



STADT AULENDORF

Bürgermeister Matthias Burth		Vorlagen-Nr. 40/111/2025	
Sitzung am 28.04.2025	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 9 Aufhebung Ortsabrundungssatzung Tannweiler und Erlass einer Klarstellungssatzung Tannweiler - Aufstellungsbeschluss			
<p>Ausgangssituation:</p> <p>Der Eigentümer des Grundstücks Eisenfurter Straße 18, Flst. Nr. 68, Tannweiler hat im Sommer 2024 eine Bauvoranfrage zum Abbruch eines Einfamilienhauses und Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Carport und Garage eingereicht. In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 24.07.2024 wurde der Bauvoranfrage das gemeindliche Einvernehmen versagt, da die beiden Gebäude, die in der Ortsabrundung Tannweiler festgesetzte Baugrenze massiv überschreiten und in beiden Fällen ein Grundzug der Planung betroffen ist, so dass keine Befreiung erteilt werden kann.</p> <p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.09.2023 dem Antrag der Bauherrschaft, die Baugrenze der Ortsabrundung Tannweiler zu ändern, zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt ein Änderungsverfahren einzuleiten. Die Kosten des Verfahrens werden vom Antragsteller und der Stadt Aulendorf je zur Hälfte getragen. Das Büro Kasten wurde mit den Planungsleistungen für die Änderung der Ortsabrundung beauftragt.</p> <p>Mit dem Landratsamt Ravensburg wurde die planungsrechtliche Situation zur Änderung der Ortsabrundung besprochen. Die planungsrechtliche Situation stellt sich folgendermaßen dar:</p> <p>Die rechtskräftige Satzung „Ortsabrundung Tannweiler“ aus dem Jahr 1998 ist eine sog. Festlegungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB (Außenbereichssatzung), mittels derer bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt werden konnten. Der Bereich Tannweiler wurde damals durch die Baurechtsbehörde insgesamt als Außenbereich beurteilt.</p> <p>In der Satzung „Ortsabrundung Tannweiler“ sind zudem folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dorfgebiet festgelegt. • Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. • Es wird eine offene Bauweise und eine Baugrenze festgesetzt. • Als Dachform wird ein Satteldach festgesetzt. Dachaufbauten sind als stehende, bei Dachneigungen über 40 Grad, auch als abgeschleppte Gauben, sowie als Quergiebel bis max. 5 m Breite zugelassen. Dabei darf jedoch mehr als ein Drittel der jeweiligen Trauflänge mit Dachaufbauten nicht überschritten werden. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. <p>Eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB ist nun nicht mehr möglich, weil Tannweiler durch die zwischenzeitlich erfolgte Bebauung bereits als Innenbereich einzustufen ist. Dies gilt auch für die Bereiche, die nicht im bisherigen Satzungsgebiet und nicht innerhalb der Bauflächenausweisung des FNP liegen (Flst. Nr. 20, 20/1, 20/2 und 26 Teilfläche, 26/4, 26/5). Damit ist auch eine Änderung der Satzung z.B. Aufhebung oder Änderung der Baugrenze nicht mehr möglich.</p> <p>Planungsrechtlich sind nun zwei Vorgehensweisen möglich:</p> <p><u>Aufhebung der Ortsabrundungssatzung</u> Die bisherige Satzung wird aufgehoben. Bei allen Bauvorhaben wird durch die Baurechtsbehörde beurteilt, ob das Grundstück im Innenbereich liegt und ob sich das Vorhaben gem. § 34 Abs. 1</p>			

BauGB in die Bebauung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbauter Grundstücksfläche einfügt (unbeplanter Innenbereich).

Baugestalterische Kriterien z.B. zu Dachform, Dachneigung etc. werden dabei nicht beurteilt.

Aufhebung der Ortsabrundungssatzung und Erlass einer Klarstellung-/Abgrenzungssatzung

Die bisherige Satzung wird aufgehoben. Gleichzeitig wird eine sog. Klarstellungs-/Abgrenzungssatzung gem. § 34 Abs. 1 Nr. 1 erlassen, durch die die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch die Gemeinde festgelegt werden. Es dürfen jedoch keine offensichtlich im Außenbereich liegenden Grundstücke einbezogen werden. In dieser Satzung sind keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z.B. Art und Maß der Nutzung, Baugrenzen, Dachform etc.) möglich. Für Bauvorhaben gilt das Einfügungsgebot gem. § 34 Abs. 1 BauGB wie oben ausgeführt.

Der Vorteil der Abgrenzungssatzung gegenüber der Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB ist, dass der Innenbereich, auch für Bauwillige ersichtlich, klar abgegrenzt ist.

Außerhalb der Abgrenzung sind, wie bisher auch, nur privilegierte Vorhaben zulässig.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen die bisherige Festlegungssatzung aufzugeben und parallel eine Abgrenzungssatzung aufzustellen.

Inhaltlich geben sich bei der Beurteilung ob Flächen im Innenbereich oder Außenbereich liegen zwischen den beiden Verfahren keine Unterschiede. Mit der Abgrenzungssatzung wäre jedoch für alle Beteiligten eindeutig klargestellt, welche Flächen Innenbereich sind und welche Außenbereich. Der Geltungsbereich der Abgrenzungssatzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

Das Grundstück Flst.Nr. 68/1 wurde im Jahr 1999 über die Ergänzungssatzung „Tannweiler – Teilfläche Flst. Nr. 68“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich aufgenommen. Die Fläche wurde nun ebenfalls in den Geltungsbereich der Abgrenzungssatzung aufgenommen.

Beschlussantrag:

- 1.) Die Festlegungssatzung „Tannweiler“ vom 07.03.1998 in der Fassung vom 07.03.1998 wird aufgehoben.
- 2.) Die Ergänzungssatzung „Tannweiler – Teilfläche Flst. Nr. 68“ vom 04.11.1999 wird aufgehoben.
- 3.) Der Aufstellungsbeschluss zum Erlass der Abgrenzungssatzung „Tannweiler nach § 34 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird gefasst.

Anlagen:

Tannweiler Ortsabrundung – Ergänzungssatzung 1999
Stadt Aulendorf Abgrenzungssatzung § 34 (4) Tannweiler 15.04.25

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 17.04.2025