

Bericht für das Amtsblatt

aus der Sitzung des Gemeinderates vom Mittwoch, 21. April 2021.

Zu Beginn der Gemeinderatssitzung stimmte der Gemeinderat der Umsetzung der Breitbandstrukturanalyse zu, fasste den Ausschreibungsbeschluss für Planungsleistungen zum Ausbau der weißen Flecken und ermächtigte die Verwaltung mit der Vergabe der Planungsleistungen. Zudem wurden die Bauplatzpreise für das Baugebiet „Spagen IV“ beschlossen. Anschließend hat der Gemeinderat die Erneuerung der Flutlichtanlage auf dem Sportplatz vergeben und stimmte dafür, eine Vorkaufrechtssatzung "Ortsmitte Neuler und angrenzenden Bereiche entlang der L 1075" für die innerörtliche Entwicklung zu erlassen. Die Jagdverpachtung des gemeinschaftlichen Jagdbezirks Gaishardt hat der Gemeinderat ergänzt. Des Weiteren erteilte der Gemeinderat zu zwei Baugesuchen sein Einvernehmen. Der Gemeinderat hat zudem den Aufstellungs- und Auslegungsbeschlüssen zur 28. und 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen im Bereich „Dollishäusle West“ in Adelmansfelden sowie im Bereich „Bauhof Geiselrot“ in Rosenberg zugestimmt.

Breitbandstrukturanalyse

Herr Bader und Herr Eitzenhöfer (EnBW ODR) erinnerten daran, dass der Entwurf der Breitbandstrukturanalyse am 23.09.2020 im Gemeinderat vorgestellt wurde. Folgende Gebiete waren weiße Flecken (Versorgung unter 30 Mbit/s im Download):

- Hauptort Neuler (einzelne Hausanschlüsse Schiller-, Goethe- und Fuggerstraße)
- Haldenhof (lediglich Hausanschluss)
- Burghardsmühle
- Schönberger Hof
 - o Leerrohr wurde inzwischen mitverlegt und Hausanschluss installiert. Beglasung muss noch erfolgen
- Pfaffenhölzle
- Gaishardt 2. BA
 - o Derzeit im Bau. Beglasung muss noch erfolgen

Für den Ausbau der genannten weißen Flecken hat die Gemeinde einen Förderbescheid vom Bund und einen Förderbescheid vom Land (Co-Finanzierung) bereits erhalten.

Nach intensiver Abstimmung mit den Fördergebern von Bund und Land sowie der ODR EnBW und der Netcom BW konnten der Binderhof, der Obere Kohlwasen und der Untere Kohlwasen auch als weiße Flecken anerkannt und aufgenommen werden. Dadurch kann die Gemeinde langfristig zwischen den einzelnen Teilorten Ramsenstrut – Bronnen – Ebnat eine eigene Leerrohrverbindung schaffen. Die nachträgliche Aufnahme in das weiße Fleckenprogramm wurde garantiert und muss erst mit dem Konkretisierungsantrag (Förderantrag vor Beginn jeder Teilmaßnahme) gestellt werden. In der Breitbandstrukturanalyse wurden die neuen Bereiche mit den Kosten aufgenommen.

Herr Eitzenhöfer betonte, dass das Konzept zum Breitbandausbau die Grundlage für die kommenden Jahre bildet, um die Versorgung mit Breitband in der Gemeinde Neuler sicherzustellen.

Herr Rieck (Landratsamt Ostalbkreis) teilte mit, dass nun auch neue Details aus der grauen Fleckenförderung (Versorgung unter 100 Mbit/s im Download) bekannt sind. Die Fördervorschrift soll zeitnah veröffentlicht werden und ist in zwei Bereiche – hellgrau und dunkelgrau – aufgeteilt. Diese neuen Details wurden auch in die Breitbandstrukturanalyse eingearbeitet.

Als nächster Schritt müssen die Planungsleistungen zum Ausbau der weißen Flecken beschränkt ausgeschrieben werden. Die Ausschreibung wird die Verwaltung mit Unterstützung des Landratsamtes vornehmen.

Viele Kommunen kommen in die Umsetzungsphase, weshalb mit einer großen Nachfrage gerechnet wird. Auch auf Empfehlung von Herrn Rieck wurde deshalb empfohlen die Verwaltung zu ermächtigen den wirtschaftlichsten Bieter zu beauftragen, um die weitere Abstimmung vorzunehmen und keine Zeit zu verlieren. Das Ergebnis der Ausschreibung wird dem Gemeinderat im Anschluss noch zur Kenntnis vorgelegt. Das beauftragte Planungsbüro kann sodann die Priorisierung der Maßnahmen und ggfs. die Feinplanung der ersten Projekte vornehmen und im Gemeinderat zur Umsetzung vorstellen.

Des Weiteren wurde bekanntgegeben, dass die Glasfasernetze in Gaishardt 1. Teilbereich und der Hardtstraße von der Netcom BW in Betrieb genommen wurden.

Eine Gemeinderätin fragte, ob es für das Multifunktionsgebäude in der Ortsmitte bereits einen Standort gibt.

Bürgermeisterin Heidrich erklärte, dass es wichtig sei, diese Infrastruktur zentral zu schaffen, weshalb der Standort der ehemaligen Telefonzelle in Frage komme.

Der Gemeinderat stimmte der Umsetzung der Breitbandstrukturanalyse einstimmig zu, fasste den Ausschreibungsbeschluss für Planungsleistungen zum Ausbau der weißen Flecken und ermächtigte die Verwaltung mit der Vergabe der Planungsleistungen an den wirtschaftlichsten Bieter.

Baugebiet Spagen IV - Beratung und Beschlussfassung der Bauplatzpreise

Herr Bieg führte aus, dass für das Baugebiet „Spagen IV“ der Preis für die Bauplätze kalkuliert wurde.

Die Abgrenzung des Gebietes umfasst die Löwenzahnstraße, Am Wasserturm, Kornblumen-, Hahnenfuß- und Salbeiweg jeweils innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes „Spagen IV“. Grundlage für die Kalkulation bilden folgende feststehende Werte:

- Kostenberechnung Stadtlandingenieure vom 08.12.2020
- Vorliegende und noch anfallende Ausgaben (Bodengutachten, Bebauungsplan, etc.)
- Kosten aus der Umlegung (zum Teil inkl. Vermessung)
- Grundstücksaufkäufe

Die Erschließungskosten liegen insgesamt bei 2.690.000 €. Es ist ein Anteil für Unvorhergesehenes von 40.000 € (entspricht 1,5 %) enthalten. Die zukünftig anfallenden Kosten (Infrastrukturpauschale etc.) wurden im gleichen Verhältnis wie im Klingenberg IV

mit einberechnet. Generell wurde die Kalkulation analog Klingenberg IV erstellt. Auch werden beim Verkauf der Bauplätze die Anliegerleistungen beitragsrechtlich abgelöst.

Abzulösende Beiträge:

Der Bauplatzpreis wird in Neuler immer als Endpreis angegeben. Er enthält auch alle abzulösenden Beiträge. Die Bauplatzpreiskalkulation ergibt einen Gesamtwert von 190,20 €/m². Enthalten sind folgende einzelne Beiträge in €/m²:

Beitrag	Spagen IV	Spagen IV	Basis
Nutzungsfaktor	1,0	1,25	
Erschließung	35,17	43,96	Kalkulation
Wasserversorgung (brutto)	2,41	3,01	Satzung
Kanal	2,95	3,69	Satzung
Klär	1,55	1,94	Satzung
Kostenerstattung BauGB	0,18	0,22	Kalkulation
GESAMT	42,26	52,82	

Der Bebauungsplan lässt eine zweigeschossige Bebauung zu. Dementsprechend wird der Nutzungsfaktor 1,25 angesetzt. Die Beiträge in Höhe von 52,82 €/m² müssen alle Eigentümer von Bauplätzen entrichten.

Der **Erschließungsbeitrag** wurde auf Grundlage der Erschließungsbeitragsatzung 16.12.2009 kalkuliert. Hierbei wurden die Kosten in Zusammenhang der Erstellung der Straße nebst Zubehör ermittelt. Dieser umlagefähige Aufwand wird zu 95 % auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt. Der Gemeindeanteil beträgt 5 %.

Aufwendungen ohne Beitragsabdeckung

Im kalkulierten Bauplatzpreis von 190,20 €/m² sind 137,39 €/m² nicht durch Beiträge abgedeckt. Neben dem nicht gedeckten Erschließungsaufwand sind weitere Kosten enthalten, die zum Teil in der Zukunft anfallen werden. Hierunter zählt vor allem die notwendige Anpassung der gemeindlichen Infrastruktur. In der Kalkulation wurde sich diesem Wert analog dem Klingenberg IV.

Staffelung

Im Spagen IV entstehen folgende Bauplätze, die von der Gemeinde verkauft werden:

- 4 Außenplätze (Nr. 5 – 8 auf Lageplan); Ostseite Richtung alter Wasserturm
- 2 Mehrfamilienhausplätze (Nr. 39 + 44 auf Lageplan)
- 25 Innenplätze

Des Weiteren entstehen 13 Bauplätze, die Voreigentümern gehören.

Die 4 Außenplätze rechtfertigen durch die Lage und die klare Abtrennung durch den Feldweg einen höheren Bauplatzpreis. Auch für die Mehrfamilienhausplätze wird mit einem höheren Preis kalkuliert. Diese Aufschläge kommen den 25 Innenplätzen zu Gute und führen hier wiederum zu einer Ermäßigung.

Der kalkulierte Preis liegt bei 190,20 €/m². Es wird vorgeschlagen für den Verkaufspreis auf volle Euro und dementsprechend auf 190,00 €/m² zu runden. Bei einer Verkaufsfläche von 18.428 m² liegt der Zielwert bei 3.501.320,00 €, welcher bei folgender Staffelung erreicht wird:

	Preis	Änderungen geg. Kalkulation
Innenplätze:	180,00 €/m ²	- 10,00 €/m ²
Außenplätze:	210,00 €/m ²	+ 30,00 €/m ²
Mehrfamilienhausplätze:	230,00 €/m ²	+ 50,00 €/m ²

Diese Preisstaffelung ist im Beschlussvorschlag aufgenommen.

Vergleich Klingenberg IV und Spagen IV

Beim letzten Baugebiet Klingenberg IV lag der festgelegte Preis bei 167,50 €/m² bzw. mit Rabatt 157,50 €/m².

Bei einer Festlegung von 180,00 €/m² für Innenplätze liegt die Preissteigerung für den überwiegenden Teil der Bauplätze bei 12,50 €/m² (+ 7 %) bzw. 22,50 €/m² (+ 14 %). Im Wesentlichen führen zwei Faktoren zur Erhöhung:

1. Baupreissteigerungen

Die Baukosten lagen beim Klingenberg IV insgesamt bei 2,775 Mio. € bei einer Gesamtfläche von 41.096 m². Im Spagen IV liegen die Baukosten bei 2,650 Mio. € bei einer Gesamtfläche von 30.775 m² (ca. 1 Viertel weniger Fläche). Die Baukostensteigerung der letzten Jahre war enorm. Im Klingenberg IV wurden die Bauabschnitte 1. – 3. als Erschließungseinheit abgerechnet. Durch die damals noch niedrigeren Baukosten vom 1. BA profitierte der Bauplatzpreis vom 2. und 3. BA. Legt man die Baukosten auf die entstehende Bauplatzfläche um ergibt das 78 €/m² im Klingenberg IV und 102 €/m² im Spagen IV (24 €/m² mehr bzw. + 31 %). Trotz nicht benötigter Bauwerke wie Kreisverkehr und Regenüberlaufbecken ist der Erschließungsaufwand deutlich höher.

2. Verhältnis Gemeindebauplätze zu Privatbauplätze und Aufkaufpreis

Der Aufkaufpreis der Altgrundstücke ist gestiegen. Des Weiteren ist das Verhältnis zwischen Gemeindebauplätze mit 60 % zu Privatbauplätze mit 24 % nicht so günstig wie im Klingenberg IV mit 73 % zu 14 %.

Kaufvertrag

Wesentliche Verkaufskriterien wurden bereits in den Vergaberichtlinien beschlossen. Unter anderem wurde auch der Verzicht auf das Rabattsystem beschlossen. Das Setzen von Grenzsteinen ist gesetzlich nicht notwendig und ist deshalb analog zum „Klingenberg IV“ Sache des Käufers. Diese Regelungen werden im Kaufvertrag verankert.

Des Weiteren sollen im Kaufvertrag wie bereits im „Klingenberg IV“ neben den allgemeinen Kaufvertragsbestimmungen auch Vorgaben des Bebauungsplanes (textliche Festsetzungen) abgesichert werden.

Vergabe von Bauplätzen

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vergabe von Bauplätzen Einzelbewerbungen von Lebenspartnern als 1 Bewerbung gewertet wird. Auch ist ein Übertrag des Ranglistenplatzes auf eine andere Person (Beispiel: Geschwister oder Kinder) nicht möglich. Der Ranglistenplatz ist immer personenbezogen.

Bürgermeisterin Heidrich betonte, dass es ihr wichtig sei, im Baugebiet „Spagen IV“ auch günstigere Bauplätze anbieten zu können, da das Rabattsystem weggefallen sei. Durch die Preisstaffelung sei dies gewährleistet. Zudem hält sie fest, dass es zukünftig immer schwieriger sei an Grundstücke zu kommen, um eine Entwicklung von Bauland voranzutreiben.

Eine Gemeinderätin fragte, ob die Voreigentümer über die höheren Beiträge Bescheid wissen.

Bürgermeisterin Heidrich stellte klar, dass die Beitragssätze teilweise nach der Satzung erhoben werden und die Straßenbeiträge ähnlich der im „Klingenberg IV“ ausfallen würden, mit Steigerungen jedoch zu rechnen gewesen wäre. Für die Voreigentümer sei es dennoch attraktiv einen Bauplatz zu bekommen.

Herr Bieg ergänzt, dass es bei den Beiträgen eine Steigerung um 5,78 € gebe und diese im Vergleich zur Steigerung der Baupreise moderat ausfalle.

Ein Gemeinderat fragte, wie sich die unterschiedlichen Einwurfswerte der Voreigentümer auf die Bodenrichtwerte auswirken, wenn diese ihre Flächen teurer verkaufen würden.

Bürgermeisterin Heidrich erklärte, dass man dies nicht verhindern könne und dies das Recht der Voreigentümer sei. Natürlich ergeben sich dann auch Auswirkungen auf den Bodenrichtwert.

Der Gemeinderat stimmte den Gesamtbauplatzpreisen für Innenbauplätze 180 €, für Außenbauplätze 210 € und für die zwei Mehrfamilienhäuser 230 € zu, Die Erschließungsbeiträge sowie die weiteren Beiträge für das Baugebiet werden abgelöst.

Vergabe Erneuerung Flutlichtanlage Sportplatz

Herr Schmid erklärte, dass die Flutlichtanlage auf dem Gemeindesportplatz in den letzten Jahren immer störanfälliger wurde. Dies lag zum einen an der veralteten Steuerung und an den Leuchtmitteln. Eine passende Beschaffung von Ersatzleuchtmittel wurde immer schwieriger bzw. im Bedarfsfall musste der Leuchtkörper umgebaut werden. Die eingebauten Strahler haben eine Leistung von je. 3.000 Watt (8 Stück = 24 Kwh). Diese werden mit 6 x 1.314 Watt (7,88 Kwh) dimmbar ausgetauscht. Damit können wir eine Stromeinsparung von ca. 70 % erzielen.

Die Flutlichtmasten wurden 2017 auf Standfestigkeit überprüft und können weiterhin benutzt werden.

Für dieses Vorhaben wird uns ein Zuschuss in Höhe von 25 %, (maximal.8.015,00 €) gewährt.

Für die Erneuerung der Anlage wurden 2 zwei Angebote eingeholt.

- | | | |
|----|---------------------|-------------|
| 1. | Fa. Praml, Ismaning | 31.597,35 € |
| 2. | XXX | 32.646,56 € |

Die Fa. Praml ist ein Unternehmen, welches auf Ausleuchten von Plätzen mit Flutlichtanlagen spezialisiert ist. Die Fa. Praml zeigt eine Hohe Fachkenntnis und Qualität und kann empfohlen werden.

Die Erneuerung ist eine notwendige Investition, um ein effektiveres Energiemanagement vollends umzusetzen. Die Verwaltung geht von laufenden Kosteneinsparungen bei folgenden angenommenen Werten aus.

Alt: 150 Tage x 3 Std. x 24 kwh) = 10.800 Kwh x 0,30 €/kwh = 3.240,00 €

Neu: 150 Tage x 3 Std. x 7,88 kwh) = 3.546 Kwh x 0,30 €/kwh = 1.063,80 €

Bei dieser Berechnungsgrundlage wird jährlich eine Kosteneinsparung von ca. 2.200 € erzielt. Die Investition amortisiert sich demnach überschlägig nach 10 Jahren.

Auf Nachfrage eines Gemeinderats erklärte Herr Schmid, dass neue LED-Leuchtmittel eingebaut werden und diese wesentlich länger halten würden.

Ein Gemeinderat fragte nach der Verteilung der Stromkosten zwischen der Gemeinde und dem Sportverein.

Ein Gemeinderat wollte wissen, wie oft die Standfestigkeit überprüft wird und ob man die die Leuchtmittel in diesem Zuge austauschen kann.

Herr Schmid erklärte, dass die Standfestigkeit alle fünf Jahre überprüft wird. Bei neuen Anlagen erfolgt die erste Prüfung jedoch erst nach zehn Jahren.

Ein Gemeinderat fragte nach der Dimmbarkeit der Leuchten, da diese höhere Kosten verursachen würden.

Herr Schmid teilte mit, dass es bei der Dimmbarkeit nur einen geringen Spielraum von 10 % gebe und diese von Hand geregelt wird. Normalerweise werde das Licht nur einmal eingestellt.

Eine Gemeinderätin fragte, wer die Leuchten zukünftig auswechselt.

Herr Schmid erklärte, dass der Wechsel der Leuchten zusammen von der Fa. Elektro Mack und der EnBW ODR durchgeführt wird.

Der Gemeinderat beschloss einstimmig, die Erneuerung der Flutlichtanlage an die Fa. Praml zu vergeben.

Innerörtliche Entwicklung Vorkaufrechtssatzung "Ortsmitte Neuler und angrenzenden Bereiche entlang der L 1075"

Bürgermeisterin Heidrich führte aus, dass die Gemeinde Neuler in ihrem Ortskern und im erweiterten Bereich entlang der Landesstraße L 1075 planerische Entwicklungsziele definiert hat.

Das Instrument des besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 BauGB sei gängig und geeignet, Steuerungs- und Lenkungseinfluss für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in den Kommunen zu nehmen.

Aus der aktuellen Rechtsprechung sei erkennbar, dass sich der Gemeinderat zum rechtmäßigen Erlass einer solchen Vorkaufsrechtssatzung intensiv mit beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen und Entwicklungszielen in Abwägung mit den städtebaulichen Missständen auseinandersetzen muss. Deshalb sieht die Verwaltung Handlungsbedarf, in der Ortsmitte Neuler als auch im angrenzenden Bereich entlang der L 1075 als zentraler Kernbereich städtebaulicher Maßnahmen und Ordnungsmaßnahmen eine besondere Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB zur Erreichung der städtebaulichen Ziele zu erlassen.

Grundsätzlich steht den Gemeinden gem. § 24 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu. Dieses allgemeine Vorkaufsrecht bezieht sich hauptsächlich auf Bebauungspläne mit festgesetzten öffentlichen Zwecken, Umlegungsgebiete, Sanierungsgebiete und Flächennutzungspläne. Dieses Vorkaufsrecht ist sehr allgemein gehalten und meistens ist ein öffentlicher Zweck planerisch nachzuweisen. Im Flächennutzungsplangebiet ist das Vorkaufsrecht auf unbebaute Flächen für Wohnnutzung im Außenbereich beschränkt.

Ein weitergehendes Vorkaufsrecht kann sich die Gemeinde anhand einer Satzung nach § 25 BauGB wie folgt sichern:

Die Gemeinde kann

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen;
2. in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Bürgermeisterin Heidrich betonte, dass das Vorkaufsrecht nur im Einzelfall ausgeübt werden dürfe, wenn es das Wohl der Allgemeinheit erfordert. Aufgrund der Knappheit und Grundstücken, werde die Innenentwicklung aber immer wichtiger, um diese auch am Leben zu halten. Die Gemeinde möchte mit der Satzung hier stärker eingreifen können.

Ein weiterer Vorteil einer Satzung nach § 25 BauGB wird darin gesehen, dass gemäß oben genannter Ziffer 2 noch keine rechtskräftige planerische Grundlage für die städtebauliche Maßnahme vorliegen und der öffentliche Zweck noch nicht konkret nachgewiesen werden muss.

Die Gemeinde Neuler erfährt derzeit durch den demographischen Wandel eine dynamische Entwicklung im Ortskern und den angrenzenden Bereichen. Die Verwaltung sieht hier Bedarf in dem abgegrenzten Bereich durch eine Satzung nach § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB Steuerungs- und Lenkungseinfluss für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu nehmen. Deshalb wird vorgeschlagen, den Bereich im Lageplan Anlage 1 mit einer besonderen Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB zu versehen. Hiermit besteht für die Gemeinde eine weitergehende Möglichkeit, sich gesetzlich am

Grundstücksverkehr beteiligen zu können und zusätzlich aktiven Einfluss auf die Entwicklung zu nehmen.

Zum Schutz des Ortskernes ist die Gemeinde Neuler seit jeher um eine positive Entwicklung bemüht. Ziel ist der Erhalt der historischen Strukturen bei gleichzeitiger Aufwertung des Ortskernes und die Gewinnung an Attraktivität durch Schaffung von Aufenthalts- und Wohnqualität, Schaffung von Wohnraum, Stärkung der Grundversorgung und des Einzelhandels, sowie der Festigung Neulers als aktives Bindeglied zwischen Aalen und Ellwangen.

Hierfür wurden immer wieder auch die Instrumente und Anreize des Entwicklungsprogrammes Ländlicher Raum genutzt. Sowohl bei kommunalen, wie auch bei diversen privaten und gewerblichen Maßnahmen konnten somit Anreize und ein Mehrwert geschaffen werden.

Die Gemeinde Neuler hat im Jahr 2005 ein Konzept für die Attraktivierung des Ortskernes im Bereich des Rathauses aufgestellt und umgesetzt. Um diesen Prozess erfolgreich fortzusetzen wurde 2020 die Programmaufnahme in die Landesinitiative „barrierefreie Ortmitten gestalten“ erfolgreich erwirkt. In einem kreativen Prozess werden bis Ende 2021 Ergebnisse und Erkenntnisse aus einem Bürgerbeteiligungsprozess erwartet, die dann wiederum in die städtebaulichen Zielsetzungen einfließen werden.

Die Nachteile des ländlichen Raumes können in den kleineren Kommunen nur kompensiert werden, wenn die Gemeinden aktiv und lebendig bleiben. Dazu gehört eine gut funktionierende Grundversorgung und ansprechende Wohnquartiere, sowie ein gelingender Generationenwechsel. Gerade im Ortskern und entlang der L 1075 bieten die Grundstückszuschnitte und die vorhandene Bebauung keine entsprechend zeitgemäße Nutzungen an mit dem Ergebnis, dass Bausubstanz zerfällt und städtebauliche Missstände eintreten.

Umso mehr ist der Erlass einer Satzung nach § 25 BauGB von besonderer Bedeutung, um durch Beteiligung am Grundstücksverkehr und die einhergehenden Ordnungsmaßnahmen städtebauliche Missstände zu beheben und auf die Entwicklung von vorhandenen Baulücken einzuwirken, sowie städtebauliche Strukturen zu erhalten und weiter zu entwickeln zu können. Von besonderer Bedeutung ist die Aufwertung der Aufenthaltsbereiche innerhalb dieses Gebiets.

Das Satzungsgebiet umfasst die Ortsmitte, bestehend aus den markanten Gebäude der Katholischen Kirche St. Benedikt und dem Rathaus, sowie dem Gebäudebestand entlang der L 1075 vom westlichen Ortseingang Neuler/Bronnen und abschließend mit dem Gebäudebestand an der Achse L 1075 Schwenningen Straße/Kurze Straße. Das Gebiet ist geprägt durch Grundversorgungsgeschäfte, ausgeprägte Wohnnutzung, Banken, Büros, Verwaltungsgebäude, Kindergarten, Kirche, Gastronomie, landwirtschaftlichen Hofstellen und Aufenthaltsbereiche. Bei dem gesamten Satzungsgebiet handelt es sich um den kleinstrukturierten Ortskern Neulers, der durch städtebauliche Missstände und teilweise alte Bausubstanz geprägt ist. Mit der Vorkaufsrechtsatzung und den städtebaulichen Maßnahmen, sowie Schaffung von Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit, Gestaltung von Wohnraum- und Vermietungsmöglichkeiten soll einem sozialen Ungleichgewicht entgegengewirkt und Neunutzungen ermöglicht werden.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Teilbereiche:

- **Areal südwestlich Fuggerstraße/Goethestraße.**
Dieser Bereich ist überwiegend durch Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung geprägt. Insbesondere angrenzend an die Goethestraße soll die alte Bausubstanz neu geordnet werden. Außerdem ist die Gemengenlage aus unterschiedlichen Nutzungen zu entzerren.
- **Areal südöstlich Fuggerstraße/Goethestraße**
Ungünstige Grundstückszuschnitte und marode Bausubstanz sowie diverse Baulasten erschweren eine Neuordnung. Eine Neuordnung soll entsprechend den Entwicklungszielen der Gemeinde Neuler verdichtete Wohnnutzung zur Beseitigung der Wohnungsknappheit ermöglichen.
- **Bereich östlich des Kirchplatzes**
Dieser Bereich ist seit Jahren durch sanierungsbedürftigen und maroden Altbestand geprägt, weshalb zur Verfolgung der Entwicklungsziele und zum Erhalt des Ortsbilds Prozesse von Neuordnungen, Quartiersplanungen und Bodenordnungsmaßnahmen notwendig werden.
- **Areal Hauptstraße/Schmiedstraße/Hasenbergstraße.**
Dieser Bereich ist durch bedeutende historische Bausubstanz und Gemengenlagen aus verschiedenen Grundstückszuschnitten und Nutzungen einer geordneten Entwicklung zuzuführen. Um hier keine Fehlentwicklung in dem bedeutenden Bereich und dessen Umfeld zu erhalten, ist es notwendig, dass die Gemeinde Neuler mit dem besonderen Vorkaufsrecht Steuerungs- und Lenkungsfunktion in der Bodenordnung übernimmt.
- **Areal östlich des Rathauses**
Dieser Bereich ist geprägt durch Mischnutzung von öffentlichen Gebäuden und Flächen, Dienstleistungen, Wohnen und Grundversorgung. Eine engmaschige Struktur der Grundstückszuschnitte, Gebäude und der Erschließung zeigt, sodass eine Gemengenlage vorhanden ist. Hier ist es notwendig, im Bereich der Bodenordnung Einfluss auf die Arealsentwicklung, insbesondere zur Sicherung der Grundversorgung und des Wohnens im Ortskern, zu nehmen.
Eine geordnete Erschließung und Neugestaltung ist teilweise unausweichlich.
- **Bereich Schmiedgasse/Ellwanger Straße/Hauptstraße**
Wohnbebauung und ehemalige Landwirtschaftliche Hofstellen prägen diesen Bereich mit ungünstigen Grundstückszuschnitten und Freiflächen, die einer Neuordnung bedürfen. Die Gemeinde sieht im Bereich der Freiflächen eine kommunale Nutzung oder eine verdichtete Wohnbebauung als notwendig an. Im Gebäudebestand bedarf es einer Neuordnung, um die wohnraumwirtschaftlichen Zielsetzungen einer Kommune gerecht zu werden.
- **Bereich nordöstlich Kindergarten St. Benedikt**
Dieser Bereich ist geprägt von der beengten Kinderbetreuungseinrichtung/Vereinsdomizil St. Benedikt und einer dicht aufrückenden Wohnbebauung. Die Neuordnung soll für kommunale Zwecke mit einer Erweiterung der gemeindlichen Einrichtung genutzt werden.

Durch die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und den möglichen Erwerb von Grundstücken wird der Einfluss und die Steuerungsmöglichkeit in die Ortsentwicklung und die spätere Verwirklichung der in Erwägung gezogenen Maßnahmen durch den Grundbesitz der Gemeinde erleichtert. Damit kann die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt werden, wenn es zum konkreten Ausübungsfall kommt. Dann hat die Gemeinde auch unter Abwägung der

öffentlichen und privaten Belange und der Gesetzeslage grundsätzlich das öffentliche Interesse am öffentlichen Eigentum der Flächen in diesem Bereich und der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen gegenüber dem Interesse des privaten Eigentums zu begründen. Selbstverständlich muss die konkrete Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB in jedem Einzelfall geprüft werden. Hierbei werden dann Abwägungs- und Ermessensprozesse als Entscheidungsgrundlage durchgeführt.

Ein Gemeinderat fragte, ob der Geltungsbereich der Satzung später erweitert werden könne.

Bürgermeisterin Heidrich teilte mit, dass es sich dann um eine Erweiterung der Vorkaufssatzung handle und dies grundsätzlich möglich sei.

Der Gemeinderat beschloss den Erlass der Vorkaufsrechtssatzung „Ortsmitte Neuler und angrenzenden Bereiche entlang der L 1075“ einstimmig.

Jagdverpachtung gemeinschaftlicher Jagdbezirk Gaishardt

Bürgermeisterin Heidrich erläuterte, dass der gemeinschaftliche Jagdbezirk Gaishardt mit Jagdpachtvertrag vom 26.02.2018 aufgrund Jagdgenossenschaftsbeschluss vom 16.01.2018 an Herrn Sigmund Gnielka und Frau Dorothea Esch auf die Dauer von 6 Jahren verpachtet wurde.

Herr Sigmund Gnielka ist 2018 verstorben. Gemäß § 15 des Jagdpachtvertrages erlischt der Vertrag gegenüber dem verstorbenen Mitpächter mit Ablauf des Jagdjahres, in dem der Tod des Mitpächters eingetreten ist.

Herr Michael Vaas aus Gaishardt wandte sich an die Gemeindeverwaltung mit der Bitte als neuer Mitpächter in den Jagdpachtvertrag eintreten zu dürfen. Frau Esch befürwortet dieses Anliegen.

Bis Juni 2020 war aufgrund der gesetzlichen Grundlagen gem § 15 Abs. 4 Jagd- und Wildtiermanagementgesetz (JWMG) eine Aufnahme eines Jagdpächter in einen laufenden Pachtvertrag nur mit einer Zustimmung der Jagdgenossenschaftsversammlung möglich. Das Gesetz wurde geändert.

Die Verwaltung der Jagdgenossenschaft wurde nach § 15 Abs. 7 JWMG i.V. m § 10 der Jagdgenossenschaftssatzung für den gemeinschaftlichen Jagdbezirk Gaishardt für die Dauer der Pachtzeit auf den Gemeinderat übertragen. Gem. § 11 der Jagdgenossenschaftssatzung ist es unter anderen die Aufgabe des Gemeinderates einen Mitpächter in einen laufenden Pachtvertrag aufzunehmen.

Der Gemeinderat beschloss einstimmig die Aufnahme von Herrn Michael Vaas als Mitpächter für den gemeinschaftlichen Jagdbezirk Gaishardt und beauftragte die Bürgermeisterin den erforderlichen Nachtrag mit den Pächtern abzuschließen und diesen der unteren Jagdbehörde anzuzeigen.

Einvernehmen zu Baugesuchen

Folgenden Baugesuchen gab der Gemeinderat sein Einvernehmen:

- Überdachung eines bestehenden Stellplatzes/Errichtung eines Carports auf Flst. Nr. 1410/28, Birkenweg 10 in Neuler (1 Enthaltung)

- Erstellung eines Stahlbalkons im 1. OG mit Außentreppe sowie Erstellung einer flachgeneigten Gaube auf Flst. 800/20, Fliederweg 8 in Neuler

28. Änderung Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen im Bereich "Dollishäusle West" in Adelmansfelden

Die Gemeinde Adelmansfelden kann aktuell keine Grundstücke mehr an Bauinteressenten anbieten. Sämtliche Baugrundstücke die im Jahr 2018 im Baugebiet „Dollishäusle West – 4. Bauabschnitt“ erschlossen wurden, sind verkauft und aufgesiedelt bzw. werden derzeit bebaut.

Dennoch bestehen weiter Wohnbauflächenbedarf und konkrete Käuferanfragen von privaten Interessenten, die in Adelmansfelden ein Wohnhaus errichten möchten. Diesen und weiteren Anfragen könnte man zukünftig nicht gerecht werden. Ziel der Gemeinde ist es, eine Abwanderung ins Umland zu verhindern und durch Bauland vor allem auch die jungen Bevölkerungsschichten in Adelmansfelden zu halten und Familien mit Kindern am Ort eine Zukunft bieten zu können.

Mit der Aufgabe der Quelle „In der Klinge“ durch den Betreiber der Gemeinde Adelmansfelden fällt auch deren Schutzzone weg. Für den Flächennutzungsplan haben sich neue Planungsmöglichkeiten durch die nicht mehr erforderliche Beachtung dieser Wasserschutzgebietszone ergeben. In der darauffolgenden Abwägung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten kommt die Gemeinde Adelmansfelden zum Ergebnis, dass der zukünftige Siedlungsschwerpunkt im Bereich „Dollishäusle“ weiterentwickelt werden soll. Die nordöstlich gelegene Wohnbaufläche „Im Loh“ konnte unter anderem aufgrund von Eigentumsgründen nicht entwickelt werden. Sie wird zugunsten der hier vorliegenden Wohnbaufläche „Dollishäusle West“ aufgegeben, aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und ein „Flächentausch“ in gleicher Größenordnung zugunsten des Plangebiets vorgenommen. Zusätzlich wird noch eine ca. 0,1 ha große bestehende, unbebaute Mischbaufläche zwischen dem Mischgebiet „Jägerackerstraße“ und der Wohnbaufläche „Im Loh“ mit eingetauscht.

Die Gemeinde Adelmansfelden hat bei der VVG Ellwangen eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans beantragt. Sie erfolgt im Parallelverfahren nach §8 Abs. 3 BauGB.

Belange der Gemeinde Neuler sind durch diese Entwicklungsmaßnahme nicht tangiert.

Der Gemeinderat stimmte dem Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen im Bereich „Dollishäusle West“ in Adelmansfelden einstimmig zu.

29. Änderung Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen im Bereich "Bauhof Geiselrot" in Rosenberg

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Ellwangen stellt im Planbereich nördlich des Sportplatzes in Geiselhof ca. 0,83 ha Flächen für die Landwirtschaft dar. Hier sollen ca. 0,83 ha Sonderbauflächen für den Bauhof der Gemeinde entstehen.

Der Bauhof der Gemeinde Rosenberg ist für die zukünftigen Aufgaben räumlich zu klein. Durch die beengte Lage auf rund 1.300 m² gibt es Engpässe bei der Lagerung bzw. Unterbringung von Fahrzeugen, Maschinen und Materialien. Dies sorgte in der Vergangenheit dafür, dass auf Lagerflächen außerhalb des Betriebsgelände des Bauhofs zurückgegriffen werden musste. Außerdem sind eine Modernisierung sowie Erweiterungen der Gemeinschafts- und Sanitärräume für die Mitarbeiter des Bauhofs nötig, welche am bestehenden Standort aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse nicht ausführbar sind. Durch die Ausweisung von Sonderbauflächen im Plangebiet soll es der Gemeinde Rosenberg ermöglicht werden, hier einen leistungsfähigen und für seine Aufgaben ausreichend dimensionierten Bauhof zu errichten.

Die Gemeinde Rosenberg hat bei der VVG Ellwangen eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans beantragt. Sie erfolgt im Parallelverfahren nach §8 Abs. 3 BauGB.

Belange der Gemeinde Neuler sind durch diese Entwicklungsmaßnahme nicht tangiert.

Der Gemeinderat stimmte dem Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen im Bereich „Bauhof Geiselrot“ in Rosenberg einstimmig zu.

Bekanntgaben

Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse aus der Gemeinderatssitzung vom 24.03.2021

Die Beschlüsse bleiben weiterhin nichtöffentlich.

Hausärztliche Versorgung im Ostalbkreis

Zur Weiterentwicklung der **hausärztlichen Versorgung im Ostalbkreis** wird eine Zusammenarbeit der Kommunen mit den Vertretern der Kreisärzteschaft in Teilraumkonferenzen forciert. Mittelfristige Veränderungen in der hausärztlichen Versorgung sollen erkannt und aktiv begleitet werden. Die Gemeinde Neuler ist dem Teilraum Ellwangen angegliedert. Fachärzte im Ellwanger Raum wie auch die Virngrundklinik leisten einen wichtigen Beitrag zur Gesundheitsvorsorge.

Ernennung zum Eheschließungsbeamten

Herr Julian Kohler wurde mit sofortiger Wirkung zum **Eheschließungsstandesbeamten** ernannt. Damit kann bei der Gemeinde Neuler neben Frau Ulla Leinberger, Frau Birgit Schips und Bürgermeisterin Heidrich auch der Hauptamtsleiter künftig Eheschließungen vornehmen.

Stand Baustellen

Gaishardt 2.BA

Die Fa. Ebert verlegt derzeit die Wasserleitung mit Gasleitung in der Straße Richtung Sportplatz. Anschließend werden die Stromkabel mit Leerrohren für Glasfaser verlegt. Durch die Nachtfröste kann keine Asphaltdeckschicht eingebaut werden. Der geplante Asphalteinbau wurde auf Ende April verschoben. Hier wird dann der gesamte Bereich der vorderen Gaishardter Hauptstraße, Am Rain, Gartenstraße und Am Sturzweg eingebaut.

Bronnen Bushaltestelle

Die Fa. Haag-Bau hat die alte Stützmauer abgebrochen und die Fläche der neuen Bushaltestelle ausgekoffert. Als nächstes werden die Bordsteine und die Mauersteine gesetzt.

Verkehrliche Optimierung Friedhofstraße mit Parkplatz

Im Bereich der Friedhofstraße werden wir immer wieder mit alten Leitungen und Kabeln konfrontiert. Diese müssen zum Teil umverlegt bzw. tiefergelegt werden. Diese Arbeiten sind sehr zeitintensiv. Die Fundamente für die Fahrradüberdachung sind bereits hergestellt. Als nächstes werden die Pflasterarbeiten im Parkplatzbereich abgeschlossen werden. Anschließend werden die Bus-Borde an der Friedhofstraße versetzt.

Bepflanzung Lärmschutzwall BGB Klingenberg IV

Sobald die Angebote vollends vorliegen werden die Pflanzen für den Wall bestellt. Eine Besprechung mit den Anwohnern hat bereits stattgefunden. Die Pflanzliste mit Pflanzplan, erstellt von Frau Karger (LRA), wurde Vorort besprochen. Geplant ist die Bepflanzung des Lärmschutzwalls Ende April mit dem Bauhof.

Sanierung des Sammlers im Krähenbachtal

Zur **Sanierung des Sammlers im Krähenbachtal** wurde ein Zuschussantrag nach den Förderrichtlinien Wasserwirtschaft gestellt. Leider hat die Gemeinde eine Absage erhalten. Der Zuschussantrag wird erneut im September 2021 für das Folgejahr gestellt. Die Maßnahme kann um ein weiteres Jahr verschoben werden.

Breitband Tannensiedlung

Die EnBW/ODR plant in diesem Sommer den Bau einer Gasleitung in die Tannen- und Fichtenstraße. Hierbei bietet die ODR auch den Einbau eines Leerrohres für eine Verlegung von Glasfaserleitungen an. Allerdings ist dieses Angebot nur im Bereich des Hausanschlusses (Einzelrohr von der Straße bis ins Gebäude) gültig. Die Zuleitungen und Hauptleitungen werden von der ODR nicht verlegt. Dies führt bei den Anwohnern zu Fehlinformationen.

Das Gebiet wurde 1999 mit Kabel-BW, jetzt Vodafone, und Telekomleitungen erschlossen und ist somit nach den Förderkriterien des Landes und des Bundes versorgt.

Die erforderliche Bandbreite für eine gute gewerbliche Nutzung bzw. Homeoffice ist nur im Download erreichbar. Das max. vorhandene Volumen für Upload ist bei Videokonferenzen, nach Angaben der Anwohner nicht ausreichend.

Eine Herstellung einer weiteren Infrastruktur mit Bezuschussung durch öffentliche Gelder ist nicht erlaubt und kann zu Regressansprüchen durch Vodafone, bzw. Telekom führen.

Daher ist ein Einlegen von Leerrohren auf Kosten der Gemeinde Neuler nicht ratsam.

Ein Gemeinderat merkte an, dass es nicht sinnvoll sei, wenn die Straße in kommenden Jahren wieder aufgerissen werden müsse, wenn die Förderung der grauen Flecken umgesetzt wird.

Bürgermeisterin Heidrich erklärte, dass in diesen Bereichen vor allem der Upload das Problem sei. Dennoch könne sie sich nicht vorstellen, dass hier kurzfristig ein Ausbau der Bereiche erfolgt. Zudem sei dann auch die Beglasung der Leerrohre und die Betrachtung der Investitionskosten wichtig.

Herr Bieg ergänzte, dass in der Tannensiedlung ein Vertrag mit bis zu 1.000 Mbit abgeschlossen werden könne und daher eine optimale Versorgung auch beim graue Flecken-Programm gewährleistet sei.

Erweiterte Teststrategie des Landes Baden-Württemberg

Das Land Baden-Württemberg hat seine Teststrategie für Schulen sowie Kitas und Kindergärten erweitert. So gibt es in den Schulen ab 19.04.2021 eine indirekte Testpflicht zur Teilnahme am Präsenzunterricht je nach Inzidenzwert. In den Kitas und Kindergärten gibt es seitens des Landes eine Empfehlung zur Durchführung von regelmäßigen Schnelltests. Die Teilnahme an den Tests ist in diesem Bereich allerdings freiwillig. Die Gemeindeverwaltung hat in Abstimmung mit den Leitungen der Brühlschule sowie der beiden Kindergärten ein Testkonzept entwickelt, um einen weiteren Baustein zum sicheren Betrieb der Einrichtungen anzubieten. Demnach werden den Schülerinnen und Schülern, den Kindergartenkindern sowie dem jeweiligen Personal 2x/Woche Schnelltests zur Selbstanwendung für zuhause zur Verfügung gestellt. Die Durchführung der Tests am Sonntagabend/Montag und Mittwoch und das entsprechende Ergebnis müssen jeweils bescheinigt werden. Die Kosten für die von der Gemeinde beschafften Schnelltests können zu großen Teilen über das Land abgerechnet werden.

Postannahmestelle in Neuler

Bürgermeisterin Heidrich bemängelte, dass die Postannahmestelle in Neuler ihre Abholzeit von 16.00 Uhr auf 14.00 verlegt habe. Durch Corona sei das Aufkommen jedoch größer, weshalb die Postannahmestelle mit einem größeren Auto und einer zeitlich anderen Tour angefahren werden müsse. Die Deutsche Post hat eine Prüfung der Abholzeiten zugesagt.

Verletzte Schafe durch Bissverletzungen

Bürgermeisterin Heidrich teilte mit, dass von 16. auf 17.4.21 in Ebnat drei verletzte Schafe mit Bissverletzungen aufgefunden wurden. Zudem sei seitdem ein Schaf vermisst. Der Veterinär des Ostalbkreises vermutet einen Wolf oder einen großen Hund. Aufgrund dessen laufen nun entsprechende Untersuchungen.

Anfragen

Schottergarten vor dem Rathaus

Eine Gemeinderätin fragte nach dem Sachstand beim Schottergarten vor dem Rathaus.

Bürgermeisterin Heidrich teilte mit, dass drei Angebote eingeholt werden und Anfang Mai ein Termin zwecks dem Pflanzplan. Sie zögere bisher jedoch, da sie gerne eine Bürgerpflanzaktion durchführen möchte. Dies sei aufgrund der momentanen Bestimmungen jedoch schwierig.

Eine Gemeinderätin regte das Aufstellen eines selbstgebauten Insektenhotels vor dem Rathaus an.

Eine Gemeinderätin fragte, ob in diesem Zusammenhang auch der Kreisverkehr beim Klingenberg IV eingesät wird.

Bürgermeisterin Heidrich bestätigte, dass der Bauhof den Kreisverkehr bepflanze.

Baustelle in Schweningen

Eine Gemeinderätin bemängelte, dass der Start der Baustelle in Schwenningen den Anwohnern nur sehr kurz vorher mitgeteilt wurde

Herr Schmid erklärte, dass der Baubeginn sehr kurzfristig erfolge und nicht früher bekannt gewesen wäre.

Bürgermeisterin Heidrich ergänzte, dass die Kurzfristigkeit mit der Baustelle in Bronnen zusammenhänge.