

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

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

vom 25.02.2026

im Ratssaal

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 18:45 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Bürgermeister Matthias Burth

Ausschussmitglieder

Thomas Beck
Eckard Lehmann
Rainer Marquart
Stefan Maucher
Ralf Michalski
Robert Rothmund
Gabi Schmotz
Franz Thurn
Britta Wekenmann-Arnold

Verwaltung

Albert Schilling

Ortsvorsteher/in

Manfred Frey
Bernhard Metzler
Margit Zinser-Auer

Schriftführer/in

Rebecca Metzler stv. Hauptamtsleitung

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Pierre Groll	entschuldigt
Kurt Harsch	entschuldigt

Verwaltung

Günther Blaser

Silke Johler
Brigitte Thoma

Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 2 Baugesuche
 - 2.1 Aufstockung und Umnutzung ehemaliger Schweinestall, Röhrener Gasse 8, Flst. Nr. 241, Aulendorf, Gemarkung Tannhausen
Vorlage: 40/224/2026
 - 2.2 Nutzungsänderung - Waschhalle, Lager und Garage zu Wohnraum, Versetzen der vorhandenen Fertiggaragen
Rugetsweiler, Tobelweg 3, Flst. Nr. 156/8
Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung
Vorlage: 40/488/2020/4
 - 2.3 Errichtung eines eingeschossigen Vorbaus mit Dach an der Nordseite des bestehenden Einfamilienhauses, Schussenstraße 7, Flst. Nr. 2205/2, Aulendorf
Vorlage: 40/226/2026
 - 2.4 Neubau Wohnhaus mit Garage und Einliegerwohnung, Würzbühl 13, Flstr. Nr. 418/7, Aulendorf, Gemarkung Blönried
Vorlage: 40/227/2026
 - 2.5 Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage; Würzbühl 17, Flst. Nr. 418/9, Aulendorf, Gemarkung Blönried
Vorlage: 40/228/2026
 - 2.6 Anbau Abstellüberdachung und Outdoorküche, Neubau Carport und Fahrradhütte, Umnutzung Wohnung 2 zu Ferienwohnung, Hasengärtlestraße 15, Flst. Nr. 1691/3, Aulendorf - Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/232/2026
 - 2.7 Zaunanbringung entlang der Grundstücksgrenze zum Gehweg, Riedbachstraße 15, Flst. Nr. 150/22, Aulendorf, Gemarkung Tannhausen - Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/229/2026
 - 2.8 Neubau von 2 Wohngebäuden mit 22 Wohneinheiten und Tiefgaragen, Schulstraße 38, 40, Flst. Nr. 2055/1, 2058, 2058/1, Aulendorf - Bauvoranfrage
Vorlage: 40/051/2024/1
 - 2.9 Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Einliegerwohnung, Im Tafesch 17, Flst. Nr. 298/10, Aulendorf, Gemarkung Zollenreute - Kenntnissgabeverfahren
Vorlage: 40/230/2026
 - 2.10 Umbau und Erweiterung Werkstatt zu Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten Aulendorf, Sandweg, Flst. Nr. 1668/6 - Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung
Vorlage: 40/146/2021/3

- 2.11 Errichtung eines 6-Parteienhauses in Holzbauweise mit hartgedecktem Satteldach mit 25° Dachneigung, Uhlandstraße 15, Flst. Nr. 2106/2, Aulendorf
Vorlage: 40/196/2025/1
- 3 Verschiedenes
- 4 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

Aufstockung und Umnutzung ehemaliger Schweinestall, Röhrener Gasse 8, Flst. Nr. 241, Aulendorf, Gemarkung Tannhausen **Vorlage: 40/224/2026**

Herr Schilling stellt das Bauvorhaben vor:

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Aufstockung und Umnutzung des ehemaligen Schweinestalls auf dem Grundstücken Flst. Nr. 241, Röhrener Gasse 8 in Tannhausen.

Der ehemalige Schweinestall mit den Abmessungen 8,80 m x 18,00 m steht seit längerem leer. Mit dem vorliegen Bauantrag sollen folgende Maßnahmen umgesetzt werden.

- Anbau einer Außentreppe mit Terrasse
- Aufstockung des Obergeschosses um ca. 2,00 m
- Einbau von 3 Mitarbeiter-Wohnungen im Obergeschoss

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Ortsabrundungssatzung Tannhausen
Ergänzungssatzung Tannhausen
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
Gemarkung: Tannhausen
Eingangsdatum: 20.01.2026

Das Grundstück Flst. Nr. 241 befindet sich vollständig innerhalb der Ortsabrundung Tannhausen. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 34 BauGB.

Beurteilungsgrundlage § 34 BauGB

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung kann als Dorfgebiet 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

Nach den vorliegenden Unterlagen werden die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung im Dorfgebiet eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Die geplanten Mitarbeiterwohnungen sind dem vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb zugeordnet. Die Grundfläche des Gebäudes bleibt unverändert. Die Dachneigung nach der Aufstockung entspricht ebenfalls dem Bestandsgebäude. Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Die Stadtverwaltung empfiehlt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

OVin Zinser-Auer teilt mit, dass der Bauantrag am 17.03.2026 auf der Tagesordnung des

Ortschaftsrats Tannhausen sein wird.

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

Beschluss-Nr. 2.2

Nutzungsänderung - Waschhalle, Lager und Garage zu Wohnraum, Versetzen der vorhandenen Fertiggaragen Rugetsweiler, Tobelweg 3, Flst. Nr. 156/8 Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung Vorlage: 40/488/2020/4

Herr Schilling stellt das Bauvorhaben vor:

Die Bauherrschaft beantragt die erneute Verlängerung der Baugenehmigung BA/2605/2016 vom 06.02.2017. Mit der Baugenehmigung BA/2605/2016 vom 06.02.2017 wurde die Bebaubarkeit des Grundstücks Flurstück Nr. 156/8 positiv beschieden.

Der Ausschuß für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung vom 21.09.2016 sein Einvernehmen zum Bauvorhaben erteilt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Unbeplanter Innenbereich
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
Gemarkung: Zollenreute
Eingangsdatum: 19.01.2026

Nach § 62 Abs. 1 und 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 09.01.2026 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 der beantragten Baugenehmigung besteht. Die Verlängerung der Geltungsdauer stellt in der Sache nichts Anderes dar, als die Erteilung einer neuen Baugenehmigung. 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.

An der rechtlichen und tatsächlichen Situation, hat sich nach Kenntnisstand der Verwaltung keine Änderung ergeben. 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.

OV Frey teilt mit, dass ihm die Unterlagen zu diesem Bauvorhaben noch nicht zugeschickt wurden.

Herr Schilling wird ihm diese noch zukommen lassen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig, das Einvernehmen zur Verlängerung der positiven Baugenehmigung vom 06.02.2017

um drei Jahre zu erteilen, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrat Zollenreute.

Beschluss-Nr. 2.3

Errichtung eines eingeschossigen Vorbaus mit Dach an der Nordseite des bestehenden Einfamilienhauses, Schussenstraße 7, Flst. Nr. 2205/2, Aulendorf **Vorlage: 40/226/2026**

SR Marquart ist gem. § 18 Abs. 1 Nr. 2 Gemeindeordnung (GemO) bei diesem Tagesordnungspunkt befangen und nimmt daher im Zuschauerraum Platz.

Herr Schilling stellt das Bauvorhaben vor:

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Errichtung eines eingeschossigen Vorbaus mit Dach an der Nordseite des bestehenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück Schussenstraße 7, Flst. Nr. 2205/2 in Aulendorf.

Der vorhandene nördliche Vorbau soll aufgrund von Feuchtigkeitsproblemen abgerissen werden. An gleicher Stelle ist die Errichtung eines 9,00 m x 2,70 m großen Anbau als Wohnraumerweiterung geplant. Es kommt eine Holzständerbauweise mit einem Schrägdach mit Ziegeldeckung zur Ausführung.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: unbeplanter Innenbereich
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 27.01.2026

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 34 BauGB. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf ist der Bereich Achbergstraße als Wohnbaufläche dargestellt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Der geplante Anbau ist dem vorhandenen Wohngebäude zugeordnet. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die Baunutzungsverordnung sieht für allgemeine Wohngebiete eine max. Grundflächenzahl von 0,4 und eine max. Geschossflächenzahl von 1,2 als Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung vor. Mit den geplanten Maßnahmen bleiben die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Abstandsflächen

Mit dem Vorhaben müssen Abstandsflächen eingehalten werden. Die nördliche Abstandsfläche liegt auf einer Länge von 9,00 m teilweise auf dem Nachbargrundstück Schussenrieder Straße 9, Flst. Nr. 2205. Hierfür ist die Eintragung einer Abstandsflächen-Baulast erforderlich.

Die Stadtverwaltung empfiehlt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**
- 2. Der Befreiung für die abweichende Bepflanzung wird zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 2.4**Neubau Wohnhaus mit Garage und Einliegerwohnung, Würzbühl 13, Flstr. Nr. 418/7, Aulendorf, Gemarkung Blönried**
Vorlage: 40/227/2026

Herr Schilling stellt das Bauvorhaben vor:

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Einliegerwohnung im Würzbühl 13, Flst. Nr. 418/8 in Münchenreute.

Das geplante Wohnhaus hat die Abmessungen 10,00 x 12,50 m. Die Garage ist 8,00 m x 8,50 m groß. Das zweigeschossige Wohnhaus erhält ein 8,97 m hohes Satteldach mit einer Dachneigung von 25 °. Die Garage wird mit einem Walmdach ausgeführt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Ortsabrundungssatzung Münchenreute vom 14.01.1994
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB, Innenbereich
Gemarkung: Blönried
Eingangsdatum: 30.01.2026

Das Vorhaben liegt innerhalb der Ortsabrundungssatzung Münchenreute und ist bauplanungsrechtlich gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

Art der baulichen Nutzung

In der Ortsabrundung Münchenreute ist ein Dorfgebiet festgesetzt. Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung, landwirtschaftliche Betriebsgebäude und einen Handwerksbetrieb. Das geplante Wohngebäude mit der Garage ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die maßgebliche Umgebungsbebauung hält den Rahmen von zwei Vollgeschossen und Dachgeschoß gemäß der Ortsabrundungssatzung ein. Das geplante Wohnhaus hat zwei Vollgeschosse und fügt sich in die nähere Umgebung ein. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Festsetzungen Ortsabrundungssatzung Münchenreute

	Ortsabrundung	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Dorfgebiet (MD)	Wohnhaus mit Garage	✓
Zahl der Vollgeschosse max.	II	II	✓
Dachform	Satteldach	Satteldach Garage Walmdach	✓ X
Bauweise	Offene Bauweise	Einzelbebauung	✓

Dachform

Die Ortsabrundungssatzung setzt als Dachform ein Satteldach fest. Die Garage wird mit einem Walmdach ausgeführt. Für die geänderte Dachform der Garage ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich. Für das Wohngebäude Würzbühl 15, Flst. Nr. 418/8 wurde die Baugenehmigung mit der Befreiung für die abweichende Dachform der Garage (Flachdach anstatt Satteldach) am 25.08.2025 erteilt.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und der erforderlichen Befreiung.

OV Metzler wird das Bauvorhaben noch im Ortschaftsrat Blönried beraten.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Blönried.**
- 2. Der Befreiung für die geänderte Dachform der Garage wird zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 2.5**Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage; Würzbühl 17, Flst. Nr. 418/9,
Aulendorf, Gemarkung Blönried
Vorlage: 40/228/2026**

Herr Schilling stellt das Bauvorhaben vor:

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage im Würzbühl 15, Flst. Nr. 418/8 in Münchenreute.

Das geplante Wohnhaus hat eine Grundfläche von 8,76 m x 10,10m. Die Garage ist 7,48 m x 8,00 m groß. Das zweigeschossige Wohnhaus erhält ein 6,85 m hohes Satteldach mit einer Dachneigung von 25 °. Die Garage wird mit einem Flachdach ausgeführt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Ortsabrundungssatzung Münchenreute vom 14.01.1994
 Rechtsgrundlage: § 34 BauGB, Innenbereich
 Gemarkung: Blönried
 Eingangsdatum: 30.01.2025
 Befreiung: Flachdach

Das Vorhaben liegt innerhalb der Ortsabrundungssatzung Münchenreute und ist bauplanungsrechtlich gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

Art der baulichen Nutzung

In der Ortsabrundung Münchenreute ist ein Dorfgebiet festgesetzt. Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung, landwirtschaftliche Betriebsgebäude und einen Handwerksbetrieb. Das geplante Wohngebäude ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die maßgebliche Umgebungsbebauung hält den Rahmen von zwei Vollgeschossen und Dachgeschoß gemäß der Ortsabrundungssatzung ein. Das geplante Wohnhaus hat zwei Vollgeschosse und fügt sich in die nähere Umgebung ein. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Festsetzungen Ortsabrundungssatzung Münchenreute

	Ortsabrundung	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Dorfgebiet (MD)	Wohnhaus mit Garage	✓
Zahl der Vollgeschosse max.	II	II	✓
Dachform	Satteldach	Satteldach Garage Flachdach	✓ X
Bauweise	Offene Bauweise	Einzelbebauung	✓

Dachform

Die Ortsabrundungssatzung setzt als Dachform ein Satteldach fest. Die Garage wird mit einem Flachdach ausgeführt. Für die Flachdachbauweise der Garage ist eine Befreiung gem. § 34 BauGB erforderlich. Für das Wohngebäude Würzbühl 15, Flst. Nr. 418/8 wurde die Baugenehmigung mit der Befreiung für die abweichende Dachform der Garage (Flachdach anstatt Satteldach) am 25.08.2025 erteilt.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und der erforderlichen Befreiung.

OV Metzler gibt zur Kenntnis, dass das Vorhaben noch im Ortschaftsrat Blönried beraten werden muss.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Blönried.**
- 2. Der Befreiung für die Flachdachbauweise der Garage wird zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 2.6

**Anbau Abstellüberdachung und Outdoorküche, Neubau Carport und
Fahrradhütte, Umnutzung Wohnung 2 zu Ferienwohnung, Hasengärtlestraße 15,
Flst. Nr. 1691/3, Aulendorf - Antrag auf Befreiung
Vorlage: 40/232/2026**

BM Burth empfiehlt, die Beratung über das Bauvorhaben zu vertagen, da die Begründungen für die erforderlichen Befreiungen nicht vorliegen und zuerst nachzureichen sind. Insbesondere fehlt der Nachweis über die GRZ.

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren einen Anbau für eine Abstellüberdachung, eine Outdoorküche, den Neubau eines Carports und eine Fahrradhütte sowie die Umnutzung der Wohnung 2 zu einer Ferienwohnung.

Der Carport und die Fahrradhütte sollen im Bereich der Grundstückszufahrt an der Hasengärtlestraße hin errichtet werden. Zur südlichen Grundstücksgrenze ist die Abstellüberdachung geplant. Weil das Baugrundstück im östlichen Teil stark abfällt und in der Vergangenheit Bewegungen des Baugrunds festgestellt worden sind soll die vorhandene Betonstützwand zur Hangsicherung erneuert und stabilisiert werden. Die Outdoorküche und eine Terrasse werden ebenfalls nach Osten zur geplanten Stützmauer hin errichtet. Auf die beiliegenden Unterlagen wird verwiesen.

Die oben genannten Anlagen wurden zum großen Teil bereits erstellt.

Am 14.08.2025 wurde von der Baurechtsbehörde eine Baukontrolle durchgeführt. Mit Schreiben vom 19.08.2025 wurde von der Baurechtsbehörde die sofortige Baueinstellung verfügt. Des Weiteren wurden von der Baurechtsbehörde Unterlagen zur Nachgenehmigung angefordert.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Hasengärtle-Ost vom 30.04.2008
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 05.02.2026
 Befreiung: Dachneigung, Erdgeschossfußbodenhöhe, Überschreitung Baugrenze

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Hasengärtle-Ost und ist gemäß § 30 BauGB zu beurteilen.

Festsetzungen Bebauungsplan

	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet MI 2 gem. § 6 BauNVO	Abstellüberdachung Carport Outdoorküche Fahrradhütte	✓
Grundflächenzahl	0,30	eingehalten	✓
Dachform	Satteldach, Walmdach, Zeltdach Dachneigung Min. 25° Max. 30° Gebäudehöhe Max. 8.50 m	Walmdach 24° DN	X
	Pulldach Dachneigung Min. 10° Max. 30° Gebäudehöhe Max. 7.50 m Die Gebäude sind mit geneigtem	Pulldach <5° DN	x

	Dach auszuführen. Dies gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze und untergeordnete Bauteile		
Bauweise	Offene Bauweise	eingehalten	✓

Dachneigung

Der Bebauungsplan setzt ein Walmdach mit 25°-30° Dachneigung bzw. ein Pultdach mit 10°-30° Dachneigung fest. Für die geänderte Dachneigung des Wohnhauses mit 24 Grad und der Pultdächer von Abstellgebäude und Outdoorküche ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Erdgeschossfußbodenhöhe

Das Wohnhaus Hasengärtlestraße 15, Flst. Nr. 1691/3 wurde mit einer EFH von 554,50 m ü. NN genehmigt. Die tatsächliche EFH mit 554,96 weicht von der genehmigte EFH ab. Die EFH wurde aufgrund der Grundstücksbeschaffenheit und dem einfacheren barrierefreien Zugang um 0,46 m angehoben. Für die abweichende Erdgeschossfußbodenhöhe ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Baugrenze

Der Bebauungsplan setzt fest, daß Stützmauern innerhalb eines Abstands von 5 m zu den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen sind. Die beantragte Outdoorküche, Terrasse und neue Betonstützwand überschreiten die Baugrenze des Bebauungsplans in östliche Richtung. Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Befreiungen in der näheren Umgebung

Am 10.06.2021 wurde ein Antrag auf Befreiung für die Erstellung einer Stützmauer in der Hasengärtlestraße 19/1, Flst. Nr. 1691/26 in Aulendorf eingereicht. In der AUT-Sitzung vom 30.06.2021 wurde folgender Beschluss gefasst:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.
2. Der Befreiung für die Errichtung der Betonstützwand innerhalb eines Abstands von 5 m zur Grundstücksgrenze wird zugestimmt.
3. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit der Betonstützwand wird zugestimmt.

Beim Kenntnisgabeverfahren „Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage, Hasengärtlestraße 17, Flst. Nr. 1691/4 wurd von der Baurechtsbehörde am 14.06.2010 die Befreiung für die Überschreitung der westlichen Baugrenze mit dem Wohngebäude erteilt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig, die Beratung und Beschlussfassung über das Bauvorhaben zu vertagen.

Beschluss-Nr. 2.7

Zaunanbringung entlang der Grundstücksgrenze zum Gehweg, Riedbachstraße 15, Flst. Nr. 150/22, Aulendorf, Gemarkung Tannhausen - Antrag auf Befreiung **Vorlage: 40/229/2026**

Herr Schilling stellt das Bauvorhaben vor:

Die Bauherrschaft stellt einen Antrag auf Befreiung für die Zaunanbringung entlang der Grundstücksgrenze zum Gehweg auf dem Grundstück Flst. Nr. 150/22, Riedbachstraße 15 in Tannhausen.

Der geplante Zaun hat eine Höhe von 1,83 m und wird als grüner Doppelstabmattenzaun errichtet. Die Zaunlänge beträgt 50 m.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Froschweiheräcker Erweiterung
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
Gemarkung: Tannhausen
Eingangsdatum: 18.12.2025
Befreiung: Zaunhöhe

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplan Froschweiheräcker Erweiterung Das Flurstück Nr. 150/22 ist als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO ausgewiesen.

Festsetzung Einfriedungen Bebauungsplan

Gemäß der Festsetzung des Bebauungsplans Froschweiheräcker Erweiterung sind Einfriedungen, soweit überhaupt erforderlich, in Verbindung mit Pflanzungen bis zu einer Höhe von 0,80 m erlaubt.

In der näheren Umgebung sind Einfriedungen größtenteils über 80 cm vorhanden. Der Zaun dient der Verhinderung des Betretens durch Wildtiere sowie durch Spaziergänger und Spaziergänger mit Tieren. Zudem stellt der Zaun die notwendige Einfriedung entlang des Gehwegs dar.

Gemäß Nachbarrechtsgesetz § 11 Abs. 2 ist Gegenüber sonstigen Grundstücken mit toten Einfriedigungen - außer Drahtzäunen und Schranken - ein Grenzabstand entsprechend der Mehrhöhe einzuhalten, die über 1,50 m hinausgeht. Nach § 21 Abs. 1 Nr. 1 gelten die §§ 11 bis 18 nicht für das nachbarliche Verhältnis zwischen öffentlichen Straßen und Gewässern und den an sie grenzenden Grundstücken. Der angrenzende Gehweg Grundstück Flst. Nr. 150/16 ist im Eigentum der Stadt Aulendorf. Demnach muß mit dem geplanten Zaun keine Abstandsfläche zum öffentlichen Gehweg eingehalten werden.

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

OVin Zinser-Auer wird dieses Vorhaben am 17.03.2026 im Ortschaftsrat Tannhausen beraten. Der Zaun sollte aber kein massiver Sichtschutz sein.

SR Michalski findet die Länge und die Höhe des geplanten Zauns allerdings recht massiv.

BM Burth merkt an, dass nebenan bereits eine Hecke steht, die dieselbe Höhe und Länge wie der geplante Zaun hat. Allerdings wird er der Bauherrschaft empfehlen, dass eine lebendige Einfriedigung, also eine Hecke anstelle einer toten Einfriedigung (Zaun) gepflanzt werden soll.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 7 Ja-Stimmen und einer Enthaltung:

- 1. Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**
- 2. Der Befreiung für die Abweichung der festgesetzten Zaunhöhe wird zugestimmt.**
- 3. Ein etwaiger Sichtschutz ist in Form einer lebendigen Hecke umzusetzen, eingezogenen Plastik-Sichtschutzstreifen wird nicht zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 2.8

Neubau von 2 Wohngebäuden mit 22 Wohneinheiten und Tiefgaragen, Schulstraße 38, 40, Flst. Nr. 2055/1, 2058, 2058/1, Aulendorf - Bauvoranfrage Vorlage: 40/051/2024/1

Herr Schilling stellt das Bauvorhaben vor:

Die Bauherrschaft stellt eine Bauvoranfrage für den Neubau von zwei Wohngebäuden mit 22 Wohneinheiten und Tiefgaragen auf den Grundstücken Flst. Nr. 2055/1, 2058, 2058/1, Schulstraße 38, 40 in Aulendorf.

In der AUT-Sitzung vom 24.07.2024 wurde der Bauantrag Teilabbruch bestehende Wohngebäude mit Garage und Errichtung von zwei Wohngebäuden mit Garagen, Stellplatz und neuer Zugang zum Wohngebäude Schulstr. 40 beraten. Die Planung umfasste zwei zweigeschossige Häuser mit einem 37° geneigten Satteldach. Bei einer maßgebenden Grundstücksfläche von 1.222 m² wurde mit dem Hausgrund eine Grundfläche von 320 m² in Anspruch genommen. Es waren insgesamt drei Wohneinheiten nachgewiesen. Da sich das Vorhaben mit seiner Grundfläche, Kubatur, Dachform und Dachneigung in die nähere Umgebung einfügte hat der Technische Ausschuss folgenden Beschluss gefasst.

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.

Am 27.02.2025 wurde von der Baurechtsbehörde die Baugenehmigung erteilt.

Die vorliegende Bauvoranfrage vom 22.01.2026 sieht die Errichtung von zwei größeren zweigeschossigen Wohnhäusern mit einem Staffelgeschoss und einem 12° geneigten Satteldach vor. Es werden 22 Wohneinheiten beantragt. Gemäß den Unterlagen sind 22 KFZ-Stellplätze mit der geplanten Tiefgarage und als nicht überdachte Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Auf die beiliegenden Unterlagen wird verwiesen.

Mit dem Bauvorbescheid sollen folgende Fragen beantwortet werden:

1. Kann der Abbruch der bestehenden Wohngebäude auf den Flurstücken Nr. 2058 und 2055/4 genehmigt werden?
2. Kann der Neubau von zwei Mietwohngebäuden mit einer Bruttogrundfläche (BGF R) von ca. 275 m² bzw. 260 m², jeweils mit zwei Vollgeschossen sowie Hang- und Dachgeschoss (nicht als Vollgeschosse), einschließlich der Tiefgaragen, entsprechend den vorgelegten Bauzeichnungen genehmigt werden?

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf Baulinienplan „Schiller-, Schul, Zeppelinstraße“
Rechtsgrundlage:	§§ 30, 34
Gemarkung:	Aulendorf
Eingangsdatum:	22.01.2026

Gegenüberstellung genehmigte Planung Baugenehmigung und Bauvoranfrage

	Genehmigte Planung Baugenehmigung 27.02.2025	Bauvoranfrage 22.01.2026
Anzahl Vollgeschosse	II	II plus Staffelgeschoss
Überbaute Grundfläche mit Hausgrund GRZ I	320 m ²	535 m ²
Dachform	Satteldach Teilbereich Flachdach	Satteldach
Dachneigung	37°	12°
Anzahl Wohneinheiten	3	22

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf Baulinienplan „Schiller-, Schul, Zeppelinstraße“
Rechtsgrundlage:	§§ 30, 34
Gemarkung:	Aulendorf
Eingangsdatum:	22.0.2026

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Aulendorf und des Baulinienplans „Schiller-, Schul, Zeppelinstraße“. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 34 BauGB. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung und Schulgebäuden und Stadthalle. Im Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf ist der Bereich Schulstr. 38/1, 38/2, 40 als gemischte Baufläche dargestellt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Vorhaben mit den geplanten Wohngebäuden ist somit nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beurteilt sich nach dem Rahmen der tatsächlich vorhandenen Bebauung. Die Zahl der Wohnungen oder Wohnungseinheiten spielt hierbei keine Rolle. Entscheidend sind grundsätzlich nur die nach außen wahrnehmbaren Maßstäbe, also insbesondere die Größe nach der Grundfläche, Geschößzahl und Höhe sowie das Verhältnis zur umgebenden Freifläche, da diese Faktoren das Bild in der Umgebung bestimmen.

Die Umgebung ist geprägt durch eine Bauweise mit bis zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss. Im Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf ist dieser Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. In Mischgebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschößflächenzahl von 1,2 als Orientierungswert gem. BauNVO vorausgesetzt. Gemäß der Bauvoranfrage wird mit den beiden Häusern eine Grundfläche von 275 m² bzw. 260 m² nachgewiesen. Nach den vorliegenden Unterlagen wird die zulässige bauliche Nutzung nach der BauNVO des Baugrundstücks eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung gemäß der BauNVO zulässig.

Stellplätze

Es sollen 22 KFZ-Stellplätze errichtet werden. Der Stellplatznachweis wird von der Baurechtsbehörde überprüft.

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 vorliegende Planung weicht in Kubatur, überbauter Grundfläche, Anzahl der Wohneinheiten und erforderlichen Stellplätze deutlich von der Umgebungsbebauung ab. Gemäß der in der Aufstellung befindlichen Gestaltungssatzung ist die ortsübliche und vorherrschende Dachform das Satteldach mit ca. 45° Dachneigung. Die nähere Umgebung ist geprägt durch eine Bauweise mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss. Dabei weisen die Grundstücke eine maßvolle Überbauung bei unter Freihaltung großer Gartenanteile und Grünbereiche auf.

Eine Bebauung Quer zum Hang sollte nach Möglichkeit vermieden werden.

Die Baulinie des Baulinienplans „Schiller-, Schul, Zeppelinstraße“ ist einzuhalten. Dies wurde bei bisherigen Wohnbauvorhaben Schulstraße 24 und 28 den Planern und Antragsstellern gegenüber so vermittelt.

Im Planungsprozess „Abbruch Garage Neubau Wohnhaus mit Garage“ Schulstraße 24, Flst. Nr. 2048/1 wurde der Neubau so verschoben, dass die Baulinie eingehalten wird. Die genehmigte Planung beinhaltet ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten und 30° Satteldach. Das genehmigte Einfamilienhaus Schulstraße 28, Flst. Nr. 2049/2 hat zwei Wohneinheiten und ein 35° geneigtes Satteldach. Das Vorhaben liegt in unmittelbarer Nähe zur Grundschule. Aufgrund des Schulbetriebs ist die Schulstraße durch die „Elterntaxis“ wochentags ohnehin überlastet. Durch die 22 geplanten Wohneinheiten wird sich die Verkehrssituation nochmals verschärfen.

Baulinienplan

Der „Schiller-, Schul, Zeppelinstraße“ setzt eine Baulinie im Abstand von ca. 4,30 m zur Schulstraße fest. Das untere geplante Wohnhaus hält einen Abstand von 3,90 zur Schulstraße ein.

Sanierungssatzung Stadtkern III

Die Sanierungssatzung Stadtkern III hat als Zielsetzung den Erhalt und die Sicherung der Hanglagen. Die Positionierung der Gebäude in Querstellung zur Hanglage steht ebenfalls im Widerspruch zur Sanierungssatzung.

Beantwortung der Fragen zum Bauvorbescheid

Frage 1

Mit der Baugenehmigung vom 27.02.2025 wurde der Teilabbruch und Abbruch der vorhandenen Wohngebäude und der Garage auf den Flst. Nr. 2058 genehmigt. Die Baugenehmigung hat Bestand. Die vorhandenen Wohngebäude stehen nicht unter Denkmalschutz und sind nicht als erhaltenswerte Gebäude gemäß dem Rahmenplan Stadt Aulendorf eingestuft. Der Abbruch der Gebäude kann genehmigt werden. Die Frage kann mit ja beantwortet werden.

Frage 2

Die geplanten Baukörper werden von der Schulstraße mit Hanggeschoss und Staffelgeschoss als viergeschossige Gebäude wahrgenommen. Die flache Dachneigung des Satteldachs von 12 Grad weicht von den umliegenden Wohngebäuden ab. Auf die

Ansicht Süd-Ost mit Straßenabwicklung wird verwiesen. Nach Auffassung der Verwaltung entspricht das Vorhaben nicht den Grundsätzen der in der Aufstellung befindlichen Gestaltungssatzung. Das Areal wird mit der geplanten Bebauung des Grundstücks deutlich überformt. Dadurch wird das Ortsbild an diese Stelle gestört.

Des Weiteren wird mit dem geplanten Neubau eine öffentliche Abwasserleitung überbaut. Die Frage 2 sollte mit nein Beantwortet werden.

SR Michalski kann sich die Bebauung auch mit dem Giebel parallel zu Schulstraße trotz großer Versiegelung der Fläche gut vorstellen. Es werde ja schließlich dringend Wohnraum benötigt.

BM Burth ist der Meinung, dass die mit dem Gebäude überbaute Fläche nicht der überbauten Fläche der umliegenden Grundstücke entspricht, was nicht gebietstypisch ist. Entsprechend dem Rahmenplan sind begrünte Gartenflächen typisch. Der geplante Baukörper würde das Grundstück zu massiv versiegeln, was nicht dem Rahmenplan entspricht.

SR Lehmann stimmt BM Burth zu, es würde mit dem Bauvorhaben kaum eine Grünfläche auf dem Grundstück übrigbleiben.

SR Maucher könnte sich das Bauvorhaben gut vorstellen, wenn es ein Stockwerk niedriger wäre.

BM Burth erwidert, dass es nicht nur an der Anzahl der Stockwerke, sondern hauptsächlich an der Größe des „Stempels“ des Baukörpers liegt, weshalb die Verwaltung gegen das Bauvorhaben ist. Der Baukörper müsste von der Länge und Breite kleiner werden, nicht nur von der Höhe. Dies sei jedoch Aufgabe des Planers und nicht des Ausschusses. Es müsse mehr Grünfläche bestehen bleiben. Das Vorhaben würde ansonsten der Erhaltungssatzung widersprechen.

SR Marquart und SRin Schmotz finden das Bauvorhaben ebenfalls von der Grundfläche zu groß.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Die Frage 1 aus dem Bauvorbescheid wird mit ja beantwortet.**
- 2. Die Frage 2 aus dem Bauvorbescheid wird mit nein beantwortet.**
- 3. Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB versagt.**
- 4. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung nicht erteilt.**
- 5. Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Sanierungssatzung Stadtkern III nicht erteilt.**

Beschluss-Nr. 2.9**Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Einliegerwohnung, Im Tafesch 17, Flst. Nr. 298/10, Aulendorf, Gemarkung Zollenreute - Kenntnisgabeverfahren Vorlage: 40/230/2026**

BM Burth stellt den Sachverhalt vor:

Die Bauherrschaft beantragt im Kenntnisgabeverfahren den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Einliegerwohnung auf dem Grundstück Flst. Nr. 298/10 in Zollenreute.

Das geplante Wohnhaus ist unterkellert, beinhaltet zwei Vollgeschosse und hat die Abmessungen 11,87 x 9,34 m. Die Firsthöhe des 25° geneigten Walmdaches beträgt 8,52 m.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Tafesch rechtskräftig seit 27.11.2017
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Zollenreute
 Eingangsdatum: 04.02.2026

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich Bebauungsplan Tafesch vom 27.11.2017 dessen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet, WA nach § 4 BauNVO festsetzt.

Das Flurstück Nr. 298/10 befindet sich im Teilbereich B des Bebauungsplanes, für den folgende Festsetzungen gelten:

	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO	Wohnhaus	✓
Max. Anzahl Wohneinheiten	2	2	✓
Grundflächenzahl	0,35	eingehalten	✓
Zahl der Vollgeschosse	II	II	✓
Traufhöhe max.	6,50 m	6,34 m	✓
Firsthöhe max.	9,50 m	8,52 m	✓
Zulässige Dachform	Satteldach, Walmdach Zeltdach	Satteldach	✓
Zulässige Dachneigung	DN 15°-32°	DN 25°	✓

Das Bauvorhaben hält die Baugrenze, die Abstandsflächen und alle oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplanes ein und ist daher planungsrechtlich zulässig. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erhält das Bauvorhaben somit nur noch zur Kenntnis.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik nimmt das Bauvorhaben, welches den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Tafesch vom 27.11.2017 und damit dem städtebaulichen Planungsrecht entspricht, zur Kenntnis.

Beschluss-Nr. 2.10

**Umbau und Erweiterung Werkstatt zu Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten
Aulendorf, Sandweg, Flst. Nr. 1668/6 - Antrag auf Verlängerung der
Baugenehmigung
Vorlage: 40/146/2021/3**

Herr Schilling stellt das Bauvorhaben vor:

Die Bauherrschaft beantragt die Verlängerung der Baugenehmigung VBA/0473/2022 vom 16.12.2022. Mit der Baugenehmigung VBA/0473/2022 vom 16.12.2022 wurde die Bebaubarkeit des Grundstücks Flurstück Nr. 156/8 positiv beschieden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung vom 09.03.2022 sein Einvernehmen zum Bauvorhaben erteilt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Innenbereich
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB, unplanter Innenbereich
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 20.01.2026

Nach § 62 Abs. 1 und 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 09.01.2026 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 der beantragten Baugenehmigung besteht. Die Verlängerung der Geltungsdauer stellt in der Sache nichts Anderes dar, als die Erteilung einer neuen Baugenehmigung. 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.

An der rechtlichen und tatsächlichen Situation, hat sich nach Kenntnisstand der Verwaltung keine Änderung ergeben. 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.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Bauvorhaben zu erteilen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig, das Einvernehmen zur Verlängerung der positiven Baugenehmigung vom 16.12.2022 um drei Jahre zu erteilen.

Beschluss-Nr. 2.11

Errichtung eines 6-Parteienhauses in Holzbauweise mit hartgedecktem Satteldach mit 25° Dachneigung, Uhlandstraße 15, Flst. Nr. 2106/2, Aulendorf **Vorlage: 40/196/2025/1**

Herr Schilling stellt das Bauvorhaben vor:

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Errichtung eines 6-Parteienhauses in Holzbauweise mit hartgedecktem Satteldach mit 25° Dachneigung in der Uhlandstraße 15, Flst. Nr. 2106/2 in Aulendorf.

Die Bauvoranfrage Neubau eines 8-Parteienhauses Uhlandstraße 15 wurde in der AUT Sitzung vom 17.12.2025 beraten. Es wurde folgender Beschluss gefasst.

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.
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.

In der Sitzung wurde die Stellplatzsituation und die öffentlich-rechtliche Erschließung kritisch bewertet. Ein weiterer Kritikpunkt war das geplante Pultdach, welches sich nicht in die Umgebung einfügen würde. Es wurde vorgeschlagen die Planung nochmals zu überarbeiten.

Der Antragssteller war in der AUT-Sitzung vom 17.12.2025 anwesend und hat die Kritikpunkte aufgenommen und ein neues Plankonzept ausgearbeitet. Im Nachgang zur AUT-Sitzung fand am 14.01.2026 ein Termin mit der Stadtverwaltung statt, bei dem die überarbeitete Planung vom Antragsteller vorgestellt und erläutert wurde.

Am 12.02.2026 wurde der vorliegende Bauantrag im vereinfachten Verfahren eingereicht. Das geplante 6-Parteienhaus hat eine Grundfläche von 10,90 m x 20,60 m. Das Gebäude hat 3 Vollgeschosse und wird mit einem 25 Grad geneigten Satteldach errichtet. Die Firsthöhe des Satteldachs beträgt 11,95 m. Es kommt eine Holzbauweise mit QNG-Zertifizierung („Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“) zur Ausführung. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück errichtet.

Die vorliegende Planung wurde gegenüber der Bauvoranfrage wie folgt geändert:

- Das Wohngebäude wurde in der Breite von 16,40 m auf 10,90 m und in der Länge von 22,04 m auf 20,60 m reduziert.
- Anstatt vorher 8 Wohneinheiten werden nun 6 Wohneinheiten beantragt.
- Das geplante Pultdach ist entfallen und wurde durch ein Satteldach ersetzt

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	Baulinienplan „Schiller-Schul-Zeppelinstraße“ aus dem Jahr 1930 Erhaltungssatzung Aulendorf Sanierungssatzung Stadtkern III
Rechtsgrundlage:	§ 34 BauGB
Gemarkung:	Aulendorf
Eingang:	12.02.2026

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 Umlandstraße, 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.

Erhaltungssatzung/Rahmenplan/Bewertung des Bauvorhabens

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. Gemäß dem beiliegenden Rahmenplan der Stadt Aulendorf ist der „Hofcharakter“ und die innenliegenden Grünflächen von einer Bebauung freizuhalten.

Stellplätze

Mit dem vorliegenden Bauantrag sind 6 Wohneinheiten nachgewiesen. Gemäß der Landesbauordnung ist für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge

herzustellen. Gemäß den vorliegenden Unterlagen werden 15 KFZ-Stellplätze auf dem Grundstück Uhlandstraße 15, Flst. Nr. 2106/2 errichtet.

Erschließung

Die Zufahrt zum Baugrundstück und die öffentlich-rechtliche Erschließung ist durch ein Geh-Fahrrecht zugunsten des Grundstücks Uhlandstraße 15, Flst. Nr. 2106/2 gesichert.

Dachform

Die im Bestand vorhandenen Wohngebäude weisen Walmdächer bzw. Satteldächer auf. Die geneigte Dachform wurde vom Bauherrn aufgenommen und in der vorliegenden Planung eingearbeitet. Die Firsthöhe des Satteldachs beträgt 11,95 m. Damit ist das Satteldach niedriger als die umliegenden Walmdächer der Bestandsgebäude. Des Weiteren wird das Gebäude in Holzbauweise mit nachhaltiger Zertifizierung errichtet.

BM Burth habe sich beim letzten Mal schon sehr kritisch zu dem Bauvorhaben geäußert. Seine Meinung habe sich auch trotz überarbeiteter Planung nicht geändert. Die städtebauliche Zielsetzung sei es, dort den Innenhof freizuhalten bzw. den Hofcharakter zu erhalten. Allerdings wird dies auch in der überarbeiteten Planung nicht berücksichtigt.

SR Michalski könne mit der aktuell überarbeiteten Planung gut mitgehen. Seiner Meinung nach wird der Hofcharakter erhalten, da im Innenhof Parkplätze entstehen sollen.

SR Lehmann ist der Meinung, dass das städtebauliche Ziel vermutlich auch bei anderen Planungen nicht erreicht wird, wie bei den Grundstücken in der Allewindenstraße. Man müsse Wohnraum schaffen und er würde deshalb der aktuellen Planung zustimmen.

BM Burth erwidert, dass in der Vergangenheit von Seiten der Verwaltung und des Büros FPZ durchaus nachgewiesen wurde, dass es Planungsvarianten gibt, die mehr Wohnraum schaffen und den Innenhofcharakter erhalten würden.

SR Michalski ist der Meinung, dass der neue Eigentümer in seinen aktuellen Planungen alles berücksichtigt habe, was in der letzten AUT-Sitzung bemängelt wurde. Den Bauantrag jetzt wieder abzulehnen, sei aus seiner Sicht nicht fair.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 7 Ja-Stimmen und 3 Gegenstimmen:

- 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. 3

Verschiedenes

Bauantrag für eine beleuchtete Werbetafel in der Mockenstraße 9

Herr Schilling gibt bekannt, dass die Klage der Werbefirma, DPW Deutsche Plakat-Werbung GmbH & Co. KG, gegen das Land Baden-Württemberg vor dem Verwaltungsgericht Sigmaringen abgewiesen wurde.

Parkplätze im Apfelbaumweg

Herr Schilling gibt bekannt, dass der Betriebshof beauftragt wurde, auf der Wiesenfläche neben dem Parkplatz im Apfelbaumweg einen Baum zu pflanzen, sodass dort nicht mehr geparkt werden kann.

Werbetafel in der Saulgauer Straße

SR Michalski möchte wissen, ob es für die große Werbetafel in der Saulgauer Straße jemals einen Bauantrag gab.

BM Burth bestätigt, dass für die Werbetafel eine Baugenehmigung vorliegt.

Inoffizieller Parkplatz im Riedweg in Nähe der Grillhütte

SR Michalski möchte wissen, ob das im Riedweg ein offizieller Parkplatz ist, da dort regelmäßig verschiedene Autos im Wald parken würden.

BM Burth verneint dies. Die Verwaltung wird sich das Vorort anschauen.

Beschluss-Nr. 4
Anfragen

Es werden keine Anfragen gestellt.

ZUR BEURKUNDUNG !

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....