläche durch die anrechenbare Grundstücksfläche. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 beträgt der maximal überbaubare Flächenanteil des SO Freiflächen-Photovoltaikanlage 60% der anrechenbaren Grundstücksfläche.

Die Photovoltaikmodule werden in mehrreihigen Modulreihen in einem weitgehend verschattungsfreien Abstand mit einer möglichst optimalen Neigung (aktuelles Layout: ca. 15°) mittels Unterkonstruktion aufgeständert. Maßgebend für die Ermittlung der Grundfläche der Photovoltaikanlage ist daher die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der Module/ Modultische. Die GRZ begründet sich aus den für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen Anlagen und Einrichtungen. Diese umfassen u.a. die auf Gestellen installierten PV-Module, Nebenanlagen/Gebäude für elektrische und sonstige Betriebseinrichtungen sowie Wege.

Zusätzlich zu der Grundflächenzahl wird das Maß der baulichen Nutzung über Höhenfestsetzungen bestimmt. Für die Solarkollektoren bestehend aus Photovoltaikmodul und Photovoltaikgestell, wird eine Maximalhöhe von 3,80 m ab der Geländeoberkante festgesetzt um bei der Ausrichtung der Module auf die bewegte Topografie des Geländes reagieren zu können und die optimale Ausrichtung der Module zu erhalten.

Um bei der Umsetzung für technische Anlagen wie zum Beispiel Trafostationen Wechselrichter oder Wechselrichterstationen, Transformatoren-/Netzeinspeisestationen, sowie Kommunikationsanlagen, die für den Betrieb der Anlage notwendig sind, die Flexibilität größer zu gestalten, wird für diese eine Maximalhöhe von 3,50 m festgesetzt.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Photovoltaikanlagen und Photovoltaik-Anlagenteile sowie Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Somit ist eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche möglich. Zäune, Wartungsflächen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO, sowie Erschließungswege sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die Einfriedung der Anlage zu ermöglichen. Die Baugrenzen entsprechen den Flächen, auf denen die geplanten Solargestelle durch die BEE Development GmbH umgesetzt werden sollen. Einfriedungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Zu den Landesstraße L 285 und 286 besteht rechtlich eine Anbauverbotszone von 20 m. Um diese im Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern, sind im Bebauungsplan Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind entlang der Landesstraßen festgesetzt.

#### Verkehrsflächen

Die bestehende Zufahrt zum Hofgut der Familie Königsegg dient auch als Erschließung für die „Photovoltaikanlagen und ist im Planteil als Verkehrsfläche festgesetzt.

#### Bereiche ohne Ein – und Zufahrten

Entlang der L 286 und der L 285 sind nur die bereits bestehenden Zu – und Ausfahrten

zulässig und keine weiteren Zu – und Ausfahrten vorgesehen. Es werden deshalb entlang der Landesstraße Bereiche ohne Zu – und Ausfahrten gemäß Planzeichnung festgesetzt.

#### Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist nach den geltenden Vorschriften und auf Grundlage zu versickern. Um Bodenerosion im Bereich der Anlage zu vermeiden, ist das Regenwasserkonzept zu berücksichtigen.

Eine abweichende Art der Beseitigung ist mit der unteren Wasserrechtsbehörde im Vorfeld abzustimmen.

#### Flächen für die Landwirtschaft

Die entlang der Landesstraßen festgesetzte Anbauverbotszone, soll durch den Eigentümer weiterhin gepflegt und als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen werden, sowie Ausgleichsmaßnahmen gemäß des Umweltberichtes umgesetzt werden. Im Bebauungsplan werden diese deshalb als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

#### Geh, Fahr – und Leitungsrecht

Über den nördlich des Wannenerger Weihers gelegenen Teilbereich verläuft eine 20 kV – Leitung. Um den Betreiber den Zugang zu den Masten und der Leitung zu ermöglichen, ist im Bebauungsplan ein Geh, Fahr und Leitungsrecht festgesetzt.

In Teilbereich 2 liegen landwirtschaftlich genutzte Wege, auf denen verschiedene Nutzungsrechte durch unterschiedliche Eigentümer bestehen. Im Bebauungsplan, werde für diese Landwirtschaftlichen Wege auf den Flurstücken 1034, 1035 und 1037 entsprechende Geh – und Fahrrechte zugunsten der Eigentümer festgesetzt.

#### Festsetzungen zur Grünordnung

Durch die Umsetzung der Photovoltaikanlage, entsteht wie im Umweltbericht beschrieben ein Eingriff in die Landschaft und Natur, den es auszugleichen gilt. Dieser Ausgleich soll innerhalb des Geltungsbereichs stattfinden. Um dies zu erreichen und die entsprechenden Maßnahmen gemäß dem Umweltbericht planungsrechtlich zu sichern, wurden im Bebauungsplan textliche und zeichnerische Festsetzungen getroffen.

#### Erschließung und Entwässerung

Um die Versiegelung innerhalb des Geltungsbereichs gering zu halten und die direkte Versickerung des Niederschlagswasser innerhalb der Fläche zu ermöglichen, sind Wege zur Wartung und Instandhaltung der Anlage mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasenpflaster oder ähnlichem herzustellen.

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist nach den geltenden Vorschriften soweit möglich zu versickern. Eine abweichende Art der Beseitigung ist mit der unteren Wasserrechtsbehörde im Vorfeld abzustimmen.

#### Externe Ausgleichsflächen

Gemäß § 44 Abs 1. BNatSchG ist es untersagt besonders Geschützte Arten der Natur zu entnehmen, zu schädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß des Umweltberichts konnten auf der Fläche Brutpaare der Feldlerche festgestellt werden, die unter § 44 Abs. 1 BNatSchG fallen und besonders schützenswert sind. Deshalb sind im Vorfeld der Umsetzung des Vorhabens CEF – Maßnahmen bezüglich der auf den Flächen vorkommenden Feldlerchenpopulation umzusetzen. Die Maßnahmen für den Ausgleich der Feldlerchen sollen auf externen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umgesetzt werden. Diese Flächen sollten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen. Auf dieser Grundlage sind gemäß der gesonderten dargestellten Abgrenzung in der Planzeichnung, Flurstücken 596, 633, 630, 668, 686 und 687 auf der Gemarkung Ebersbach wie im Umweltbericht beschrieben CEF – Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche umzusetzen.

**Örtliche Bauvorschriften:**Gestaltung der unbebauten Flächen

Um die Versiegelung innerhalb des Geltungsbereichs möglichst gering zu halten und die Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen, sind befestigte Flächen, wie Wege, mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Einfriedungen

Um die Belange des Artenschutzes, sowie die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu berücksichtigen und möglichst gering zu halten, sind Einfriedungen auf eine maximale Höhe von 2,50 m begrenzt. Um die Zaunanlagen durchgängig für Kleintiere zu gestalten, ist ein Mindestabstand zum Boden von 20 cm festgesetzt. Die Zaunanlage ist in die Erdungsanlage der Photovoltaikanlage zu integrieren. Um eine möglichst unauffällige Gestaltung zu erhalten sind Zäune als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen.

Hecken

Für die Heckenpflanzungen, sowie Einfriedungen sind die Abstandsflächen gem. Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg und Landesbauordnung Baden-Württemberg einzuhalten.

Werbeanlagen

Vorhaben und Anlage bezogene Werbeanlagen und Informationstafeln sind bis zu 40 m zum nächstgelegenen befestigten Fahrbahnrand nur mit Zustimmung der der Straßenbauverwaltung zulässig. Fremdwerbeanlagen sind unzulässig. Bewegliche Lichtwerbeanlagen; und Booster (Lichtwerbung am Himmel), Fesselballone u.ä. sind ebenfalls unzulässig.

**Flächenbilanz**

	Fläche in m <sup>2</sup>	Prozentualer Anteil
Sonderbauflächen	406.899	71,0 %
davon		
Überbaubare Flächen (Baufenster)	403.214	70,1 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	125.248	22,0 %
Landwirtschaftliche Flächen	37.992	6,6 %
Verkehrsflächen	2.182	0,4 %
<b>Gesamtsumme Geltungsbereich</b>	<b>572.221</b>	<b>100 %</b>

**Festsetzungen zur Grünordnung**Extensives Grünland (A1):

Innerhalb der durch das Baufenster als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzten Flächen, sind Ackerflächen von Acker in extensivem Grünland umzuwandeln, naturnah zu gestalten und unter Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel und mit geringer Bearbeitungsfrequenz zu bewirtschaften. Es ist ein gebietsheimisches, artenreiches Saatgut zu verwenden oder gelenkte Sukzession durchzuführen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen (Amphibienschutz) ist anstatt maschineller Mahd Beweidung ein- bis zweimal jährlich durchzuführen. Direkt nach Beweidung können die Weidereste maschinell gemäht und das Schnittgut liegen gelassen werden. Vor Inbetriebnahme der Anlage wird das Weidekonzept mit dem LRA RV abgestimmt. Allgemein ist bei den Pflegearbeiten auf die Brutzeit bodenbrütender Arten und Amphibienwanderung zu achten. Es ist die Pflanzliste aus Anlage 3 Nr. A1 zu verwenden.

Streuobst (A3)

Gemäß Eintragung in der Planzeichnung ist die Maßnahme A3.1 festgesetzt. Es ist die Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Streuobstbestandes mit gebietsheimischen Obsthochstämmen und artenreichen Wiesengrünland umzusetzen. Es ist die Pflanzliste

Anlage 3 Nr. A3 zu verwenden.

Gemäß Eintragung in der Planzeichnung ist die Maßnahme A3.2 festgesetzt. Es ist die Anlage eines Streuobstbestandes mit gebietsheimischen Obsthalmstämmen und artenreichen Wiesengrünland umzusetzen. Es ist die Pflanzliste Anlage 3 Nr. A3 zu verwenden.

#### Anlage von arten – und strukturreichen Waldmantelstrukturen (A4)

Gemäß Eintragung in der Planzeichnung ist die Maßnahme A4.1 festgesetzt. Die Waldbestände entlang der Westgrenze des Vorhabengebiets sollen durch einen ausreichend dimensionierten und arten- und strukturreichen Waldmantel optimiert werden. Dieser Waldmantel incl. Waldsaum soll Wanderkorridor – und Biotopverbundfunktion in Nord / Süd Richtung erfüllen. Es ist die Pflanzliste Anlage 3 Nr. A4 zu verwenden.

Gemäß Eintragung in der Planzeichnung ist die Maßnahme A4.2 festgesetzt. Die Waldbestände entlang des Wannenbergweiher sollen durch einen ausreichend dimensionierten und arten- u. strukturreichen Waldmantel optimiert werden. Dieser Waldmantel incl. Waldsaum soll Wanderkorridor – und Biotopverbundfunktion insbesondere in Ost / West Richtung erfüllen. Des Weiteren sollen damit etwaige polarotaktische Wirkungen durch FPV auf ein verträgliches Maß reduziert werden Es ist die Pflanzliste Anlage 3 Nr. A4 zu verwenden.

Waldmantel und Waldsaum sind gemäß der Pflanzliste mit gebietsheimischen Arten zu gestalten und fachgerecht zu pflegen. Unter Berücksichtigung der Zielart Neuntöter sollen in den Hecken Dornensträucher mit verwendet werden.

#### Anlage von arten – und strukturreichem Wiesengrünland (A5)

Gemäß Eintragung in der Planzeichnung ist die Maßnahme A5.1 festgesetzt. Entlang des Waldmantels- / Waldsaumbestände nordwestlich und südwestlich des Wannenbergweiher sollen direkt anschließend Blühwiesen feuchter und nasser Standorte angelegt werden. Die Bewirtschaftung soll unter Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel und mit geringer Bearbeitungsfrequenz unter Beweidung erfolgen. Es ist die Pflanzliste Anlage 3 Nr. A5 zu verwenden.

Die Blühwiesen sind gemäß der Pflanzliste mit gebietsheimischen Arten anzusäen und zum Amphibienschutz ausschließlich zu beweiden.

Gemäß Eintragung in der Planzeichnung ist die Maßnahme A5.2 festgesetzt. Entlang des Waldmantels- / Waldsaumbestände nordöstlich und südöstlich des Wannenbergweiher sollen direkt anschließend Blühwiesen feuchter und nasser Standorte angelegt werden. Die Bewirtschaftung soll unter Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel und mit geringer Bearbeitungsfrequenz unter Beweidung erfolgen. Es ist die Pflanzliste Anlage 3 Nr. A5 zu verwenden.

Die Blühwiesen sollen durch gelenkte Sukzession entwickelt und zum Amphibienschutz ausschließlich beweidet werden.

#### Hecken (A2):

Gemäß Planzeichnung sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur, Anpflanzung einer Hecke festgesetzt. Die Hecke ist mit gebietsheimischen Arten zu gestalten. Es ist die Pflanzliste Anlage 3 Nr. A2 zu verwenden.

#### Blühstreifen (A6)

Gemäß Planzeichnung sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Umsetzung eines Blühstreifens festgesetzt. Auf den Flächen ist ein Blühstreifen anzulegen. Es ist gebietsheimisches Saatgut gemäß der Pflanzliste

Anlage 3 Nr. A6 zu verwenden.

### **Externer Ausgleich**

Innerhalb des in der Planzeichnung gesondert dargestellten Flächen auf den Flurstücken 596, 633, 630, 668, 686 und 687 auf der Gemarkung Ebersbach sind als Ausgleich für den Verlust der Habitatsfunktion für die Feldlerche, die CEF Maßnahmen gemäß des Fachbeitrags Artenschutz umzusetzen.

### **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Alle wildlebenden Tiere und Pflanzen unterliegen in Deutschland nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dem allgemeinen Schutz. Es ist unter anderem verboten, wildlebende Pflanzen- und Tierarten ohne vernünftigen Grund ihrem Standort zu entnehmen, sie zu beschädigen, zu fangen, zu töten oder ihre Lebensstätten ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören. In Baden-Württemberg finden sich die Schutzbestimmungen sowie die Ausnahme zum allgemeinen Artenschutz in § 40 NatSchG BW.

Laut § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, besonders geschützte Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Zusätzlich gilt für streng geschützte Arten sowie für die europäischen Vogelarten das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung bedeutet hierbei, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Es fanden umfangreich Untersuchungen und Kartierungen zu folgenden Themen statt:

- Avifauna
- Fledermäuse
- Insekten
- Weitere sonstige geschützte Arten

Die detaillierten Untersuchungsergebnisse sind im beigefügten Umweltbericht, Kapitel 4 darstellt. Auf den Umweltbericht wird im Detail verwiesen.

### **Maßnahmen- und Grünordnungskonzept**

Im Umweltbericht sind die erforderlichen und geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen geplant. Auf den beigefügten Umweltbericht, Kapitel 5 wird verwiesen. Nachfolgend wird die Z

#### Zusammengefasste Bilanzierung:

Das Plangebiet wird mit einem Flächenanteil von ca. 70 % für die FPVA genutzt. Es verbleiben 25 % der Fläche als Kompensationsflächen und 5 % als Betriebs- und Zuwege. In der Gesamtbilanzierung wird ersichtlich, dass das Vorhaben die Eingriffe in die verschiedenen faunistischen Lebensräume sowie den bestehenden Biotopverbund durch die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen (Planung) ausgleichen kann und ein Ökopunktegewinn im Schutzgut Pflanzen und Tiere erlangt. Im Schutzgut Boden trägt die geringfügige Versiegelung und der Einfluss auf die Bodenfunktionen mit einem Abschlag von 10 % zu einem Ökopunktedefizit bei. Zudem hat die FPVA aufgrund ihrer Größe und Einsehbarkeit im Schutzgut Landschaftsbild und Erholung ebenfalls ein Defizit an Ökopunkten. Schutzgutübergreifend können die Defizite durch den Überschuss im Schutzgut Pflanzen und Tiere nicht aufgefangen werden, sodass ein Ökopunktedefizit von übergreifend 557.454 kompensiert werden muss.

<b>Bilanz</b>	<b>ÖP Bestand</b>	<b>ÖP Planung</b>	<b>ÖP Gesamt</b>
Biotope	4.018.591	5.414.486	1.395.895
Boden	6.622.618	4.655.222	- 1.967.396
<u>Landschaftsbild</u>			<u>- 192.724</u>

**Summe**

**- 764.225**

Die Deckung des Defizites von 764.225 Ökopunkten erfolgt durch bereits vorhandene Ökopunkte des Hauses Königsegg-Aulendorf durch die Maßnahmen im Tannhauser Ried, genehmigt am 15.09.2015. Die Ökokontomaßnahme Moorschutzmaßnahmen im „Unteren Tannhauser Ried“, eine Wiedervernässungsmaßnahme ist seit 2016 in Umsetzung und ergibt einen Zugewinn an 2.884.644 Ökopunkten. Ein Teil der Ökopunkte dieser Maßnahme (AZ 436.02.020) werden zum Ausgleich des Ökopunktedefizites genutzt, sodass der Ausgleich des Ökopunktedefizites vollumfänglich erbracht werden kann. Somit ist naturschutzrechtliche eine vollständige Kompensation für das Vorhaben erbracht.

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**

Die Stellungnahmen sind in der beiliegenden Abwägungstabelle dargestellt. Auf die Abwägungstabelle wird im Detail verwiesen. Die Änderungen aus der Abwägungstabelle wurden in den vorgestellten Planentwurf eingearbeitet.

**Der Gemeinderat beschließt mit 15 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung und 1 Nein-Stimme:**

- 1. Der Gemeinderat macht sich die Inhalte der beigefügten Abwägungstabelle zu eigen.**
- 2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Freiflächensolar Wannenberg“ in der Fassung vom 07.06.2024 einschließlich der vorangegangenen Änderungen.**
- 3. 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. 7**

### **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Buchwald"**

#### **1. Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf**

#### **2. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB** **Vorlage: 40/044/2024**

BM Burth begrüßt die beauftragten Fachplaner Frau Kasten und Herr Kapitel.

Die Stadt Aulendorf hatte im Sommer 2018 das Büro Kasten mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes für ein neues Wohnbaugebiet südöstlich des Buchwaldes beauftragt.

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 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Am 16.01.2020 fand hierzu im Rathaus Aulendorf eine Informationsveranstaltung statt. Die Unterlagen lagen in der Zeit vom 20.12.2019 bis 24.01.2020 öffentlich zur Einsichtnahme aus.

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.

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 firstgerecht zum 31.12.2021 abgeschlossen werden.

Der Aufstellungsbeschluss vom 25.11.2019 wurde deshalb aus Gründen der Rechtssicherheit aufgehoben. 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) musste bis zum 31.12.2022 erfolgt sein, der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024.

Am 05.12.2022 wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst. Der geänderte und ergänzte Entwurf des Bebauungsplanes Buchwald wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften hierzu vom 07.11.2022 wurden mit den Gutachten zu den Themen Niederschlagsentwässerung, Artenschutz, Lärm, Boden sowie dem Lageplan zur Erschließungsplanung Buchwald-Bildstock in der

Zeit vom 23.12.2022 bis 27.01.2024 öffentlich ausgelegt.

### **Abwägung**

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in den beiliegenden Tabellen zur Kenntnis des Gemeinderates aufgelistet und erläutert.

### **Fortführung des Verfahrens**

Mit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 wurde der § 13b BauGB für ungültig erklärt, da er europäischem Recht widersprach. Wie mit Bebauungsplänen, die im Verfahren nach § 13b BauGB begonnen waren, weiter verfahren werden sollte, war bis zum Jahresende 2023 unklar. Zum 01.01.2024 wurde mit § 215a BauGB eine Überleitungsvorschrift erlassen, die die Fortführung dieser Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren ermöglicht, sofern eine Vorprüfung des Einzelfalles ergibt, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Da durch den Bebauungsplan aufgrund der Fläche seines Geltungsbereichs Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind, wird vorgeschlagen, den BPlan Buchwald im Regelverfahren fortzusetzen. Hierzu wird eine Umweltprüfung durchgeführt, es wird ein Umweltbericht aufgelegt, die durch Baugebiet ausgelösten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden ermittelt, bewertet und müssen ausgeglichen werden.

Der Bebauungsplan musste gemäß § 13 b BauGB bisher nicht aus dem FNP entwickelt sein. Mit einer Umstellung auf das Regelverfahren muss der FNP im Parallelverfahren entsprechend geändert werden.

Weitere Voraussetzung des § 215a BauGB ist, dass der Satzungsbeschluss bis spätestens 31.12.2024 zu fassen ist.

Bei dieser Fristvorgabe ist unter anderem ins Kalkül zu ziehen, dass unter Umständen weitere Stellungnahmen eingehen, die die Änderung des Bebauungsplanentwurfes und somit eine erneute Auslegung samt Zeitverlust nach sich ziehen würde.

Nicht außer Acht gelassen werden darf, dass im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens die nachprüfbarere Einschätzung einer Vorprüfung gerügt werden könnte.

Nach Rücksprache mit verschiedenen Fachbüros in Bezug auf die Vorprüfung und deren Verlässlichkeit, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen gegeben wären, gingen die Meinungen dazu auseinander.

Das Baugebiet „Buchwald“ ist von städtebaulicher als auch aufgrund wohnwirtschaftlicher Sicht zu bedeutsam, als dass es der gewissen Rechtsunsicherheit einer Vorprüfung des Einzelfalles ausgesetzt würde.

Nicht zu vergessen sind hierbei die bekannten Bestrebungen der Bürgerinitiative das Baugebiet „Buchwald“ wohl verhindern zu wollen.

Die Verwaltung kommt daher in Abwägung aller Vor- und Nachteile eines solchen „Heilungsverfahrens gem. § 215a BauGB“ zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß den Vorschriften des BauGB fortzuführen. Vor allem aus Gründen der Rechtssicherheit.

Diese Vorgehensweise wird dem Gemeinderat so vorgeschlagen.

### **Überarbeitung Plankonzept**

In den vorliegenden angepassten Planentwurf vom 28.05.2024 wurden folgende in der Erläuterung zu den eingegangenen Stellungnahmen aufgeführten Änderungen

eingearbeitet:

### Geltungsbereich

Im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet an der Marienbühlstraße soll ein kleiner Teilbereich aus dem Bebauungsplan „Schönstattzentrum“ ausgenommen werden. Dies wurde bisher zwar in Planteil und Textteil aufgeführt, nicht jedoch im Titel des Bebauungsplans kenntlich gemacht.

Da der Bebauungsplan „Schönstattzentrum“ in diesem Bereich geändert wird lautet der Titel des Bebauungsplans: „Bebauungsplan Buchwald und die örtlichen Bauvorschriften hierzu und 1. Änderung des Bebauungsplanes Schönstattzentrum“.

Die Forstbehörde hat in ihrer Stellungnahme die Forderung nach einem Waldabstand von 40 m aufrechterhalten. Um für die Grundstücke am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs nicht übergroße Grundstücksflächen mit zu kleinen überbaubaren Flächen auszuweisen, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans in diesem Bereich so zurückgenommen, dass mit den Baugrenzen ein Waldabstand von 40 m eingehalten wird (ca. - 352 m<sup>2</sup>).

Die Retentionsmulde am nordöstlichen Rand des Plangebietes muss aufgrund der neuen KOSTRA DWD Regendaten 2023 vergrößert werden, um das aus den angrenzenden Außenflächen abfließende Niederschlagswasser aufnehmen zu können. Der Geltungsbereich wird hierzu bis zum bestehenden Fußweg nach Ebisweiler hin vergrößert (ca. + 393 m<sup>2</sup>).

### Wohndichte

Mit der Fortschreibung des Regionalplans 2023 wurde die Stadt Aulendorf vom Kleinzentrum zum Untzentrum hochgestuft. Der Regionalplan gibt nun für Untzentren eine Bruttowohn-dichte von mind. 60 Einwohner je Hektar vor. Dabei rechnet der Regionalverband mit den statistischen Kennwerten für Aulendorf von 1,2 Wohnungen in Einfamilien-Wohnhäuser und 5,8 Wohnungen in Mehrfamilien-Wohnhäusern. Die Belegungsdichte wird mit 2,2 Personen je Wohnung angesetzt.

Diese Dichtewerte lassen sich mit dem bisherigen Plankonzept nicht erreichen. Der Anteil der Grundstücksflächen für Einfamilienhäuser muss zugunsten von verdichteter Bauweise und von Mehrfamilienhäusern reduziert werden.

Im vorliegend Planentwurf wurden deshalb die Flächen für verdichteten Einfamilienhausbau mit Kettenhäusern wieder auf den früheren Stand des städtebaulichen Entwurfs vergrößert. Es sind insgesamt 15 Grundstücke für Kettenhäuser mit einer Grundstücksfläche zwischen 253 m<sup>2</sup> und 326 m<sup>2</sup> vorgesehen, die entlang der Haupteerschließungsstraße und entlang der südöstlichen Erschließungsstraße in Richtung Schönstattzentrum gruppiert sind.

Zu den Kettenhäusern ist im Bebauungsplanentwurf eine Grundrissstudie als Beispiel dargestellt.

Die Flächen für den Bau von Mehrfamilien-Wohnhäusern liegen im westlichen Teilbereich zwischen den beiden Wohnstraßen. Damit grenzen die größeren, dreigeschossigen Gebäude nicht an Grundstücke mit deutlich kleineren freistehenden Einfamilien-Wohnhäusern an, sondern bilden ein eigenes städtebauliches Quartier. Zu den Grundstücken mit Kettenhäusern wird durch Baugrenzen ein größerer Abstand festgesetzt.

Die Mehrfamilien-Wohnhäuser sollen, wie bereits im bisherigen Planentwurf vorgesehen, als Einzelhäuser mit kompaktem Grundriss ausgebildet werden, um durch eine lockere Anordnung der Gebäude und Durchblicke zu ermöglichen. Dies wird durch eine Längenbeschränkung innerhalb der festgesetzten offenen Bauweise erreicht.

Für die Mehrfamilien-Wohnhäuser wurde ebenfalls eine Grundrissstudie in die

Planzeichnung eingefügt. Damit sind innerhalb der Grundstücksfläche von ca. 4.777 m<sup>2</sup>, 5 Wohnhäuser mit jeweils 8-9 Wohnungen möglich. Diese Anzahl wird auch der Berechnung der Wohndichte zugrunde im Bereich der Mehrfamilien-Wohnhäuser gelegt.

Die Grundstücksflächen für die vorgesehenen Ein- und Zweifamilienwohnhäuser wurden reduziert. Damit werden im Planentwurf nun 37 Einzelgrundstücke angeboten. Die Grundstücksflächen liegen überwiegend zwischen 461 m<sup>2</sup> und 531 m<sup>2</sup>. Lediglich bei drei an die bestehende Bebauung an der Hillstraße angrenzenden Grundstücke ergeben sich aufgrund der unregelmäßigen Zuschnitte der Bestandsgrundstücke Flächen von 551 m<sup>2</sup> bis 637 m<sup>2</sup>.

Die zulässige Grundflächenzahl wird, aufgrund der nun kleineren Grundstücksflächen, auch für die Bereiche mit Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern auf 0,4 GRZ angehoben.

#### Retention Niederschlagswasser

Die geplante westliche Retentionsmulde an der Hillstraße wird wegen der Anpassung des erforderlichen Retentionsvolumens an die neuen Regendaten für 2023 nach Norden hin zu Lasten der Bauflächen vergrößert. Die Berechnungen des Ing. Büro Kapitel und die Berechnungen im Gutachten Niederschlagsentwässerung des Fachbüros Herzog + Partner werden entsprechend angepasst. Die endgültige Größe der Retentionsmulden ergibt sich aus den neuen Berechnungen.

#### Ortsrandeingrünung

Für das Plangebiet war bisher die Versorgung über ein sog. kaltes Nahwärmenetz vorgesehen. Die dafür erforderlichen Erdwärmebohrungen sollen innerhalb der öffentlichen Grünflächen und innerhalb der bisher festgesetzten privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung zu liegen kommen. Sofern das Nahwärmenetz zur Ausführung kommt wird vorgeschlagen, die Flächen im nordwestlichen Teilbereich der vorgesehenen Ortsrandeingrünung ebenfalls als öffentliche Flächen auszuweisen, um die Eintragung von durchgehenden Leitungsrechten auf allen Randgrundstücken zu vermeiden.

Zwischen der Wendepalte und dem angrenzenden Fußweg im nordöstlichen Randbereich wurde, wie der Stellungnahme der Fachbehörde gefordert, ein Grünstreifen eingefügt.

#### **Abwägung und Planungsaufträge**

Die beigefügten vorläufigen Abwägungstabellen mit Abwägungsvorschlägen sollen daher dem Gemeinderat lediglich zur Kenntnis gegeben werden.

Die eigentliche Beschlussfassung bzw. Abwägung würde im September mit dem Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB erfolgen.

Die Stellungnahme des Lärmgutachters zu den Einwendungen auf Seite 29, Nr. 9.3 Lärmschutz der Abwägungstabelle – Beteiligung der Öffentlichkeit wird bis zur Sitzung nachgereicht.

Durch die Überleitung des Verfahrens in ein Regelverfahren ist ein Umweltbericht zu erstellen. Die bisher vorliegenden Fachgutachten zu Lärm, Artenschutz etc. müssen aktualisiert werden.

Ein Bodenschutzgutachten wurde im Rahmen der bisherigen Beteiligung bereits gefordert.

Diesbezüglich beantragt die Verwaltung diese zur Vergabe der vorgenannten Planungsleistungen zu ermächtigen. Damit die geplante Beschlussfassung zur Offenlage im September erfolgen kann. Die Offenlage des Bebauungsplans kann verfahrensbedingt erst nach Vorliegen eines Umweltberichtes erfolgen.

#### **Änderung des Flächennutzungsplans**

Nachdem das Bebauungsplanverfahren in ein Regelverfahren übergeleitet werden soll, sofern der Gemeinderat dem Beschlussvorschlag folgen kann, ist zudem die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich erforderlich.

Der Beschluss hierzu würde parallel zum Beschluss der Offenlage des Bebauungsplanverfahrens gefasst.

Bedingt durch das Regelverfahren ist es erforderlich, dass das Baugebiet mit seinen rd. 4 ha Fläche durch andere Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans kompensiert werden muss.

Die Kompensationsflächen wären mit den Wohnbauflächen W2, Römerberg mit ca. 1,2 ha und W 3, Am Stadtpark mit ca. 2,8 ha vorhanden.

### **Erschließung des Baugebietes**

Im Weiteren wurde auch seitens der Verwaltung die Überlegung angestellt, das Baugebiet Buchwald in zwei Bauabschnitten zu erschließen. Auch vor dem Hintergrund der momentan vorherrschenden Bauplatznachfrage sowie der Baupreis- und Zinsentwicklung. Im beigefügten Übersichtsplan „Buchwald/Bildstock“ ist eine mögliche Abgrenzung in zwei Bauabschnitte dargestellt.

Das Ing.-Büro Kapitel wurde im Vorfeld zu dieser Überlegung gebeten, mitzuteilen, welche technischen Vorrichtungen bei einer abschnittswisen Erschließung zwingend erforderlich sind.

Das Ingenieurbüro Kapitel hat hierzu folgendes ausgeführt:

„Die Erschließung muss an der L285 – Saugauer Straße von unten nach oben erfolgen. Zuerst muss die Linksabbiegespur in der L 285 mit den Überlaufleitungen zum Mahlweiher und der Leitung zum Ablaufgraben in den Mühlbach unterhalb dem Mahlweiher gebaut werden. Kosten ca. 1 Mio. Euro.

Dann müssen die Regenwasserleitungen durch das bestehende Baugebiet Bildstock mit dem Retentionsbecken eingebaut werden. Hinzu kommt dort noch die neue Zufahrtsstraße zur Hillstraße mit Kosten von ca. 200.000 €. Dann erst beginnt die eigentliche Erschließung im Baugebiet Buchwald. Kostenschätzung ohne Wärmenetz ca. 5,5 Mio. Euro. Sofern das Baugebiet Buchwald im oberen Teil bis auf 30 Bauplätze verkleinert würde, wäre eine Kosteneinsparung von ca.2 Mio. Euro gegeben.

SR Jöchle schlägt die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs vor.

BM Burth weist auf den Nachteil eines verkehrsberuhigten Bereichs hin: Auf den Straßenflächen darf nicht geparkt werden, sondern nur in den ausgewiesenen Bereichen. Deshalb muss diese Entscheidung genau abgewogen werden.

SR Michalski spricht sich grundsätzlich für das Regelverfahren aus.

SR Harsch würde vorab die innerstädtischen Flächen bebauen und zwar mit bezahlbarem Wohnraum. Dies wäre dringend notwendig. Diese vorgeschlagene Umsetzung ist nicht bezahlbar.

BM Burth schlägt eine Umsetzung in Abschnitten vor, um die Kosten auch für die Stadt zu senken. Möglicherweise ändern sich die Rahmenbedingungen in der kommenden Zeit und dann wäre die Stadt darauf vorbereitet.

SR Groll hält es für ebenfalls wichtig, den Bedarf zu überdenken und das Gebiet in zwei Teilen zu erschließen. Die Mehrfamilienhäuser hält er noch für überarbeitungswürdig.

SR Harsch schlägt vor, die kleineren Häuser in der Waldrandlage zu überplanen und insgesamt Geschosswohnungsbau zu planen. Damit könnten bezahlbare Wohnungen geschaffen werden. Er stellt einen **Antrag**, den hinteren Bereich und den linken Bereich mit 4 geschossigem Geschosswohnungsbau zu überplanen.

**Der Antrag wird mit 17 Nein-Stimmen abgelehnt.**

**Der Gemeinderat beschließt mit 15 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung und 1 Nein-**

**Stimme:**

- 1. Kenntnisnahme der vorläufigen Abwägungstabelle in der Fassung vom 05.06.2024**
- 2. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 28.05.2024 wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.**
- 3. Das Bebauungsplanverfahren wird im Rahmen des Regelverfahrens gem. § 2 BauGB fortgeführt.**
- 4. Die Verwaltung wird ermächtigt**
  - a.) die Planungsaufträge zur Aktualisierung der Schallimmissionsprognose und Artenschutzfachliche Beurteilung sowie die Anfertigung eines Umweltberichtes mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, Bodenschutzkonzeptes zu erteilen.**
  - b.) den Planungsauftrag zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie den notwendigen Umweltbericht hierfür zu erteilen.**

**Beschluss-Nr. 8**

**Ermächtigung des Ausschusses für Umwelt und Technik für die Vergabe einer Bauleistung vom Neubau der Grundschule**  
**Vorlage: 40/047/2024**

Zurzeit läuft die Ausschreibung der Innen- und Außenputzarbeiten vom Neubau der Grundschule. Aus zeitlichen Gründen muss die Vergabe im Juli erfolgen. Nach der Hauptsatzung ist der Ausschuss für Umwelt und Technik für Vergabe von Bauleistungen bis 250.000 € brutto zuständig. Darüber hinaus fällt die Entscheidung in die Zuständigkeit des Gemeinderates. Nach der Kostenberechnung liegen die Innen- und Außenputzarbeiten bei rund 230.000 € brutto. Die Submission ist erst am 08.07.2024 und bis dahin ist das Ausschreibungsergebnis noch offen. Durch die Preissteigerungen kann es sein, dass das Ausschreibungsergebnis und somit die Vergabe über der Zuständigkeit des Ausschusses für Umwelt und Technik liegen kann. Am 24.07.2024 ist die Sitzung vom Ausschuss für Umwelt und Technik und am 22.07.2024 vom Gemeinderat. Bei der Sitzung am 22.07.2024 vom Gemeinderat handelt es sich um die konstruierende Sitzung des neuen Gemeinderates und hier werden keine allgemeinen Tagesordnungspunkte behandelt.

**Vorschlag der Verwaltung**

Der Gemeinderat ermächtigt den Ausschuss für Umwelt und Technik zur Vergabe der Innen- und Außenputzarbeiten vom Neubau der Grundschule, auch über der Zuständigkeit von 250.000 € brutto.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik wird ermächtigt, die Innen- und Außenputzarbeiten vom Neubau der Grundschule auch über der Zuständigkeit von 250.000 € brutto hinaus zu vergeben (einstimmig).**

**Beschluss-Nr. 9**  
**Verschiedenes**

Es gibt keine Punkte unter Verschiedenes.



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

Es werden keine Anfragen gestellt.

**ZUR BEURKUNDUNG !**

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....