

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

vom 29.06.2026 im Ratssaal

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 19:10 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Bürgermeister Matthias Burth

Gemeinderäte

Thomas Beck
Prof. Dr. Ernst Deuer
Pierre Groll
Jochen Haas
Kurt Harsch
Eckard Lehmann
Rainer Marquart
Stefan Maucher
Klaus Merk
Ralf Michalski
Beatrix Nassal
Robert Rothmund
Gabi Schmotz
Franz Thurn

Verwaltung

Günther Blaser
Silke Johler

Ortsvorsteher/in

Manfred Frey
Bernhard Metzler
Margit Zinser-Auer

Schriftführer/in

Brigitte Thoma

Abwesend:

Gemeinderäte

Marcel Baur	entschuldigt
Michael Halder	entschuldigt
Oliver Jöchle	entschuldigt
Britta Wekenmann-Arnold	entschuldigt

Verwaltung

Rebecca Metzler

Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 2 Bekanntgaben, Mitteilungen, Bekanntgabe nichtöffentl. gefasster Beschlüsse, Protokoll
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Ober der Ach – Änderung und Erweiterung, 1. Änderung", Blönried
1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
2. Feststellungsbeschluss
Vorlage: 10/093/2026
- 5 Bebauungsplanes "Ober der Ach – Änderung und Erweiterung, 1. Änderung", Blönried
1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss
Vorlage: 10/094/2026
- 6 Neubau DGH Blönried - Vergabe von Bauleistungen
Vorlage: 40/267/2026
- 7 Sanierung Hillstraße - Vergabe von Bauleistungen
Vorlage: 40/265/2026
- 8 Sanierung Insel - Vergabe von Planungsleistungen
Vorlage: 40/266/2026
- 9 Sanierung Rosmarinweg - Vergabe von Planungsleistungen
Vorlage: 40/189/2025
- 10 Sanierung Eckstraße - Vergabe von Planungsleistungen
Vorlage: 40/192/2025
- 11 Verschiedenes
- 12 Anfragen gem. § 4 Geschäftsordnung

Beschluss-Nr. 1

Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Beschluss-Nr. 2

**Bekanntgaben, Mitteilungen, Bekanntgabe nichtöffentl. gefasster Beschlüsse,
Protokoll**

Straßenbeleuchtung Uhlandstraße

Herr Blaser teilt auf eine Anfrage von SR Haas zur unzureichenden Straßenbeleuchtung in der Uhlandstraße mit, dass diese im Zuge der geplanten Straßensanierung im Jahr 2027 verbessert werden soll.

Friedhofsmauer – Unkraut

Im AUT wurde darauf hingewiesen, dass im bereits sanierten Abschnitt der Friedhofsmauer Unkraut wächst. Herr Blaser teilt mit, dass die Fugen gereinigt und erforderlichenfalls mit Flüssigteer verfüllt werden.

Beschluss-Nr. 3
Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen von Einwohnern gestellt.

Beschluss-Nr. 4

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Ober der Ach – Änderung und Erweiterung, 1. Änderung", Blönried

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

2. Feststellungsbeschluss

Vorlage: 10/093/2026

BM Burth stellt fest, dass SR Harsch befangen ist. SR Harsch begibt sich in den Zuhörerbereich.

BM Burth erläutert den Sachverhalt. Bereits in der Gemeinderatssitzung am 28.01.2019 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst und die erste Offenlage beschlossen. Im Folgenden war die Änderung des Bebauungsplanes „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung, 1. Änderung“ aufgrund gewünschter Planänderungen mehrfach Gegenstand der Beratungen im Gemeinderat. Zuletzt hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 13.05.2024 dem vorgelegten Planentwurf zugestimmt und eine erneute Offenlage der Planunterlagen beschlossen.

Die erneute Offenlage wurde durchgeführt und der Bebauungsplanentwurf „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung, 1. Änderung“ hat den Planstand erreicht, dass er als Satzung beschlossen werden kann.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit zum größten Teil nicht enthalten, daher muss

parallel zu Bebauungsplanverfahren ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes deckt sich nicht mit der 0,3 ha großen Wohnbaufläche W11 des Flächennutzungsplanes (FNP) vom 19.08.2011. Im FNP wurde der Geltungsbereich der Wohnbaufläche W11 im Rahmen der FNP-Änderung 2011 auf 0,3 ha reduziert und stattdessen die Wohnbaufläche W10 (Blönried) größer und W12 (Steinenbach, Grundesch-Erweiterung) neu ausgewiesen.

Die W11-Fläche wurde im FNP mit dem Hinweis zurückgenommen, dass auch eine entsprechende Reduktion beim bestehenden Bebauungsplan „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“ vorgenommen wird. Die Flächenreduktion beim Bebauungsplan wurde seinerzeit nicht durchgeführt.

Zudem hat die Stadt mit Schreiben vom 04.06.2007 dem damaligen Eigentümer bestätigt, dass

innerhalb der nächsten 10 Jahre die Aufhebung des Bebauungsplanes „Ober der Ach“ nicht beantragt oder durchgeführt wird.

Die Flächenreduktion des Bebauungsplanes war eine Genehmigungsvoraussetzung für den Flächennutzungsplan. Da der Bebauungsplan nun wie ursprünglich geplant umgesetzt werden soll, muss die in der Flächenbilanz fehlende Reduktionsfläche mit einer entsprechenden Kompensation der Wohnbaufläche W10 in Blönried wieder ausgeglichen werden.

Die Fläche W12 steht für eine Reduktion nicht mehr zur Verfügung, da diese Fläche mit dem Bebauungsplan Grundesch-Erweiterung bereits überplant, erschlossen und vollständig bebaut ist.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 28.04.2025 folgenden Beschluss gefasst:

1. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf fasst gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung, 1. Änderung“. Der räumliche Geltungsbereich ist aus dem beiliegenden Lageplan (maßstabslos) ersichtlich.
2. Auf dieser Grundlage wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 16.05.2025 – 20.06.2025 statt.

Im Wesentlichen wurde vom Landratsamt Ravensburg – Naturschutz ein Umweltbericht gefordert. Der Umweltbericht wurde vom Büro Tanja Irg – Umweltkonzept erarbeitet und liegt den Beratungsvorlage bei. Zusammengefasst kann das Ergebnis folgendermaßen dargestellt werden:

Es sind Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich:

- Vermutlich sind Artenschutzmaßnahmen für die Zauneidechse erforderlich (Abstandsflächen und Bauzaun gegen Befahren der Bahnböschung während der Bauphase)
- Insektenschonende Beleuchtung und Solarmodule mit geringer Polarisationswirkung
- Besondere Gewichtung der Gestaltung des zukünftigen Ortsrandes durch entsprechend wirksame grünordnerische Maßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung

Seite 3 von 4

- Höhenbeschränkung der Gebäudestrukturen auf ein landschaftlich angepasstes Maß.
- Minimierung des Versiegelungsgrads durch die Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten innerhalb der Baugrundstücke.
- schichtgerechte Lagerung und weitgehender Wiedereinbau des Bodens

Auf dieser Grundlage hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 23.02.2026 folgenden Beschluss gefasst:

1. Der Gemeinderat macht sich die Inhalte der Abwägungstabelle vom 24.06.2025 zu eigen.
2. Dem Planentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung, 1. Änderung“ vom 02.02.2026 wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Planentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung, 1. Änderung“ vom 02.02.2026 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit.

In der Zeit vom 16.03. – 17.04.2026 fand die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB statt. Auf den beiliegenden Abwägungsvorschlag wird verwiesen. Im Wesentlichen ging folgende Stellungnahme ein:

Landratsamt Ravensburg

Bei Aufstellung eines Bauleitplanes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sind in der Begründung zum Entwurf des Bauleitplanes, die auf Grund der o.g. Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Dies erfolgt in Form eines Umweltberichtes, der entsprechend der Anlage 1 zum BauGB zu erstellen ist. Der Umweltbericht muss alle Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB enthalten, auch die „zusätzlichen Angaben“ nach Nr. 3 der Anlage 1 zum BauGB. Diese Angaben konnten wir in vorliegendem Umweltbericht nicht finden, dies ist zu überprüfen und gegebenenfalls zu ergänzen. Außerdem sind die

entsprechenden Rechtsgrundlagen, zur Klarstellung, hinzuzufügen

Stellungnahme der Verwaltung

Der Umweltbericht wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Ravensburg entsprechend redaktionell ergänzt. Eine erneute Auslegung ist nach Angaben des Landratsamtes nicht erforderlich.

Der Gemeinderat beschließt bei 13 Ja-Stimmen und einer Enthaltung:

- 1. Der Gemeinderat macht sich die Inhalte der Abwägungstabelle vom 27.04.2026 zu eigen.**
- 2. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung, 1. Änderung“ in der Fassung vom 27.04.2026 wird festgestellt.**

Beschluss-Nr. 5

Bebauungsplanes "Ober der Ach – Änderung und Erweiterung, 1. Änderung", Blönried

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

2. Satzungsbeschluss

Vorlage: 10/094/2026

BM Burth stellt fest, dass SR Harsch hier ebenfalls befangen ist. SR Harsch befindet sich bereits im Zuhörerbereich.

BM Burth erläutert den Sachverhalt

Die Änderung des Bebauungsplanes „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung, 1. Änderung“ war bereits mehrfach Gegenstand der Beratungen im Gemeinderat.

In der Gemeinderatssitzung am 28.01.2019 hat der Gemeinderat den entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst und die erste Offenlage beschlossen.

Im laufenden Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Regionalverband Bodensee-Oberschwaben die Stellungnahme eingebracht, dass die Stadt Aulendorf als Unterzentrum im ländlichen Raum eine Bruttowohndichte von mindestens 60 Einwohner pro Hektar einzuhalten hat. Nach der Berechnungsmethodik des RVBO's betrug die Bruttowohndichte zum Planstand vom 31.01.2022 38 Einwohner pro Hektar.

Der Erschließungsträger hat sich daraufhin zusammen mit dem beauftragten Planungsbüro Gedanken zur Umsetzung der geforderten Wohndichte von 60 Einwohner pro Hektar gemacht und eine grundsätzliche Überarbeitung der städtebaulichen Konzeption im Vorentwurf vorgelegt. Aus städtebaulicher Sicht wurde die geplanten Form der Bebauung mit Einzelhäusern für das sehr stark ländlich-dörflich geprägte Umfeld als sinnvollster Weg für eine verdichtete Bebauung angesehen.

Konzeptionell sollen auf den Bauplätzen kleinere Wohnhäuser mit innovativen Grundrissen entstehen. Dies wiederum führt zu geringerem Energieverbrauch der Gebäude, was wiederum die Ausgaben der Eigentümer reduziert und im Hinblick auf den Schutz des Klimas positiv ist. Dies alles zusammen mit den Bauplatzgrößen ergibt geringere Kosten für die Bauherren.

Der Ortschaftsrat der Ortschaft Blönried hat in seiner Sitzung am 30.01.2024 das überarbeitete Städtebauliche Konzept befürwortet. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.03.2024 über das überarbeitete städtebauliche Konzept beraten und ebenfalls mehrheitlich grundsätzlich befürwortet.

Auf dieser Grundlage wurde der Entwurf des Bebauungsplanes „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung, 1. Änderung“ angepasst und überarbeitet.

Änderungen des Bebauungsplanes

- Deutlich kleinere Bauplätze mit großzügigen Baufenstern, damit das Grundstück optimal ausgenutzt werden kann.
- Die bisher im Bebauungsplan enthaltene vorgesehene Bebauung mit Doppelhäusern entfällt. Dies hat sich im ländlichen Bereich kaum bewährt. Nach wie vor ist dort das klassische Einzelhaus mit Garten von den Bauherren nachgefragt.
- Die Straßenführung wurde neu geplant.
- Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze wurde von bisher 9 auf nun 14 erhöht um im öffentlichen Verkehrsraum dem gestiegenen Eigentum von Fahrzeugen nachzukommen.

- Die Festsetzung von Grundstückszufahrten ist nicht mehr sinnvoll, da auch die Lage von Garagen und Stellplätzen nicht mehr festgesetzt wird.
- Die Ergebnisse der durchgeführten Lärmuntersuchung haben zu Festsetzungen hinsichtlich des passiven Lärmschutzes geführt.
- Aufgrund der FFH-Vorprüfung und der artenschutzrechtlichen Beurteilung wurden Festsetzungen aufgenommen.

Zu diesem Planentwurf hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 13.05.2024 über die Bebauungsplanänderung beraten und folgenden Beschluss gefasst:

1. Der Gemeinderat macht sich die Inhalte des Abwägungsvorschlages in der Fassung vom 26.04.2024 zu eigen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung, 1. Änderung“ mit den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 26.04.2024 wird, ggf. unter Einarbeitung der beschlossenen Änderungen, gebilligt.
3. Es wird beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung, 1. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften wiederholt öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute Auslegung öffentlich bekannt zu machen und die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Die erneute Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 21.06.2024 – 26.07.2024 statt. In der Offenlage sind folgende wesentlichen Stellungnahmen eingegangen. Im Detail wird auf die beigefügte Abwägungstabelle verwiesen.

Bauernverband Oberschwaben-Allgäu, Bad Waldsee

Aus Sicht der Landwirtschaft sehen wir die Gefahr, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan eine Bewirtschaftung der um das Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Flächen deutlich erschwert bzw. sogar vereitelt werden würde. Insbesondere wird durch die Realisierung des Plans die Befahrung des nicht im Bebauungsplan erfassten, westliche, Flurstückteils von Flurstück 110/1 mit landwirtschaftlichen Maschinen unmöglich. Die westliche Restfläche von Flurstück 110/1 ist ausschließlich über die im Plangebiet erfasste Fläche befahrbar. Der vorliegende Plan sieht jedoch eine Bebauung und einen abschließenden Grünstreifen als Abgrenzung zum Plangebiet/Flurstück 110/1 vor. Aus Sicht der Landwirtschaft ist also erforderlich, dass in der Bebauung eine Lücke gelassen wird, so dass der westliche Teil von Flurstück 110/1 weiterhin landwirtschaftlich befahr- und bewirtschaftbar ist. Auch ist bei der Planung der Straßen- und Wege innerhalb des Plangebiets darauf zu achten, dass diese mit entsprechender Breite realisiert werden, damit sie durch landwirtschaftliche Zugmaschinen benutzbar sind, ohne parkende Autos zu gefährden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan, der mit diesem Verfahren geändert wird, berücksichtigt dies bereits nicht. Auch dort ist am Westrand des Gebietes ein durchgehender Grünstreifen vorhanden. Es wird seitens der Stadt kein Grund gesehen, vom damaligen Konzept abzuweichen. Ebenso würde eine entsprechende Änderung der Straßen eine starke Abweichung vom damaligen Konzept darstellen. Auch eine Herausnahme der Fläche aus dem Bebauungsplan ist städtebaulich nicht vertretbar, da sonst eine „Insellage“ zwischen dem Bebauungsplan und der bestehenden Bebauung entstehen würde.

Deutsche Bahn

Dem Bebauungsplan stimmt die DB Netz AG nicht zu.

Begründung:

Wir gehen davon aus, dass durch die Baumaßnahme die Standsicherheit der angrenzenden Bahnböschung und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes berührt wird. Laut Begründung unter Punkt 5.8, ist der Abfluss des Oberflächenwassers aus dem Bereich nördlich des Bahndamms durch den bisher bestehenden Durchlass nicht mehr möglich.

Auch durch die Errichtung der Lärmschutzwand wird die Benutzbarkeit des Durchlasses nicht mehr gewährleistet sein.

Anhand des geotechnischen Gutachtens lassen sich Auswirkungen auf die Bahnstrecke nicht ausschließen.

Punkt 6.2 – es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Überflutungsflächen nachträglich bis in das geplante Baugebiet erweitert werden.

Punkt 13 – dies hätte (zeitverzögerte) Setzungen im Bereich des bestehenden Bahndamms zur Folge.

Punkt 15– die auf dem Grundstück angetroffenen geologischen Verhältnisse sind für die Versickerung von Niederschlagsabflüssen nicht geeignet.

Es fehlen Unterlagen zur Lärmschutzwand (Gründung, Schnitte, Standort mit Bezug zur Bahngrenze, Angaben zur Rückverankerung, statischer Nachweis...)

Die o.g. Punkte sind mit der DB InfraGO AG, Netz Ulm, Karlstraße 31 – 33, 89073 Ulm, abzustimmen und es ist ein Konzept vorzulegen, wie die Standsicherheit der Bahnanlagen dauerhaft gewährleistet wird.

Bei Planungen im Bereich der Bahnanlagen sind folgende Auflagen zu beachten:

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden und ist auch während der Bauzeit zu gewährleisten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die bisherige Ableitung des Oberflächenwassers durch die Bahn führte in der Vergangenheit immer wieder zu Abflüssen über das Plangebiet bis hin zur bestehenden Bebauung. Für die gesicherte Ableitung ohne Beeinträchtigung von fremden Grundstücken ist jedoch die Bahn zuständig, da sie das Oberflächenwasser ableitet.

Da der Durchlass durch die Bahn erneuert wurde, hat der Investor mittels eines Rechtsbeistandes mit der Bahn dahingehend Kontakt aufgenommen, dass zukünftig eine gesicherte Ableitung nicht über das Gebiet durch die Bahn gewährleistet werden müsse. Daraufhin kam die Aussage der Bahn, dass dies durch entsprechende Anlagen verbindlich gesichert sei. Somit sind durch das Gebiet keinerlei Gefahren für die Bahn gegeben.

Es ist keine Lärmschutzwand geplant.

Landratsamt Ravensburg – Bauleitplanung

In unseren letzten Stellungnahmen haben wir bereits darauf hingewiesen, dass das Vorliegen der Voraussetzungen des § 13a BauGB geprüft und in der Begründung ergänzt werden soll. Im aktuell vorliegenden Entwurf wurde die Begründung auf Seite 3 hierzu ergänzt. Unserer Auffassung nach sind hier allerdings nicht alle Voraussetzungen des § 13a BauGB beachtet. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist zulässig „für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“. Eine Maßnahme der Innenentwicklung liegt dann nicht vor, wenn

eine Erweiterung der Bebauung in den Außenbereich stattfindet. Auf dem uns vorliegenden Luftbild sieht es so aus, als grenze das Plangebiet ausschließlich im Süden an bestehende Bebauung. Im Norden grenzt die Bahnlinie und dahinter landwirtschaftliche Fläche an das Plangebiet, im Osten und Westen grenzt landwirtschaftliche Fläche. Für das Plangebiet selbst gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan, die Fläche ist laut Angaben in der Begründung allerdings aktuell nicht bebaut und wird laut Luftbild derzeit vermutlich landwirtschaftlich genutzt. Eine Erweiterung der Bebauung in den Außenbereich ist damit zu befürchten. Ob die betroffene Fläche dabei tatsächlich Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist, oder bereits mit einem Bebauungsplan beplante Fläche, ist unerheblich, da es für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens auf die tatsächlichen Verhältnisse und nicht auf den planungsrechtlichen Status ankommt (BVerwG, Urteil vom 25. Juni 2020 – 4 CN 5.187 – (VGH Mannheim)). Deshalb bestehen aus unserer Sicht Zweifel, dass hier die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind. Wir bitten Sie dies bei der Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB zu beachten und ggf. ein Regelverfahren durchzuführen oder in der Begründung zu ergänzen, weshalb Sie davon ausgehen, dass es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und hier keine Erweiterung in den Außenbereich stattfindet. Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan für diesen Bereich, ist für die Beurteilung, wie oben ausgeführt, nicht relevant.

Wie auf Seite 3 der Begründung bereits erwähnt, ist für o.g. Bebauungsplan eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um das Entwicklungsgebot nach § 8 Absatz 2 Baugesetzbuch einzuhalten. Bei Anwendung des Regelverfahrens muss der Flächennutzungsplan in einem separaten Verfahren geändert werden. Diese Änderung des Flächennutzungsplanes muss genehmigt und wirksam sein, bevor der o.g. Bebauungsplan bekannt gemacht und damit in Kraft gesetzt werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Verfahren wurde 2018 nach § 13a BauGB begonnen. Nach Prüfung des erwähnten Urteils ergibt sich tatsächlich der Umstand, dass die Voraussetzungen nach § 13a nicht gegeben sind. Daraufhin wurde geprüft, ob das Verfahren nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) gegeben ist. Hierbei ist insbesondere wichtig, ob die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. In Abstimmung mit dem Landratsamt wurde die Begründung und die Abwägungen des Verfahrens des rechtskräftigen Bebauungsplans gesichtet und daraufhin geprüft. Das Ergebnis ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Diese Prüfung und die relevanten Punkte werden in der Begründung dargelegt. Die Stadt wird durch einen Beschluss das Verfahren von § 13a auf § 13 BauGB wechseln. In Abstimmung mit dem Landratsamt ergibt sich daraus jedoch kein Erfordernis einer neuen Auslegung oder Behördenbeteiligung

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird durch die Stadt eingeleitet

Art des Änderungsverfahrens

Das Änderungsverfahren wurde 2018 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB begonnen. Aufgrund (BVerwG, Urt. vom 25. Juni 2020 – 4 CN 5.187 – (VGH Mannheim)) muss die damalige Verfahrensart geändert werden, da nach § 13 a BauGB nur für Bebauungspläne der Innenentwicklung anzuwenden ist. Nach dem genannten Urteil ist jedoch auch eine Fläche, für die zwar ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, jedoch nicht bebaut ist als Außenbereich anzusehen. Daher kann das Verfahren nach § 13a BauGB hier nicht angewandt werden.

Es wurde geprüft, ob im vorliegenden Fall das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden kann. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass das Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Da sich gegenüber dem bisherigen Verfahren hinsichtlich Umweltprüfung, Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung keine Änderungen ergeben kann in Abstimmung mit dem Landratsamt auf eine weitere Beteiligung verzichtet werden.

Immissionen

Für die Bebauungsplanänderung wurde ein Gutachten zum Lärmschutz gefertigt, das insbesondere den Lärm von der nördlich angrenzenden Bahnlinie berücksichtigt. Es wurden hieraus Festsetzungen zum Schallschutz festgelegt und in die Festsetzungen übernommen. Auf die Festsetzungen im Bebauungsplan wird verwiesen.

Artenschutz

Für das Gebiet wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung vorgenommen. Diese schließt bei entsprechender Berücksichtigung von Maßnahmen im Bebauungsplan Verbotstatbestände aus. Diese Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wurden in die Festsetzungen aufgenommen.

Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Vögeln und Fledermäusen sind Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit, während der Vegetationsruhe von Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Strukturen und Fallenwirkung für Kleintiere entstehen, wie z.B. bodengleiche Lichtschächte ohne feinmaschige Abdeckung, tiefe Abflussrinnen oder Gullys unmittelbar an hohen Bordsteinen.

Zur Verringerung der Barrierewirkung sind Sockel von Einfriedungen unterbrochen auszuführen, damit sie für Kleintiere durchlässig werden. Auch hohe Bordsteine sollten, damit sie für Kleintiere überwindbar werden, ca. alle 20 m abgesenkt oder abgeschrägt werden.

Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen.

OV Metzler teilt mit, dass der Ortschaftsrat die Bebauungsplanänderung begrüßt, insbesondere die Änderung in kleinere Grundstücke für kleinere, günstige Einfamilienhäuser. Er weist darauf hin, dass landwirtschaftliche Wege zeitgemäß statt 2,50 m Breite besser 3,00 m Breite haben sollten.

SR Dr. Deuer wundert sich, dass auf die Stellungnahme des Bauernverbandes bzgl. der Zufahrtsmöglichkeit für das verbleibende landwirtschaftliche Grundstück nicht anders reagiert wird. Insbesondere könnte bereits im jetzigen Änderungsverfahren die Zufahrt im Bebauungsplan eingeplant werden.

BM Burth antwortet, dass dies nicht erfolgte, da dem Grundstückseigentümer zugesagt wurde auf seiner Fläche keine Änderungen vorzunehmen. Eine Änderung für die Zufahrt zum landwirtschaftlichen Grundstück Flst. 110/1 würde zumindest eine erneute verkürzte Auslegung erforderlich machen.

Der Gemeinderat beschließt bei 12 Ja-Stimmen, einer Nein-Stimme und einer Enthaltung und:

- 1. Das Änderungsverfahren wird von einem Verfahren nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren in ein Verfahren nach § 13 BauGB überführt.**
- 2. Der Gemeinderat macht sich die Inhalte der Abwägungstabelle in der Fassung vom 14.04.2025 zu eigen.**
- 3. Der Bebauungsplan „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung, 1.°Änderung“ in der Fassung vom 26.05.2026 wird als Satzung beschlossen.**

Beschluss-Nr. 6

Neubau DGH Blönried - Vergabe von Bauleistungen **Vorlage: 40/267/2026**

Herr Schilling stellt den Sachverhalt dar.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 23.09.2024 die Freigabe zu den Ausschreibungen erteilt.

Die Submission der Ausschreibungen Fliesenarbeiten fand am 16.06.2026 statt. Die Submission Schreinerarbeiten war am 17.06.2026.

Die eingegangenen Angebote wurden vom Architekturbüro Kasten geprüft und ausgewertet.

Geprüfte Vergabesummen

	Gewerk	Vergabesumme brutto
1	Fliesenarbeiten	62.110,29 €
2	Schreinerarbeiten	57.021,23 €

Fliesenarbeiten

Bei den Fliesenarbeiten sind zur Submission vier Angebote abgegeben worden. Nach Prüfung und Wertung der Angebote liegt das wirtschaftlichste Angebot der Fa. Reiser GmbH aus Saulgau bei 62.110,29 € brutto. Die Angebotssumme liegt 12.302,84 € über der Kostenschätzung vom 10.09.2024. Dies liegt zum einen an den teureren Verlege-Preisen für Fliesen. Des Weiteren hat sich eine Verschiebung von Kautschuk zu Fliesen ergeben. In der Kostenberechnung wurde mehr Kautschuk als Bodenbelag vorgesehen, welcher jetzt als Fliesenbelag ausgeführt wird.

Schreinerarbeiten

Bei den Schreinerarbeiten sind zur Submission drei Angebote abgegeben worden. Nach Prüfung und Wertung der Angebote liegt das wirtschaftlichste Angebot der Fa. Thaler GmbH aus Aulendorf-Münchenreute bei 57.021,23 € brutto. Die Angebotssumme liegt 5.018,23 € über der Kostenschätzung vom 10.09.2024. Im Untergeschoss werden im Bereich der Duschen vier Feuchtraum-Holztüren nun als Ganzglastüren ausgeführt. Zusätzlich sind laut Brandschutzgutachten für drei Türen Brandschutzanforderungen hinzugekommen, welche zu einer Kostensteigerung führen.

BM Burth teilt mit das die Gesamtkosten derzeit mit 250.000 € unter der Kostenberechnung liegt.

Architekt Kasten korrigiert seine Aussage aus der AUT Sitzung zur Fertigstellung auf Ende Oktober 2026.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig:

- 1. Die Fliesenarbeiten werden an die Fa. Reiser GmbH aus Saulgau zum Bruttopreis von 62.110,29 € vergeben.**
- 2. Die Schreinerarbeiten werden an die Fa. Thaler GmbH aus Aulendorf-Münchenreute zum Bruttopreis von 57.021,23 € vergeben.**

Beschluss-Nr. 7

Sanierung Hillstraße - Vergabe von Bauleistungen
Vorlage: 40/265/2026

BM Burth erläutert, dass der Gemeinderat am 23.03.2026 in seiner Sitzung der Sanierung Hillstraße zugestimmt und die Entwurfsplanung zur Ausschreibung freigegeben hat.

Zu der öffentlichen Ausschreibung haben vier Firmen ihr Angebot fristgerecht abgegeben und eine Firma nach der Angebotsfrist, so dass dieses Angebot nicht mehr gewertet werden konnte.

Nach Prüfung der Angebote wurde das wirtschaftlichste Angebot von der Firma Heydt GmbH aus Aulendorf mit 817.152,14€ eingereicht. Die weiteren Angebote gingen bis zu einer Angebotssumme von 1.302.555,88€ incl. Mehrwertsteuer, diese sind in der angehängten Angebotsauswertung ersichtlich.

Die Kostenschätzung des Ingenieurbüros Langenbach beträgt 1.655.000,00 €. Mit Vergabe an die Fa. Heydt ergibt sich eine wesentliche Einsparung gegenüber der Planung.

Der Baustart für die Sanierung Hillstraße mit der Erneuerung der Wasserleitung und des Abwasserkanales als Trennsystem ist auf Mitte Juli 2026 vorgesehen.

Für die Sanierung sind im Haushalt 2026 die nötigen Mittel eingestellt.

Der Gemeinderat erteilt den Auftrag einstimmig an die Firma Heydt GmbH, Unterraichen 1 in Aulendorf zum Angebotspreis von 817.152,14€ incl. Mehrwertsteuer.

Beschluss-Nr. 8

Sanierung Insel - Vergabe von Planungsleistungen

Vorlage: 40/266/2026

BM Burth stellt den Sachverhalt vor.

SR Marquart spricht eine evtl. Befangenheit an, da seine Eltern dort ein Gebäudegrundstück besitzen.

BM Burth verneint dies, da beim Planungsauftrag noch kein unmittelbarer Vor- oder Nachteil gegeben ist.

Aufgrund des sehr schlechten Zustandes ist die Sanierung der Insel dringend erforderlich. Das als „Insel“ genannte Gebiet umfasst die Straßen, Reutener Straße, Schussenstraße, Achbergstraße, Beim Achmühlösch und ein Teilstück der Booser Straße. Im Zuge der Straßenerneuerung ist auch die begleitende Infrastruktur (Wasser, Kanal und Straßenbeleuchtung) mit zu erneuern. Ebenso muss dringend in diesem Zug die Schussenbrücke, Bauwerk 12 saniert bzw. erneuert werden.

Die bei der Befahrung der Kanäle im Rahmen der Eigenkontrollverordnung festgestellten Mängel werden im Zuge des Straßenbaus behoben.

Beim Zweckverband Breitband wurde angefragt, ob im Rahmen des GFP ein möglicher Ausbau geplant ist. Da die Umsetzung des GFP voraussichtlich nicht vor 2029 wahrscheinlich ist, sollte geprüft werden, ob im Zuge des Straßenbaus eine Mitverlegung von Leerrohren erfolgen sollte, um einen späteren Eingriff in den Straßenraum zu vermeiden. Diese Information wird uns vom ZV nachgereicht.

Die geschätzten Gesamtkosten der Sanierung bzw. Erneuerung belaufen sich für die Straßen und Infrastruktur auf 2.675.000,00 € und für die Brückenerneuerung auf 200.000,00 €. Die dafür benötigten Mittel sind in den Haushalten 2027 und 2028 vorgesehen.

Für die Gesamtmaßnahme wurden fünf qualifizierte Ingenieurbüros zur Abgabe eines Angebots angefragt. Vier Ingenieurbüros haben ein Angebot eingereicht, ein Büro musste aufgrund fehlender Kapazitäten absagen.

Das wirtschaftlichste Angebot wurde von AGP, Bad Waldsee in Höhe von brutto 252.127,45 € eingereicht. Das Ingenieurbüro AGP war bzw. ist schon bei verschiedenen Maßnahmen, wie der EKVO, Sanierung Poststraße und Erneuerung MW-Kanal Zollenreute / Steinenbach für die Stadt Aulendorf tätig.

SR Maucher stellt die Frage, ob auf die Brücke verzichtet werden könnte.

BM Burth ist der Ansicht, dass diese Frage geklärt werden sollte, wenn das Ergebnis der Entwurfsplanung vorliegt. Dasselbe gilt für den Breitbandausbau bzw. das Verlegen von entsprechenden Leerrohren.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, die Planungsleistungen für die Sanierung des Gebietes „Insel“ mit Brückenerneuerung an das Ingenieurbüro AGP Ingenieurgesellschaft, Robert-Bosch-Straße 9, 88339 Bad Waldsee in Höhe von brutto 252.127,45 € zu vergeben.

Beschluss-Nr. 9

Sanierung Rosmarinweg - Vergabe von Planungsleistungen **Vorlage: 40/189/2025**

BM Burth stellt den Sachverhalt vor.

Im Rosmarinweg besteht akuter Handlungsbedarf aufgrund gravierender Schäden an der bestehenden Kanalisation (Baujahr 1956). Über eine Strecke von ca. 120 Metern wurden infolge von Ausspülungen im Untergrund Hohlräume festgestellt, die bereits zu einem lokalen Straßeneinbruch geführt haben. Eine zeitnahe Planung der Sanierung ist zwingend erforderlich, um Folgeschäden an der Infrastruktur und Gefährdungen für Verkehrsteilnehmer zu vermeiden.

Im Zuge dieser Sanierung sollen auch die in die Jahre gekommene Wasserleitung (Baujahr 1961) sowie die veraltete Straßenbeleuchtung erneuert werden. Durch diese Bündelung der Maßnahmen können Synergien genutzt und die Belastung für Anwohner (Baustellenzeit, Verkehrsführung) reduziert werden.

Die bei der Befahrung der Kanäle im Rahmen der Eigenkontrollverordnung festgestellten Mängel werden im Zuge des Straßenbaus behoben.

Beim Zweckverband Breitband wurde angefragt, ob im Rahmen des GFP ein möglicher Ausbau geplant ist. Da die Umsetzung des GFP voraussichtlich nicht vor 2029 wahrscheinlich ist, sollte geprüft werden, ob im Zuges des Straßenbaus eine Mitverlegung von Leerrohren erfolgen sollte, um einen späteren Eingriff in den Straßenraum zu vermeiden. Diese Information wird uns vom ZV nachgereicht.

Die geschätzten Gesamtkosten der Maßnahme (Straßenbau, Kanal, Wasserleitung und Straßenbeleuchtung) belaufen sich auf rund 783.500 € brutto.

Zur Umsetzung dieser Maßnahme ist die Beauftragung eines qualifizierten Ingenieurbüros erforderlich. Die Leistungen umfassen die komplette Planung, Koordination und Bauleitung der Baumaßnahme sowie die Vorbereitung der Ausschreibung und Vergabe.

Die Verwaltung hat im Vorfeld fünf geeignete Ingenieurbüros zur Angebotsabgabe bzw. Interessenbekundung angefragt. Ein Büro musste aufgrund Kapazitätsengpässe absagen. Vier Ingenieurbüros haben ein Angebot abgegeben.

Wie in der Auswertung der Honorarangebote ersichtlich hat das wirtschaftlichste Angebot mit Kosten in Höhe von 89.984,23 € die Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH aus Waldburg eingereicht. Das Büro war schon bei den Brücken in Rugetsweiler sowie bei den regelmäßigen Brückenprüfungen für die Stadt Aulendorf tätig.

Auf die Frage von SR Lehmann antwortet BM Burth, dass die Maßnahme für 2027 im HH eingeplant ist.

Der Gemeinderat stimmt einstimmig der Vergabe von Planungsleistungen für die Sanierung Rosmarinweg an die Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Am Langholz 12 in 88289 Waldburg mit Kosten von 89.984,23 € brutto zu.

Beschluss-Nr. 10

Sanierung Eckstraße - Vergabe von Planungsleistungen
Vorlage: 40/192/2025

BM Burth stellt den Sachverhalt vor.

Die Eckstraße soll in den Jahren 2026 (Planung) und 2027/2028 (Bauausführung) umfassend saniert werden. Die Maßnahme umfasst die Erneuerung der Wasserleitung, des Kanalsystems, der Straßenbeleuchtung sowie den Straßenbau.

Die bei der Befahrung der Kanäle im Rahmen der Eigenkontrollverordnung festgestellten Mängel werden im Zuge des Straßenbaus behoben.

Beim Zweckverband Breitband wurde angefragt, ob im Rahmen des GFP ein möglicher Ausbau geplant ist. Da die Umsetzung des GFP voraussichtlich nicht vor 2029 wahrscheinlich ist, sollte geprüft werden, ob im Zuges des Straßenbaus eine Mitverlegung von Leerrohren erfolgen sollte, um einen späteren Eingriff in den Straßenraum zu vermeiden. Diese Information wird uns vom ZV nachgereicht.

Die geschätzten Gesamtkosten der Sanierung belaufen sich auf rund 1.990.000,00 € brutto. Die Sanierungskosten wurden für das Haushaltsjahr 2027 sowie für das Jahr 2028 angemeldet.

Für die Baumaßnahme wurden fünf qualifizierte Ingenieurbüros zur Abgabe eines Honorarangebotes angefragt. Vier Büros haben ein Angebot eingereicht, ein Büro musste aufgrund fehlender Kapazitäten absagen.

Das wirtschaftlichste Angebot wurde von AGP, Bad Waldsee in Höhe von brutto 209.121,21 € eingereicht. Das Ingenieurbüro AGP war bzw. ist schon bei verschiedenen Maßnahmen, wie EKVO, Sanierung Poststraße und Erneuerung MW-Kanal Zollenreute / Steinenbach für die Stadt Aulendorf tätig.

Nach Abschluss der Vorplanungen wird die Baumaßnahme dem Gemeinderat nochmals zur finalen Beratung und Beschlussfassung vorgestellt. Insbesondere sind dabei die Grundsatzfragen zur Verkehrsführung (einschließlich möglicher Tempobegrenzung, Einbahnstraßenregelung oder die beidseitige Befahrbarkeit), der straßengestalterischen Maßnahmen sowie dem Ausbau der Gehwege zu klären.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, die Planungsleistungen für die Sanierung der Eckstraße an das Ingenieurbüro AGP Ingenieurgesellschaft, Robert-Bosch-Straße 9, 88339 Bad Waldsee in Höhe von brutto 209.121,21 € zu vergeben.

Beschluss-Nr. 11
Verschiedenes

Es gibt keine Wortmeldungen.

Beschluss-Nr. 12
Anfragen gem. § 4 Geschäftsordnung

Es werden keine Anfragen gestellt.

ZUR BEURKUNDUNG !

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....