

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

über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik

vom 20.05.2026 im Ratssaal

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 19:23 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Bürgermeister Matthias Burth

Ausschussmitglieder

Thomas Beck

Prof. Dr. Ernst Deuer

Pierre Groll

Oliver Jöchle

Eckard Lehmann

Stefan Maucher

Robert Rothmund

Gabi Schmotz

Vertretung für B. Wekenmann-Arnold

Vertretung für R. Marquart

Vertretung für K. Harsch

Ortsvorsteher/in

Manfred Frey

Bernhard Metzler

Margit Zinser-Auer

Schriftführer/in

Rebecca Metzler

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Kurt Harsch

Rainer Marquart

Ralf Michalski

Britta Wekenmann-Arnold

entschuldigt

entschuldigt

entschuldigt

entschuldigt

Verwaltung

Günther Blaser

Albert Schilling

Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 2 Baugesuche
 - 2.1 Nutzungsänderung einer bestehenden Wohnung in eine Ferienwohnung, Saulgauer Straße 50/1, Flst. Nr. 932/10, Aulendorf. Antrag auf Ausnahme
Vorlage: 40/255/2026
 - 2.2 Anbau Abstellüberdachung und Outdoorküche, Neubau Carport und Fahrradhütte, Umnutzung Wohnung 2 zu Ferienwohnung, Hasengärtlestraße 15, Flst. Nr. 1691/3, Aulendorf - geänderte Planung
Vorlage: 40/232/2026/2
 - 2.3 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Einliegerwohnung, Schussenrieder Straße, Flst.-Nr. 554/2, Aulendorf
Vorlage: 40/256/2026
 - 2.4 Errichtung eines 6-Parteienhauses in Holzbauweise mit hartgedecktem Satteldach mit 25° Dachneigung, Uhlandstraße 15, Flst. Nr. 2106/2, Aulendorf - Zustimmung nach § 36 a BauGB (Bauturbo)
Vorlage: 40/196/2025/2
- 3 Vergabe Bauleistung - Erneuerung Schaltschrank/Steuerungstechnik Vorklärbecken Kläranlage Aulendorf
Vorlage: 40/253/2026
- 4 Errichtung eines Mobilfunkmasten auf dem Grundstück Hochbehälter Katzensteig, Flst.-Nr. 886, Hillstraße, Aulendorf
Vorlage: 40/257/2026
- 5 Verschiedenes
- 6 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

Nutzungsänderung einer bestehenden Wohnung in eine Ferienwohnung, Saulgauer Straße 50/1, Flst. Nr. 932/10, Aulendorf. Antrag auf Ausnahme Vorlage: 40/255/2026

BM Burth stellt das Vorhaben vor:

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Nutzungsänderung einer bestehenden Wohnung in eine Ferienwohnung auf dem Grundstück Flst. Nr. 932/10, Saulgauerstraße 50/1 in Aulendorf.

Die genehmigte Wohnung im Erdgeschoss wird derzeit zu Wohnzwecken genutzt und soll zur Ferienwohnung umgenutzt werden. Bis auf zwei kleinere Wanddurchbrüche beziehungsweise Schließungen von Türen im Innenbereich sind keine Umbauten geplant.

Die geplante Ferienwohnung soll durch wechselnde Gäste mit einer maximalen Belegung von 2 bis 3 Personen für kurzfristige Aufenthalte dienen.

Laut Bauherrschaft sind die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze muss von der Baurechtsbehörde geprüft werden.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan	Galgenbühl vom 25.11.1967
Rechtsgrundlage	§ 30 BauGB
Gemarkung	Aulendorf
Eingangsdatum	26.03.2026

Die beantragte Nutzungsänderung liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes Galgenbühl, woraus sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 30 (1) BauGB ergibt.

Relevante Festsetzungen im Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung: WA Allgemeines Wohngebiet nach § 3 BauNVO

Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

Ausnahmen

Für die geplante Nutzungsänderung von der derzeitigen Wohnnutzung zur Ferienwohnung ist nach dem Bebauungsplan Galgenbühl eine Ausnahme nach § 31 BauGB erforderlich.

Vorschlag der Verwaltung

In diesem Bereich entlang der Saulgauerstraße liegt eine eher lockere Bebauung vor. Auf der gegenüberliegenden Seite der Saulgauerstraße liegt der Mahlweiher, unbebaute städtische Grundstücke und in Richtung Innenstadt sind Gewerbebetriebe angesiedelt.

Von einer möglichen größeren störenden Auswirkung ist somit nicht auszugehen.

Der Bebauungsplan Galgenbühl lässt ausnahmsweise kleinere Beherbergungsbetriebe zu. Der Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zur Nutzungsänderung zu erteilen und der Ausnahme nach § 31 BauGB zuzustimmen.

Die Baurechtsbehörde wird gebeten, die Anzahl der notwendigen Stellplätze zu prüfen und festzulegen.

SR Jöchle möchte wissen, ob es überhaupt im Interesse der Kommune ist, immer mehr Ferienwohnungen zuzulassen. In anderen Städten würden aufgrund des Wohnungsmangels teilweise keine Ferienwohnungen mehr genehmigt werden.

BM Burth findet die Frage von SR Jöchle berechtigt. Allerdings stehen viele Einliegerwohnungen in Aulendorf leer und werden nicht vermietet, da es die Eigentümer nicht wollen. Er bezweifelt, dass mehr Mietwohnungen auf den Markt kommen, wenn die Ferienwohnungen abgelehnt werden würden.

SR Lehmann fragt sich ebenfalls, ob mehr Ferienwohnungen in Anbetracht des Wohnungsmangels genehmigt werden sollten. Allerdings würde es natürlich keinen Sinn machen, die Wohnungen leer stehen zu lassen, wenn die Eigentümer nicht vermieten wollen.

SR Dr. Deuer möchte wissen, wie viele Ferienwohnungen solcher Art bisher in Aulendorf eingetragen sind.

BM Burth gibt zur Kenntnis, dass die Verwaltung die Zahlen anhand der Kurtaxe ermitteln kann.

SR Groll ist der Ansicht, dass der Markt für Ferienwohnungen schon gegeben wäre, da die Nachfrage hoch sei.

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

- 1. Das Einvernehmen zur Nutzänderung der bestehenden Wohnung in eine Ferienwohnung wird erteilt.**
- 2. Der Ausnahme zur Umnutzung von Wohnzwecken in eine Ferienwohnung gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan nach § 31 BauGB wird zugestimmt.**
- 3. Die Baurechtsbehörde wird gebeten, die Anzahl der notwendigen Stellplätze zu prüfen und festzulegen.**

Beschluss-Nr. 2.2

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

BM Burth stellt das Bauvorhaben vor:

Die Bauherrschaft hatte 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 beantragt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 18.03.2026 folgenden Beschluss gefasst:

1. Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.
2. Der Befreiung für die Überschreitung der max. zulässigen überbaubaren Grundstückfläche wird nicht zugestimmt.
3. Der Befreiung von der im Plan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe wird zugestimmt.
4. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze wird nicht zugestimmt.
5. Der Befreiung für die Überschreitung der max. Anzahl der Nebenanlagen wird nicht zugestimmt.
6. Der Befreiung für die Überschreitung der max. zulässigen umbauten Raum für Nebenanlagen wird nicht zugestimmt.
7. Der Befreiung für die Überschreitung der max. zulässigen Aufschüttungen wird zugestimmt.
8. Der Befreiung für die Unterschreitung des Mindestabstands der Stützmauer zur Grundstücksgrenze wird zugestimmt.

Im Nachgang der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik fand eine Besprechung mit der Bauherrschaft sowie dem beauftragten Planungsbüro statt um mögliche Planänderungen zu erörtern. Die Planung wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Die Fahrradhütte entfällt. Die Fahrräder und die Mülltonnen werden nun im Carport untergebracht. Entlang des Carports gibt es einen befestigten Zugangsweg. Die restlichen Flächen sind nun als Grünflächen ausgewiesen.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Hasengärtle-Ost vom 30.04.2008
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 05.02.2026
 Befreiung: GRZ, Erdgeschossfußbodenhöhe, Überschreitung
 Baugrenze, Nebenanlagen, umbauter Raum, Aufschüttungen,
 Mindestabstand Stützmauer

Festsetzungen Bebauungsplan

	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet MI 2 gem. § 6 BauNVO	Abstellüberdachung Carport Outdoorküche Fahrradhütte	✓

Grundflächenzahl	0,30 Zul Nutzung: 234 m ²	386 m ²	x
Dachform	Satteldach, Walmdach, Zeltdach Dachneigung Min. 25° Max. 30° Gebäudehöhe Max. 8.50 m Pulldach Dachneigung Min. 10° Max. 30° Gebäudehöhe Max. 7.50 m Die Gebäude sind mit geneigtem Dach auszuführen. Dies gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze und untergeordnete Bauteile	Walmdach 24° DN Bestand Pulldach <5° DN Als untergeordnetes Bauteil	✓
Bauweise	Offene Bauweise	eingehalten	✓

Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich MI 2 eine Grundflächenzahl von 0,30 fest. Nach der Baunutzungsverordnung ergibt sich eine max. zulässige Nutzung von 234 m². Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird nun eine Nutzung von 386 m² überbaute Grundstücksfläche in Anspruch genommen. Dies entspricht einer Überschreitung von 152 m² (oder 65 %). Die Überschreitung lag bei 197 m² (84 %). Für die Überschreitung der festgesetzten GRZ ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Begründet wird die Überschreitung mit der schmal geschnittenen Form und der Hanglage des Grundstücks und der dadurch erforderlichen Errichtung von Stützwänden sowie der Errichtung von PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen.

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 m ü. NN weicht von der genehmigten 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.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen der Befreiung zuzustimmen.

Baugrenze

Die beantragte Outdoorküche, Terrasse und neue Betonstützwand überschreiten die Baugrenze des Bebauungsplans in östliche Richtung mit 26,57 m². Für die Überschreitung der Baugrenze ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Begründet wird die Überschreitung mit dem Grundstückszuschnitt, der Hanglage, den Stützmauern und, dass eine nutzbare Terrassenfläche nur in diesem Bereich möglich ist.

Nach Auffassung der Verwaltung ist das Grundstück insgesamt zu massiv bebaut. Mit einer geringeren Ausnutzung des Grundstücks könnte die überbaubare Grundstücksfläche eingehalten werden.

Dachneigung

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

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen der Befreiung zuzustimmen.

Nebenanlagen; Anzahl und umbauter Raum

Nebenanlage als Gebäude sind je Hauptgebäude auf max. 1 Stk. bis max. 30 m³ umbauter Raum begrenzt. Im Bestand ist eine Garage genehmigt. Es wird 1 Carport, 1 Fahrradhütte, 1 Abstellüberdachung, 1 Outdoorküche zusätzlich beantragt. Für die Überschreitung der max. zul. Nebenanlagen ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird mit dem Carport einen umbauten Raum von 62,90 m³ nachgewiesen. Für die offene Abstellüberdachung und Outdoorküche werden 119,33 m³ Kubatur angerechnet. In der Summe ergibt sich somit ein Rauminhalt von insgesamt 182,23 m³. Für die Überschreitung des maximal zulässigen umbauten Raumes für Nebenanlagen ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Begründet werden die Befreiungen mit dem schmal geschnittenen Grundstück und der fehlenden Unterkellerung des Gebäudes.

Aufschüttungen

Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit diese zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf dem Baugrundstück zu dulden, bis zu einer Höhe von 0,80 m und 1 m Tiefe. Zur Errichtung der Terrasse mit Outdoorküche, muss das Gelände mehr als 1 m angeschüttet werden. Auf die beiliegenden Pläne wird verwiesen. Für die Überschreitung der max. zulässigen Aufschüttung ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Der Befreiung kann nach Auffassung der Verwaltung zugestimmt werden.

Mindestabstand Stützmauer

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Stützmauern innerhalb eines Abstands von 5 m zu den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen sind. Für die Unterschreitung des Mindestabstands der Stützmauer ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Die Verwaltung schlägt vor der Befreiung zuzustimmen.

Von Seiten der Bauherrschaft wurde mit der nun vorgelegten Planung eine Reduzierung der Grundflächenzahl sowie des umbauten Raumes für die Nebenanlagen vorgenommen. Für beide Festsetzungen liegen jedoch immer noch deutliche Überschreitungen vor. Die Überschreitung der Baugrenze mit dem geplanten Carport hat sich gegenüber der bisher vorgelegten Planung nicht verändert.

In der Sitzung ist darüber zu beraten, ob aufgrund der geänderten Planung das Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen erteilt wird.

SR Groll ist der Meinung, die Mauer sei sehr massiv und auch gefährlich, weil auf die Mauer viel Gewicht darauf gebaut wurde. Er findet, dass die Terrasse zurückgebaut werden sollte, weil der Hang abrutschen könnte. Der Hang sei sehr steil.

BM Burth teilt mit, dass das Landratsamt Ravensburg einen Statikbericht vorliegen hat. Die Standsicherheit sei allerdings nicht das Thema des AUT, sondern das müsse das Landratsamt prüfen. Im Ausschuss soll nur über das Bauplanungsrecht gesprochen werden.

SR Rothmund bekräftigt, dass die Standsicherheit natürlich grundsätzlich wichtig sei. Er könne sich als Kompromiss die Aufschüttung der Terrasse mit der Stützmauer vorstellen. Allerdings sei er gegen die Bebauung auf der Terrasse, also gegen die Outdoorküche. Mit dem Carport habe er auch kein Problem.

BM Burth verweist nochmals darauf, dass das Thema Standsicherheit Aufgabe des Landratsamts sei.

SR Beck erläutert, dass für die Outdoorküche das Regenwasser abgeleitet werden muss. Das Regenwasser würde Stand jetzt an die Mauer geleitet werden, was nicht gut für die Standsicherheit ist.

SR Lehmann ist mit der massiven Überschreitung der Grundflächenzahl nicht einverstanden.

SR Maucher wirft ein, dass die Hangstabilisation so oder so umgesetzt werden muss, egal wie sich der AUT entscheiden würde.

BM Burth hält fest, dass es demnach bei der bisherigen Beschlussvorlage vom 18.03.2026 bleibt.

SRin Schmotz und SR Maucher möchten wissen, ob der Ausschuss wegen dem Carport getrennt abstimmen kann um einen Kompromiss zu finden, da der Carport in Ordnung wäre.

SR Lehman möchte wissen ob es möglich wäre, dass der AUT bezüglich der Überschreitung der Grundflächenzahl als Kompromiss eine bestimmte Zahl vorgeben kann.

SR Groll widerspricht dem Vorschlag von SR Lehmann, weil er befürchtet, dass in Zukunft dann mehrere Bauherren kommen werden und eine Überschreitung fordern.

BM Burth hält abschließend an dem Beschlussantrag vom 18.03.2026 fest.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig, dass der Beschlussantrag in der AUT-Sitzung vom 18.03.2026 weiterhin gilt.

Beschluss-Nr. 2.3

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Einliegerwohnung, Schussenrieder Straße, Flst.-Nr. 554/2, Aulendorf **Vorlage: 40/256/2026**

BM Burth stellt das Bauvorhaben vor:

Die Bauherrschaft stellt eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Einliegerwohnung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 554/2, Schussenrieder Straße in Aulendorf. Das geplante Einfamilienhaus hat eine Länge von 16,8 m und eine Breite 11,20 m. Es ist eine Satteldachbauweise mit einer Dachneigung von 18 ° vorgesehen.

Mit dem Bauvorbescheid werden folgende Fragestellungen zur Entscheidung vorgelegt:

1. Kann der Befreiung zur Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch den Neubau eines Einfamilienhauses in Richtung Schussenrieder Straße bis zur Bezugslinie der benachbarten Bestandsgebäude entlang der Schussenrieder Straße zugestimmt werden?
2. Kann der Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze zum bestehenden Gebäude Schussenrieder 59 zugestimmt werden?
3. Kann der Befreiung der Dachneigung mit 18 ° anstatt den laut Bebauungsplan vorgeschriebenen 32 – 38 ° zugestimmt werden?

Bereits mit Antrag vom 12.09.2018 hat die Bauherrschaft eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 554/2 gestellt. In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 10.10.2018 wurde das Einvernehmen zur Bauvoranfrage nicht erteilt. Der Befreiung zur Dachneigung beim Wohnhaus zugunsten einer Neigung von 25 ° wurde in Aussicht gestellt.

Ein weiterer Antrag auf Bauvorbescheid wurde mit Datum 22.07.2022 gestellt. In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik 21.09.2022 wurde das Einvernehmen zum geplanten Bauvorhaben erteilt, wenn die Firstrichtung des geplanten Wohnhauses gedreht wird. Der Überschreitung der Baulinie wurde zugestimmt. Die Frage der Zufahrt zum Grundstück ist von der Straßenbaubehörde zu prüfen.

Von der Straßenverkehrsbehörde wurde eine neue Zufahrt zur Landesstraße nicht zugelassen. Die Bauherrschaft hat die Bauvoranfrage daraufhin zurückgezogen.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Bändelstock, rechtskräftig seit 04.01.1968
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 09.03.2026

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Bändelstock, woraus sich die planungsrechtliche Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB ergibt.

Festsetzung Bebauungsplan

Überschreitung der Baugrenze

Die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze ist gegenüber der festgesetzten Baugrenze der Bestandsbebauung ca. 6 m nach Westen versetzt und nimmt die Führung der geplanten Erschließungsstraße „Am Römerbad“ auf. Der geplante Baukörper überschreitet im Süden die festgesetzte Baugrenze um 5,66 m und im Norden 3,32 m.

Das nun geplante Bauvorhaben nimmt die bestehende Gebäudekante der

Bestandsbebauung entlang der Schussenrieder Straße auf. Durch die Orientierung entlang der bestehenden Gebäudekante soll ein harmonisches Einfügen in den vorhandenen Siedlungskörper erreicht werden. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt des Anwesens Schussenrieder Straße 59, so dass keine neuen verkehrstechnischen Erfordernisse entstehen.

Dachform und Dachneigung

Der Bebauungsplan setzt als Dachform ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30 ° fest. Die Eindeckung ist mit engobierten Ziegeln oder Betondachplatten festgesetzt. Für Nebengebäude, Garagen gilt eine massive Bauweise mit Satteldach bis 20 ° Dachneigung sowie ebenfalls engobierte Ziegel oder Betondachplatten.

Bereits in der AUT-Sitzung am 10.10.2018 wurde die Befreiung für eine Dachneigung von 25 ° in Aussicht gestellt.

Geplant ist die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit Satteldach. Die beantragte Dachneigung beträgt 18 °. Begründet wird dies durch eine zeitgemäße, flächenoptimierte Bauweise. Da laut Mitteilung des Planungsbüros ein Ausbau des Dachraumes vorgesehen ist, ermöglicht die flache Neigung eine wirtschaftlichere Materialverwendung und reduziert die Gesamthöhe des Baukörpers, was zur Milderung der Massenwirkung im Vergleich zu steileren Dachformen beiträgt.

Grundstückszufahrt

Die Grundstückszufahrt ist im Bebauungsplan von der Straße „Am Römerbad“ vorgesehen. Die Erschließungsstraße ist derzeit noch nicht gesetzt, somit kann eine Erschließung nur von der Schussenrieder Straße, L 284, aus erfolgen. Bereits in der Stellungnahme des RP Tübingen vom 11.10.2022 wurde mitgeteilt, dass eine Zufahrt zur Landstraße nicht zugelassen wird. Die Planung sieht nun eine Zufahrt zum Grundstück Flst.-Nr. 554/2 über die bereits bestehende Hofzufahrt für das Anwesen Schussenrieder Straße 59 vor. Hier ist eine entsprechende Baulast zur Absicherung der Zufahrt einzutragen.

Abwasserbeseitigung

Die Einleitung des Schmutzwasseranfalls auf dem o.g. Grundstück ist Bereich der Schussenrieder Straße in den öffentlichen Abwasserkanal, der im Gehweg verläuft, möglich.

Wasserversorgung

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist nur über Fremdgrundstücke realisierbar. Der öffentliche Wasseranschlussschacht liegt am nördlichen Ende der Straße „Am Römerbad“.

Hierzu wäre die Eintragung eines Leitungsrechts im Grundbuch des entsprechenden Fremdgrundstücks zugunsten des Flst.-Nr. 554/2 erforderlich. Danach kann die Herstellung und der Betrieb einer Wasserversorgungsgrundstücksanschlussleitung erfolgen.

SR Jöchle möchte wissen, warum damals weitere Zufahrten entlang der Schussenrieder Str. abgelehnt wurden.

BM Burth erklärt, dass die Argumentation dahingehend ging, dass nicht jede 20 Meter eine Ausfahrt kommen soll.

SR Rothmund könnte dem Vorhaben so zustimmen. Er fragt sich, ob man den Bebauungsplan dort einstampfen kann um lieber an anderer Stelle einen neuen Bebauungsplan zu machen, da die andere Bebauung gar nicht vorhanden ist.

BM Burth sieht die Konsequenz darin, dass man die Baulinie in Zukunft dann weiterziehen müsste. Er möchte zudem wissen, ob der AUT mit der geplanten Dachneigung

einverstanden ist.

Von Seiten des AUT kamen bezüglich der Dachneigung keine Wortmeldungen mehr.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Der Befreiung zur Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch den Neubau eines Einfamilienhauses in Richtung Schussenrieder Straße bis zur Bezugslinie der benachbarten Bestandsgebäude entlang der Schussenrieder Straße wird zugestimmt.**
- 2. Der Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze zum bestehenden Gebäude Schussenrieder Straße 59 wird zugestimmt.**
- 3. Der Befreiung der Dachneigung mit 18 ° anstatt den laut Bebauungsplan vorgeschriebenen 32 – 38 ° wird zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 2.4

Errichtung eines 6-Parteienhauses in Holzbauweise mit hartgedecktem Satteldach mit 25° Dachneigung, Uhlandstraße 15, Flst. Nr. 2106/2, Aulendorf - Zustimmung nach § 36 a BauGB (Baturbo) **Vorlage: 40/196/2025/2**

BM Burth stellt die Sachlage vor:

In der Sitzung des AUT am 25.02.2026 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu dem Bauvorhaben erteilt. Das Landratsamt Ravensburg hat nun mitgeteilt, dass das Bauvorhaben nach § 34 Abs. 3 BauGB (Baturbo) zu beurteilen ist. Für die Entscheidung ist nun eine explizite Zustimmung nach § 36 a BauGB der Stadt Aulendorf erforderlich.

Nachfolgend wird die damalige Vorlage nochmals vorgestellt:

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 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 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.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 7 Ja-Stimmen, einer Enthaltung und einer Gegenstimme, gemäß § 36 a BauGB die Zustimmung zum vorliegenden Bauantrag zu erteilen.

Beschluss-Nr. 3

Vergabe Bauleistung - Erneuerung Schaltschrank/Steuerungstechnik
Vorklärbecken Kläranlage Aulendorf
Vorlage: 40/253/2026

Frau Sprung stellt die Ausgangssituation vor:

Mit Beschluss des AUT vom 17.12.2025 zur Vergabe der Planungsleistungen zur Erneuerung der Schaltanlage Vorklärbecken Kläranlage Aulendorf wurde das Leistungsverzeichnis im beschränkten Bieterverfahren an fünf Firmen versendet.

Zur Submission am 04.05.2026 haben zwei Firmen fristgerecht ein Angebot eingereicht und eine Firma verspätet, so dass dieses nicht mehr gewertet werden konnte.

Bieter 1	brutto	139.004,76 €
Firma Franz Lohr	brutto	115.223,29 €

Die Kostenschätzung durch das Ing.-Büro Conplaning beträgt brutto 117.810,00 €. Zuzüglich der Honorarkosten in Höhe von brutto 31.387,90 € ergibt sich eine vorläufige Gesamtsumme Planung in Höhe von 149.197,90 €.

Im Haushalt 2026 sind für diese Maßnahme 200.000,00 € eingeplant.

Mit der Vergabe der Bauleistung an die Firma Franz Lohr, Ravensburg in Höhe von brutto 115.223,29 € zuzüglich der vorläufigen Honorarkosten in Höhe von brutto 31.387,90 € ergibt sich eine vorläufige Gesamtsumme für die Ausführung in Höhe von brutto 146.611,19 €.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig, der Vergabe der Bauleistung zur Erneuerung Schaltschrank/Steuerungstechnik Vorklärbecken Kläranlage Aulendorf an die Firma Franz Lohr, Ravensburg mit einer Bruttosumme in Höhe von 115.223,29 € zuzustimmen.

Beschluss-Nr. 4

**Errichtung eines Mobilfunkmasten auf dem Grundstück Hochbehälter
Katzensteig, Flst.-Nr. 886, Hillstraße, Aulendorf**
Vorlage: 40/257/2026

BM Burth stellt die Ausgangssituation vor:

Die Grundstücke Flst.-Nr. 886/1 Hillstraße 74 und 886 sind im Eigentum des Wasserversorgungsverbandes Schussen-Rotachtal. Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 886/1 befindet sich der Wasserhochbehälter Katzensteig des WVV Schussen-Rotachtal. Das Grundstück Flst.-Nr. 886 dient als Lagerfläche und ein Betriebsgebäude ist dort errichtet.

Die Deutsche Telekom sucht seit geraumer Zeit in diesem Bereich nach einem Standort für einen Mobilfunkmasten. Ein Standort im Buchwald gestaltet sich aus eigentumsrechtlichen sowie wirtschaftlichen Fragen schwierig. Der städtische Hochbehälter „Katzensteig“ in der Hillstraße ist aus technischen Gründen nicht möglich. Der nun gewünschte Standort befindet sich auf der Lagerfläche des Areals des WVV Schussen-Rotachtal. Der WVV Schussen-Rotachtal wäre bereit die Fläche zur Errichtung des Mobilfunkmasten zur Verfügung zu stellen, sofern die Stadt Aulendorf als Belegenheitsgemeinde ihre Zustimmung hierzu erteilt.

Der Mast hat eine Gesamthöhe von 43,08 m. Es handelt sich um einen Stahlgittertrum.

Östlich des geplanten Standortes beabsichtigt die Stadt Aulendorf das Baugebiet Buchwald auszuweisen.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen der Errichtung des Mobilfunkmasten auf dem Grundstück des WVV Schussen-Rotachtal zuzustimmen.

SR Lehmann sieht es so, dass wenn man die Versorgungssicherheit haben möchte, dem Vorhaben zugestimmt werden müsste. Lieber solle jetzt der Mast gestellt werden, anstatt erst dann, wenn die Wohnbebauung dort bereits besteht.

SRin Schmotz merkt an, dass auch das Wohngebiet Bildstock in unmittelbarer Nähe des geplanten Masts entstehen soll. Sie sieht darin Bedenken für den Verkauf der Baugrundstücke.

BM Burth hat sich von Telekom erklären lassen, dass die Strahlung abnimmt, umso mehr Masten stehen. Die Handystrahlungen seien deutlich schädlicher als die Strahlung eines Mobilfunkmasts.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 6 Ja-Stimmen, zwei Enthaltungen und einer Gegenstimme der Errichtung eines Mobilfunkmasten auf dem Grundstück des WVV Schussen-Rotachtal, Flst.-Nr. 886, Hillstraße zuzustimmen.

Beschluss-Nr. 5
Verschiedenes

Beschluss-Nr. 6
Anfragen

Es werden keine Anfragen gestellt.

ZUR BEURKUNDUNG !

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....