

N I E D E R S C H R I F T

**über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Umwelt
und Technik**

vom 17.12.2025

im Ratssaal

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 18:56 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Bürgermeister Matthias Burth

Ausschussmitglieder

Thomas Beck
Pierre Groll
Kurt Harsch
Eckard Lehmann
Rainer Marquart
Stefan Maucher
Ralf Michalski
Robert Rothmund
Britta Wekenmann-Arnold

Verwaltung

Albert Schilling

Ortsvorsteher/in

Bernhard Metzler

Schriftführer/in

Rebecca Metzler stv. Hauptamtsleitung

Abwesend:

Verwaltung

Günther Blaser
Jutta Döbele
Silke Johler
Brigitte Thoma

Ortsvorsteher/in

Manfred Frey

Margit Zinser-Auer

Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 2 Baugesuche
 - 2.1 Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung, Anbau eines Wintergartens, Bau von 2 Carports
Aulendorf, Schützenhausstraße 8, Flst. Nr. 552/5
Antrag auf Verlängerung Baugenehmigung
Vorlage: 40/100/2022/1
 - 2.2 Antrag auf Befreiung der Dacheindeckung des Carports von Ziegeln zu Blechdach
Aulendorf, Schützenhausstraße 8, Flst. Nr. 552/5
Vorlage: 40/100/2022/2
 - 2.3 Neubau Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, 3 Appartements und Carports, An der Streuobstwiese 7, Flst. Nr. 1435/11, 1435/12 Aulendorf, Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/181/2025
 - 2.4 Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Garage, Uhlandstraße 9, Flst. Nr. 2106/3, Aulendorf
Vorlage: 40/206/2025
 - 2.5 Neubau eines 8-Parteienhauses, Uhlandstraße 15, Flst. Nr. 2106/2, Aulendorf
Vorlage: 40/196/2025
 - 2.6 Wohnhausneubau mit Garage, Eisenfurter Straße 9, Flst. Nr. 76/3, Aulendorf, Gemarkung Tannhausen
Vorlage: 40/204/2025
 - 2.7 Errichtung eines EFH mit Garage, Eisenfurter Strasse 18, Teilstück Flst. Nr. 68
Vorlage: 40/055/2024/1
 - 2.8 Errichtung eines EFH mit Garage, Eisenfurter Straße 18-1, Teilstück Flst. Nr. 68, Aulendorf, Gemarkung Tannweiler
Vorlage: 40/055/2024/2
 - 2.9 Anbau eines Strohbereichs und Erweiterung des Melkgebäudes an bestehenden Milchviehstall, Steegen 5, Flst. Nr. 1763, Aulendorf
Vorlage: 40/212/2025
 - 2.10 Abbruch Einfamilienhaus Neubau eines Einfamilienhauses, Im Gumpen 13, Flst. Nr. 133, Aulendorf
Vorlage: 40/213/2025
 - 2.11 Erweiterung des Wohnhauses im Hanggeschoss, Talstraße 10, Flst. Nr. 242, Aulendorf, Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/214/2025
 - 2.12 Umnutzung der ehemaligen Kapelle im Dachgeschoss zu Veranstaltungsraum, Hauptstraße 30, Flst. Nr. 4/8, Aulendorf, Antrag auf Befreiung

Vorlage: 40/205/2025

- 3 Vergabe von Honorarleistungen Erneuerung Schaltanlage Vorklärbecken
Kläranlage Aulendorf
Vorlage: 40/207/2025
- 4 Verschiedenes
- 5 Anfragen

Beschluss-Nr. 1

Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Beschluss-Nr. 2
Baugesuche

Beschluss-Nr. 2.1

Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung, Anbau eines Wintergartens, Bau von 2 Carports
Aulendorf, Schützenhausstraße 8, Flst. Nr. 552/5
Antrag auf Verlängerung Baugenehmigung
Vorlage: 40/100/2022/1

Herr Schilling stellt den TOP vor:

Das Landratsamt teilt mit Schreiben vom 03.11.2025 mit, dass die Bauherrschaft mit schriftlichem Antrag vom 27.10.2025 die Verlängerung des Bauantrags VBA/2075/2025 vom 15.11.2022 beantragt hat. Mit der Baugenehmigung wurde die Bebaubarkeit des Grundstücks Flurstück Nr. 552/5 positiv beschieden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 21.09.2022 sein Einvernehmen zum Bauantrag erteilt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Bändelstock rechtskräftig seit 04.01.1968
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 03.11.2025

Nach § 62 Abs. 2 i.V.m. § 57 Abs. 2 LBO BW erlischt eine Baugenehmigung, wenn diese nicht innerhalb von drei Jahren auf schriftlichen Antrag hin verlängert wird. Der Antrag muss dabei vor Fristablauf bei der Baurechtsbehörde eingegangen sein.

Die Bauherrschaft hat am 27.10.2025 fristgerecht einen Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung eingereicht. Eine Verlängerung ist somit um 3 Jahre möglich.

Ein Rechtsanspruch auf die Verlängerung ist dabei im gleichen Umfang gegeben, wie ein Rechtsanspruch auf die Neuerteilung des beantragten Vorbescheids besteht. Die Verlängerung der Geltungsdauer stellt in der Sache nichts Anderes dar, als die Erteilung eines neuen Vorbescheids. Für die Beurteilung der beantragten Verlängerung ist die zum Zeitpunkt der Antragstellung geltende Sach- und Rechtslage maßgebend. Die Stadt ist an ihre ursprünglich

getroffene Entscheidung nur dann nicht gebunden, wenn sich bei der Prüfung eine andere Rechtslage ergibt oder die Zulässigkeit des Vorhabens aus sachlichen Gründen anders beurteilt wird.

Eine Verlängerung der Baugenehmigung ist somit nur möglich, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Als öffentlich-rechtliche Vorschriften sind hier die baurechtlichen Bestimmungen nach §§ 30, 34 BauGB zu prüfen. Es liegt keine Änderung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften vor.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beantragte Verlängerung liegen somit vor. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das Einvernehmen zur Verlängerung der Baugenehmigung um drei Jahre zu erteilen.

SR Groll möchte wissen, ob das Carport mit einer PV-Anlage bestückt werden muss.

Herr Schilling antwortet, dass dies von der Größe des Dachs abhängig sei.

SR Beck fügt hinzu, dass eine PV-Anlage erst ab einer Dachfläche von 50 m² erforderlich ist.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig, das Einvernehmen zur Verlängerung der Baugenehmigung vom 15.11.2022 um drei Jahre zu erteilen.

Beschluss-Nr. 2.2

Antrag auf Befreiung der Dacheindeckung des Carports von Ziegeln zu Blechdach **Aulendorf, Schützenhausstraße 8, Flst. Nr. 552/5** **Vorlage: 40/100/2022/2**

Herr Schilling stellt die Sachlage vor:

Die Bauherrschaft stellt einen Antrag auf Befreiung der Dachdeckung des Carports von Ziegeln zu Blechdach auf dem Grundstück Flst. Nr. 552/5, Schützenhausstraße 8 in Aulendorf.

Das Bauvorhaben Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung, Anbau eines Wintergartens, Bau von 3 Carports Aulendorf wurde bereits am 21.09.2022 im AUT beraten. Es wurde folgender Beschluss gefasst.

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit dem Wintergarten und dem Carport wird zugestimmt.
3. Der Befreiung für den geplanten Dachausbau wird zugestimmt.
4. Der Befreiung für die Änderung der festgesetzten Dachform für den geplanten Wintergarten und Carport wird zugestimmt.
5. Der Befreiung für die Änderung der festgesetzten Dachneigung für den geplanten Wintergarten und Carport wird zugestimmt.
6. Der Befreiung für die Ausführung des geplanten Carports in Holzbauweise wird zugestimmt.

Die ursprüngliche Planung umfasste die Errichtung von drei überdachten Stellplätzen mit einem Ziegeldach. Gegenüber dem eingereichten Bauantrag hat sich folgende Änderung ergeben.

Es werden nur zwei Carports anstatt drei Carports errichtet. Die Dacheindeckung der Carports wird auf ein Blechdach geändert.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Bändelstock rechtskräftig seit 04.01.1968
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 03.11.2025
 Befreiung: Änderung Dacheindeckung

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Bändelstock, welcher ein reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO vorsieht. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 (1) BauGB.

Festsetzungen Bebauungsplan

	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet (WR)	Wohnnutzung	✓
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,4	eingehalten	✓
Hauptgebäude	Satteldach Schützenhausstraße zwei	Wintergarten Pulldach	x

	geschossig mit Kniestock bis 25 cm. Dachneigung 25°, keine Dachausbauten.	Dachneigung 37° Dachausbau	
Nebengebäude Garagen	Massive Bauweise, Satteldach, Dachneigung 20° Dachdeckung: Engobierte Ziegel bzw. engob. Betondachplatten	Carport, Blechdach	x

Dachdeckung

Der Bebauungsplan setzt für Nebengebäude und Garagen eine Dachdeckung mit engobierten Ziegeln bzw. engob. Betondachplatten fest. Für die Änderung der Dachdeckung auf ein Blechdach ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Es sind keine Befreiungen für die Dacheindeckung Ziegeldach auf Blechdach in der näheren Umgebung bekannt.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 8 Ja-Stimmen und einer Gegenstimme:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.**
- 2. Der Befreiung für die Änderung der festgesetzten Dachdeckung Ziegeln zu Blechdach wird zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 2.3

**Neubau Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, 3 Appartements und Carports, An
der Streuobstwiese 7, Flst. Nr. 1435/11, 1435/12 Aulendorf, Antrag auf
Befreiung
Vorlage: 40/181/2025**

Herr Schilling stellt die Ausgangssituation vor:

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnungen, 3 Appartements und Carports auf dem Grundstück Flst. Nr. 1435/11, 1435/12, An der Streuobstwiese 7 in Aulendorf.

Das geplante Mehrfamilienhaus hat eine Grundfläche von 26,00 m x 14,50 m. Neben dem Kellergeschoss werden zwei Vollgeschosse nachgewiesen. Es kommt ein 9,98 m hohes Satteldach zur Ausführung.

Das Vorhaben Neubau Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, 3 Appartements, an der Streuobstwiese wurde bereits in der AUT-Sitzung vom 15.10.2025 beraten. Die Beschlussfassung wurde vertagt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: „Auf der Steige Südost“, Satzungsbeschluss 21.10.2024
 Rechtsgrundlage: §§ 30, 31 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 05.09.2025
 Befreiung: Überschreitung max. Grundflächenzahl

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach dem Bebauungsplan „Auf der Steige Südost“, in dessen Geltungsbereich sich das geplante Bauvorhaben befindet. Das Flurstück Nr. 1435/10, ist als Urbanes Gebiet (MU 6) nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Festsetzungen Bebauungsplan

	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Urbanes Gebiet (MU 6)	Wohnungen	✓
Grundflächenzahl GRZ I	0,4	0,4	✓
Maßgebende Grundstücksfläche: 799 m²			
Grundfläche absolut in m²	320 m ²	319 m ²	✓
Grundflächenzahl GRZ II	0,6	0,64	x
Grundfläche absolut in m²	480 m ²	508 m ²	x
Zahl Vollgeschosse	II	II	✓
Höhe baulicher Anlagen GH	582,00 m ü.NN	582,00 m ü.NN	✓
Bauweise	Offene Bauweise	eingehalten	✓
Dachform, Dachneigung	Satteldach DN 18°-45°	Satteldach 18°	✓

Es werden 15 KFZ-Stellplätze und insgesamt 22 Fahrradstellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Pflanzgebot

Im Bebauungsplan sind im Bereich des Baugrundstücks zwei Bäume festgesetzt. Gemäß dem Lageplan wird das Pflanzgebot umgesetzt.

Grundflächenzahl

Gemäß der Grundflächenzahl I von 0,4 ist eine Überbauung mit dem Hauptgebäude bis zu 320 m² möglich. Diese Festsetzung wird mit einer Bebauung durch das Hauptgebäude mit 319 m² eingehalten.

Aufgrund dem abfallenden bestehenden Gelände und der Ausrichtung nach Süd-Osten ergibt sich die Möglichkeit, im Untergeschoss Wohnraum nachhaltig zu schaffen. Mit den dadurch weiter zu errichtenden 3 Stellplätzen wird die Grundflächenzahl II von 0,6 überschritten.

Gemäß der Grundflächenzahl II nach der BauNVO ist unter Zurechnung der Stellplätze eine max. Grundflächenbeanspruchung von 480 m² möglich. Mit dem Vorhaben werden durch das Hauptgebäude unter Zurechnung der Stellplätze 508 m² nachgewiesen. Das heißt die GRZ II wird um 28 m² bzw. 6 % überschritten. Auf die obenstehende Tabelle Festsetzungen Bebauungsplan wird verwiesen.

Für die Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl GRZ II um 28 m² ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Eine Befreiung nach § 36 BauGB ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da es sich aufgrund des neuen Bebauungsplans um einen Grundzug der Planung handelt. Eine Befreiung nach den Regelungen des „Bauturbo“ nach § 31 Abs. 3 BauGB mit Zustimmung der Stadt Aulendorf wäre möglich.

Da es sich um einen neuen Bebauungsplan handelt sollte die GRZ II ebenfalls eingehalten werden.

BM Burth fasst zusammen, dass die GRZ I eingehalten wird und bei der GRZ II würde es zu einer Überschreitung von 28 m² kommen. Laut dem Landratsamt Ravensburg wäre es möglich, über § 31 Abs. 3 BauGB eine Befreiung zu beantragen. Er selbst sei hin und her gerissen.

SR Lehmann sieht den vermehrten Wohnraum wichtiger an als die Einhaltung der GRZ II.

SR Michalski bezweifelt, dass mit der GRZ II mehr Wohnraum geschaffen wird. Es hätten ansonsten 11 Wohnungen sein müssen. So seien es nur 8 Wohnungen und 3 Ferienwohnungen. Man habe vor einem Jahr den Bebauungsplan aufgestellt und erst jetzt, nach einem Jahr komme der Bauherr mit einer Befreiung. Das sei seiner Meinung nach nicht vom Bauturbo umfasst.

BM Burth ist sich nicht sicher, ob es sich bei den Appartements wirklich um Ferienwohnungen handelt oder doch um Wohnraum.

SRin Wekenmann-Arnold und SR Harsch fänden es nicht gut, wenn man wegen 28 m² den Wohnraum nicht schaffen würde.

BM Burth ist der Meinung, dass die Einhaltung der GRZ II natürlich besser wäre.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 6 Ja-Stimmen und 3 Gegenstimmen:

- 1. Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen gem. §§ 36, 36a BauGB erteilt.**
- 2. Der Befreiung für die Überschreitung der GRZ II um 28 m² wird gem. § 31 Abs. 3 BauGB (Bauturbo) zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 2.4

Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Garage, Uhlandstraße 9, Flst. Nr. 2106/3, Aulendorf **Vorlage: 40/206/2025**

Herr Schilling stellt die Ausgangssituation vor:

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Garage in der Uhlandstraße 9, Flst. Nr. 2106/3 in Aulendorf.

Die Grundfläche des geplanten Einfamilienhauses beträgt 8,84 m x 9,44 m. Das Gebäude wird mit zwei Vollgeschossen als Holzkonstruktion erreicht. Es kommt ein 35 Grad geneigtes Satteldach mit einer Firsthöhe von 8,46 m zur Ausführung.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	Baulinienplan „Schiller-Schul-Zeppelinstraße“ aus dem Jahr 1930 Erhaltungssatzung Aulendorf Sanierungssatzung Stadtkern III
Rechtsgrundlage:	§ 34 BauGB
Gemarkung:	Aulendorf
Eingang:	18.11.2025

Das geplante Bauvorhaben befindet sich Bereich des Baulinienplanes „Schiller-Schul-Zeppelinstraße“ aus dem Jahr 1930, der Erhaltungssatzung Aulendorf und der Sanierungssatzung Stadtkern III. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB

Erhaltungssatzung

Gemäß § 1 Abs. 1 der Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf bedarf der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Nach § 1 Abs. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Die Regelungen der Erhaltungssatzung sollen gewährleisten, dass die historisch geprägte Innenstadt, unter Berücksichtigung der in der Erhaltungssatzung aufgeführten Merkmale bei allen Entwicklungsveränderungen auch unter Berücksichtigung einer Anpassung an neue städtebauliche Erkenntnisse und Lebensbedürfnisse, erhalten bleibt. Die Bestimmungen der Erhaltungssatzung sollen im Einzelnen bewirken, dass das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sowie die Einzelgebäude in ihrer Wirkung und Qualität nicht beeinträchtigt werden. Der Rahmenplan Aulendorf sieht für das Quartier zwischen Uhlandstraße und Zeppelinstraße eine Randbebauung und grüne Freiräume in der Mittelzone (Stärkung der Ränder, Schutz vorhandener Freibereiche mit wertvollem Baumbestand) vor.

Einfügen

Das Grundstück Flst. Nr. 2106 wurde aufgeteilt in die Grundstücke Flst. Nr. 2106/2, 2106/3 und 2106/4. Die Zufahrt zur Garage und Wohnhaus erfolgt direkt über die Uhlandstraße. Somit ist die öffentlich-rechtliche Erschliessung gesichert. Es ist kein Geh-

Fahrrecht erforderlich. Der erforderliche Stellplatz für das Einfamilienhaus ist mit der geplanten Garage nachgewiesen.

Die auf dem Grundstück Uhlandstr. 7 und 11 bzw. Zeppelinstraße 48 und 44 vorhandenen Mehrfamilienhäuser haben drei Vollgeschosse bei einer Gebäudehöhe von ca. 11,95 m bis 13,60 m. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite Uhlandstraße 6, 8 und 10 befinden sich zweigeschossige Wohngebäude mit Firsthöhen von 12,00 m bzw. 11,30 m. In der Zeppelinstr. 42 ist im Bestand ein eingeschossiges Wohngebäude mit einer Gebäudehöhe von 8,00 m vorhanden.

Das geplante Einfamilienhaus orientiert sich in seinen zwei Vollgeschossen und der Firsthöhe von 8,46 m an der näheren Umgebung. Ein kleineres Gebäude fügt sich gem. § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein. Dies wurde auch von der Baurechtsbehörde so bestätigt. Die Platzierung des Gebäudes an der Uhlandstraße entspricht der Randbebauung des Rahmenplans Aulendorf. Die Freihaltung des Innenbereiches und der „Hofcharakter“ bleiben erhalten.

Im Sinne einer sinnvollen Nachverdichtung empfiehlt die Verwaltung die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Genehmigungen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.**
- 2. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung erteilt.**
- 3. Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Sanierungssatzung Stadtkern III erteilt.**

Beschluss-Nr. 2.5

Neubau eines 8-Parteienhauses, Uhlandstraße 15, Flst. Nr. 2106/2, Aulendorf **Vorlage: 40/196/2025**

Herr Schilling stellt Ausgangssituation vor:

Die Bauherrschaft stellt eine Bauvoranfrage für den Neubau eines 8-Parteienhauses in der Uhlandstraße 15, Flst. Nr. 2106 in Aulendorf.

Das geplante 8-Parteienhaus hat eine Grundfläche von 16,40 m x 22,00 m. Das Gebäude hat 3 Vollgeschosse und wird mit einem 5 Grad geneigten Pultdach errichtet. Die Firsthöhe des Pultdachs beträgt 9,76 m. Auf ein Kellergeschoss mit Tiefgarage wird verzichtet. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück errichtet.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	Baulinienplan „Schiller-Schul-Zeppelinstraße“ aus dem Jahr 1930 Erhaltungssatzung Aulendorf Sanierungssatzung Stadtkern III
Rechtsgrundlage:	§ 34 BauGB
Gemarkung:	Aulendorf
Eingang:	24.10.2025

Das geplante Bauvorhaben befindet sich Bereich des Baulinienplanes „Schiller-Schul-Zeppelinstraße“ aus dem Jahr 1930, der Erhaltungssatzung Aulendorf und der Sanierungssatzung Stadtkern III. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

In der Sitzung des AUT vom 18.09.2019 wurde die Bauvoranfrage für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 30 Wohneinheiten auf dem Grundstück Uhlandstraße, Flst. Nr. 2106 in Aulendorf beraten. Die damalige Planung umfasste zwei 17,50 m x 20,50 m große zusammenhängende Wohnblöcke. Es waren 4 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit einer Höhe von 14,25 m nachgewiesen. Auf die beiliegenden Unterlagen wird verwiesen. Es wurde folgender Beschluss gefasst.

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt der Bauvoranfrage sein Einvernehmen.
2. Die Verwaltung beauftragt für das Quartier die Aufstellung eines Bebauungsplanes und erlässt eine Veränderungssperre.

Die geplante Grundfläche der Wohngebäude war für den Standort nicht vorstellbar. Eine 5-geschossigkeit sprengt den durch die bestehende Bebauung vorgegebenen Rahmen. Grundsätzlich war die Lage der Gebäude vorstellbar, dann aber mit wesentlich schmalerer Grundfläche. Die Platzierung eines Gebäudes unter größerer Freihaltung des „Hofcharakters“ wäre wünschenswert gewesen. Die First- und Traufhöhen der Gebäude waren deutlich zu hoch. Ein geneigtes Dach wäre wünschenswert, ein Flachdach in deutlich geringerer Höhe ist wäre vorstellbar gewesen.

Im Nachgang der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik fanden am 24.10.2019 und am 15.11.2019 zwei Besprechungen mit den Eigentümern des Areals und der beauftragten Planerin statt, in der über die städtebaulichen Zielsetzungen und das geplante Bauvorhaben beraten wurde. Eine Einigung konnte dabei nicht erzielt werden. Mit Bescheid vom 13.01.2020 hat das Landratsamt Ravensburg den Antrag auf Bauvorbescheid abgelehnt, da sich das Bauvorhaben nicht in die Umgebung einfügt.

Das Grundstück Flst. Nr. 2106 wurde zwischenzeitlich aufgeteilt in die Grundstücke Flst. Nr. 2106/2, 2106/3 und 2106/4.

Stellplätze

Die nötigen Stellplatzflächen für die geplante Bebauung werden auf dem verbleibenden Grundstücksgelände ausgewiesen. Die schon vorhandenen Wohnungen und die derzeit auf der Fläche genutzten Stellplätze bleiben in der Betrachtung außen vor. Dies kann zu Parkkonflikten führen. Des Weiteren gehen Grünflächen im Innenbereich verloren. Auf die untenstehenden Ausführungen zur Erhaltungssatzung wird verwiesen.

Erschließung

Das Grundstück Flst. Nr. 2106 wurde aufgeteilt in die Grundstücke Flst. Nr. 2106/2, 2106/3 und 2106/4. Da das Baugrundstück Flst. Nr. 2106/2 in der Mitte zwischen den anderen genannten Grundstücken liegt, hat es keine direkte Verbindung zu den Erschließungsstraßen. Es ist davon auszugehen, dass die öffentliche-rechtliche Erschließung mittels eines Geh-Fahrrechtes zugunsten des Grundstückes Flst. Nr. 2106/2 geregelt werden muss. Der Bauherr wurde im Vorfeld bei einer Besprechung am 12.08.2025 auf das Problem der öffentlich-rechtlichen Erschließung hingewiesen.

Das Grundstück wird derzeit schon als Parkplatz für die vorhandene Wohnbebauung genutzt. Bei einer gemeinschaftlichen Zufahrt sind Konflikte wegen unzulässigem Parken und Blockieren der Zufahrt zu erwarten.

Erhaltungssatzung/Rahmenplan/Bewertung des Bauvohabens

Gemäß § 1 Abs. 1 der Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf bedarf der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Nach § 1 Abs. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Die Regelungen der Erhaltungssatzung sollen gewährleisten, dass die historisch geprägte Innenstadt, unter Berücksichtigung der in der Erhaltungssatzung aufgeführten Merkmale bei allen Entwicklungsveränderungen auch unter Berücksichtigung einer Anpassung an neue städtebauliche Erkenntnisse und Lebensbedürfnisse, erhalten bleibt. Die Bestimmungen der Erhaltungssatzung sollen im Einzelnen bewirken, dass das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sowie die Einzelgebäude in ihrer Wirkung und Qualität nicht beeinträchtigt werden.

Mit der vorliegenden Bauvoranfrage wurde die überbaute Grundfläche gegenüber der Bauvoranfrage Mehrfamilienhaus mit 30 Wohneinheiten aus dem Jahr 2019 deutlich reduziert. Auch die Kubatur und Gebäudehöhe wurden deutlich verkleinert. Statt 5 Geschossen bei einer Höhe von 14,25 m sind mit der vorliegenden Planung drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit einer Gesamthöhe von 9,46 m nachgewiesen. Die Firsthöhe des geplanten 8-Parteienhaus liegt unter der Firsthöhe der Bestandsgebäude Uhlandstraße 7 bzw. Zeppelinstraße 44. Die geplanten drei Vollgeschosse entsprechen ebenfalls den vorhandenen 3-geschossigen Bestandsgebäuden.

Die städtebaulichen Zielsetzungen aus der Rahmenplanung zur Erhaltungssatzung sehen für das Quartier den Erhalt der nördlichen Grünflächen mit dem Baubestand, eine Vernetzung der Grünräume mit Wegeverbindungen und der Lösung der Parkierungserfordernisse. Dabei sollen

in Verbindung mit der gewünschten Nachverdichtung im Quartiersinnenbereich keine

Stellplätze zugeordnet werden.

Das Büro FPZ hat vor diesem Hintergrund eine Studie zur Bebauung des Areals erarbeitet, in der zum eine Nachverdichtung mit 13 – 19 Wohneinheiten unter Einhaltung der o.g. Rahmenbedingungen möglich ist. Auf den beigefügten Lageplan wird verwiesen. Die aktuell geplanten Bauvorhaben sehen insgesamt lediglich 9 Wohneinheiten vor.

Gerade die o.g. wesentlichen städtebaulichen Vorgaben zur Entwicklung des Quartiers wurden bei der Planung nicht beachtet. Ebenso wurde auf die geforderte Umsetzung von geneigten Dächern verzichtet. Es ist ein Pultdach vorgesehen.

Den bisherigen Eigentümern der Grundstücke wurden am 14.08.2025 nochmals die städtebaulichen Zielsetzungen mitgeteilt. Im Oktober 2025 ist die vorliegende Planung eingegangen. Das vorliegende Bauvorhaben entspricht nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Aulendorf und ist nach Auffassung der Verwaltung in der vorliegenden Form abzulehnen.

BM Burth erläutert weiter, dass in der vorliegenden Planung kein Stellplatzkonzept eingearbeitet wurde, obwohl dies sehr wichtig wäre. Auch wurde nicht dargestellt, wie das Grundstück erschlossen werden soll.

SR Michalski kann sich eine Nachverdichtung an dieser Stelle sehr wohl gut vorstellen, allerdings nicht wie in vorliegender Planung dargestellt. Es müsste seiner Meinung nach ein Satteldach sein und kein Pultdach, damit es sich in die Umgebung einfügt. Er würde bei vorliegender Planung daher nicht mitgehen.

SR Groll findet die Idee von einer Einbahnstraße dort für die Nachverdichtung generell eine gute Idee. Man könne aus der Fläche eigentlich viel machen, aber so wie in der vorliegenden Planung dargestellt, wäre es die schlechteste Idee.

BM Burth erklärt, dass die Einbeziehung und Schließung der Zeppelinstraße auch in zwei Bauabschnitten möglich wäre.

SR Maucher schlägt vor, dass die Planung nochmals überarbeitet werden soll.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB versagt.**
- 2. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung wird nicht erteilt.**
- 3. Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB gemäß den Festsetzungen der Sanierungssatzung Stadtkern III wird nicht erteilt.**

Beschluss-Nr. 2.6

Wohnhausneubau mit Garage, Eisenfurter Straße 9, Flst. Nr. 76/3, Aulendorf, **Gemarkung Tannhausen** **Vorlage: 40/204/2025**

Herr Schilling stellt die Ausgangssituation vor:

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren einen Wohnungsneubau mit Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 76/3 Eisenfurter Straße 9 in Tannweiler.

Das geplante Wohnhaus hat eine Grundfläche von 10,70 m x 12,90 m und verfügt über zwei Vollgeschosse. Es kommt ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30° zur Ausführung. Die 6,95 m x 7,20 m große Doppelgarage erhält ein Flachdach.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	Unbeplanter Innenbereich
Rechtsgrundlage:	§ 34 BauGB
Gemarkung:	Tannweiler
Eingangsdatum:	10.11.2025

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich somit nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die zulässige Art der Nutzung ergibt sich aus § 34 Abs. 2 BauGB.

Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung kann als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO eingestuft werden. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

In Dorfgebieten ist eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 gem. BauNVO als Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung anzusetzen. Gemäß den Vorliegenden Unterlagen werden die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Aufhebung Ortsabrundungssatzung Tannweiler

Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf hat am 02.06.2025 in öffentlicher Sitzung beschlossen die Ortsabrundungssatzung Tannweiler und die Ergänzungssatzung Tannweiler aufzuheben. Mit der Aufhebung der Ortsabrundungssatzung soll in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tannweiler eine Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht werden. Die Baugrenze entlang der Eisenfurter Straße ist damit aufgelöst worden. Der Satzungsbeschluss vom 24.11.2025 der Aufhebungssatzung Tannweiler wurde am 05.12.2025 veröffentlicht.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Tannhausen.

Beschluss-Nr. 2.7

Errichtung eines EFH mit Garage, Eisenfurter Strasse 18, Teilstück Flst. Nr. 68 **Vorlage: 40/055/2024/1**

Herr Schilling stellt die Ausgangssituation vor:

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Teilstück Flst. Nr. 68, Eisenfurter Straße 18.

Die Grundfläche des geplanten Einfamilienhauses beträgt 8,77 m x 11,35 m. Es werden zwei Vollgeschosse nachgewiesen. Die Firsthöhe des Satteldachs beträgt 8,13 m.

Der Bauvorbescheid für den Abbruch eines Einfamilienhauses und die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Carport und Garage Eisenfurter Straße 18 in Tannweiler wurde in der Sitzung des AUT vom 24.07.2024 beraten. Es wurde folgender Beschluss gefasst.

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Tannhausen.
2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit den geplanten Einfamilienhäusern und Carports wird nicht zugestimmt, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Tannhausen.
3. Die Fragen 1 a, 1 b, 2 a, 2b zum Bauvorbescheid werden mit nein beantwortet.
4. Die Verwaltung wird beauftragt Gespräche mit der Bauherrschaft zu führen. Eine Nachverdichtung ist grundsätzlich denkbar.

Im Nachgang zur AUT Sitzung fand eine Besprechung mit der Bauherrschaft, Planer und Stadtverwaltung im Bauamt statt. Da kein Grundstückserwerb möglich war wurde ein Änderungsverfahren der Ortsabrundung Tannweiler erforderlich.

Mit Schreiben vom 31.07.2024 beantragte die Bauherrschaft die Änderung der Ortsabrundung. In der Sitzung des Gemeinderats vom 23.09.2024 stimmte der Gemeinderat dem Antrag auf Änderung der Baugrenze der Ortsabrundung Tannweiler zu. Der Satzungsbeschluss vom 24.11.2025 zur Aufhebung der Ortsabrundungssatzung Tannweiler wurde am 05.12.2025 veröffentlicht.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	Unbeplanter Innenbereich
Rechtsgrundlage:	§ 34 BauGB
Gemarkung:	Tannhausen
Eingangsdatum:	24.11.2025

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich somit nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die zulässige Art der Nutzung ergibt sich aus § 34 Abs. 2 BauGB.

Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung kann als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO eingestuft werden. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

In Dorfgebieten ist eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 gem. BauNVO als Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung anzusetzen. Die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung werden eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Gemäß den Planunterlagen der Bauvoranfrage vom 11.07.2024 betrug der Abstand von der Hausecke zur Eisenfurter Straße ca. 0,80 m. Mit der vorliegenden Planung wurde der Straßenabstand auf ca. 2,50 m vergrößert. Mit der Aufhebung der Ortsabrundungssatzung Tannweiler ist die Realisierung des Vorhabens auf der Grundlage § 34 BauGB möglich. Das Vorhaben fügt sich in der Geschossigkeit und Kubatur in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Tannhausen.

Beschluss-Nr. 2.8

Errichtung eines EFH mit Garage, Eisenfurter Straße 18-1, Teilstück Flst. Nr. 68, Aulendorf, Gemarkung Tannweiler **Vorlage: 40/055/2024/2**

Herr Schilling stellt die Sachlage vor:

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Teilstück Flst. Nr. 68, Eisenfurter Straße 18/1.

Die Grundfläche des geplanten EFH beträgt 9,23 m x 11,47 m. Es werden zwei Vollgeschosse nachgewiesen. Die Firsthöhe des Satteldachs beträgt 7,76 m.

Der Bauvorbescheid für den Abbruch eines Einfamilienhauses und die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Carport und Garage Eisenfurter Straße 18 in Tannweiler wurde in der Sitzung des AUT vom 24.07.2024 beraten. Es wurde folgender Beschluss gefasst.

5. Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Tannhausen.
6. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit den geplanten Einfamilienhäusern und Carports wird nicht zugestimmt, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Tannhausen.
7. Die Fragen 1 a, 1 b, 2 a, 2b zum Bauvorbescheid werden mit nein beantwortet.
8. Die Verwaltung wird beauftragt Gespräche mit der Bauherrschaft zu führen. Eine Nachverdichtung ist grundsätzlich denkbar.

Im Nachgang zur AUT Sitzung fand eine Besprechung mit der Bauherrschaft, Planer und Stadtverwaltung im Bauamt statt. Da kein Grundstückserwerb möglich war wurde ein Änderungsverfahren der Ortsabrundung Tannweiler erforderlich.

Mit Schreiben vom 31.07.2024 beantragte die Bauherrschaft die Änderung der Ortsabrundung. In der Sitzung des Gemeinderats vom 23.09.2024 stimmte der Gemeinderat dem Antrag auf Änderung der Baugrenze der Ortsabrundung Tannweiler zu. Der Satzungsbeschluss vom 24.11.2025 der Aufhebungssatzung Tannweiler wurde am 05.12.2025 veröffentlicht.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	Unbeplanter Innenbereich
Rechtsgrundlage:	§ 34 BauGB
Gemarkung:	Tannhausen
Eingangsdatum:	24.11.2025

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich somit nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die zulässige Art der Nutzung ergibt sich aus § 34 Abs. 2 BauGB.

Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung kann als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO eingestuft werden. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich

störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

In Dorfgebieten ist eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 gem. BauNVO als Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung anzusetzen. Die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung werden eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Mit der Aufhebung der Ortsabrundungssatzung Tannweiler ist die Realisierung des Vorhabens auf der Grundlage § 34 BauGB möglich. Das Vorhaben fügt sich in der Geschossigkeit und Kubatur in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Tannhausen.

Beschluss-Nr. 2.9

Anbau eines Strohbereichs und Erweiterung des Melkgebäudes an bestehenden Milchviehstall, Steegen 5, Flst. Nr. 1763, Aulendorf **Vorlage: 40/212/2025**

Herr Schilling stellt die Sachlage vor:

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Anbau eines Strohbereichs und Erweiterung des Melkgebäudes an den bestehenden Milchviehstall auf dem Grundstück Flst. Nr. 1763, Steegen 5 in Aulendorf.

Das im Bestand vorhandene alte Wohnhaus wird abgebrochen um an dieser Stelle den Milchviehstall erweitern zu können. Die Stallerweiterung umfaßt eine Abkalbebox, Krankenbox und den Anbau eines Strohlagers. Des Weiteren wird im Bereich des Melkstandes ein 2,70 m x 12,60 m großer Anbau zur Erweiterung beantragt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Außenbereich
Rechtsgrundlage: § 35 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 25.11.2025

Privilegiertes Bauvorhaben

Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Der Antragssteller ist privilegierter Landwirt und bewirtschaftet einen Milchviehbetrieb im Vollerwerb.

Die geplanten Erweiterungsbauten sind den vorhandenen baulichen Anlagen deutlich untergeordnet. Durch die Nutzung als Milchviehstall ist die Zuordnung zum vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb gegeben.

Belange Naturschutz und Landschaftspflege

Die vorhandene Begrünung aus Bäumen und Sträuchern zur freien Landschaft hin ist zu erhalten. Sollten durch die Baumaßnahme Bäume oder Sträucher entnommen werden müssen, ist an geeigneter Stelle eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Die Voraussetzungen für eine Privilegierung im Sinne nach § 35 BauGB sind erfüllt. Das beantragte Bauvorhaben ist baurechtlich zulässig.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Dem Vorhaben wird das Einvernehmen erteilt.**
- 2. Der geplante Anbau ist mit einheimischen Gehölzen zu begrünen.**

Beschluss-Nr. 2.10

Abbruch Einfamilienhaus Neubau eines Einfamilienhauses, Im Gumpen 13, Flst. Nr. 133, Aulendorf Vorlage: 40/213/2025

Herr Schilling stellt die Ausgangssituation vor:

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Abbruch des Einfamilienhauses und den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 133, Im Gumpen 13 in Aulendorf.

Das vorhandene zweigeschossige Wohnhaus mit Satteldach soll abgebrochen werden. An gleicher Stelle wird die Errichtung eines 9,33 m x 8,62 m großen Einfamilienhaus beantragt. Es sind zwei Vollgeschosse nachgewiesen. Das Satteldach mit einer Dachneigung von 30 ° hat eine Firsthöhe von 7,29 m. Es kommt eine Holzkonstruktion mit einem Dach mit Betondachsteinen zur Ausführung.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Erhaltungssatzung Aulendorf
Sanierungssatzung Stadtkern III
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 26.11.2025

Das geplante Bauvorhaben befindet sich Bereich der Erhaltungssatzung Aulendorf und der Sanierungssatzung Stadtkern III. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung ist im Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf als gemischte Baufläche dargestellt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das geplante Einfamilienhaus ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die BauNVO sieht für Mischgebiete eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 als Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung vor. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird das Maß der baulichen Nutzung eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Erhaltungssatzung

Gemäß § 1 Abs. 1 der Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf bedarf der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Nach § 1 Abs. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Die Regelungen der Erhaltungssatzung sollen gewährleisten, dass die historisch geprägte Innenstadt, unter Berücksichtigung der in der Erhaltungssatzung aufgeführten Merkmale bei allen Entwicklungsveränderungen auch unter Berücksichtigung einer Anpassung an neue städtebauliche Erkenntnisse und Lebensbedürfnisse, erhalten bleibt. Die Bestimmungen der Erhaltungssatzung sollen im Einzelnen bewirken, dass das Straßen-,

Orts- und Landschaftsbild sowie die Einzelgebäude in ihrer Wirkung und Qualität nicht beeinträchtigt werden.

Das vorhandene Einfamilienhaus ist gemäß der Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf nicht als ein erhaltenswertes Gebäude eingestuft und kann abgebrochen werden. Der geplante Neubau entspricht in seiner Grundfläche, Geschossanzahl und Gebäudehöhe dem vorhandenen Einfamilienhaus. Somit fügt es sich in die nähere Umgebung gem. § 34 BauGB ein.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Genehmigungen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.**
- 2. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung erteilt.**
- 3. Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Sanierungssatzung Stadtkern III erteilt.**

Beschluss-Nr. 2.11

Erweiterung des Wohnhauses im Hanggeschoss, Talstraße 10, Flst. Nr. 242,
Aulendorf, Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/214/2025

Herr Schilling stellt die Ausgangssituation vor:

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Erweiterung des Wohnhauses im Hanggeschoss auf dem Grundstück Flst. Nr. 24, Talstraße 10 in Aulendorf.

Das bestehende Wohnhaus verfügt im Untergeschoss über einen Wintergarten. Der Wintergarten soll abgebrochen werden. An Stelle des Wintergartens ist ein ca. 5,60 m x 10,12 m großer Anbau zur Wohnraumerweiterung geplant. Der Eingeschossige Anbau erhält ein Flachdach welches zugleich als Dachterrasse genutzt wird.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Talstraße Erweiterung I v. 09.05.1998
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 28.11.2025
 Befreiung: Geschossfläche, Anzahl Vollgeschosse, Baugrenze

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Talstraße Erweiterung I v. 09.05.1998.

Festsetzungen Bebauungsplan

	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO	Wohnraum	✓
Anzahl Vollgeschosse	II	III	x
Max. zul. Grundfläche	300	eingehalten	✓
Max. zul. Geschoßfläche	400	568	x
Traufhöhe max.	6,50 m	3,34 m	✓
Dachform	Satteldach/Walmdach	Flachdach	x
Dachneigung	32° - 38°	0°	x
Bauweise	Offene Bauweise	eingehalten	✓

Baugrenze

Im Bebauungsplan ist für das Grundstück ein Baufenster mit Baugrenze festgesetzt. Der geplante Anbau überschreitet die Baugrenze auf einer Länge von 5,60 m um ca. 2,60 m. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Geschossfläche

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich Talstraße 10 eine max. zulässige Geschossfläche von 400 m² fest. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird mit dem geplanten Anbau eine Geschossfläche von 568 m² in Anspruch genommen. Für die Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Vollgeschosse

Der Bebauungsplan setzt max. zwei Vollgeschosse für den Bereich Talstraße 10 fest. Mit dem Vorhaben werden drei Vollgeschosse gemäß den vorliegenden Unterlagen nachgewiesen. Für die Überschreitung der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse aus dem Dachausbau drittes Geschoss vom 17.04.2012 ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Dachform und Dachneigung

Der Bebauungsplan setzt ein Satteldach/Walmdach mit einer Dachneigung von 32° - 38° fest. Es ist eine Flachdachbauweise für den Anbau vorgesehen. Für die geänderte Dachform und Dachneigung ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich

Bauturbo

Am 09.10.2025 wurde vom Bundestag der Gesetzentwurf zur „Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ der sog. „Bauturbo“ verabschiedet. In diesem Zuge wurden auch die Regelungen des § 31 (Ausnahmen und Befreiungen) BauGB geändert.

So kann gem. § 31 Abs. 3 BauGB mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Beim Vorhaben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen oder Beeinträchtigungen nachbarlicher Interessen zu erwarten. Die Abstandsflächen bleiben eingehalten. Der Anbau kommt an Stelle des existierenden Wintergartens zur Ausführung. Die Stadtverwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 2 BauGB und gem. § 31 Abs. 3 BauGB erteilt.**
- 2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze wird zugestimmt.**
- 3. Der Befreiung für die Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche wird zugestimmt.**
- 4. Der Befreiung für die Überschreitung der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse wird zugestimmt.**
- 5. Der Befreiung für die geänderte Dachform und Dachneigung wird zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 2.12

Umnutzung der ehemaligen Kapelle im Dachgeschoss zu Veranstaltungsraum, Hauptstraße 30, Flst. Nr. 4/8, Aulendorf, Antrag auf Befreiung Vorlage: 40/205/2025

BM Burth stellt die Sachlage vor:

Die Bauherrschaft beantragt die Umnutzung der ehemaligen Kapelle im Dachgeschoss des ehemaligen Altenheims zu einem Veranstaltungsraum auf dem Grundstück Flst. Nr. 4/8, Hauptstraße 30 in Aulendorf.

Das gesamte Hofgartenareal steht unter Denkmalschutz. Im ersten Dachgeschoss über der vorhandenen Brauerei ist eine Kapelle genehmigt.

Bei einer Ortsbegehung durch die Baurechtsbehörde am 05.08.2025 wurde festgestellt, dass die „ehemalige Kapelle St. Vinzenz“ im Dachgeschoss zu einem Veranstaltungsraum umgenutzt wurde. Beim Veranstaltungsort handelt es sich um die sog. „Spielerei“, in welcher diverse Veranstaltungen wie Theater, Lesungen, Konzerte etc. mit Besucherzahlen von 80-150 Personen veranstaltet werden. Neben der fehlenden Baugenehmigung wurde auch das Fehlen von baulichen Rettungswegen von der Baurechtsbehörde festgestellt.

Mit Schreiben und Auflagen vom 16.10.2025 wurde von der Baurechtsbehörde die sofortige Nutzungsuntersagung angeordnet. Des Weiteren wurden Unterlagen zur Nachgenehmigung angefordert.

Mit der beantragten Nutzungsänderung werden folgende baulichen Maßnahmen realisiert und Auflagen erfüllt.

- Wanddurchbruch und Einbau einer Brandschutztür im ersten Dachgeschoss
- Einbau von vernetzten Rauchwarnmeldern im gesamten Gebäudeabschnitt
- Herstellung eines Rettungsweges vom Dachgeschoss über das Treppenhaus
- Durchgang Treppenhaus zum Clubraum im Dachgeschoss wird verschlossen

An der äußeren Gestaltung des Gebäudes erfolgen keine Änderungen.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Innenstadt vom 14.11.2014
Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf vom 07.08.2020
Sanierungssatzung Stadtkern III
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 18.11.2025
Befreiung: Herstellung KFZ-Stellplätze, Barrierefreiheit

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Innenstadt setzt für den Bereich Hofgartenareal ein Mischgebiet nach § 6 (1) und (2) BauNVO fest. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die geplante Nutzungsänderung ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Durch die geplante Nutzungsänderung Wohnung im Dachgeschoss wird die Kubatur des Gebäudes nicht verändert. Die überbaute Grundfläche und Geschossfläche sind im Bestand gesichert und ändern sich nicht. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen

Nutzung zulässig.

Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf

Gemäß § 1 Abs. 1 der Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf bedarf der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Nach § 1 Abs. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Die äußere Gestaltung des Gebäudes bleibt unverändert. Nach Auffassung der Verwaltung kann die genannte Änderung im Sinne der Erhaltungssatzung als verträglich eingestuft werden. Das Ortsbild und die Stadtgestalt zum ehemaligen Reithof und zur Hauptstraße werden nicht beeinträchtigt. Die geplante Nutzungsänderung zur „Spielerei“ trägt zur kulturellen Belebung der Innenstadt bei.

Die Frage des Brandschutzes und des zweiten erforderlichen Rettungsweges ist noch nicht abschließend geklärt. Es wird versucht bis zur Sitzung die Fragen des Brandschutzes zu klären. Aufgrund der Einhaltung der Frist zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wurde das Baugesuch auf die Tagesordnung genommen

SR Michalski ist der Meinung, dass man in der heutigen Sitzung einer Nutzungsänderung zustimmen sollte, vorbehaltlich einer Brandschutzregelung.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig, der geplanten Nutzungsänderung zum Veranstaltungsraum das Einvernehmen zu erteilen, vorbehaltlich dem funktionierenden Brandschutz.

Beschluss-Nr. 3

Vergabe von Honorarleistungen Erneuerung Schaltanlage Vorklärbecken Kläranlage Aulendorf Vorlage: 40/207/2025

BM Burth stellt die Ausgangssituation vor und weist auf die Tischvorlage hin:

In den letzten 2 Jahren wurden umfangreiche Umbau,- Erneuerungsmaßnahmen auf der Kläranlage durchgeführt. Ein Schwerpunkt ist dabei die Erneuerung der Schaltschränke.

Mit dem Bau des neuen Faulturms, der Fällmittelstation, der Polymerstation und der Erneuerung der Austragsschnecke wurden große Teile der Schaltanlagen erneuert.

Einer der verbliebenen ältesten Schaltschränke, welcher noch ein Relikt aus der Gründerzeit der Kläranlage ist, muss nun noch auf den Stand der Technik gebracht werden.

Das Ingenieurbüro Conplaning Neu-Ulm hat die bisherigen Planungen zu den Elektroanlagen/Steuertechnik/Schaltschränken auf der Kläranlage und den Außenbereichen (RÜB´s) ausgeführt.

Mit dem AUT-Beschluss vom 25.06.2025 wurde die Freigabe erteilt, das Planungsbüro Conplaning mit der Planung und Ausschreibung der Erneuerung der Schaltschrank/Steuertechnik für das RÜB Tannhausen und der Stauraumkanäle Waldseer Straße und Zollenreute zu beauftragen.

Schlüssiger weise sollte nun auch noch die Planung der Erneuerung Schaltanlage Vorklärbecken

entsprechend an das Ing.-Büro Conplaning vergeben werden.

Die finanziellen Mittel sind im Haushalt 2026 eingeplant.

Das Honorarangebot der Fa. Conplaning Neu-Ulm beträgt brutto 31.387,90 €.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Die Verwaltung wird beauftragt den Honorarvertrag mit dem Planungsbüro Conplaning für die Erneuerung der Schaltanlage Vorklärbecken Kläranlage Aulendorf in Höhe von brutto 31.387,90 € abzuschließen.**
- 2. Die Verwaltung wird ermächtigt die geplante Maßnahme in 2026 auszuschreiben.**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt den honorarvertrag zur Erneuerung Schaltanlage Stauraumkanal Zollenreute mit dem Ingenieurbüro Conplaning in Höhe von brutto 8.842,35 € abzuschließen.**
- 4. Die Verwaltung wird ermächtigt die geplante Maßnahme in 2026 auszuschreiben.**

Beschluss-Nr. 4

Verschiedenes

Ampelanlage für die Baustelle (Friedhofsmauer) im Steinenbacher Weg:

SR Michalski erkundigt sich, wie die weitere Vorgehensweise mit der Ampelanlage im Steinenbacher Weg ist.

BM Burth gibt zur Kenntnis, dass die Ampel am Freitag, 19.12.2025 zunächst über die Feiertage abgebaut wird. Im neuen Jahr soll dann probeweise eine Regelung mit Beschilderung erfolgen.

Beschluss-Nr. 5
Anfragen

Es werden keine Anfragen gestellt.

ZUR BEURKUNDUNG !

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....