



■ Gemeinde Engstingen · Kirchstraße 6 · 72829 Engstingen

An die  
Mitglieder des  
Gemeinderates

05.05.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu einer Sitzung des Gemeinderates am

**Mittwoch, 13. Mai 2026, um 19:00 Uhr,  
im Sitzungssaal des Rathauses Großengstingen, Kirchstr. 6, 72829 Engstingen**

darf ich Sie herzlich einladen.

## Tagesordnung

### Öffentlicher Teil

1. Bekanntgaben
2. Beitritt zum Zweckverband Klärschlammverwertung Böblingen (kbb) GR-042-2026  
- Beratung und Beschlussfassung
3. Beratung und Beschlussfassung zur Ausübung bzw. Abwendung eines GR-046-2026  
Vorkaufsrechts für Grundstück Flst.Nr. 266/1, Sternbergstraße, Gemarkung  
Kleingstingen  
- Beratung und Beschlussfassung
4. Stellungnahmen zu Baugesuchen
- 4.1. Bauvorhaben GR-044-2026
5. Verschiedenes

■ Allgemein

Fon 07129 9399-0 Fax -99  
E-Mail [info@engstingen.de](mailto:info@engstingen.de)  
[www.engstingen.de](http://www.engstingen.de)  
USt-IDNr. DE 146 484 486

■ Öffnungszeiten Bürgermeisteramt

Montag – Freitag 08.00 – 11.45 Uhr  
Dienstag 16.00 – 18.00 Uhr  
Donnerstag 14.00 – 16.00 Uhr

■ Bankverbindung

Kreissparkasse Reutlingen  
BIC: SOLADES1REU IBAN: DE45 6405 0000 0000 0014 25  
Vereinigte Volksbanken  
BIC: GENODES1BBV IBAN: DE02 6039 0000 0733 3640 04

**Hinweis:**

Sollte der Gemeinderat wegen Abwesenheit oder Befangenheit von Mitgliedern nicht beschlussfähig sein, findet direkt im Anschluss an die erste Sitzung eine zweite Sitzung mit der gleichen Tagesordnung statt, in der er beschlussfähig ist, wenn mindestens drei Mitglieder anwesend und stimmberechtigt sind (§ 37 Absatz 3 GemO).

Mit freundlichen Grüßen

Mario Storz  
Bürgermeister



**Sitzung des Gemeinderates am 13.05.2026**

---

**TOP 2 Beitritt zum Zweckverband Klärschlammverwertung Böblingen (kbb)  
- Beratung und Beschlussfassung**

**Anlage/n: Anlage 1 Verbandsatzung des Zweckverbands Klärschlammverwertung Böblingen (kbb)**

**Anlage 2: Übersicht der bisherigen Mitglieder**

**Sachdarstellung/Begründung:**

**1. Hintergrund**

Die Entsorgung der bei der kommunalen Abwasserbehandlung anfallenden Klärschlämme unterliegt den gesetzlichen Bestimmungen der Verordnung über die Verwertung von Klärschlamm, Klärschlammgemisch und Klärschlammkompost (Klärschlammverordnung). Seit 03.10.2017 ist die Neuordnung der Klärschlammverordnung in Kraft. Mit dieser Neufassung verbietet der Gesetzgeber aus Vorsorgegründen die bodenbezogene Verwertung von Klärschlamm, z.B. als Dünger. Auf diese Weise soll die Einbringung von giftigen und/oder belastenden Stoffen (z.B. Nitraten) und Mikroplastik in die Böden und damit in die Nahrungskette nachhaltig vermieden werden.

Mit der Neufassung der Klärschlammverordnung werden die Betreiber größerer Kläranlagen je nach Größenklasse ab den Jahren 2029 bzw. 2032 darüber hinaus zur Rückgewinnung des Phosphors aus Klärschlämmen und Klärschlammaschen verpflichtet. Ausnahmen gibt es lediglich für kleinere Kläranlagen, die zudem eng gesetzte Mindestmengen an Phosphorrückständen im Klärschlamm unterschreiten und nachvollziehbar darlegen können, keinen geeigneteren Verwertungsweg gefunden zu haben.

Umweltschutzgründe allein waren für diese Verpflichtung nicht ausschlaggebend. Phosphor ist einer der weltweit wichtigsten Rohstoffe überhaupt. Er muss aus begrenzten Lagerstätten, die zudem vornehmlich in Schwellenländern liegen, bergmännisch abgebaut werden. Es gilt der Leitsatz: Ohne Phosphor kann der Mensch nicht leben.

Mit dem Wegfall der Möglichkeit zur Ausbringung des Klärschlammes und der Verpflichtung zur Phosphorrückgewinnung geht eine Verringerung der Entsorgungswege einher. Dies erhöht die Nachfrage nach Mitverbrennung und Monoverbrennung von Klärschlamm, wodurch die Entsorgungskosten in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen waren. Lagen diese in Baden-Württemberg bis 2016 noch bei ca. 65 bis 90 € je Tonne (brutto), waren sie zum Zeitpunkt der Gründung des Zweckverbands bereits auf mehr als 140 € je Tonne (brutto) gestiegen. Eine aktuelle Studie der Firma trend:research zeigt, dass die Preise aktuell teilweise wieder auf dem Niveau von vor 10 Jahren liegen, jedoch eine kontinuierliche Steigerung zu erwarten ist. Besonders mit dem Inkrafttreten der Pflicht zur Phosphorrückgewinnung ist gem. der Studie ein Preissprung zu erwarten.

Derzeit wird an der Kläranlage Kohlstetten mit einer Presse der Klärschlamm gepresst. Der gepresste Klärschlamm wird dann zu Zementwerken oder Kraftwerksanlagen zur thermischen Verwertung gebracht.

Neben den Entsorgungskosten spielt auch die Entsorgungssicherheit eine große Rolle. Wie lange die Mitverbrennung in Kohlekraftwerken und Zementwerken möglich sein wird, ist wegen eines möglichen Kohleausstiegs Deutschlands nicht sicher, zumal durch die Vermischung der Aschen die Phosphorrückgewinnung erschwert oder unmöglich gemacht wird. Die Monoverbrennung von Klärschlamm, also die ausschließliche thermische Behandlung von Klärschlamm in einer Verbrennungsanlage unter Ausschluss anderer Brennstoffe, wird die zentrale Rolle in der Klärschlammverwertung einnehmen.

Seit Jahren sind die in Baden-Württemberg bestehenden Klärschlammmonoverbrennungsanlagen weitgehend ausgelastet. Mit der Novelle der Klärschlammverordnung und der Forderung nach einer Phosphorrückgewinnung hat die Nachfrage nach Monoverbrennungskapazitäten erheblich zugenommen. Der zusätzliche Bedarf kann nur durch die Neuschaffung von Monoverbrennungskapazitäten an anderen Standorten gedeckt werden.

Mit Ausblick auf die dargestellte Entwicklung wurde bereits im Jahr 2016 eine Machbarkeitsstudie für eine Klärschlammverwertungsanlage am Standort des Restmüllheizkraftwerks in Böblingen vorgestellt. In enger Zusammenarbeit zwischen Betreibern und dem Zweckverband Restmüllheizkraftwerk Böblingen (ZV RBB) wurde für das Projekt Klärschlammverwertung Böblingen eine interkommunale Lösung erarbeitet, die durch ihre Struktur für alle Beteiligten kaum Risiken aber sehr viele Chancen birgt. Das enorme Synergiepotential am Standort macht dieses Projekt, insbesondere anderen vergleichbaren Projekten gegenüber, wirtschaftlich und politisch überlegen. Die Organisation in Form eines Zweckverbands verspricht dabei neben der langfristigen Verwertungssicherheit auch eine faire Preisbildung im Sinne der Mitglieder.

## **2. Konzept**

### **2.1 Synergiepotentiale; Vorteile für den ZV RBB, den ZV kbb und die Region**

Die Umsetzung des Projekts auf dem Werksgelände des ZV RBB konnte nicht allein aus den Interessen des zu gründenden Zweckverbands kbb heraus angegangen werden. Das Projekt birgt jedoch herausragende Synergiepotentiale, die sowohl für den ZV RBB als auch für die Region einzigartige Nutzen bergen.

Basis für die Wirtschaftlichkeitsberechnung - dargestellt als Kostenkorridor - ist die Annahme, dass auf einem Grundstücksteil auf dem Werksgelände des ZV RBB ausschließlich die für die Klärschlammverwertung zusätzlich erforderlichen Anlagenteile errichtet werden. Ansonsten sollen die bereits vorhandenen Einrichtungen des ZV RBB mitgenutzt werden. Durch die Vermeidung von Doppelungen bei den gemeinsam mit dem ZV RBB nutzbaren Anlagenteilen wie z.B. der Waage, den Werkstätten, den Sozialräumen etc. sowie der Bereitstellung nur eines Personalkörpers für die Verwaltung und den Betrieb beider Anlagen können größtmögliche Synergien für beide Zweckverbände ausgeschöpft werden. Alle Planungen werden und wurden unter diesen Prämissen aufgestellt.

Dabei liegt auf der Hand, dass gemeinsam genutzte Einrichtungen und ein gemeinsamer Personalpool für beide Anlagen für beide Zweckverbände wirtschaftliche Vorteile bergen. Die Nutzung dieser wirtschaftlichen Vorteile werden in einem win/win-Prozess zum Nutzen beider Verbände aufgeteilt.

Durch die Verzahnung der Anlagen können teils völlig neue Umwelt-Teilprojekte angegangen und der Standort so zu einer beispielhaften Anlage für nachhaltige und klimaschützende Nutzung von Abfällen und Klärschlamm ausgebaut werden. Diese interkommunale Zusammenarbeit in Böblingen kann zeigen, dass Kommunen ohne Gewinnbestreben sowohl die Entsorgungssicherheit als

Grundpfeiler der Kreislaufwirtschaft, als auch intelligente Klimapolitik durch nachhaltige Projekte umsetzen können. Am Standort werden nicht nur Rohstoffe zurückgewonnen, sondern auch umweltfreundlich Wärme und Strom für die Städte Böblingen und Sindelfingen erzeugt, die das Nutzungspotential der Fernwärme sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich nachhaltig ausbauen können. Durch die energetische Nutzung des Abfalls sowie des Klärschlammes werden für die gesamte Region erhebliche CO<sub>2</sub>-Emissionen eingespart. Zur Erreichung dieser gemeinsamen Ziele wurden zwischen dem ZV RBB und der Stadt Böblingen als Belegenheitskommune eine Vereinbarung über den Planungsrahmen getroffen.

## 2.2 Zweckverbandskonstrukt

Aktuell hat der Zweckverband kbb 74 Mitglieder (vgl. Anlage 2). Auf Grundlage der in dieser Sitzung zu beschließenden Satzung (Anlage 1) soll auch der Beitrittsbeschluss der Gemeinde Engstingen gefasst werden. Gegenüber dem Kreis der Gründungsmitglieder besteht dabei kein Nachteil. Sie werden entsprechend den Regelungen der Verbandsatzung (Anlage 1) den Gründungsmitgliedern gleichstellt.

Die Satzung enthält neben den üblichen für Zweckverbände zu regelnden Sachverhalten folgende wesentliche Eckpunkte:

- Aufgabe des Zweckverbands ist vorrangig die Verwertung des Klärschlammes einschließlich Phosphorrückgewinnung für die Verbandsmitglieder sowie unter Umständen die Rückgewinnung weiterer enthaltener Rohstoffe und die Verwertung der enthaltenen Energie. Diese Aufgabe geht erst mit der Inbetriebnahme der Klärschlammverwertungsanlage auf den Zweckverband über.

Dies schließt auch die Aufgabe mit ein, die Ausnutzung nicht ausgeschöpfter Verbrennungskontingente der Mitglieder zentral zu organisieren und zu vollziehen.

- Aufgabe kann ferner die Bereitstellung von bis zu 20 % der Anlagenkapazität für Dritte, z.B. im Rahmen eines Ausfallverbands, sein. Die Summe der zu vergebenden Verbrennungskontingente wird mit der Verbandsatzung auf 120.000 t/a festgelegt.

Die Veränderung des Verbrennungskontingents als wesentlicher Parameter des zu gründenden Zweckverbands und der Zusammenarbeit unterliegt dem Zustimmungsvorbehalt des ZV RBB in der Verbandsversammlung des ZV kbb. Dies ist nicht nur auf Grund der engen Verflechtung der Anlagen und der damit einhergehenden Wechselwirkungen sachgerecht. Darüber hinaus ist so die Möglichkeit der Einflussnahme auf die Zusammensetzung der Mitglieder unter regionalpolitischen Gesichtspunkten gegeben.

- Der ZV RBB ist ebenfalls Mitglied im ZV kbb, um die Betriebsführung und die Errichtung der Anlagen durch den ZV RBB bereits in der Satzung regeln zu können. Umgekehrt ist auch der ZV kbb als Mitglied im ZV RBB, damit der ZV RBB die vorgenannten Aufgaben verbandsrechtlich ausüben kann.
- Das Beteiligungsverhältnis am Zweckverband wird nach dem Verbrennungskontingent in Originalsubstanz festgelegt, wobei sich die Verbandsmitglieder verpflichten, einen Korridor von 23 % bis 35 % Trockensubstanzanteil einzuhalten. Kann dieser Korridor von einzelnen Mitgliedern dauerhaft oder vorübergehend nicht erreicht werden, können für diese Gewichtungen der Verbandsumlagen / Verbrennungspreise im Wirtschaftsplan festgelegt werden. Sofern Anlagenteile nur im Interesse einzelner Mitglieder gebaut und von diesen finanziert werden sollen, ist dies ebenfalls möglich.

Der ZV RBB ist ohne Verbrennungskontingent mit 1% am Zweckverband beteiligt und erhält zwei Stimmen der Verbandsversammlung. Diese auf den ersten Blick geringe Beteiligung am Zweckverband zieht kein Über- oder Unterordnungsverhältnis zwischen den Zweckverbänden

RBB und kbb nach sich. Die Verbandssatzung sieht ausreichend Regelungen für ein Arbeiten beider Zweckverbände auf Augenhöhe vor.

- Darüber hinaus wurde auch für die Belegenheitskommunen, vertreten durch den Zweckverband Kläranlage Sindelfingen/Böblingen und die Stadt Böblingen, Mitbestimmungsmöglichkeiten hinsichtlich der örtlichen und regionalen Belange in der Verbandssatzung vorgesehen. So unterliegen die Erhöhung des insgesamt zur Verfügung stehenden Verbrennungskontingents sowie wesentliche Aufgabenänderungen zusätzlich einem Zustimmungsvorbehalt.
- Die Verbandssatzung sieht keine Geschäftsführung in Organstellung vor, da zur vollständigen Hebung der Synergien die Einstellung von Personal im neuen Zweckverband ganz vermieden werden soll. Das Weitere regelt eine die öffentlich-rechtliche Betriebsführungsvereinbarung. Davon unbenommen ist die Möglichkeit des Zweckverbands, bei Erfordernis eigenes Personal einzustellen.
- Zur Finanzierung des Zweckverbands im Betrieb sollen die Fixkosten nach dem Beteiligungsverhältnis und die laufenden Kosten nach der tatsächlich angelieferten Menge im Wirtschaftsjahr berechnet werden. Das unter der nachfolgenden Ziffer 2.3 beschriebene Finanzierungsmodell stellt dabei sicher, dass die Haushalte der Verbandsmitglieder vor Inbetriebnahme der Anlage nicht oder nur sehr gering belastet werden. Zur Finanzierung der Arbeit des Zweckverbands kbb wird derzeit eine Umlage von unter einem Euro je Tonne Kontingent und Jahr erhoben werden.

Nachdem die Umlagen anhand des Verbrennungskontingents bemessen werden, treffen die Verbandsmitglieder Zweckverband RBB und Stadt Böblingen Finanzierungsverpflichtungen ebenso wenig, wie die Verpflichtung zur laufenden Lastentragung.

### **2.3 Finanzierungsmodell und Betriebskonzept**

Im Rahmen der Festlegung des Finanzierungsmodells wurden zwei alternative Vorgehensweisen miteinander verglichen.

- a) Der kbb pachtet von der RBB KSVA Vermögensgesellschaft mbH & Co. KG (nachfolgend KSVA KG), die ein Erbbaurecht am Grundstück hält, einen Grundstücksteil und errichtet darauf eine eigene Klärschlammverwertungsanlage.
- b) Die KSVA KG errichtet die Klärschlammverwertungsanlage und verpachtet diese an den kbb.

Variante a) würde einerseits zu erheblichen Abgrenzungsschwierigkeiten bei der vertraglichen Trennung der beiden technisch und mithin auch baulich eng miteinander verflochtenen Anlagen führen. Darüber hinaus wäre ein komplexes Vertragswerk erforderlich, damit es im Rahmen der Planung, des Bau, des Betriebs und der Instandhaltung der Anlagen beider Zweckverbände nicht zu gegenseitigen Beeinträchtigungen kommt.

Alternative b), das sogenannte KG-Modell, ist dem gegenüber dadurch gekennzeichnet, dass nicht der Zweckverband kbb selbst eine Klärschlammverwertungsanlage baut, sondern er diese von einem anderem Eigentümer – der RBB KSVA Vermögensgesellschaft mbH & Co. KG – pachtet.

Nach Abschluss des Pachtvertrags über den Grundstücksteil mit der noch zu errichtenden Anlage hat die KSVA KG die Planung und den Bau übernommen. Hierzu bedient sie sich der Verwaltung des ZV RBB. Sämtliche Leistungen der KSVA KG und des ZV RBB für die KSVA KG werden im Rahmen der Planung und des Baus der Klärschlammverwertungsanlage erhoben und soweit möglich aktiviert. Da dies der einzige Unternehmensgegenstand der KSVA KG ist, ist eine stringente Trennung des Vermögens und der Finanzierung sichergestellt. Die Refinanzierung wird über die Pachtzahlungen sichergestellt.

Für die Mitglieder des Zweckverbands kbb ergeben sich aus dieser Vorgehensweise folgende Vorteile:

- Zügiger Projektablauf; keine andauernde Gremienbefassung in der Planungs- und Bauphase erforderlich.
- Entlastung der Mitglieder im ZV kbb von fachlichen Projektentscheidungen; kein Aufbau von technischem Knowhow bei den Verbandsmitgliedern erforderlich.
- Politische Entlastung der i.d.R. kleinen Verbandsmitglieder im ZV kbb von einem Invest in einem bis zu dreistelligen Millionenbereich.
- Schlanker Wirtschaftsplan des ZV kbb in der Planungs- und Bauphase. Operative Arbeitsaufnahme des ZV kbb mit Inbetriebnahme der Klärschlammverwertungsanlage.

Für die weiteren Planungen und die Umsetzung wurde daher das KG-Modell zu Grunde gelegt.

Auch für das Betriebskonzept und das Zusammenspiel beider Anlagen wurden Voruntersuchungen abgeschlossen. Bereits jetzt haben sich mehrere Eckpunkte für die Festlegung des Betriebskonzepts der zu errichtenden Klärschlammverwertungsanlage verfestigt:

- Wirtschaftlichkeit und Verwertungssicherheit sollen gewährleistet werden.
- In einem wärmegeführten Verwertungsprozess soll ausreichend Wärme für den Ausbau des örtlichen Fernwärmenetzes erzeugt werden.
- Die Anlage muss sich in das Betriebskonzept der bestehenden thermischen Abfallverwertungsanlage des Zweckverbands RBB einfügen, da beide Anlagen zur Hebung der Synergien mit dem gleichen Betriebspersonal betrieben werden sollen.
- Da der ZV kbb auch die Aufgabe der Phosphorrückgewinnung von seinen Verbandsmitgliedern übertragen bekommen werden wird, muss das Endprodukt der Verwertung eine Rückgewinnung des enthaltenen Phosphors technisch ermöglichen.

Ausgehend von diesen Erwägungen wurden verschiedene Verwertungsverfahren für Klärschlamm gegenübergestellt. Dabei wurden neben der thermischen Oxidation (Verbrennung) auch die Pyrolyse und die Vergasung untersucht. Im Ergebnis kommt für eine Klärschlammverwertungsanlage am Standort des RBB nur eine Anlage zur thermischen Oxidation des Klärschlammes in Frage.

### **3. Wechselwirkungen des Projekts**

#### Wechselwirkungen mit der Umwelt

Auf die Nutzung der erheblichen Synergiepotentiale am Standort und der daraus folgenden Umweltchancen durch eine enge Verzahnung der Anlagen der neuen Klärschlamm- und der am Standort vorhandenen Restmüllverbrennungsanlage wurde bereits unter den Ziffern 1 und 2.1 ausführlich eingegangen.

Durch eine hochmoderne Rauchgasreinigungsanlage werden darüber hinaus die durch die immissionsschutzrechtliche Genehmigung ohnehin verbindlich eingeschränkten Emissionen zum Teil noch einmal unterschritten werden können. Ein Beleg dafür ist die bereits beim bestehenden Restmüllheizkraftwerk installierte Abgasbehandlungsanlage, wobei die aktuellen Abgaswerte beider Anlagen wie bisher jederzeit transparent und laufend aktuell im Internet einsehbar sein werden.

#### Verkehr

Ziel des Projekts ist es, möglichst ausgelastete Transporte bei der Anfahrt zum Werksgelände sicherzustellen und damit die Anzahl der Anfahrten entsprechend zu reduzieren. Anders als beim Hausmüll können über ein Logistikkonzept auch die Fahrten wochen- und tageweise so verteilt werden, dass die Belastung nicht zu Verkehrsspitzenzeiten zusätzlich aufläuft.

Nachdem der Zweckverband zentral die Bewirtschaftung nicht ausgeschöpfter Kontingente organisieren und abwickeln wird, werden zudem ungeplante Transporte Dritter nahezu vollständig vermieden werden können.

Insgesamt ist die zu erwartende Belastung im Hinblick auf die aktuelle Verkehrssituation damit als gering zu betrachten, wobei dies frühzeitig im Projekt durch die Beauftragung eines Verkehrsgutachtens untersucht und bestätigt wurde. Im jüngsten Ausbau der Panzerstraße zwischen Böblingen und Schönaich, über die das Werksgelände des RBB zu erreichen ist, wurden die künftigen Bedarfe des Zweckverbands überdies bereits berücksichtigt.

Das geplante Logistikkonzept führt dazu, dass die Transporte sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich optimiert werden.

Eine Verkehrsvermeidung durch flächendeckende dezentrale Trocknung des Klärschlammes ist indes nicht absehbar, da die solche Anlagen bei den allermeisten Betreibern nicht bestehen und sowohl die dezentralen Investitionen als auch der laufende Personal- und Unterhaltungsaufwand im Verhältnis weitaus höher liegen würden. Gleichzeitig sollen aber durch die Regionalität und den geringen Einzugsradius der Anlage unnötig lange Anfahrten vermieden werden.

#### Beeinträchtigungen durch Gerüche

Im Zuge der Ausschreibung der Logistikleistungen wird der geschlossene Transport der Klärschlämme zur Auflage gemacht werden. Auf diese Weise wird es entlang der Transportwege nicht zu einer Geruchsbeeinträchtigung kommen.

In der Anlieferungshalle und dem Klärschlambunker wird wiederum nach dem bewährten System des Restmüllheizkraftwerks ständig Unterdruck durch ein Belüftungssystem erzeugt, das die geruchsbelastete Luft als Sauerstoffträger der Verbrennung zuführt. Auch wenn durch die Lage des Werksgeländes nicht mit einer Beeinträchtigung der Atemluft zu rechnen wäre, führt diese Maßnahme dazu, dass auch Beschicker, Besucher und Mitarbeitende entsprechend geschützt sind.

#### **4. Zeitplan und anstehende Schritte**

Die Genehmigungen für die Errichtung wurden bereits erteilt und mit der Errichtung der Klärschlammverwertungsanlage begonnen. Zur Finanzierung des Projekts wurden Fremdmittel aufgenommen.

Die Inbetriebnahme ist für Ende des Jahres 2028 geplant, die Anlage wird daher absehbar ab dem Jahr 2029 fristgerecht mit dem Inkrafttreten der Verpflichtung zur Phosphorrückgewinnung uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

Aktuell arbeitet der ZV kbb an der Aufstellung und Umsetzung eines Logistikkonzepts, damit die laufende Abholung der entwässerten Schlämme von den Mitgliedern zentral gesteuert gewährleistet wird und die Mitglieder insofern von der Vergabe dieser Leistungen entlastet werden. Auch an einem Konzept zur Umsetzung der Verpflichtung zur Phosphorrückgewinnung wird gearbeitet.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat stimmt dem Beitritt in den Zweckverband Klärschlammverwertung Böblingen (kbb) durch Vereinbarung der Verbandsatzung (Anlage 1) zu. Diese Zustimmung gilt ausdrücklich unabhängig von einer etwaigen späteren Veränderung des Mitgliederbestands des Zweckverbands.

# **Zweckverband Klärschlammverwertung Böblingen**

## **Verbandssatzung**

(01.08.2026)

### **§ 1**

#### **Verbandsmitglieder, Name und Sitz des Verbands**

- (1) Die Körperschaften

bilden unter dem Namen

#### **Zweckverband Klärschlammverwertung Böblingen**

einen Zweckverband im Sinne des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ).

- (2) Der Zweckverband hat seinen Sitz in Böblingen.

### **§ 2**

#### **Aufgaben des Zweckverbands**

- (1) Der Zweckverband hat folgende Aufgaben:

1. Planung, Unterhaltung und Betrieb der zur Aufgabenerfüllung erforderlichen Anlagen, insbesondere eine Klärschlammmonoverbrennungsanlage am Standort des Zweckverbands Restmüllheizkraftwerk Böblingen.
2. Verwertung des Klärschlammes aus den Abwasserbehandlungsanlagen der Verbandsmitglieder durch Annahme, thermische Behandlung und Entsorgung der Rückstände unter Rückgewinnung des enthaltenen Phosphors nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der Anlagen nach Nr. 1.

Sofern dies gesetzlich vorgesehen oder ökologisch sowie ökonomisch sinnvoll ist, betreibt der Zweckverband auch die Rückgewinnung weiterer Rohstoffe aus Klärschlamm.

3. Verkauf der erzeugten Energie und der rückgewonnenen Rohstoffe.
  4. Der Zweckverband kann auch Klärschlämme von Dritten annehmen und entsprechend Nr. 2 verarbeiten, wenn die Kapazität der Anlage dies ohne Nachteile für die Verbandsmitglieder gestattet, kein Verbandsmitglied diese Kapazität beansprucht und die verarbeiteten Mengen nicht mehr als 20 % der Anlagenkapazität betragen. Dies umfasst ausdrücklich auch die Ausschöpfung unterlieferter Kontingente der Verbandsmitglieder einschließlich des Koordinations- und Vermarktungsprozesses.
  5. Der Zweckverband berät und betreut seine Verbandsmitglieder und Dritte auf dem Gebiet der Klärschlammverwertung.
- (2) Wenn Tätigkeiten nach Abs. 1 im überwiegenden Einzelinteresse eines Verbandsmitglieds oder für Dritte erbracht werden, sind für die Wahrnehmung mindestens kostendeckende Entgelte zu erheben.

- (3) Der Zweckverband kann im Rahmen seiner Aufgaben Unternehmen errichten, übernehmen oder sich an solchen beteiligen.
- (4) Der Zweckverband kann sich bei der Erfüllung seiner Aufgaben auch Dritter bedienen, insbesondere in der Weise,
  1. dass er diesen die Errichtung und/oder den Betrieb der Klärschlammmonoverbrennungsanlage überlässt oder
  2. dass er die von einem Dritten errichtete Klärschlammmonoverbrennungsanlage pachtet.

Der Zweckverband ist in diesen Fällen berechtigt, bei der Errichtung der Verbrennungsanlage mitzuwirken und/oder den Betrieb des Dritten zu führen.

### **§ 3**

#### **Betriebsführung und Nutzung Anlagen Dritter**

- (1) Die Errichtung und die Führung des Betriebs der Anlagen des Zweckverbandes einschließlich etwaiger gepachteter Anlagen Dritter werden dem Zweckverband Restmüllheizkraftwerk Böblingen als Verbandsmitglied übertragen. Der Verbandsvorsitzende und der Geschäftsführer des Zweckverbandes Restmüllheizkraftwerk Böblingen sowie deren Stellvertreter werden insoweit von den Beschränkungen des § 181 2. Alt. BGB befreit.
- (2) Zur Vermeidung des Baus und der Unterhaltung eigener Anlagen und Infrastruktur können im Rahmen der Betriebsführung nach Abs. 1 auch die Anlagen und die Infrastruktur des Zweckverbandes Restmüllheizkraftwerk Böblingen genutzt werden.
- (3) Das Nähere zur Errichtung der Anlagen und der Führung des Betriebs nach Abs. 1 und zur Nutzung der Anlagen und Infrastruktur nach Abs. 2 einschließlich der Vergütung regelt eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung.

### **§ 4**

#### **Aufnahme weiterer Verbandsmitglieder**

- (1) Über die Aufnahme weiterer Verbandsmitglieder in den Zweckverband entscheidet die Versammlung mit einer Mehrheit von drei Vierteln der satzungsmäßigen Stimmenzahl.
- (2) Bei der Neuaufnahme ist der Vorausbelastung der bisherigen Verbandsmitglieder Rechnung zu tragen.
- (3) Die Aufnahme weiterer Verbandsmitglieder vor Inbetriebnahme der Verbrennungsanlage in Böblingen erfolgt zu denselben Bedingungen, wie sie für die Gründungsmitglieder des Zweckverbandes gegolten haben.

## **§ 5 Beteiligungsverhältnis des Zweckverbands**

- (1) Das dem einzelnen Verbandsmitglied am Durchsatz der Anlagen des Zweckverbands zustehende Verbrennungskontingent in Tonnen Originalsubstanz entspricht seiner Beteiligung. Diese Aufteilung beschränkt sich auf 98 % der Beteiligungsquote am Zweckverband. Die Stadt Böblingen wird mit 1 % am Zweckverband beteiligt. Der Zweckverband Restmüllheizkraftwerk Böblingen wird ohne Aufgabenübertragung mit 1 % am Zweckverband beteiligt.
- (2) Das Verbrennungskontingent nach Abs. 1 wird auf 120.000 Tonnen pro Jahr (t/a) begrenzt.
- (3) Das Beteiligungsverhältnis der Verbandsmitglieder wird wie folgt festgelegt:

Verbandsmitglied	Kontingent	Beteiligung
Summe		98,00 %
Stadt Böblingen		1,00 %
Zweckverband Restmüllheizkraftwerk Böblingen		1,00 %

- (4) Eine Überprüfung des Beteiligungsverhältnisses findet bei einer notwendigen Erweiterung der Anlagen, ansonsten im Abstand von jeweils fünf Jahren, erstmals im Jahr 2025, statt. Ergeben sich aufgrund einer Überprüfung Änderungen, so ist das Beteiligungsverhältnis nach Abs. 1 mit Wirkung des auf das Jahr der Überprüfung folgenden Jahres neu festzulegen.

## **§ 6 Anlagen des Verbandes und der Verbandsmitglieder**

- (1) Vor wesentlichen Änderungen ihrer Klärschlammbehandlungsanlagen, die auf den Betrieb der Anlagen des Zweckverbandes einen wesentlichen Einfluss haben oder haben können, müssen sich die Verbandsmitglieder mit dem Zweckverband ins Benehmen setzen.
- (2) Die Verbandsmitglieder sind verpflichtet,
  1. in ihren Entwässerungssatzungen dafür zu sorgen, dass den an die Kläranlage angeschlossenen Ortsentwässerungsnetzen keine Abwässer und Klärschlämme zugeleitet werden, die eine Verbrennung der an der Verbrennungsanlage angelieferten Klärschlämme behindern oder unmöglich machen.
  2. für die Verarbeitung nach § 2 Abs. 1 nur Klärschlamm mit einem Anteil an Trockensubstanz von 23 % bis 35 % anzuliefern. Andernfalls ist vor Aufnahme der Lieferungen eine abweichende Vereinbarung mit dem Zweckverband zu treffen, die auch eine Regelung nach §15 Abs. 2 sowie erforderlichenfalls nach §14 Abs. 3 umfasst.
  3. von der öffentlichen Abwasserbeseitigung sämtliche Stoffe auszuschließen, die den Betrieb der Klärschlammverbrennungsanlage, die Reststoffbeseitigung oder Energieverwertung beeinträchtigen, die Anlagen des Zweckverbandes angreifen, ihre Funktionsfähigkeit oder Unterhaltung behindern, erschweren oder gefährden können oder die den in den Anlagen des Zweckverbandes arbeitenden Personen schaden können.

4. bei ungenügender Leistung einzelner Anlagen für die Klärschlammbehandlung sowie bei Stör- und Unfällen, die eine schädigende Auswirkung auf die Anlagen des Zweckverbandes befürchten lassen, den Zweckverband zu verständigen.

## **§ 7**

### **Verfassung und Verwaltung**

- (1) Auf die Verfassung und Verwaltung des Zweckverbandes finden die für Eigenbetriebe geltenden Vorschriften Anwendung.
- (2) Organe des Zweckverbandes sind:
  1. die Verbandsversammlung (§§ 8, 9);
  2. der Verwaltungsrat (§ 10);
  3. der Verbandsvorsitzende (§ 11);
- (3) Der Zweckverband regelt seine inneren Angelegenheiten insbesondere den Gang der Verhandlungen der Gremien im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften.
- (4) Der Zweckverband kann Beamte haben.

## **§ 8**

### **Zusammensetzung der Verbandsversammlung**

- (1) Die Verbandsversammlung besteht aus jeweils einem Vertreter der Verbandsmitglieder. Jedes Verbandsmitglied bestellt darüber hinaus einen Verhinderungsstellvertreter. Für die Stimmabgabe verfügt jedes Verbandsmitglied für jede angefangene 1.000 Tonnen des Beteiligungsverhältnisses nach § 5 Abs. 3 über eine Stimme, mindestens jedoch über eine Stimme.

Der Zweckverband Restmüllheizkraftwerk Böblingen und die Stadt Böblingen verfügen unabhängig davon über jeweils zwei Stimmen.

Die Stimmen verteilen sich damit wie folgt:

Verbandsmitglied	Stimmen
------------------	---------

Summe

- (2) Gehört ein Vertreter eines Verbandsmitglieds dem Gemeinderat an oder ist er hauptamtlicher Beamter eines Verbandsmitgliedes, so endet mit dem Ausscheiden aus dem Gemeinderat oder dem Hauptamt sein Amt als Vertreter in der Verbandsversammlung.

## **§ 9**

### **Aufgaben und Geschäftsgang der Verbandsversammlung**

- (1) Die Verbandsversammlung beschließt über:
  1. die Aufnahme neuer Verbandsmitglieder (§ 4);
  2. die Änderung dieser Satzung (§§ 16, 17) sowie den Erlass und die Änderung sonstiger Satzungen;

3. die Beschlussfassung über grundsätzliche organisatorische und personelle Verbandsangelegenheiten;
  4. den Abschluss von Verträgen mit weiteren Klärschlammanlieferern, sofern die Laufzeit über 3 Jahre liegt (§ 2 Abs. 1 Nr. 4);
  5. die Wahl der Mitglieder des Verwaltungsrats (§ 10 Abs. 1), des Verbandsvorsitzenden und seiner Stellvertreter (§ 11 Abs. 1);
  6. die Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplanes, die Festsetzung der Verbandsumlagen und der Investitionsumlagen, des Gesamtbetrages der Kreditaufnahmen und der Verpflichtungsermächtigungen sowie des Höchstbetrages der Kassenkredite;
  7. die Feststellung des Jahresabschlusses;
  8. den Erwerb oder die Veräußerung von Grundstücken im Wert von mehr als 300.000 €;
  9. die Übernahme von Bürgschaften oder von bleibenden Verbindlichkeiten mit einem Wert von mehr als 100.000 € bzw. einem Jahreswert von mehr als 50.000 €;
  10. außer- oder überplanmäßige Ausgaben des Vermögensplanes, soweit sie für das einzelne Vorhaben 500.000 € übersteigen;
  11. die Auflösung des Zweckverbandes und die Verteilung des Verbandsvermögens (§ 18);
  12. Maßnahmen nach § 2 Absatz 4 der Verbandssatzung;
  13. Vereinbarungen nach §6 Abs. 2 Nr. 2 der Verbandssatzung.
- (2) Die Einladung zur Verbandsversammlung wird gemäß § 19 öffentlich bekannt gemacht.
- Außerdem erhalten die Mitglieder der Verbandsversammlung eine digitale Einladung mit Tagesordnung mindestens zwei Wochen vor dem Sitzungstag.
- (3) Die Verbandsversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Stimmen vertreten sind.
- (4) Die Durchführung von Sitzungen ohne persönliche Anwesenheit der Mitglieder im Sitzungsraum nach den Voraussetzungen des § 15 Abs. 2 a GKZ i.V.m. § 37a GemO, insbesondere in Form einer Videokonferenz, ist möglich.
- (5) Für den Geschäftsgang der Verbandsversammlung gilt § 15 GKZ. Darüber hinaus finden die für den Gemeinderat geltenden Bestimmungen der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg entsprechend Anwendung.

## **§ 10 Verwaltungsrat**

- (1) Der Verwaltungsrat besteht aus elf Mitgliedern. Zu diesen zählen der Verbandsvorsitzende, sein erster und sein zweiter Stellvertreter (§ 11), der Vertreter des Zweckverbands Restmüllheizkraftwerk Böblingen, der Vertreter der Stadt Böblingen und der Vertreter des Zweckverbands Kläranlage Böblingen/Sindelfingen. Die übrigen Mitglieder werden von der Verbandsversammlung aus ihrer Mitte auf die Dauer von fünf Jahren gewählt. Der Vertreter des Verbandsmitglieds Zweckverband Gruppenklärwerk Aichtal nimmt darüber hinaus beratend an den Sitzungen des Verwaltungsrats teil.
- (2) Der Verbandsvorsitzende, sein erster und zweiter Stellvertreter, der Vertreter des Zweckverbands Restmüllheizkraftwerk Böblingen, der Vertreter der Stadt Böblingen sowie der Vertreter des Zweckverbands Kläranlage Böblingen/Sindelfingen werden im Verhinderungsfall jeweils von ihrem Verhinderungsstellvertreter nach §8 Abs. 1 vertreten. Für die weiteren Mitglieder des Verwaltungsrates wird darüber hinaus von der Verbandsversammlung jeweils ein Verhinderungsstellvertreter aus ihrer Mitte gewählt.
- (3) Scheidet ein von der Verbandsversammlung gewähltes Mitglied des Verwaltungsrates aus der Verbandsversammlung aus, so endet auch seine Tätigkeit im Verwaltungsrat. Erforderlichenfalls wählt die Verbandsversammlung für die restliche Amtsdauer einen Nachfolger.
- (4) Der Verwaltungsrat beschließt über alle Angelegenheiten, die nicht kraft Gesetzes oder Satzung der Verbandsversammlung oder dem Verbandsvorsitzenden obliegen. Er berät die Angelegenheiten vor, deren Beratung und Entscheidung der Verbandsversammlung vorbehalten sind.
- (5) In Angelegenheiten, die keinen Aufschub dulden, kann der Verwaltungsrat anstelle der Verbandsversammlung beschließen. Die Gründe für die Eilentscheidung und die Art der Erledigung sind der Verbandsversammlung spätestens bei ihrem nächsten Zusammentreffen mitzuteilen.
- (6) Für den Geschäftsgang des Verwaltungsrates finden die für die Verbandsversammlung geltenden Vorschriften entsprechend Anwendung.

Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder geladen und mehr als die Hälfte der stimmberechtigten Mitglieder anwesend sind.

## **§ 11 Verbandsvorsitzender**

- (1) Der Verbandsvorsitzende, sein erster und sein zweiter Stellvertreter werden von der Verbandsversammlung aus ihrer Mitte auf fünf Jahre gewählt. Scheidet ein Gewählter aus der Verbandsversammlung aus, so endet auch sein Amt als Vorsitzender oder Stellvertreter. Die Verbandsversammlung kann erforderlichenfalls für die restliche Amtsdauer einen Nachfolger wählen.
- (2) Der Verbandsvorsitzende ist Vorsitzender der Verbandsversammlung und des Verwaltungsrates. Er vertritt den Verband.
- (3) In Angelegenheiten, die keinen Aufschub dulden, kann er anstelle des Verwaltungsrates entscheiden. Er hat diesem die Gründe für die Eilentscheidung und die Art der Erledigung alsbald mitzuteilen.

- (4) Der Verbandsvorsitzende ist Dienstvorgesetzter und oberste Dienstbehörde für die Mitarbeiter des Zweckverbandes. Ihm obliegt:
1. der Abschluss von Leasing-, Miet- und Pachtverträgen im Rahmen des Wirtschaftsplans;
  2. die Bewilligung von nicht im Wirtschaftsplan oder Tarifvertrag einzeln ausgewiesenen Freiwilligkeitsleistungen über 5.000 €;
  3. die Aufnahme von Krediten im Rahmen des Wirtschaftsplans;
  4. Vergleiche, Stundungen, Niederschlagungen, Erlass und Verzicht auf Ansprüche mit einem Gegenstandswert von mehr als 25.000 bis zu 50.000 €.
- (5) Für den Verbandsvorsitzenden gelten im Übrigen die Bestimmungen der Gemeindeordnung und des Eigenbetriebsgesetzes über den Bürgermeister entsprechend, soweit nicht die Verbandssatzung oder das GKZ besondere Vorschriften trifft (§ 5 Abs. 2 GKZ).

## **§ 12 Tagegelder und Aufwandsentschädigung**

- (1) Die Mitglieder der Verbandsversammlung und des Verwaltungsrats erhalten für die Teilnahme an Sitzungen und an Dienstgeschäften außerhalb der Sitzungen eine Entschädigung nach den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen und der Satzung über die Entschädigung für ehrenamtliche Tätigkeit.
- (2) In dieser Satzung wird auch die Aufwandsentschädigung für den Verbandsvorsitzenden festgesetzt.

## **§ 13 Wirtschaftsführung und Rechnungswesen**

- (1) Der Verband wendet die für die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen der Eigenbetriebe geltenden Vorschriften entsprechend an mit der Maßgabe, dass von der Festsetzung eines Stammkapitals abgesehen wird. Nach § 12 Abs. 3 Eigenbetriebsgesetz erfolgt die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen auf Grundlage der Vorschriften des Handelsgesetzbuchs.
- (2) Das Wirtschaftsjahr des Zweckverbandes ist das Kalenderjahr.

## **§ 14 Anlagenfinanzierung / Kapitalumlagen**

- (1) Die Investitionen für die Verbandsanlagen können durch eigene Mittel, Zuwendungen des Landes, Beteiligungen Dritter und Kredite aufgebracht werden. Als eigene Mittel gelten auch Investitionsumlagen der Verbandsmitglieder, die entsprechend den Beteiligungsverhältnissen nach § 5 Abs. 3 (ohne den Zweckverband Restmüllheizkraftwerk Böblingen und ohne die Stadt Böblingen) erhoben werden können. Über deren Erhebung entscheidet die Verbandsversammlung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6.

- (2) Reichen die jährlichen Abschreibungen für die planmäßige Tilgung von Krediten nicht aus, kann hierfür eine Umlage nach dem Beteiligungsverhältnis gemäß § 5 Abs. 3 (ohne den Zweckverband Restmüllheizkraftwerk Böblingen und ohne die Stadt Böblingen) erhoben werden.
- (3) Die Anschaffungs- und Herstellungskosten von Anlagen, die im Interesse von einzelnen Verbandsmitgliedern erstellt werden, sind von den Begünstigten zu tragen.

### **§ 15** **Aufbringung und Verteilung der jährlichen Aufwendungen** **(Verbandsumlagen)**

- (1) Der laufende Betriebs- und Verwaltungsaufwand nach Abzug der sonstigen Betriebseinnahmen wird nach den von den Verbandsmitgliedern im Wirtschaftsjahr angelieferten Klärschlammengen in Tonnen Originalsubstanz jährlich umgelegt.
- (2) Sofern sich zeigt, dass die Verwertungsfähigkeit der angelieferten Klärschlämme deutlich variiert, können im Wirtschaftsplan und im Jahresabschluss Gewichtungen der Mengen der jeweiligen Verbandsmitglieder für die Berechnung nach Abs. 1 vorgenommen werden. Dies gilt insbesondere bei Abweichungen von der Verpflichtung aus § 6 Abs. 2 Nr. 2.
- (3) Der Aufwand für die Abschreibungen des Sachanlagevermögens, für die Zinsen der zur Finanzierung der Investitionen aufgenommenen Kredite sowie für die Pacht oder den Erbbauzins der Klärschlammverbrennungsanlage eines Dritten wird nach dem Verhältnis der Verbrennungskontingente gem. § 5 Abs. 3 jährlich umgelegt.
- (4) Erträge, die sich aus der Ausschöpfung unterlieferter Kontingente nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 ergeben, können von der Verbandsumlage der betreffenden Mitglieder bis zur Höhe des Aufwands nach Abs. 3 abgezogen werden.
- (5) Auf die Verbandsumlagen sind entsprechende Abschlagszahlungen zu leisten. Die Höhe und die Fälligkeit werden im Wirtschaftsplan bestimmt. Die Abschlagszahlungen sind bis zur Verabschiedung des neuen Wirtschaftsplanes weiter zu entrichten.

### **§ 16** **Satzungsbeschlüsse**

- (1) Folgende Beschlüsse über die Änderung der Verbandssatzung können nur mit einer Mehrheit von drei Vierteln der satzungsmäßigen Stimmenzahl und nicht gegen die Stimme des Zweckverbandsmitglieds Zweckverband Restmüllheizkraftwerk Böblingen gefasst werden:
  1. Änderung und/oder Erweiterung der Aufgaben des Zweckverbands nach § 2 der Verbandssatzung, sofern sich daraus Auswirkungen auf die Anlagen oder den Betrieb des Zweckverbands Restmüllheizkraftwerk Böblingen ergeben.
  2. Änderung von § 3 der Verbandssatzung.
  3. Änderung von § 5 Abs. 2 der Verbandssatzung.
  4. Änderung von § 16 Abs. 1 der Verbandssatzung.

- (2) Folgende Beschlüsse über die Änderung der Verbandssatzung können nur mit einer Mehrheit von drei Vierteln der satzungsmäßigen Stimmenzahl und nicht gegen die Stimme des Zweckverbandsmitglieds Stadt Böblingen oder des Zweckverbandsmitglieds Zweckverband Kläranlage Böblingen/Sindelfingen gefasst werden:
1. Änderung und/oder Erweiterung der Aufgaben des Zweckverbands nach § 2 der Verbandssatzung, sofern für Ausübung der veränderten oder erweiterten Aufgaben ein Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz erforderlich ist.
  2. Erhöhung des Verbrennungskontingents nach § 5 Abs. 2 der Verbandssatzung.
  3. Änderung von § 16 Abs. 2 der Verbandssatzung.
- (3) Andere Beschlüsse über die Änderung der Verbandssatzung als nach Abs. 1 und 2 können nur mit einer Mehrheit von drei Vierteln der satzungsmäßigen Stimmenzahl gefasst werden.
- (4) Andere Satzungen oder ihre Änderung werden mit einfacher Mehrheit der in der Versammlung vertretenen Stimmen beschlossen.

## **§ 17**

### **Ausscheiden von Mitgliedern**

- (1) Will ein Verbandsmitglied aus dem Zweckverband ausscheiden, so ist dies als Satzungsänderung zu behandeln.
- (2) Der Beschluss über den Ausschluss eines Verbandsmitgliedes mit einer Mehrheit von drei Vierteln der satzungsmäßigen Stimmenzahl ist zulässig, wenn dieses trotz zweimaliger Androhung seines Ausschlusses seine Pflichten als Mitglied weiterhin gröblich verletzt.
- (3) Das ausscheidende Verbandsmitglied haftet für die bis zu seinem Ausscheiden entstandenen Verbindlichkeiten des Zweckverbandes weiter. Einen Rechtsanspruch auf die Beteiligung am Verbandsvermögen hat es nicht.

## **§ 18**

### **Auflösung des Zweckverbandes**

- (1) Der Zweckverband kann nur mit Zustimmung der Verbandsmitglieder mit mindestens drei Vierteln der satzungsgemäßen Stimmen aufgelöst werden.
- (2) Über die Auflösung ist eine gesonderte Vereinbarung durch Beschluss der Versammlung zu treffen.
- (3) Die Mitarbeiter des Verbandes sind von der Körperschaft zu übernehmen, die den größten Teil des Sachanlagevermögens übernimmt.

**§ 19**  
**Öffentliche Bekanntmachungen**

Öffentliche Bekanntmachungen erfolgen im Internet unter der Adresse [www.klaerschlammszweckverband.de](http://www.klaerschlammszweckverband.de). Die öffentlichen Bekanntmachungen können beim Sekretariat des Zweckverbandes während der Sprechzeiten kostenlos eingesehen werden und sind gegen Kostenerstattung als Ausdruck zu erhalten. Die Ausdrücke der öffentlichen Bekanntmachungen können auch unter Angabe der Bezugsadresse gegen Kostenerstattung zugesandt werden.

**§ 20**  
**In-Kraft-Treten der Satzung**

Vorstehende Fassung der Satzung tritt am 01.08.2026 in Kraft. Zugleich tritt die Verbandssatzung vom 01.01.2026 außer Kraft.

## **Mitglieder im Zweckverband Klärschlammverwertung Böblingen (kbb)**

Stand: 16.04.2026

- Abwasserverband Ermstal
- Abwasserverband Oberes Kinzigtal
- Abwasserverband Plochingen - Altbach - Esslingen-Zell
- Abwasserverband Schaichtal
- Abwasserverband unteres Aichtal
- Abwasserverband Unteres Echaztal-Härten
- Abwasserverband unteres Glattal
- Abwasserzweckverband Börstingen
- Abwasserzweckverband Eutingen-Hochdorf
- Abwasserzweckverband Gruppenklärwerk Talhausen
- Abwasserzweckverband Hagegarten
- Abwasserzweckverband Nagold
- Abwasserzweckverband Sammelkläranlage Altensteig
- Gemeinde Aichhalden
- Gemeinde Aidlingen
- Gemeinde Althengstett
- Gemeinde Baiersbronn
- Gemeinde Bodelshausen
- Gemeinde Bösingern
- Gemeinde Deizisau
- Gemeinde Ehningen
- Gemeinde Fluorn-Winzeln
- Gemeinde Gechingen
- Gemeinde Lenningen
- Gemeinde Loßburg
- Gemeinde Magstadt
- Gemeinde Mundelsheim
- Gemeinde Neckartenzlingen
- Gemeinde Neuhausen auf den Fildern
- Gemeinde Ostelsheim
- Gemeinde Schömburg
- Gemeinde Simmozheim
- Gemeinde Steinenbronn
- Gemeinde Unterreichenbach
- Gemeinde Villingendorf
- Gemeinde Weil im Schönbuch
- Gemeinde Weissach
- Stadt Alpirsbach
- Stadt Bad Liebenzell
- Stadt Bad Teinach-Zavelstein
- Stadt Besigheim
- Stadt Böblingen
- Stadt Calw
- Stadt Filderstadt
- Stadt Freiberg am Neckar
- Stadt Freudenstadt
- Stadt Horb am Neckar
- Stadt Leonberg
- Stadt Nürtingen
- Stadt Oberndorf am Neckar
- Stadt Rottweil
- Stadt Rutesheim
- Stadt Tübingen



Das Grundstück Flst. Nr. 266/1 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB ist damit nicht einschlägig.

b. § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB

Das Grundstück Flst. Nr. 266/1 liegt nicht in einem Umlegungsgebiet, § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB ist somit nicht anwendbar.

c. § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB

Das Grundstück Flst. Nr. 266/1 liegt nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsgebiet, § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB kommt folglich nicht in Betracht.

d. § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB

Das Grundstück Flst. Nr. 266/1 liegt nicht im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung, § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB ist demzufolge nicht einschlägig.

e. § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 BauGB

Das Grundstück Flst. Nr. 266/1 liegt im unbeplanten Innenbereich und nicht im Außenbereich. Die Einordnung der Lage des Grundstücks Flst. Nr. 266/1 im unbeplanten Innenbereich ist auf Grund einer Sichtung von geoportal und Google Maps rechtlich tragbar. § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 BauGB ist damit nicht anwendbar.

f. § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 BauGB

Nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 BauGB steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken in Gebieten, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Abs. 2 BauGB vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, wobei ein Grundstück auch dann als unbebaut gilt, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist.

(1) Vorwiegende Wohnbebauung

Das Innenbereichsvorkaufsrecht knüpft an die Belegenheit des Kaufgrundstücks in einem Gebiet nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 BauGB an. Das Vorkaufsrecht wird begründet mit Inkrafttreten eines qualifizierten Bebauungsplans, mit dem (wirksam) Festsetzungen getroffen wurden, die eine Bebauung vorwiegend mit Wohngebäuden ermöglicht. Vorausgesetzt ist damit das Vorhandensein von Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. In Betracht kommen die Festsetzungen von Kleinsiedlungsgebieten (WS), reinen (WR) oder allgemeinen (WA) Wohngebieten oder auch die Festsetzung eines besonderen (WB) Wohngebiets, weil diese jeweils nach ihrer Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dienen. Neben dem qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB begründet auch der einfache Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) das Vorkaufsrecht, wenn er für das Gebiet, in dem sich das Kaufgrundstück befindet, Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthält, nach denen dort überwiegend Wohngebäude errichtet werden können. Grundsätzlich kein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 BauGB kann entstehen im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, nach § 30 Abs. 2 BauGB, weil § 12 Abs. 3 S. 2 Hs. 2 BauGB die Anwendung der Vorkaufsrechtsvorschriften für den Bereich des Vorhaben- und

Erschließungsplans ausschließt, vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Werkstand: 160. EL August 2025, § 24, Rdnr. 41; Grziwotz, in: BeckOK BauGB, Spannovsky/Uechtritz, 69. Edition, Stand: 01.02.2026, § 24, Rdnr. 18; Kronsich, in: Brügelmann, BauGB, Werkstand: 137. Lfg. Januar 2026, § 24, Rdnr. 129 f.

Das Grundstück Flst. Nr. 266/1 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und damit nicht in einem Gebiet i.S.d. § 30 BauGB. Das Vorkaufsrecht ist auch (bereits) begründet, wenn zwar ein Bebauungsplan mit den erforderlichen Festsetzungen noch nicht in Kraft getreten ist, jedoch ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst und örtüblich bekannt gemacht worden ist und in dem künftigen Bebauungsplan ein Baugebiet vorgesehen ist, das vorwiegend eine Bebauung mit Wohngebäuden ermöglicht, vgl. Kronsich, in: Brügelmann, BauGB, Werkstand: 137. Lfg. Januar 2026, § 24, Rdnr. 131.

Das Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 BauGB besteht ferner an unbebauten Grundstücken im nicht beplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, wenn diese sich innerhalb eines Gebiets befinden, das vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden kann. Das setzt die Belegenheit des Kaufgrundstücks innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils voraus und verlangt ggf. eine einzelfallbezogene Abgrenzung zum Außenbereich. Voraussetzung für das Entstehen des Innenbereichsvorkaufsrechts in der auf § 34 Abs. 2 BauGB abstellenden Variante ist, dass die Eigenart des nicht beplanten Bereichs nach § 34 Abs. 2 BauGB einem Baugebiet nach der BauNVO entspricht, das vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden kann. Innenbereichsflächen, in denen sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt (Gemengelagen), scheiden mithin von vornherein aus. Es kommt somit nur eine Umgebungssituation in Betracht, die nach der Art der vorhandenen Bebauung einem Kleinsiedlungsgebiet, einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet entspricht. Ein faktisches besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO ist nicht möglich, vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Werkstand: 160. EL August 2025, § 24, Rdnr. 44; Kronsich, in: Brügelmann, BauGB, Werkstand: 137. Lfg. Januar 2026, § 24, Rdnr. 132 f.

Abzustellen ist auf die nähere Umgebung des Kaufgrundstücks, und zwar nach den Maßstäben, die auch bei der Beurteilung der näheren Umgebung im Hinblick auf das Einfügen nach der Art der baulichen Nutzung bei der Anwendung von § 34 BauGB zugrunde zu legen sind. Zur näheren Umgebung in diesem Sinne können auch Flächen gehören, die sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befinden, sofern diese bereits tatsächlich bebaut sind, vgl. Kronsich, in: Brügelmann, BauGB, Werkstand: 137. Lfg. Januar 2026, § 24, Rdnr. 134.

Das Grundstück Flst. Nr. 266/1 liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die nähere Umgebung des Grundstücks Flst. Nr. 266/1 ist schwerpunktmäßig mit Wohngebäuden bebaut.

## (2) Unbebautes Grundstück

Das Grundstück Flst. Nr. 266/1 ist unbebaut.

g. § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 BauGB

Das Grundstück Flst. Nr. 266/1 liegt nicht in einem Gebiet, das zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von einer Bebauung freizuhalten ist. § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 BauGB kommt daher nicht in Betracht.

h. § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 8 BauGB

Gem. § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 8 BauGB steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken in Gebieten nach §§ 30, 33 oder 34 BauGB, wenn in diesen ein städtebaulicher Missstand i.S.d. § 136 Abs. 2 S. 2 BauGB i.V.m. § 136 Abs. 3 BauGB vorliegt (§ 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 8 lit. a) BauGB) oder die baulichen Anlagen einen Missstand i.S.d. § 177 Abs. 2 BauGB aufweisen (§ 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 8 lit. b) BauGB) und die Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweisen, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre der öffentlichen Sicherheit und Ordnung widersprechenden Nutzung.

## **Ergebnis**

Nach Einschätzung der Kanzlei iuscomm kann die Auffassung vertreten werden, dass der Gemeinde Engstingen im Hinblick auf den Grundstückskaufvertrag vom 25.02.2026 ein gesetzliches Vorkaufsrecht i.S.d. § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 BauGB zusteht.

Möglicherweise ist zusätzlich der Tatbestand des § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 8 BauGB erfüllt, wobei die Kanzlei iuscomm für eine abschließende Prüfung nähere Informationen benötigt.

## **§ 24 Abs. 3 S. 1 und 2 BauGB**

In § 24 Abs. 3 S. 1 BauGB ist geregelt, dass das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden darf, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.

Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen, vgl. § 24 Abs. 3 S. 2 BauGB. Als Wohl der Allgemeinheit versteht der Gesetzgeber das aus vielen besonderen privaten und öffentlichen Einzel- und Teilinteressen abgeleitete, möglicherweise aber auch im Widerstreit zu ihnen bestehende wahre Gemeininteresse. Das Wohl der Allgemeinheit erfordert ein qualifiziertes, sachlich objektiv öffentliches Interesse, das Ergebnis einer Abwägung der im Einzelfall miteinander in Widerstreit stehenden privaten und öffentlichen Interessen ist. Somit muss im jeweiligen Einzelfall geprüft werden, ob die Gemeinde eine dem Zweck des Vorkaufsrechts entsprechende öffentliche Aufgabe verfolgt vgl. Grziwotz, in: BeckOK BauGB, Spannovsky/Uechtritz, 69. Edition, Stand: 01.02.2026, § 24, Rdnr. 21; Kronsich, in: Brügelmann, BauGB, Werkstand: 137. Lfg. Januar 2026, § 24, Rdnr. 140.

Ein qualifiziertes öffentliches Interesse am Grunderwerb ist bei dem Vorkaufstatbestand des § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 BauGB in der Regel anzunehmen, wenn die Gemeinde das unbebaute Grundstück zur Bereitstellung von Wohnbauland erwerben will, vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Werkstand: 160. EL August 2025, § 24, Rdnr. 78.

Da in der Gemeinde Engstingen ein tatsächlicher und nachweisbarer Wohnbedarf besteht, möchte die Gemeinde Engstingen das Grundstück Flst. Nr. 266/1 in ihr Eigentum bringen, um das Grundstück Flst. Nr. 266/1 alsbald einer Wohnbebauung zuzuführen. Unter diesen Umständen rechtfertigt das Wohl der Allgemeinheit unseres Erachtens die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 BauGB. 3. § 25 BauGB.

## Zusammenfassendes Ergebnis

Im Ergebnis ist es vertretbar, dahingehend zu argumentieren, dass der Gemeinde Engstingen im Hinblick auf den Grundstückskaufvertrag vom 25.02.2026 BauGB ein gesetzliches Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 zusteht und sie dieses wirksam ausüben kann, wenn in der Gemeinde Engstingen ein tatsächlicher und nachweisbarer Wohnbedarf besteht, die Gemeinde Engstingen das Grundstück Flst. Nr. 266/1 in ihr Eigentum bringen möchte, um das Grundstück Flst. Nr. 266/1 alsbald einer Wohnbebauung zuzuführen, und das Grundstück Flst. Nr. 266/1 auch mit einem Wohngebäude bebaut werden kann.

## II. Hinweise

### a. § 24 Abs. 3 S. 3 BauGB

Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts muss der Verwendungszweck des Grundstücks angegeben werden.

### b. § 28 Abs. 2 S. 1 BauGB

Nach § 28 Abs. 2 S. 1 BauGB kann das Vorkaufsrecht nur binnen drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrages durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden. Das gesetzliche Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 BauGB muss bis zum 04.06.2026 ausgeübt werden.

### c. Ermessen

Die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts liegt im Ermessen der Gemeinde. Eine ordnungsgemäße Ermessensentscheidung bei der Ausübung eines Vorkaufsrechts setzt voraus, dass nicht nur die einzelnen Entscheidungsgesichtspunkte ermittelt und dargestellt werden, sondern auch eine Abwägung des „Für und Wider“ der sich gegenüberstehenden öffentlichen und privaten Belange erkennbar ist oder andere Alternativen im Rahmen des Ermessensspielraums diskutiert werden, vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Werkstand: 160. EL August 2025, § 24, Rdnr. 78.

### d. Beschlussfassung in öffentlicher Sitzung

Die Entscheidung, ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach BauGB auszuüben, ist nach Ansicht des VGH Baden-Württemberg grundsätzlich in einer - ordnungsgemäß einberufenen und geleiteten, vgl. § 37 Abs. 1 S. 1 GemO Baden-Württemberg - öffentlichen Gemeinderatssitzung zu beraten und zu beschließen, vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 13.09.2018, Az.: 3 S 1465/18, Rdnr. 123, juris; Kunze/Bronner/Katz, iuscomm.de Seite 12 von 19 GemO BW, Band 1, § 35, Rdnr. 6a, Stand: Juli 2020; Ruff, in: KommJur 2009, 201 (203 f.).

Anhaltspunkte dafür, dass das Wohl der Allgemeinheit oder berechnete Interessen Einzelner eine nichtöffentliche Sitzung erfordern, sind nicht ersichtlich. Der Grundstückskaufvertrag vom 25.02.2026 enthält nichts, was im Interesse der Vertragsparteien vor der Öffentlichkeit geheim zu halten wäre und was zu einer nachteiligen Offenlegung ihrer persönlichen oder wirtschaftlichen Verhältnisse führen könnte. Insbesondere die Veröffentlichung des vereinbarten Kaufpreises erfüllt diese Voraussetzungen nicht. Auch das Vorliegen sonstiger Umstände, die darauf hindeuteten, dass bei der Beratung und Beschlussfassung über die Ausübung des Vorkaufsrechts persönliche oder wirtschaftliche Verhältnisse zur Sprache kommen könnten, an deren Kenntnisnahme schlechthin kein berechtigtes Interesse der Allgemeinheit bestehen kann und deren Bekanntgabe dem einzelnen nachteilig sein könnte, liegen nicht vor. Die Beratung und Beschlussfassung betreffend die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 BauGB hinsichtlich des Grundstückskaufvertrags vom 25.02.2026 hat in öffentlicher Gemeinderatssitzung zu erfolgen.

### f. Anhörung

Bevor ein Verwaltungsakt erlassen wird, der in die Rechte eines Beteiligten eingreift, ist diesem gem. § 28 Abs. 1 LVwVfG Baden-Württemberg Gelegenheit zu geben, sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern. Dies gilt auch im Rahmen der §§ 24 ff. BauGB. Die Anhörung hat

sowohl gegenüber dem Verkäufer als auch dem Käufer zu erfolgen, vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Werkstand: 160. EL August 2025, § 28, Rdnr. 23.

Eine entsprechende Anhörung des Käufers und der Verkäuferin wurde durchgeführt.

g.

Ausübung durch Vorkaufsrechtsausübungsbescheid

Die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 BauGB hat gegenüber dem Verkäufer durch einen Vorkaufsrechtsausübungsbescheid (= Verwaltungsakt) zu erfolgen, vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Werkstand: 160. EL August 2025, § 28, Rdnr. 24. Da der Vorkaufsrechtsausübungsbescheid in die Rechte des Käufers eingreift, ist dieser auch dem Käufer bekanntzugeben, vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Werkstand: 160. EL August 2025, § 28, Rdnr. 26.

### **III. Abwendung des gesetzlichen Vorkaufsrechts**

#### Abwendungsrecht nach § 27 BauGB

Nach § 27 Abs. 1 S. 1 BauGB kann der Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn die Verwendung des Grundstücks nach den baurechtlichen Vorschriften oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, der Käufer in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen, und er sich vor Ablauf der Frist nach § 28 Abs. 2 S. 1 BauGB hierzu verpflichtet. § 27 BauGB gibt dem Käufer das Recht, die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes abzuwenden, indem er den mit dem Vorkaufsrecht verfolgten Zweck selbst verwirklicht. In diesem Fall ist das Vorkaufsrecht zwar nicht ausgeschlossen, seine Ausübung ist jedoch zum Wohl der Allgemeinheit nicht mehr erforderlich. Primärer Zweck des gemeindlichen Vorkaufsrechts ist nämlich nicht der Grunderwerb der Gemeinde, sondern die Erreichung der durch das Vorkaufsrecht verfolgten städtebauliche Ziele. § 27 BauGB typisiert nicht, sondern stellt auf die Verwendung durch den konkreten Käufer ab.

Die Abwendungsbefugnis betrifft mit Ausnahme der in § 27 Abs. 2 BauGB genannten Fälle sämtliche Vorkaufsrechte, vgl. Grziwotz, BeckOK BauGB, Spannovsky/Uechtritz, 69. Edition, Stand: 01.02.2026, § 27, Rdnr. 1.

#### Abwendungstatbestand

##### Bestimmtheit oder Bestimmbarkeit der Verwendung des Grundstücks

Das Abwendungsrecht des Käufers setzt voraus, dass die Verwendung des Grundstücks nach den baurechtlichen Vorschriften oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bestimmt oder wenigstens bestimmbar ist. Die Verwendung des Grundstücks ist nach den baurechtlichen Vorschriften bestimmt, wenn sie sich - konkret grundstücksbezogen - ohne weiteres aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans, insbesondere denjenigen zur Art und - jedenfalls bei Festsetzung von Mindestmaßen - zum Maß der baulichen Nutzung, jeweils ggf. in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO, ergibt, vgl. Kronisch, in: Brügelmann, BauGB, Werkstand: 137. Lfg. Januar 2026, § 27, Rdnr. 18.

Mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist die Verwendung des Grundstücks nach den baurechtlichen Vorschriften, wenn diese zwar nicht grundstücksbezogen konkret dessen Verwendung vorgeben, jedoch gleichwohl hinreichende Anhaltspunkte für die (künftige) konkrete Grundstücksnutzung liefern. Das kann z.B. in Bezug auf das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 BauGB oder nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB der Fall sein beim einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB), wenn sich aus ihm in Verbindung mit den anzuwendenden Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB die Verwendung des Grundstücks ergibt. Ebenfalls kann die Verwendung des Grundstücks nach den baurechtlichen Vorschriften bestimmbar sein, wenn diese sich in Anwendung der

Planersatzvorschrift des § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der BauNVO hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Errichtung von Wohngebäuden) ergibt (Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 2 S. 1 Nr. 6 BauGB), und im Übrigen sich nach dem Maßstab des § 34 Abs. 1 BauGB aus der Eigenart der näheren Umgebung ableitet, vgl. Kronisch, in: Brügelmann, BauGB, Werkstand: 137. Lfg. Januar 2026, § 27, Rdnr. 19.

Das Grundstück Flst. Nr. 266/1 liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die nähere Umgebung des Grundstücks Flst. Nr. 266/1 ist schwerpunktmäßig mit Wohngebäuden bebaut. In unmittelbarer Nähe zu dem Grundstück Flst. Nr. 266/1 befindet sich ein Kfz-Gutachter und ein Coaching-Center. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dahingehend zu argumentieren, dass das Grundstück Flst. Nr. 266/1 in einem allgemeinen Wohngebiet liegt mit der Folge, dass die in § 4 BauNVO genannten baulichen Vorhaben auf dem Grundstück Flst. Nr. 266/1 realisiert werden können. Jedenfalls das Tatbestandsmerkmal „Bestimmbarkeit der Verwendung des Grundstücks“ liegt damit vor.

#### Fähigkeit zur zweckentsprechenden Grundstücksnutzung

Damit der Zweck des Abwendungsrechts - die alsbaldige Nutzung des Grundstücks im Sinne der anwendbaren Vorschriften - erreicht werden kann, verlangt § 27 Abs. 1 S. 1 BauGB von dem Käufer ferner, dass er in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist entsprechend den baurechtlichen Vorschriften oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme zu nutzen. Der Käufer muss objektiv (die Umsetzung des baulichen Vorhabens muss baurechtlich zulässig sein) und subjektiv (finanzielle Leistungsfähigkeit) in der Lage sein, das Grundstück zweckentsprechend zu nutzen. Der Käufer muss mindestens glaubhaft machen, dass er zur zweckentsprechenden Grundstücksnutzung fähig ist, vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Werkstand: 160. EL August 2025, § 27, Rdnr. 23 f.

#### Angemessene Frist

Der für das Vorhaben des Käufers benötigte Zeitraum muss angemessen sein. Das Tatbestandsmerkmal erlaubt einen Ausgleich zwischen dem gemeindlichen Interesse an der zügigen Herbeiführung baurechts- oder maßnahmemaßiger Verhältnisse und dem Interesse des Bauherrn an einer ordnungsgemäßen Vorbereitung und Durchführung der Investition. Welcher Zeitraum als angemessen anzusehen ist, lässt sich nicht verallgemeinernd festlegen. Insoweit kommt es auf die Umstände des Einzelfalls an. Der Käufer wird je nach der Art seines Vorhabens bestimmte eigene Maßnahmen vorbereiten müssen (z.B. Einschaltung eines Architekten, Bauplanung, Finanzierung, Einholung der benötigten behördlichen Genehmigungen, Durchführung der Maßnahme).

Mit der Abwendung des Vorkaufsrechts begibt sich der Käufer nicht des Rechts, seine Investitionsentscheidung wie jeder andere wirtschaftlich denkende Bauherr gründlich und sorgsam vorzubereiten und umzusetzen. Insofern können ihm keine besonderen Eilmaßnahmen abverlangt werden, die unter anderen Umständen nicht angezeigt wären.

Der Käufer muss somit mindestens glaubhaft machen, dass er in der Lage ist, das Grundstück Flst. Nr. 266/1 entsprechend den baurechtlichen Vorschriften in angemessener Frist zu bebauen.

#### Verpflichtungserklärung des Käufers

Dem Wortlaut von § 27 Abs. 1 S. 1 BauGB ist zu entnehmen, dass der Käufer die Abwendung des gesetzlichen Vorkaufsrechts durch Verpflichtungserklärung (subjektives öffentliches Gestaltungsrecht) herbeiführen kann. Die wirksam erklärte Abwendung begründet unmittelbar ein den Käufer einseitig verpflichtendes Schuldverhältnis mit der Gemeinde. Das Schuldverhältnis hat die Verpflichtung des Käufers gem. § 27 BauGB zum Inhalt, vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Werkstand: 160. EL August 2025, § 27, Rdnr. 31. c.

#### Ausschluss des Abwendungsrechts

Ein Ausschluss des Abwendungsrechts i.S.d. § 27 Abs. 2 BauGB besteht nicht.

### Ergebnis

Herrn Torsten Glück steht eine Abwendungsbefugnis i.S.d. § 27 Abs. 1 S. 1 BauGB zu. Das Abwendungsrecht muss vor Ablauf der Frist nach § 28 Abs. 2 S. 1 BauGB ausgeübt werden. In der Abwendungserklärung, die schriftlich erfolgen sollte, hat sich der Käufer zu verpflichten, innerhalb einer angemessenen Frist (vorgesehen sind 5 Jahre) ein bauliches Vorhaben entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu realisieren. Der Käufer hat glaubhaft zu machen, dass er objektiv und subjektiv zur Realisierung des Bauvorhabens in der Lage ist.

### Abwendungsvereinbarung

Entgegen der gesetzlichen Ausgestaltung der Abwendung als Gestaltungsrecht verlangen die Gemeinden vom Käufer nicht selten den Abschluss eines Vertrages, der die Rechte und Pflichten des Käufers fixiert und vor allem zugunsten der Gemeinde Sicherheiten für den Fall von Leistungsstörungen begründet. § 27 BauGB steht dem Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages anstelle der einseitigen Abwendung nicht entgegen, und zwar auch nach Abgabe der Verpflichtungserklärung oder nach Unanfechtbarkeit des Ausübungsbescheids. Konsensuales Vorgehen kann nicht nur aus Sicht des Käufers, sondern auch für die Gemeinde Vorteile versprechen, weil es Erwerbssicherheit im Austausch gegen klar umrissene und durchsetzbare Konditionen bietet. Es räumt Unsicherheiten über die Voraussetzungen der Abwendung aus, die aus der Anwendung unbestimmter Gesetzesbegriffe des § 27 BauGB erwachsen können und die bei der einseitig erklärten Abwendung dem Käufer das Risiko aufbürden, die Voraussetzungen des § 27 BauGB nicht zu erfüllen. Abwendungsvereinbarungen sind städtebauliche Verträge i.S.d. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB. Die Voraussetzungen und Grenzen des Abschlusses von Abwendungsvereinbarungen werden durch § 11 BauGB und ergänzend durch die gesetzlichen Vorschriften zum öffentlich-rechtlichen Vertrag abgesteckt, vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Werkstand: 160. EL August 2025, § 27, Rdnr. 60.

### Zusammenfassendes Ergebnis:

Der Käufer hat die Möglichkeit, die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts abzuwenden gem. § 27 Abs. 1 S. 1 BauGB. Sofern sich der Käufer damit einverstanden erklärt, kann auch eine Abwendungsvereinbarung abgeschlossen werden.

Seitens der Gemeinde Engstingen wäre daher der Abschluss einer Abwendungsvereinbarung vorrangig vor der tatsächlichen Ausübung des Vorkaufsrechts.

Das Ziel der Gemeinde Engstingen besteht darin, im Sinne des öffentlichen Interesses, nachhaltig Wohnraum zu schaffen und hierfür insbesondere auch bereits vorhandene, sei Jahren brachliegende und baureife Baugrundstücke im Innenbereich zu aktivieren.

Um ein solches, baureifes und seit Jahren brachliegendes Baugrundstück im Innenbereich handelt es sich bei dem in Rede stehenden Grundstück Flst. Nr. 266/1. Durch die Regelung einer Bauverpflichtung von fünf Jahren im Rahmen einer Abwendungsvereinbarung mit dem Käufer wird sichergestellt, dass das Grundstück künftig im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung tatsächlich zu Wohnbauzwecken genutzt wird.

Neben der Schaffung von Wohnraum gebietet das öffentliche Wohl und das öffentliche Interesse auch einen schonenden und nachhaltigen Flächenverbrauch. Die Aktivierung bereits erschlossener, baureifer Grundstücke im Innenbereich und die Sicherstellung der Bebauung dieser Grundstücke innerhalb einer festgesetzten Frist leistet einen Beitrag zu Verminderung des Flächenverbrauchs im Außenbereich und einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum, bzw. zur Nachverdichtung im Innenbereich.

Die Gemeinde Engstingen erkennt ihr Ermessen im Rahmen der Abwägung für ein Für und Wider bei Entscheidung betreffend die Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts nach BauGB.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts seitens der Gemeinde stellt einen Eingriff in die Rechtsposition des Käufers und einen Eingriff in dessen Planungen und Überlegungen zur künftigen Nutzung des Grundstücks dar. Gleichzeitig stellt die Gemeinde Engstingen unter Berücksichtigung des öffentlichen Wohls der Allgemeinheit sicher, dass mit dem knappen Gut an bebaubarer Fläche im Sinne einer innerörtlichen Entwicklung verantwortungsvoll und nachhaltig umgegangen wird.

Die Schaffung von innerörtlichem Wohnraum, die Aktivierung und Nachverdichtung im Rahmen einer innerörtlichen Entwicklung sowie der Beitrag zu einem sparsamen Flächenverbrauch überwiegen jedoch nach Ansicht der Gemeinde Engstingen im Sinne des öffentlichen Wohls die individualinteressen des Käufers. Die Ausübung des der Gemeinde zustehenden Vorkaufsrechts erscheint daher aus Sicht der Gemeinde als geeignet, erforderlich und angemessen, um die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu gewährleisten, um die innerörtliche Entwicklung eines seit Jahrzehnten brachliegenden, baureifen Grundstücks zu aktivieren und um dem Ziel des sparsamen Verbrauchs der Ressource Fläche zu genügen.

Die genannten Ziele werden aus Sicht der Gemeinde Engstingen auch erreicht, wenn der Käufer sich bereit erklärt, die als Anlage zur Sitzungsvorlage beigefügte Abwendungsvereinbarung zu unterzeichnen und sich insbesondere zu einer baulichen Nutzung des Grundstücks zu Wohnbauzwecken innerhalb einer Frist von 5 Jahren zu verpflichten.

Hierdurch kann sichergestellt werden, dass der Käufer sein erklärtes Interesse zur Bebauung des Grundstücks tatsächlich umsetzt und gleichzeitig die von der Gemeinde Engstingen formulierten Ziele zur Schaffung von Wohnraum, zur Aktivierung eines baureifen Grundstücks zur innerörtlichen Entwicklung und zum nachhaltigen Flächenverbrauch erreicht werden.

Sofern der Käufer eine entsprechende Abwendungsvereinbarung unterzeichnet und die Ziele der Gemeinde Engstingen auf diese Weise wie oben beschrieben erreicht werden können, bestünde aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit keine Notwendigkeit mehr, das Vorkaufsrecht der Gemeinde tatsächlich auszuüben.

Hierfür ist jedoch der Abschluss einer solchen Abwendungsvereinbarung vor Ablauf der Frist für die Gemeinde zur Ausübung des Vorkaufsrechts notwendig.

Aus Sicht der Verwaltung sollte daher ein mehrstufiger Beschluss hierzu gefasst werden.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Käufer des Grundstücks Flst. Nr. 266/1, Sternbergstraße, Kleinengstingen, aus oben genanntem Sachverhalt, eine Abwendungsvereinbarung zur Abwendung des gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß des beiliegenden Entwurfs einer Abwendungsvereinbarung abzuschließen.
2. Sollte der Abschluss einer Abwendungsvereinbarung mit dem Käufer des Grundstücks Flst.Nr. 266/1, Sternbergstraße, Kleinengstingen, aus oben genanntem Sachverhalt nicht rechtzeitig bis zum 04.06.2026 erfolgen, übt die Gemeinde Engstingen ihr gesetzliches Vorkaufsrecht für das in Rede stehende Grundstück Flst. Nr. 266/1, Sternbergstraße, zum Kaufpreis in Höhe von 180.000,- € fristgerecht aus. Die Verwaltung wird für diesen Fall beauftragt, den hierzu notwendigen Vorkaufsrechtsausübungsbescheid vorzubereiten und das Vorkaufsrecht mittels Bescheid tatsächlich auszuüben.