

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

über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik

vom 29.07.2026 im Ratssaal

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 19:57 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Bürgermeister Matthias Burth

Ausschussmitglieder

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

Verwaltung

Albert Schilling

Ortsvorsteher/in

Manfred Frey
Margit Zinser-Auer

Schriftführer/in

Rebecca Metzler

Abwesend:

Verwaltung

Günther Blaser
Brigitte Thoma

Ortsvorsteher/in

Bernhard Metzler

entschuldigt

Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 2 Baugesuche
 - 2.1 Sanierung eines bestehenden Wohnhaus, Aufstockung/Erweiterung eines Bestandsgebäudes, Kolpingstraße 7, Flst. Nr. 208, Aulendorf
Vorlage: 40/264/2026
 - 2.2 Neubau eines Einfamilienhauses Abbruch eines Wohnhauses, Bachstr. 15, Flst. Nr. 195, Aulendorf - Antrag auf Abweichung
Vorlage: 40/268/2026
 - 2.3 Abbruch einer Gewerbeeinheit - Neubau eines 3-Familienhauses, Rosenstock 2, Flst. Nr. 789/13, Aulendorf, Gemarkung Blönried - Bauvoranfrage
Vorlage: 40/269/2026
 - 2.4 Anbau einer Garage mit überdachtem Durchgang, Im Tafelesch 9, Flst. Nr. 298, Aulendorf, Gemarkung Zollenreute
Vorlage: 40/273/2026
 - 2.5 Anbringen von 2 Stk. Fassadenscreens, Poststraße 22, Flst. Nr. 282/1, Aulendorf
Vorlage: 40/270/2026
 - 2.6 Sanierung und Umbau Einfamilienhaus mit Einbau einer Dachgaube und Anbau eines Balkons im EG, Erweiterung der Garage mit Nutzungsänderung zu Wohnraum, Geblisberg 10, Flst. Nr. 201/11, Aulendorf, Gemarkung Tannhausen
Vorlage: 40/147/2025/2
 - 2.7 Errichtung eines Gartenhauses mit Unterstand, Rosmarinweg 12, Flst. Nr. 1411/3, Aulendorf
Vorlage: 40/272/2026
 - 2.8 Neubau eines zweigeschossigen Wohnhauses mit 4 Wohnungen und mit Stellplätzen, Ahornweg 3, Flst. Nr. 1121/5, Aulendorf, Bauvoranfrage
Vorlage: 40/274/2026
 - 2.9 Neubau Doppelhaus mit Einliegerwohnung und Garagen, Anemonenweg, Flst. Nr. 1412/2, Aulendorf
Vorlage: 40/275/2026
 - 2.10 Neubau von drei Einfamilien-Wohnhäusern und zwei Garagen, Hauser-Straße 1, Flst. Nr. 127, Aulendorf, Gemarkung Tannhausen - Bauvoranfrage
Vorlage: 40/276/2026
 - 2.11 Hallenanbau an Werkstatt und Dachänderung
Aulendorf, Spitalweg 21, Flst. Nr. 1707/4
Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung
Vorlage: 40/595/2020/2
 - 2.12 Neubau eines Hotels und eines Wohngebäudes, Abbruch Bestandsgebäude,

Hauptstraße 114, Flst. Nr. 40/1,44, Aulendorf
Vorlage: 40/278/2026

- 2.13 Errichtung Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Ebisweilerstraße, Flst. Nr. 577, Aulendorf
Vorlage: 40/279/2026
- 3 Sanierung Hochbehälter Buchwald - Baukostenfortschritt
Vorlage: 40/185/2025/1
- 4 Sanierung Hermann-Lanz-Parkplatz
Vorlage: 40/277/2026
- 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

Sanierung eines bestehenden Wohnhaus, Aufstockung/Erweiterung eines Bestandsgebäudes, Kolpingstraße 7, Flst. Nr. 208, Aulendorf **Vorlage: 40/264/2026**

Herr Schilling stellt das Bauvorhaben vor:

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Sanierung eines bestehenden Wohnhauses sowie die Aufstockung und Erweiterung eines Bestandsgebäudes auf dem Grundstück Flst. Nr. 208, Kolpingstraße 7 in Aulendorf.

In der Sitzung des Technischen Ausschuss vom 17.12.2025 wurde die Bauvoranfrage für die Sanierung und Aufstockung eines bestehenden Wohn- und Geschäftshauses auf dem genannten Grundstück Flst. Nr. 208, Kolpingstraße 7 beraten. Mit der Bauvoranfrage sollten folgende Fragen geklärt werden.

1. Ist die Bebauung mit Anzahl der Geschosse und Flachdach für den „hinteren“ Gebäudeteil möglich?
2. Welche Anzahl von Stellplätzen ist gefordert?
3. Ist das Gewerbe wie im Plan beschrieben erlaubt?

In der Sitzung wurde folgender Beschluss gefasst:

1. Die Anzahl der geplanten Geschosse ist möglich und entspricht der Bebauung der näheren Umgebung. Aufgrund des abtrassierten Rücksprungs der Geschosse wird dem Flachdach mit Dachbegrünung zugestimmt.
2. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird von der Baurechtsbehörde geprüft.
3. Gemäß dem Rahmenplan wird eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss befürwortet.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Innenstadt vom 14.11.2014
Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf vom 07.08.2020
Sanierungssatzung Stadtkern III
Rechtsgrundlage: §§ 30, 34 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 20.05.2026

Der Bebauungsplan Innenstadt enthält im wesentlichen Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen und setzt ein Mischgebiet (MI) fest. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Innenstadt setzt ein Mischgebiet nach § 6 (1) und (2) BauNVO fest. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Vorhaben mit geplantem Einbau von Wohnungen und Gewerbeeinheiten ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

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

Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf

Gemäß § 1 Abs. 1 der Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf bedarf der Abbruch, die

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

Das Bestandsgebäude Kolpingstraße 7 ist nicht als erhaltenswertes Gebäude gemäß dem Rahmenplan eingestuft. Der Rahmenplan Aulendorf sieht im Bereich des Nachbargrundstücks Kolpingstraße 11 zwei langgestreckte Wohngebäude mit zwei- bzw. dreigeschossiger Satteldachbauweise vor. Bis auf wenige Ausnahmen ist die ortsübliche und vorherrschende Dachform das Satteldach mit ca. 45 ° Dachneigung. Die wenigen Flachdachbauten im Bestand stimmen nicht mit der ortsüblichen Dachform überein.

In der Kolpingstraße 8 befindet sich ein dreigeschossige Wohn-Geschäftsgebäude mit einer Gebäudehöhe von ca. 14,25 m. Das Wohn-/Gewerbegebäude in der Kolpingstraße 11 hat eine Gebäudehöhe von ca. 15,20. Beide Gebäude weisen ein geneigtes Dach auf. Das Vorhaben fügt sich mit seiner Geschossigkeit in die nähere Umgebung ein. Die Dachform stellt kein Einfügekriterium gem. § 34 BauGB dar.

Der vorliegende Bauantrag entspricht nicht genau der Bauvoranfrage.
Folgende Abweichungen in der Kubatur sind vorhanden.

	Informelle Bauvoranfrage 2025	Bauantrag 20.05.2026
Treppenhausbreite	4,75 x 4,70 m	5,26 x 5,07 m
I. OG	Keine Dachterrasse Keine Balkone	Dachterrasse 7,97 x 5,07 m Balkone 1,50 x 12,80 m
II OG	2 x kleine Dachterrasse nach innen 3 x Dachgauben jew. 1,99 m breit Breite rückseitiger Anbau 16,51 m	Dachterrasse 7,97 x 5,07 m nach außen 2 x Dachgaube 2,71 m breit 1 x Dachgaube 3,34 m breit 1 x Dachgaube 1,60 m breit Breite rückseitiger Anbau 17,46 m
Dachgeschoss	2 x Dachterrasse und Flachdach nach innen Breite rückseitiger Anbau 9,45 m	Dachterrasse 7,97 x 5,07 m nach außen Breite rückseitiger Anbau 16,17 m
Höhe Flachdach rückseitiger Anbau	11,50 m	11,90 m
Anzahl Wohneinheiten	9 WE	14 WE

Auf die beiliegenden Grundrisse und Ansichten wird verwiesen.

In der Sitzung vom 17.12.2025 wurde die terrassierte Bauweise und Staffelung des rückwärtigen Anbaus begrüßt. Dies Terrassierung des Gebäudekörpers war entscheidend, dass der Flachdachbauweise im Beschluss zugestimmt wurde. Mit der Ausdehnung der Gebäudebreite in dem dritten Geschoß des rückwärtigen Anbaus wird die Terrassierung und Staffelung des Baukörpers erheblich reduziert. In der Ansicht von der Hauptstraße (Ansicht Nord-Ost) ergibt sich eine deutlich massivere Erscheinung des Baukörpers.

In der Bauvoranfrage war das Flachdach mit einer Höhe von 11,50 m an die Firsthöhe des bestehenden Satteldachs mit 11,30 m angeglichen. Durch die Erhöhung des Flachdachs

auf eine Höhe von 11,90 m überragt das Flachdach den First des Bestandsgebäudes nun deutlich um 0,60 m. Auch trägt dies zu einer massiveren Erscheinung des Flachdachanbaus bei. Des Weiteren ist zu klären ob es sich beim obersten Geschoss des Flachdachs um ein Vollgeschoss im Sinne der LBO handelt. Von der Stadtverwaltung ist ein Vollgeschoss-Nachweis angefordert worden.

Die Anzahl der Wohneinheiten wurde gegenüber der Bauvoranfrage von 9 WE im Bauantrag auf 14 WE erhöht. Im Lageplan sind 20 Stk Stellplätze für Wohnungen und Gewerbeeinheiten dargestellt. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Die Verwaltung empfiehlt sowohl die Höhe als auch die Terrassierung und Abstufung des Flachdachanbaus an die Kubatur aus der informellen Bauvoranfrage 2025 anzupassen.

SR Lehmann sieht es ähnlich wie die Verwaltung. Wenn die Trassierung wegfällt, fällt auch seine Zustimmung weg. Es würde nun massiver werden, als es in der Bauvoranfrage geplant wurde.

SR Michalski teilt die Meinung von SR Lehmann. Es gab eine Bauvoranfrage und nun entspricht das Bauvorhaben nicht mehr dem der Bauvoranfrage. Er wird dem Bauvorhaben daher nicht zustimmen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

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

Beschluss-Nr. 2.2

Neubau eines Einfamilienhauses Abbruch eines Wohnhauses, Bachstr. 15, Flst. Nr. 195, Aulendorf - Antrag auf Abweichung **Vorlage: 40/268/2026**

SR Maucher ist als Planer des Bauvorhabens befangen und nimmt daher im Zuschauerbereich der Sitzung Platz.

Herr Schilling stellt das Bauvorhaben vor:

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Einfamilienhauses und den Abbruch eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 195, Bachstraße 15 in Aulendorf.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 195 befindet sich derzeit ein Wohnhaus und zwei Garagengebäude, welche abgebrochen werden sollen. An gleicher Stelle ist die Errichtung eines 11,74 m x 11,99 m großen Einfamilienhaus mit Garage geplant. Das Wohnhaus hat einen Keller und zwei Vollgeschosse. Das Satteldach mit einer Dachneigung von 30 ° erhält eine Photovoltaikanlage. Die Garage wird mit einem Flachdach ausgeführt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	„Erhaltungssatzung“ Stadt Aulendorf v. 07.08.2020 „Sanierungssatzung“ Stadtkern II „Innenstadt“ v. 14.11.2024
Rechtsgrundlage:	§§ 30, 34 BauGB
Gemarkung:	Aulendorf
Eingangsdatum:	02.06.2026
Abweichung:	Überschreitung Abstandsflächen

Das Vorhaben liegt im Bereich der Erhaltungssatzung Aulendorf und dem Bebauungsplan Innenstadt. Die Bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt gem. §§ 30, 34 BauGB.

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Innenstadt setzt für den Bereich Bachstr. 15 ein Mischgebiet (MI) fest. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Vorhaben mit dem geplanten Einfamilienhaus ist 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. Das Vorhaben fügt sich mit seiner überbauten Grundfläche und Geschossfläche in die nähere Umgebung ein. Die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung werden eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig

Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf

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

Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Das geplante Einfamilienhaus orientiert sich mit seinen zwei Vollgeschossen und dem Satteldach mit 30° Dachneigung am Bestandshaus, welches abgebrochen werden soll. Ebenso fügt es sich mit seiner Kubatur und Geschossigkeit in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das geplante Vorhaben orientiert sich an den Zielsetzungen der Erhaltungssatzung Aulendorf und der Sanierungssatzung Stadtkern II.

Antrag auf Abweichung

Die geplante Garage verläuft nach Osten auf einer Länge von 3,79 m auf einer bereits bebauten Grenze. Nach Süden wird mit der Garage ebenfalls mit einer Länge von ca. 5,0 m auf eine bereits bebaute Grenze gebaut. Für die Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen wird eine Abweichung gem. § 56 Abs. 1 LBO beantragt. Die Abstandsflächen und der Antrag auf Abweichung werden von der Baurechtsbehörde geprüft.

Ergebnis

Mit dem Vorhaben wird Wohnraum im bereits bebauten Innenbereich geschaffen. Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein und entspricht den Grundsätzen der Erhaltungssatzung und den Zielsetzungen der Sanierungssatzung Aulendorf. Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben, den erforderlichen Genehmigungen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

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

Beschluss-Nr. 2.3

Abbruch einer Gewerbeeinheit - Neubau eines 3-Familienhauses, Rosenstock 2, Flst. Nr. 789/13, Aulendorf, Gemarkung Blönrried - Bauvoranfrage Vorlage: 40/269/2026

SR Maucher ist als Planer des Bauvorhabens befangen und nimmt daher im Zuschauerbereich der Sitzung Platz.

Herr Schilling stellt das Bauvorhaben vor:

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Einfamilienhauses und den Abbruch eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 195, Bachstraße 15 in Aulendorf.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 195 befindet sich derzeit ein Wohnhaus und zwei Garagengebäude, welche abgebrochen werden sollen. An gleicher Stelle ist die Errichtung eines 11,74 m x 11,99 m großen Einfamilienhaus mit Garage geplant. Das Wohnhaus hat einen Keller und zwei Vollgeschosse. Das Satteldach mit einer Dachneigung von 30 ° erhält eine Photovoltaikanlage. Die Garage wird mit einem Flachdach ausgeführt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	„Erhaltungssatzung“ Stadt Aulendorf v. 07.08.2020 „Sanierungssatzung“ Stadtkern II „Innenstadt“ v. 14.11.2024
Rechtsgrundlage:	§§ 30, 34 BauGB
Gemarkung:	Aulendorf
Eingangsdatum:	02.06.2026
Abweichung:	Überschreitung Abstandsflächen

Das Vorhaben liegt im Bereich der Erhaltungssatzung Aulendorf und dem Bebauungsplan Innenstadt. Die Bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt gem. §§ 30, 34 BauGB.

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Innenstadt setzt für den Bereich Bachstr. 15 ein Mischgebiet (MI) fest. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Vorhaben mit dem geplanten Einfamilienhaus ist 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. Das Vorhaben fügt sich mit seiner überbauten Grundfläche und Geschossfläche in die nähere Umgebung ein. Die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung werden eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig

Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf

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

Das geplante Einfamilienhaus orientiert sich mit seinen zwei Vollgeschossen und dem Satteldach mit 30° Dachneigung am Bestandshaus, welches abgebrochen werden soll. Ebenso fügt es sich mit seiner Kubatur und Geschossigkeit in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das geplante Vorhaben orientiert sich an den Zielsetzungen der Erhaltungssatzung Aulendorf und der Sanierungssatzung Stadtkern II.

Antrag auf Abweichung

Die geplante Garage verläuft nach Osten auf einer Länge von 3,79 m auf einer bereits bebauten Grenze. Nach Süden wird mit der Garage ebenfalls mit einer Länge von ca. 5,0 m auf eine bereits bebaute Grenze gebaut. Für die Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen wird eine Abweichung gem. § 56 Abs. 1 LBO beantragt. Die Abstandsflächen und der Antrag auf Abweichung werden von der Baurechtsbehörde geprüft.

Ergebnis

Mit dem Vorhaben wird Wohnraum im bereits bebauten Innenbereich geschaffen. Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein und entspricht den Grundsätzen der Erhaltungssatzung und den Zielsetzungen der Sanierungssatzung Aulendorf. Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben, den erforderlichen Genehmigungen.

Ausgangssituation:

Die Bauherrschaft stellt eine Bauvoranfrage für den Abbruch einer Gewerbeeinheit und den Neubau eines 3-Familienhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 789/13, Rosenstock 2 in Steinenbach.

Das vorhandene Wohn- und Geschäftshaus wurde 1975 mit einem eingeschossigen Flachdachanbau errichtet. Dieser Flachdachanbau soll abgebrochen werden um ein neues 3-Familienhaus realisieren zu können.

Mit der Bauvoranfrage soll folgende Fragestellung geklärt werden:

1. Ist ein Wohngebäude in der dargestellten Lage, Höhe und Gebäudetiefe zulässig?
2. Ist eine Überschreitung der Baugrenze zulässig?
3. Ist die Dachform Walmdach zulässig?
4. Könnte Stellplatz Nr. 5 als Garage ausgeführt werden?

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Grundesch-Rosenstock 4. Änd. vom 13.6.1994
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Blönried
 Eingang: 05.06.2026

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Grundesch-Rosenstock 4. Änderung. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB

Festsetzungen des Bebauungsplans

	Bebauungsplan	vorhanden	geplant	
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Wohnhaus	3-Familienhaus	✓
Zahl der Vollgeschosse	II	I I	II+Hanggeschoss	x
Geschossflächenzahl	0,4	eingehalten	-	✓

Dachneigung	Satteldach 28 °	Satteldach 28 °	Walmdach 26°	x
Dachdeckung	Engobierte Ziegel	Engobierte Ziegel	-	
Kniestock	Bei einem Vollgeschoß bis 40 cm zulässig	40 cm	-	
Dachausbau	Giebelzimmer sind zulässig, keine Einliegerwohnung	Giebelzimmer	-	
Dachaufbauten	Nicht zulässig	Keine Dachaufbauten	-	

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Grundesch-Rosenstock 4. Änderung setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 3 BauNVO fest. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt Geschossflächenzahl von 0,4 fest. Für das Grundstück Flst. Nr. 789/13, Rostenstock 2 sind lt. Planeinschrieb zwei Vollgeschosse möglich. Die Geschossflächenanzahl und die vorgegebenen zwei Vollgeschosse sind einzuhalten.

Beantwortung der Fragen aus dem Bauvorbescheid

Frage 1

Das vorhandende Wohn- und Geschäftshaus wurde mit zwei Vollgeschossen und einem Hanggeschoss errichtet. 1990 wurde die Baugenehmigung für die Änderung der Wohnung im Dachgeschoss erteilt. Das geplante 3-Familienhaus hat einen niedrigeren Dachfirst als das Bestandsgebäude und ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig. Wenn das geplante 3-Familienhaus die dargestellte Lage, Höhe und Gebäudetiefe einhält kann die Frage 1 mit ja beantwortet werden.

Frage 2

Für den Einbau einer Dachgaube und Anbau eines Balkons in der Abt-Reher-Straße 6, Flst.Nr. 789/9 wurde am 13.07.2020 die Baugenehmigung mit der Befreiung für die Überschreitung des Baufensters mit dem Balkon erteilt. Das geplante 3-Familienhaus überschreitet die Baugrenze in südlicher und westlicher Richtung um ca. 2,00 m. Im Sinne einer gewünschten Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum gem. § 36 a BauGB, wäre eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze denkbar. Die Frage 2 kann mit ja beantwortet werden.

Frage 3

Für die energetische Sanierung des Wohnhauses mit Erneuerung des Dachstuhls im Rostenstock 1, Flst. Nr. 789/11 wurde vom AUT am 21.04.2021 der Befreiung für die Änderung der Dachneigung zugestimmt. Es sind keine Befreiungen für Änderungen der Dachform im Geltungsbereich des Bebauungsplans bekannt. Im Sinne einer gewünschten Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum gem. § 36 a BauGB, wäre eine Befreiung für die Änderung der Dachform denkbar. Die Frage 2 kann mit ja beantwortet werden.

Als Alternativ-Vorschlag wurden vom Planer Ansichten mit der Darstellung eines 28 ° geneigten Satteldachs eingereicht. Die Ansichten sind in der Anlage beigelegt.

Frage 4

Die Baurechtsbehörde teilt mit Schreiben vom 02.07.2026 mit, dass Fragen zu Gebäuden, für die keine Zeichnung vorliegen (geplante Garage) nicht beantwortet werden können.

BM Burth spricht sich für ein Satteldach aus.

SR Michalski fände ein Satteldach ebenfalls gefälliger, weil sich das Gebäude dann in die

Umgebungsbebauung einfügen würde.

SR Groll fände ein Satteldach ebenfalls schöner, weil das Gebäude in einem alten Bestandsgebiet steht.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Blönried.**
- 2. Die Frage 1 des Bauvorbescheids wird mit ja beantwortet. Die dargestellte Lage, Höhe und Gebäudetiefe sind einzuhalten.**
- 3. Die Frage 2 des Bauvorbescheids wird mit ja beantwortet.**
- 4. Die Dachform ist als Satteldach auszuführen.**
- 5. Die Frage 4 des Bauvorbescheids kann nicht beantwortet werden, da keine Zeichnung der Garage vorliegt.**

Beschluss-Nr. 2.4

Anbau einer Garage mit überdachtem Durchgang, Im Tafesch 9, Flst. Nr. 298,
Aulendorf, Gemarkung Zollenreute
Vorlage: 40/273/2026

Herr Schilling stellt das Bauvorhaben vor:

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Anbau einer Garage mit überdachtem Durchgang auf dem Grundstück Flst. Nr. 298/5 in Zollenreute.

Die Baugenehmigung für das Wohnhaus Im Tafesch 9 wurde 2020 erteilt. Im Zuge der Bauausführung wurde die genehmigte Flachdachgarage nicht realisiert.

Am 05.05.2026 ist der vorliegende Bauantrag bei der Stadt Aulendorf eingegangen. Die Garage erhält ein Pultdach mit einer Dachneigung von 5 ° und einer Dachdeckung mit Sandwichpaneelen.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Tafesch rechtskräftig seit 27.11.2017
 Rechtsgrundlage: §§ 30,31 BauGB
 Gemarkung: Zollenreute
 Eingangsdatum: 05.05.2026

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

	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO	Garage mit Wegüberdachung	✓
Max. Anzahl Wohneinheiten	2	-	✓
Grundflächenzahl	0,35	eingehalten	✓
Zahl der Vollgeschosse	II	I	✓
Traufhöhe max.	6,50 m	3,15 m	✓
Firsthöhe max.	9,50 m	3,71 m	✓
Zulässige Dachform	Satteldach, Walmdach, Zeltdach Garagen Flachdach	Garage Pultdach	x
Zulässige Dachneigung	DN 15°-32°	DN 5°	x

Dachform Pultdach

Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind entweder mit gleicher Dachform wie das jeweilige Hauptgebäude, oder mit Flachdach auszuführen. Mit Schreiben vom 28.05.2026 teilt die Baurechtsbehörde mit, dass eine Befreiung für ein Pultdach nicht in Aussicht gestellt werden kann. Die Garagen im Baugebiet Tafesch wurden überwiegend als Flachdachgaragen errichtet.

Da die Festsetzung sowohl ein Flachdach oder die Dachform des Hauptgebäudes Satteldach, Walmdach Zeltdach mit DN 15°-32° zulässt ist nicht nachvollziehbar warum es sich um einen Grundzug der Planung handeln soll.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das Einvernehmen und die Zustimmung zur

erforderlichen Befreiung für die geänderte Dachform gem. § 31 Abs. 3 BauGB zu erteilen.

OV Frey gibt bekannt, dass der Ortschaftsrat Zollenreute dem Bauvorhaben so zugestimmt hat.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen und die Zustimmung gem. § 36 a BauGB erteilt, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Zollenreute.**
- 2. Die Zustimmung zu der Befreiung gem. § 31 Abs. 3 BauGB für die geänderte Dachform Pultdach wird erteilt.**
- 3. Die Zustimmung zu der Befreiung gem. § 31 Abs. 3 BauGB für die geänderte Dachneigung wird erteilt.**

Beschluss-Nr. 2.5

Anbringen von 2 Stk. Fassadenscreens, Poststraße 22, Flst. Nr. 282/1, Aulendorf **Vorlage: 40/270/2026**

Herr Schilling stellt das Bauvorhaben vor:

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Anbringung von 2 Stk. Fassadenscreens dem Grundstück Flst. Nr. 282/1 Poststraße 22 in Aulendorf.

Am Gebäude des Supermarktes sind an den beantragten Stellen bereits Werbeanlagen vorhanden, die der Eigenwerbung dienen. Der Bauantrag „Anbringung von Werbeanlagen“ wurde in der AUT-Sitzung vom 09.02.2022 beraten. Der Technische Ausschuss hatte 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 gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung wird erteilt.
3. Der Befreiung für die Überschreitung der max. zulässigen Gesamtfläche der Werbeanlagen wird zugestimmt.
4. Die beleuchteten Werbeanlagen sind zwischen 0:00 Uhr und 5:00 Uhr auszuschalten.

Die Baugenehmigung für diese Anlagen wurde am 07.12.2022 erteilt.

Die nun vorliegende Planung beinhaltet folgende Maßnahmen:

Stk.	Werbeanlage	Ansichtsfläche	Bemerkung
2	Fassadenscreen	0,97 m²	Bildschirm mit ausschließlich Eigenwerbung mit Standbilder, Beleuchtung nur während der Öffnungszeiten

Die Fassadenscreens werden an der Fassade des Gebäudes angebracht.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: „Poststraße vom 22.11.2002
Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf vom 07.08.2020
Sanierungssatzung Stadtkern III

Rechtsgrundlage: § 30 BauGB

Gemarkung: Aulendorf

Eingang: 18.06.2026

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Poststraße und ist gem. § 30 BauGB zu beurteilen.

Festsetzungen Bebauungsplan

	Bebauungsplan	Planung
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet, Einkaufsmarkt	eingehalten
Max. zul. Grundfläche	3.600 m²	Bestand
Max. zul. Geschossfläche	2.200 m²	Bestand
Traufhöhe min.	6,50 m	Bestand

Dachform	Pultdach 7°	Bestand	✓
Bauweise	Abweichende Bauweise, Gebäudelänge bis 80,0 m	Bestand	✓
Fassadengestaltung	Im Bereich Einkaufsmarkt ist die Fassadengestaltung entsprechend der Anlage auszuführen. Die durch Baulinien festgesetzten vorspringenden Gebäudeteile müssen in Material und Farbe deutlich abgesetzt sein	Deutlich abgesetzt	✓
Werbeanlagen	Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen wird auf max. 7,0 m ab OK Gelände begrenzt. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen am Gebäude wird auf max. 30 m² begrenzt.	Gesamtfläche 30 m² ist überschritten	x

Werbung an der Stätte der Leistung

Die Fläche für die Werbung an der Stätte der Leistung (Eigenwerbung), liegt im Bestand mit 72,76 m², bereits über der zulässigen Werbefläche am Gebäude von 30 m².

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 Erhaltungssatzung enthält keine konkreten qualifizierenden Festsetzungen zu Werbeanlagen. Die in der Aufstellung befindliche Gestaltungssatzung der Stadt Aulendorf enthält bezüglich ortsfester Werbeanlagen folgende Festsetzungen:

- Nach § 35 Abs. 2 der Gestaltungssatzung sind Werbeanlagen als einzelreihiger, horizontal unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebrachter Schriftzug zulässig. Gemäß § 35 Abs. 3 der Gestaltungssatzung kann bei Werbeanlagen als Ausnahme je nach Gebäudegröße und Sichtbedingung ein größeres Maß und/oder eine andere Lage zugelassen werden.
- Nach § 37 Abs. 1 der Gestaltungssatzung sind direkt nach vorne leuchtende Werbeanlagen nicht zulässig. Zulässig sind Buchstaben, die seitlich oder nach hinten abstrahlen. Die Lichtstärke der Leuchtmittel ist auf die Beleuchtung der Werbeanlage zu beschränken. Laufschriften, Blinklichter o. Ä. sowie farbige Be- und Hinterleuchtungen sind nicht zulässig.

Das Vorhaben entspricht nicht den Zielsetzungen der Erhaltungssatzung Aulendorf und der Sanierungssatzung Stadtkern III.

Änderung VEP Poststraße

Mit der Baugenehmigung für die Änderung/Anbringung von Werbetafeln vom 07.12.2022 wurde von der Baurechtsbehörde festgestellt, dass eine weitere Überschreitung der mit dieser Baugenehmigung bewilligten Werbeflächen an Gebäuden von ins. 50,70 m² ohne eine Änderung der örtlichen Bauvorschriften des „VEP Poststraße“ nicht möglich sei. In den Antragsunterlagen liegen keine Nachweise zum aktuellen Bestand der Werbeflächen vor. Es ist davon auszugehen, dass die Gesamtfläche der Werbeanlagen am Gebäude die Festsetzung max. 30 m² übersteigt. Die Festsetzung des Bebauungsplans ist damit bereits massiv überschritten.

Die Verwaltung empfiehlt das gemeindliche Einvernehmen und die Genehmigungen gem.

Erhaltungssatzung und Sanierungssatzung Stadtkern III nicht zu erteilen.

SR Michalski möchte wissen, ob die bestehende beleuchtete Werbeanlage einfach nur durch den Screen ersetzt werden soll, da die bestehende Werbeanlage erst 2022 genehmigt wurde. Er teilt die Ansicht der Verwaltung nicht, wenn die Screens eine bestehende Werbeanlage ersetzen. Er möchte den TOP vertagen, bis die Verwaltung dies geprüft hat.

SRin Wekenmann-Arnold teilt die Meinung von SR Michalski.

SR Lehmann ist der Meinung, dass man keine neue Baugenehmigung für den Screen benötigt, wenn es bereits schon eine Baugenehmigung für die Werbeanlage gibt. Er möchte, dass die Verwaltung dies nochmals prüft.

BM Burth erläutert, dass man den TOP nicht vertagen könne, da ansonsten Mitte August die materielle Präklusion eintritt. Er schlägt vor, den Beschlussantrag dahingehend zu ändern, dass die Verwaltung zuerst prüfen soll, ob es sich bei der beantragten Werbeanlage um eine bereits bestehende genehmigte Werbetafel handelt. Die Verwaltung soll das Einvernehmen nur dann erteilen, wenn es sich um eine bestehende genehmigte Werbetafel handelt. Wenn es sich aber um eine neue zusätzliche Werbetafel handelt, soll das Einvernehmen versagt werden.

SR Groll möchte wissen, ob es sich bei den Screens um bewegliche Bilder handelt oder nur um Standbilder, weil bewegliche Bilder seiner Meinung nach durchaus einen anderen Charakter hätten und er mit den Screens in diesem Falle nicht einverstanden wäre.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 9 Ja-Stimmen und einer Gegenstimme:

- 1. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob es sich bei der beantragten Werbeanlage um eine bestehende genehmigte Werbetafel handelt.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Einvernehmen zu erteilen, wenn es sich um eine bestehende genehmigte Werbetafel handelt.**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Einvernehmen zu versagen, wenn es sich um eine neue zusätzliche Werbetafel handelt.**

Beschluss-Nr. 2.6

Sanierung und Umbau Einfamilienhaus mit Einbau einer Dachgaube und Anbau eines Balkons im EG, Erweiterung der Garage mit Nutzungsänderung zu Wohnraum, Geblisberg 10, Flst. Nr. 201/11, Aulendorf, Gemarkung Tannhausen **Vorlage: 40/147/2025/2**

Herr Schilling stellt das Bauvorhaben vor:

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Sanierung und Umbau eines Einfamilienhauses mit Einbau einer Dachgaube und Anbau eines Balkons im EG, Erweiterung der Garage mit Nutzungsänderung zu Wohnraum auf dem Grundstück Geblisberg 10, Flst Nr. 201/1 in Tannhausen.

Der Bauvorbescheid Abbruch bestehendes Wohnhaus mit Garage und Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garagen wurde am 21.05.2025 im AUT beraten.

Mit der Bauvoranfrage sollten folgende Fragen beantwortet werden:

Ist die Neuerrichtung des Wohngebäudes Geblisberg 10 nach Abriss des Bestandes entsprechend den beigefügten Plänen unter Einschluss der Neuerrichtung der Bestandsgarage bauplanungsrechtlich gem. § 35 Abs. 2, Abs. 4 Ziff. 2 BauGB zulässig?

Es wurde folgender Beschluss gefasst:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.
2. Die Neuerrichtung des Wohngebäudes Geblisberg 10 ist nach Abriss des Bestandes entsprechend den beigefügten Plänen unter Einschluss der Neuerrichtung der Bestandsgarage bauplanungsrechtlich gem. § 35 Abs. 4 Ziff. 2 BauGB zulässig.

Mit Schreiben vom 28.08.2025 teilte die Baurechtsbehörde mit, dass die Erteilung eines Bauvorbescheids nicht in Aussicht gestellt werden kann. Die zu beurteilende Planung umfasse die Neuerrichtung eines Wohngebäudes mit Einliegerwohnung sowie einer nebenstehenden 3-fach Garage mit zwei Stellplätzen und einem Bereich für sonstige Gartengeräte. Das geplante Wohnhaus mit Einliegerwohnung weise Außenmaße von 11,83 m x 12,08 m auf. Die geplante, nebenstehende Garage weise Außenmaße von 9,00 m x 7,20 m auf. Somit sei mit der zu beurteilenden Planung die Voraussetzung der Gleichartigkeit weder hinsichtlich des Maßes noch der Art der baulichen Nutzung erfüllt. Die Rechtsgrundlage nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB sei nicht gegeben.

Am 29.05.2026 wurde die vorliegende Planung eingereicht. Das vorhandene Wohnhaus wird nun nicht mehr abgebrochen, sondern saniert. Im Erdgeschoss wird auf der Südseite eine 6,00 m x 3,00 m große Terrasse mit Überdachung angebaut. Auf der Nordseite kommt eine 6,20 m breite Schleppgaube zur Ausführung. Die vorhandene Garage wird teilweise abgebrochen und zur Wohnflächenenerweiterung umgenutzt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Außenbereich
Rechtsgrundlage: § 35 BauGB
Gemarkung: Tannhausen
Eingangsdatum: 29.05.2025

Das Grundstück Geblisberg 2, Flst Nr. 201/11 in Tannhausen befindet sich im Außenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB.

Nach § 35 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt

Eine Privilegierung als land-/forstwirtschaftlicher Betrieb nach § 35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor.

Mit Schreiben vom 19.03.2026 stellt die Baurechtsbehörde fest dass im Rahmen der Wohnraumerweiterung für Familienangehörige nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB grds. Eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

Gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 5 ist die die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und,
- c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Sanierung eines zulässig errichteten Gebäudes. Die geplante Erweiterung ist im Verhältnis zum Bestandsgebäude angemessen und der geschaffene Wohnraum wird vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB sind somit erfüllt.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben.

OV Zinser-Auer teilt mit, dass der Ortschaftsrat Tannhausen dem Bauvorhaben zugestimmt hat, der Ortschaftsrat möchte aber, dass die Verwaltung nochmals die Widmung des Weges prüft.

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

Beschluss-Nr. 2.7

Errichtung eines Gartenhauses mit Unterstand, Rosmarinweg 12, Flst. Nr. 1411/3, Aulendorf
Vorlage: 40/272/2026

Herr Schilling stellt das Bauvorhaben vor:

Die Bauherrschaft stellt einen Antrag auf Befreiung für die Errichtung eines Gartenhauses mit Unterstand, Rosmarinweg 12, Flst. Nr. 1411/3 in Aulendorf.

Das Gartenhaus hat die Abmessungen 3,90 m x 3,60 m und eine Höhe von 2,75 m.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Gottesacker – 1. Änderung vom 20.8.1985
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 21.05.2026
 Befreiung: Baugrenze

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB.

Festsetzungen Bebauungsplan

	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO	Gartenhaus	✓
Grundflächenzahl	0,40	eingehalten	✓
Zahl der Vollgeschosse	I	I	✓
Dachneigung	DN 47°	Flachdach	x
Dachform	Giebeldach bei Garagen ist ein Flachdach gestattet	Flachdach	✓
Bauweise	offen	eingehalten	✓

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Das geplante Gartenhaus soll außerhalb der Baugrenze an der westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Für die Errichtung des Gartenhauses außerhalb der Baugrenze ist eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Befreiungen in der näheren Umgebung

In der Sitzung des AUT vom 09.03.2022 wurde für die Errichtung einer Gartenhütte im Rosmarinweg 18, Flst. Nr. 1417/4 die Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze erteilt. Für die Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück Rosmarinweg 12, Flst. Nr. 1671/10 wurde am 05.06.2018 die Baugenehmigung erteilt. Die Baugenehmigung wurde mit der Befreiung, „Errichtung einer freistehenden Doppelgarage außerhalb des Baufensters“ erteilt.

Abstandsflächen

Durch die Grenzbebauung des Gartenhauses und der grenzständigen vorhandenen Garage ergibt sich in der Summe eine Grenzbebauung von ca. 19,90 m. Die Grenzbebauung darf entlang den einzelnen Nachbargrenzen 9 m und insgesamt 15 m nicht überschreiten. Die Abstandsfläche wird derzeit von der Baurechtsbehörde geprüft. Eine Rückmeldung steht

noch aus.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauvorhaben das Einvernehmen zu erteilen und der Befreiung von der Baugrenze für den das geplante Gartenhaus zuzustimmen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Dem Bauvorhaben wird das Einvernehmen erteilt.**
- 2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit dem geplanten Gartenhaus wird zugestimmt.**

Beschluss-Nr. 2.8

**Neubau eines zweigeschossigen Wohnhauses mit 4 Wohnungen und mit
Stellplätzen, Ahornweg 3, Flst. Nr. 1121/5, Aulendorf, Bauvoranfrage
Vorlage: 40/274/2026**

Herr Schilling stellt das Bauvorhaben vor:

Die Bauherrschaft stellt einen Bauvorbescheid für den Neubau eines zweigeschossigen Wohnhauses mit 4 Wohnungen und mit Stellplätzen auf dem Grundstück Flst. Nr. 1121, Ahornweg 3 in Aulendorf.

Das geplante Wohnhaus hat die Abmessungen 12,49 m x 18,00 m. Es kommen zwei Vollgeschosse ohne Unterkellerung zur Ausführung. Die Dachneigung des Satteldaches beträgt 18 °.

Mit dem Bauvorbescheid sollen folgende Fragen geklärt werden

1. Ist die Bebauung mit 2 Vollgeschossen wie in den Plänen dargestellt möglich?
2. Ist ein Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Wohneinheiten wie in den Plänen dargestellt möglich?
3. Sind auch mehr Wohneinheiten möglich, wenn das Dachgeschoss zum Ausbau vorbereitet wird und eine Neigung von 30 Grad oder mehr aufweist?
4. Ist eine Dachneigung mit weniger als 30 Grad (hier 18 Grad) möglich (PV-Nutzung)?
5. Ist eine leichte Überschreitung der Baugrenze möglich?
6. Sind die geplanten Stellplätze im östlichen Grundstücksbereich wie dargestellt möglich?

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: „Kronenberg“ 06.07.1993
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 22.05.2026

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplans „Kronenberg“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 30 BauGB.

Festsetzungen Bebauungsplan Bereich Ahornweg

	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Wohngebäude	✓
Grundflächenzahl	0,4	unverändert	✓
Anzahl der Vollgeschosse	I	II	x
Kniestock	0,50 m	Kein Kniestock	✓
Dachform	Satteldach	Satteldach	✓
Dachneigung	30 °	18°	x
Dachaufbauten	Keine Dachaufbauten	Keine Dachaufbauten	✓

Beantwortung der Fragen aus Bauvorbescheid**Frage 1**

Auf dem Nachbargrundstück Ahornweg 5, 7, 9, 11 befindet sich ein zweigeschossiges Reihenhauses, welches am 18.06.1979 genehmigt wurde. Das Satteldach des Reihenhauses

weiß eine Dachneigung von 22° bzw 28° auf. Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück Flst. Nr. 1121, Ahornweg 3 ein Vollgeschoss fest. Die Frage 1 kann mit ja beantwortet werden, wenn die Befreiung für die Überschreitung der zulässigen Geschosse gem. § 31 Abs. 3 BauGB erteilt wird.

Frage 2

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen über die max. Anzahl der Wohneinheiten. Die Errichtung des Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Wohneinheiten und Stellplätzen wie dargestellt ist möglich. Die Frage 2 kann mit ja beantwortet werden.

Frage 3

Der Bebauungsplan setzt eine max. überbaubare Grundfläche von 0,4 fest. Bei einer weiteren Erhöhung der Wohneinheiten über die 4 dargestellten Wohnungen ist für jede zusätzliche Wohneinheit mindestens ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Davon ausgehend ist die Beanspruchung der überbauten Grundstücksfläche nachzuweisen. Ebenso ist der Nachweis des Vollgeschosses für das Dachgeschoss zu erbringen. Aufgrund der unbestimmten Plandarstellung und fehlender Nachweise kann die Frage 3 nicht beantwortet werden. Eine weitere Erhöhung mit Dachausbau wird nicht befürwortet.

Frage 4

Das genehmigte Reihenhhaus Ahornweg 5, 7, 9, 11 weist eine Dachneigung von 22° auf. Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück Flst. Nr. 1121, Ahornweg 3 eine Dachneigung von 30° fest. Die Frage 4 kann mit ja beantwortet werden, wenn die Befreiung für die geänderte Dachneigung gem. § 31 Abs. 3 BauGB erteilt wird.

Frage 5

In den Planunterlagen ist die Baugrenze des Bebauungsplans nicht dargestellt. Des Weiteren ist die Formulierung „leichte Überschreitung“ unbestimmt und kann so nicht bewertet werden. Bei der Baurechtsbehörde sind ergänzende Unterlagen angefordert worden. Die Frage 5 kann mit nein beantwortet werden. Die Baugrenze ist einzuhalten.

Frage 6

Der Bebauungsplan enthält für den östlichen Grundstücksbereich, welcher die nicht überbaubare Grundstücksfläche darstellt keine weiteren Festsetzungen. Ein nicht überdachter Stellplatz ist als bauliche Anlage aber nicht als Gebäude zu werten. Die geplanten nicht überbauten Stellplätze sind im östlichen Grundstücksbereich wie dargestellt möglich. Die Frage 6 kann mit ja beantwortet werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

BM Burth stellt sich die Frage, ob hier der Bauturbo angewendet werden kann. Das Bauvorhaben würde die Grundstücksgrenze und die Geschossflächenzahl einhalten. Er schlägt daher vor, die Fragen positiv zu beantworten.

SR Lehmann findet, dass das Gebäude auf den ersten Blick sehr groß wirkt, im Norden stehen aber vier Reihenhäuser, die ebenfalls so hoch seien.

SR Michalski sieht es gleich wie BM Burth.

SR Groll möchte wissen, wie viele Stellplätze der Eigentümer benötigt.

Herr Schilling beantwortet die Frage mit 4 Stellplätzen.

BM Burth ist der Meinung, dass der Beschlussantrag etwas abgeändert werden müsse.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**
- 2. Da im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Anzahl der erforderlichen Stellplätze enthalten sind, kann die Frage 2, ob 4 Wohneinheiten möglich sind, mit ja beantwortet werden.**
- 3. Die Frage 4, ist eine Dachneigung von 18 Grad möglich, kann mit ja beantwortet werden.**
- 4. Die Frage 5, ist eine Überschreitung der Baugrenze möglich, kann mit ja beantwortet werden.**

Beschluss-Nr. 2.9

Neubau Doppelhaus mit Einliegerwohnung und Garagen, Anemonenweg, Flst. Nr. 1412/2, Aulendorf
Vorlage: 40/275/2026

Herr Schilling stellt das Bauvorhaben vor:

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Doppelhauses mit Einliegerwohnung und Garagen auf dem Grundstück Flst. Nr. 1412/2 im Anemonenweg 4 in Aulendorf.

Das 13,00 m x 13,02 m große Doppelhaus ist unterkellert und hat 2 Vollgeschosse. Es sind vier Wohneinheiten nachgewiesen. Die Firsthöhe des 18° geneigten Satteldachs beträgt 7,73 m. Jede Haushälfte erhält eine angebaute Doppelgarage mit einem Flachdach.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: „Steinenbacher Weg II“ 01.12.1999
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 13.04.2026

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplans „Steinenbacher Weg II“, welcher ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festsetzt.

Festsetzungen Bebauungsplan

	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet	Wohnnutzung	,
Max. zul. Grundfläche	170 m ²	184 m ²	)
Max. zul. Geschossfläche	250 m ²	448 m ²	)
Anzahl der Vollgeschosse	I + Hanggeschoss	II + Hanggeschoss	)
Dachform	Satteldach	Satteldach Flachdach	,
Dachneigung	32 – 35°	Wohnhaus 18 ° Garage FD 0°	)
Max Traufhöhe	578,70 m	581,60 m	)
Max Firsthöhe	583,00 m	583,55 m	)
EFH	575,20 m	575,98 m	)
Dachaufbauten	Je Dachseite max. 1 Dachfenster zulässig	Keine Dachaufbauten	,

Baugrenze

Die nördliche Garage überschreitet die Baugrenze um ca. 1,95 m. Für die Überschreitung der Baugrenze mit der Garage ist eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Max. zul. Grundfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück eine maximal zulässige Überbauung von 170 m² fest. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird eine Nutzung von 184 m² in Anspruch genommen. Die max. zul. Grundfläche wird um 14 m² oder 8 % überschritten. Für die Überschreitung der max. zul. Grundfläche ist eine Befreiung gem. § 31 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Max. zul. Geschossfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück eine maximal zulässige Geschossfläche von 250 m² fest. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird eine Nutzung von 448 m² in Anspruch genommen. Die max. zul. Geschossfläche wird um 198 m² oder 79 % überschritten. Für die Überschreitung der max. zul. Geschossfläche ist eine Befreiung gem. § 31 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Anzahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück ein Hanggeschoß plus ein Vollgeschoss fest. Das geplante Doppelhaus verfügt über ein Hanggeschoß und zwei Vollgeschosse. Für die Überschreitung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse ist eine Befreiung gem. § 31 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Dachneigung

Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück ein Satteldach mit einer Dachneigung von 32 – 35° fest. Das geplante Doppelhaus hat eine Dachneigung von 18°. Garagen können mit geringer Dachneigung bis 5° unter der für den Hauptbaukörper festgesetzten Dachneigung ausgeführt werden. Die Garagen werden mit einem Flachdach mit einer Dachneigung von 0° ausgeführt. Für die Abweichung von der festgesetzten Dachneigung des Doppelhauses und der Garagen ist eine Befreiung gem. § 31 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Dachform

Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück als Dachform ein Satteldach fest. Die geplanten Garagen werden mit einem Flachdach ausgeführt. Für die Abweichung von der festgesetzten Dachform der Garagen ist eine Befreiung gem. § 31 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Traufhöhe

Die max. Traufhöhe ist für das Baugrundstück auf 578,70 m festgesetzt. Das geplante Doppelhaus hat eine Traufhöhe von 581,60 m. Für die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um 2,90 m ist eine Befreiung gem. § 31 Abs. 3 BauGB erforderlich. Auf den beiliegenden Schnitt A-A wird verwiesen.

Firsthöhe

Die max. Firsthöhe bis Unterkante Bedachungsmaterial ist für das Baugrundstück auf 583,00 m festgesetzt. Das geplante Doppelhaus hat bis Unterkante Bedachungsmaterial eine Firsthöhe von 583,55 m. Für die Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe um 0,55 m ist eine Befreiung gem. § 31 Abs. 3 BauGB erforderlich. Auf den beiliegenden Schnitt A-A wird verwiesen.

Erdgeschossfußbodenhöhe

In der Nutzungsschablone des Bebauungsplans ist für das Baugrundstück eine EFH von 575,25 m eingetragen. Das geplante Doppelhaus hat eine EFH von 575,97 m. Für die Überschreitung der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe ist eine Befreiung gem. § 31 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Grenzbebauung Garagen

Mit Schreiben von 04.05.2026 weist die Baurechtsbehörde darauf hin, daß die geplanten Garagen die Privilegierung der Grenzbebauung von maximal 9 m überschreiten. Eine Abweichung von den Abstandsflächen könne nicht in Aussicht gestellt werden. Das Abstandsflächenrecht wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Befreiungen in der näheren Umgebung

Für die Doppelgarage Steinenbacher Straße 25 wurde am 06.05.2009 die Baugenehmigung mit der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze erteilt. Die Doppelgarage wurde mit Flachdach geplant eine Befreiung wurde nicht erteilt. In der

Steinenbacher Straße 27 befindet sich eine Doppelgarage mit Flachdach außerhalb der Baugrenze. Die Baugenehmigung wurde am 31.07.1974 erteilt als es hier noch keinen Bebauungsplan gab.

Der Bebauungsplan setzt im oberen Quartier „Steinenbacher Weg/Anemonenweg“ eine eingeschossige Bauweise mit Satteldach fest. Im unteren Quartier „Blumenstraße“ sind zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoss festgesetzt. Im Wesentlichen wird mit dem Vorhaben ein weiteres Vollgeschoss realisiert. Auf die beiliegende Höhenabwicklung wird verwiesen. Die flache Dachneigung des geplanten Satteldachs mit 18° ist in diesem Quartier mit Ausnahme des Wohnhauses Steinenbacher Weg 21 untypisch. Beim Wohnhaus Steinenbacher Weg 21 wurde ein Teilbereich des Daches abgebrochen und in ein Flachdach umgewandelt.

§ 246e BauGB

Gemäß § 246e Abs. 1 kann mit Zustimmung der Gemeinde bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Mit der Grenzbebauung durch die beiden Doppelgaragen werden folgende nachbarliche und öffentliche Belange berührt. Die südliche Doppelgarage wird z.B. vor dem Zugang zum Wohnhaus Anemonenweg 6 errichtet. Die nördliche Doppelgarage wird entlang des Wegstückes Flst. Nr. 1412/79 errichtet. Von der Baurechtsbehörde wird darauf hingewiesen, dass eine Abweichung von den Abstandsflächen nicht in Aussicht gestellt werden kann.

SR Rothmund findet das Bauvorhaben eine effektive Grundstücksnutzung. Das Gebäude mit der aktuellen Planung findet er nicht schlimm, obwohl es nicht dem dortigen Bebauungsplan entspricht.

BM Burth ergänzt, dass die Kubatur des Gebäudes aber eine andere sei, als in dem dortigen Baugebiet zugelassen ist und das geplante Gebäude viel massiver sei. Es würde sich nicht in die Nachbarbebauung einfügen.

SR Maucher ist der Meinung, dass die Planung sowieso geändert werden müsste, weil die Grundstücksgrenzen nicht eingehalten werden.

SR Michalski ergänzt, dass in der Straße bereits ein solch massives Gebäude steht. Er kann mit dem Gebäude an sich daher schon mitgehen, die Garagen könnte man seiner Meinung nach allerdings gefälliger lösen.

BM Burth schlägt vor, das Einvernehmen zum Bauantrag zu versagen. Er wünscht sich eine andere Planung.

SR Maucher erläutert, dass wegen den Garagen sowieso eine andere Planung erforderlich ist, da das Bauvorhaben so nicht genehmigungsfähig ist.

SR Michalski erkundigt sich, ob der Ausschuss dann überhaupt hierüber entscheiden

muss, wenn das Vorhaben so sowieso nicht genehmigungsfähig ist.

BM Burth erklärt, dass das Verwaltungsverfahren vorgegeben sei. Der Planer hätte bereits nach dem Schreiben des Landratsamts die Planung ändern können, was er nicht getan hat. Daher ist eine Entscheidung des Ausschusses notwendig.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 5 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen und 3 Gegenstimmen, dass dem vorliegenden Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen versagt wird.

Beschluss-Nr. 2.10

**Neubau von drei Einfamilien-Wohnhäusern und zwei Garagen, Hauser-Straße 1,
Flst. Nr. 127, Aulendorf, Gemarkung Tannhausen - Bauvoranfrage
Vorlage: 40/276/2026**

Herr Schilling stellt das Bauvorhaben vor:

Die Bauherrschaft stellt einen Bauvorbescheid für den Neubau von drei Einfamilien-Wohnhäusern und zwei Garagen auf dem Grundstück Flst. Nr. 127, Hauser-Straße 1 in Tannhausen.

Das auf dem Grundstück Flst. Nr. 127, Hauser-Straße 1 vorhandene Wohnhaus soll abgebrochen werden. Die geplanten drei Einfamilien-Wohnhäuser haben zwei Vollgeschosse und ein Satteldach mit 32° Dachneigung. Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt auf dem Grundstück zur Tannhauser Straße.

Mit dem Bauvorbescheid sollen folgende Fragen geklärt werden:

1. Der Bebauungsplan "Froschweiheräcker" vom 07.07.1966 setzt für das Grundstück Flst. Nr. 127 mit 1857 m² eine sehr kleine überbaubare Fläche in engem Umgriff um das bestehende Wohnhaus und 1 1/2 geschossige Bebauung fest. Kann aufgrund von § 246e (1)1 BauGB i.V.m. § 31(3) BauGB eine Befreiung von der überbaubaren Fläche für die Errichtung von drei Wohnhäusern, von der Zahl der Vollgeschosse von 1 1/2 auf jeweils zwei Vollgeschosse und von der festgesetzten Dachneigung von 44° auf ca. 32° in Aussicht gestellt werden?

Das Vorhaben dient der Schaffung von Wohnraum im Innenbereich und der Flächeneinsparung, da drei Wohngebäude anstelle von einem auf dem Grundstück errichtet werden könnten. Die gem. Bebauungsplan zulässige GRZ von 0,4 wird auch bei Errichtung von drei Wohngebäuden nicht überschritten.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Froschweiheräcker vom 15.5.1966
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
 Gemarkung: Tannhausen
 Eingangsdatum: 02.07.2026

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Froschweiheräcker, woraus sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 30 (1) BauGB ergibt.

Festsetzungen Bebauungsplan

	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO		✓
Geschoßflächenzahl	0,4	eingehalten	✓
Anzahl Vollgeschosse	1 1/2	2	x
Dachform	Satteldach, 44 ° Dachneigung	Satteldach 32 ° Dachneigung	✓ x
Dacheindeckung	Engobierte Ziegel oder engobierte Betondachplatten	-	-
Dachaufbauten	Dachaufbauten sind nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang, höchstens aber bis zu 1/3 der zugehörigen Dachseite zulässig	-	-

Beantwortung der Frage aus dem Bauvorbescheid

Überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche wurde im Bebauungsplan sehr eng um das Bestandsgebäude festgelegt. Auf den beiliegenden Ausschnitt des Bebauungsplans wird verwiesen. Bei der vorhandenen Grundstücksgröße von 1.857 m² ist eine Bebauung mit drei Einfamilienhäusern gut möglich und vorstellbar. Die Abstandsflächen bleiben eingehalten. Die Frage kann mit ja beantwortet werden.

Anzahl Vollgeschosse

Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück eine max. Anzahl von 1 ½ Geschossen fest. Auf der westlichen Seite der Hauser-Straße ist eine max. Anzahl von 2 Geschossen festgesetzt. Eine zweigeschossige Bauweise mit einem 32 ° geneigten Satteldach ist an dieser Stelle gut vorstellbar. Durch die geplante 2 geschossige Bauweise und Gebäudehöhe sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung zu erwarten. Die Frage kann mit ja beantwortet werden.

Dachneigung

Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück ein Satteldach mit einer Dachneigung von 44° fest. Auf der westlichen Seite der Hauser-Straße ist für die 2 geschossige Bauweise eine Dachneigung von 28° festgesetzt. Die geplante Dachneigung von 32° weicht zwar von der Festsetzung für das Baugrundstück ab, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind jedoch auf geringere Dachneigungen möglich. Eine Befreiung von der Dachneigung sollte demnach möglich sein. Die Frage kann mit ja beantwortet werden.

§ 246e BauGB

Gemäß § 246e Abs. 1) kann mit Zustimmung der Gemeinde bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Der Abbruch des Bestandsgebäudes und die geplante Errichtung der drei neuen Wohngebäude erfüllt die genannten Voraussetzungen des § 246 e BauGB. Das Vorhaben ist unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 a BauGB zu erteilen und die Fragestellung des Bauvorbescheids mit ja zu beantworten.

OV Zinser-Auer teilt mit, dass der Ortschaftsrat Tannhausen der Bauvoranfrage zugestimmt hat.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

1. **Dem Vorhaben wird das Einvernehmen gem. § 36 a BauGB erteilt, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Tannhausen.**
2. **Eine Befreiung von der überbaubaren Fläche für die Errichtung von drei Wohnhäusern, von der Zahl der Vollgeschosse von 1 1/2 auf jeweils zwei Vollgeschosse und von der festgesetzten Dachneigung von 44° auf ca. 32°**

kann Aufgrund von § 246 (1) 1 BauGB i.V. m § 31 Abs. 2,3 BauGB in Aussicht gestellt werden.

Beschluss-Nr. 2.11

Hallenanbau an Werkstatt und Dachänderung
Aulendorf, Spitalweg 21, Flst. Nr. 1707/4
Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung
Vorlage: 40/595/2020/2

Herr Schilling stellt das Bauvorhaben vor:

Die Bauherrschaft beantragt mit Schreiben vom 23.06.2026 die erneute Verlängerung der Baugenehmigung BA/1105/2011 vom 01.09.2011. Mit der Baugenehmigung vom 01.09.2011 wurde die Bebaubarkeit des Grundstücks Flurstück Nr. 1707/4 positiv beschieden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 08.06.2011 sein Einvernehmen zum Bauvorhaben erteilt und einer Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze zugestimmt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Achberg I vom 24.01.1984
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 13.07.2026
Befreiung: Überschreitung der Baugrenze

Die Baugenehmigung BA/1105/2011 vom 01.09.2011 wurde bereits am 01.10.2014 um drei Jahre und am 12.10.2017 und am 23.09.2020 und am 20.09.2023 um weitere drei Jahre verlängert.

Nach § 62 Abs. 2 i.V.m. § 58 Abs. 2 LBO BW erlischt eine Baugenehmigung, wenn diese nicht innerhalb von drei Jahren auf schriftlichen Antrag hin verlängert wird. Der Antrag muss dabei vor Fristablauf bei der Baurechtsbehörde eingegangen sein.

Die Bauherrschaft hat am 13.07.2026 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 § 35 BauGB zu prüfen.

An der rechtlichen und tatsächlichen Situation hat sich 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.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig, dass das Einvernehmen zur fünften Verlängerung der Baugenehmigung vom 01.09.2011 und der damit verbundenen Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze erteilt wird.

Beschluss-Nr. 2.12

Neubau eines Hotels und eines Wohngebäudes, Abbruch Bestandsgebäude, Hauptstraße 114, Flst. Nr. 40/1,44, Aulendorf Vorlage: 40/278/2026

Herr Schilling stellt das Bauvorhaben vor:

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Hotels und eines Wohngebäudes, und den Abbruch der Bestandsgebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 40/1, 44 Hauptstraße 114 in Aulendorf.

Das ehemalige Gasthaus „Bühl“ samt Nebengebäuden steht schon seit vielen Jahren leer und soll abgebrochen werden. Auf den oben genannten Grundstücken ist die Errichtung von zwei Baukörpern mit Satteldach und Flachdach geplant. Im Hanggeschoss wird eine Tiefgarage mit 19 Stellplätzen untergebracht. Des Weiteren werden 18 oberirdische Stellplätze errichtet. Es ist eine Nutzung mit Hotel und Apartments vorgesehen.

Das Hotel verfügt über ein Hanggeschoss und drei Vollgeschosse. Die Giebel erhalten ein Satteldach mit 54 ° Dachneigung. Der Kernbereich wird mit einem extensiv begrünten Flachdach ausgeführt. Im Wohngebäude sind 3 Vollgeschosse nachgewiesen. Das Satteldach hat eine Dachneigung von 38 mit zwei Schleppgauben mit 15 ° Dachneigung. Die bestehende Stützmauer zur Straße hin wird abgebrochen und mit niedrigerer Höhe neu erstellt. Auf die beiliegenden Unterlagen wird verwiesen.

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des AUT am 26.07.2023 zum ersten Mal vorgestellt. In der Sitzung des Gemeinderats vom 26.01.2026 wurde ein Planungskonzept „Quartier Bühl“ als Präsentation vorgestellt, welches als Anlage beigefügt ist.

Aus der Beratung ergaben sich Änderungswünsche die vom Planer in der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen sind. Die überarbeitete Planung wurde am 18.05.2026 im Gemeinderat vorgestellt. Dieser Entwurf wurde vom Gremium mitgetragen. Der vorliegende Bauantrag entspricht diesem Entwurf.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Innenstadt vom 14.11.2014
 Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf vom 07.08.2020
 Sanierungssatzung Stadtkern III
Rechtsgrundlage: §§ 30, 34 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 14.07.2026

Der Bebauungsplan Innenstadt enthält im Wesentlichen Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen und setzt ein Mischgebiet (MI) fest. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB.

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Innenstadt setzt ein Mischgebiet nach § 6 (1) und (2) BauNVO fest. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Vorhaben mit geplanter Hotelnutzung und ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die BauNVO sieht für Mischgebiete eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 vor. Gemäß den vorliegenden Unterlagen werden die

Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung von Mischgebieten eingehalten

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.

Der Rahmenplan sieht für diesen Bereich den Abbruch der bestehenden Gebäude und die Bebauung mit 2 Wohngebäuden vor. Die Errichtung einer Hotelanlage ist an diesem Standort ebenfalls sinnvoll und wünschenswert und trägt zur Belebung der Innenstadt bei. Hinsichtlich der Geschossigkeit und Gebäudehöhen nimmt die Planung die Überlegungen des Rahmenplanes auf.

Die Dachlandschaft ist aufgrund der topografischen Situation in Aulendorf ein überaus prägendes Element. Der einheitliche, aus der historischen Entwicklung überlieferte Gesamteindruck der Dachlandschaft ist, insbesondere vor dem Hintergrund der Hauptstraße als Zufahrtsstraße zum städtebaulich prägenden Ensemble des Schlosses, zu erhalten. Neubauten müssen sich in diesen Gesamteindruck einfügen. Die vorliegende Planung deutet giebelseitig ein steiles Satteldach an. Baulich wird zur Herstellung der erforderlichen Nutzfläche ein Flachdach umgesetzt. Straßenseitig wird das Gebäude mit Satteldach wahrgenommen. Die Zufahrt zum Hotel bzw. zur Tiefgarage erfolgt über die Hauptstraße. Die Vorliegende Planung orientiert sich an den Grundsätzen der Erhaltungssatzung Aulendorf und der Sanierungssatzung Stadtkern III.

Fassadengliederung Hauptstraße

Gemäß dem Gemeinderatsbeschluss wurde die vorliegende Planung hinsichtlich der Gestaltung der Fassade zur Hauptstraße überarbeitet. Im Knickbereich wurde im obersten Hotelgeschoss eine Dachterrasse eingeplant. Der Baukörper springt hier gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um ca. 2,0 m zurück. Dies lockert die Fassade an diesem Punkt auf und das Flachdach tritt in der Wahrnehmung deutlich zurück.

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

SR Lehmann findet das Bauvorhaben weiterhin zu massiv. Das Flachdach sei zu groß und die Frontansicht mit den zwei Giebeln sei zu massiv. Er will dem Projekt so nicht zustimmen.

SR Michalski befürwortet das Projekt ausdrücklich. Die Planung würde der Bauvoranfrage entsprechen, an der das Gremium auch mitgearbeitet habe.

SRin Wekenmann-Arnold ist der Meinung, dass das Bauvorhaben aufgrund seiner Art der baulichen Nutzung befürwortet werden sollte, da es die Innenstadt aufwertet und dadurch mehr Touristen nach Aulendorf kommen würden. Man müsse über das massive Flachdach hinwegsehen.

SR Marquart stimmt SRin Wekenmann-Arnold zu.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 9 Ja-Stimmen und einer Gegenstimme:

- 1. Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.**

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

Beschluss-Nr. 2.13

**Errichtung Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Ebisweilerstraße, Flst. Nr. 577,
Aulendorf
Vorlage: 40/279/2026**

BM Burth stellt die Ausgangssituation vor:

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf dem Grundstück Flst. Nr. 577, Ebisweilerstraße in Aulendorf.

Mit der Realisierung des neuen Kindergartens in der Schussenriederstraße wurde ein vergrößerter Lehrerparkplatz mit eingeplant. Trotzdem reichen die Parkplätze nicht aus. Die neu geplanten Stellplätze in der Ebisweilerstraße dienen übergangsweise dem Schulzentrum.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	Unbeplanter Innenbereich
Rechtsgrundlage:	§ 34 BauGB
Gemarkung:	Aulendorf
Eingang:	15.07.2027

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Hofgarten vom 14.10.2022 wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans geändert. Das Grundstück Flst. Nr. 577, Ebisweilerstraße wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 34 BauGB.

Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des Baugrundstücks ist im Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf als Wohnbaufläche dargestellt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die geplanten Stellplätze sind nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die Baunutzungsverordnung sieht für Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 als Orientierungswert vor. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird das Maß der baulichen Nutzung eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

SR Maucher möchte wissen, wer die Bedarfsermittlung für die 18 Stellplätze gemacht hat. Er bezweifelt, dass dies ausreichend ist.

BM Burth erklärt, dass ein Grund für die Anzahl der Stellplätze sei, eine PV-Anlage nicht bauen zu müssen.

SR Rothmund möchte wissen, warum der Parkplatz nur übergangsweise für Schulzwecke genutzt werden soll.

BM Burth erläutert, dass die Parkplätze irgendwann für andere Zwecke dienen sollen.

SR Michalski vermutet, dass die Schüler und Lehrer weiterhin auf den näher an der Schule liegenden Thermenparkplätzen parken werden und es daher sinnvoller wäre, einen „Gentleman-Agreement“ mit der Schwabentherme auszuhandeln.

BM Burth erwidert, dass es bereits eine solche Vereinbarung mit der Schwabentherme gibt, die Situation allerdings durch das Verhalten der Eltern, Lehrer und Schüler nicht gut ist. Das Parkproblem würde regelmäßig bei der Verwaltung auftauchen, weshalb jetzt eine Lösung gefunden werden muss.

SR Harsch erklärt, dass das Hauptproblem die Elterntaxis seien und nicht die Lehrerparkplätze. Er behauptet, dass niemand aus der Verwaltung mit ihm über eine andere Lösung gesprochen habe. Für ihn wäre es in Ordnung, wenn das Parkdeck 2 für die Elterntaxis und Lehrerparkplätze genutzt wird. Vom Parkdeck 3 würde niemand so weit bis zur Schule laufen wollen.

BM Burth stellt einen Vertagungsantrag, um mit SR Harsch die Problematik nochmals zu besprechen. In etlichen vorherigen Besprechungen mit SR Harsch seien durchaus auch die Lehrerparkplätze das Problem gewesen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig, die Beschlussfassung zum vorliegenden Bauantrag zu vertagen.

Beschluss-Nr. 3

Sanierung Hochbehälter Buchwald - Baukostenfortschritt

Vorlage: 40/185/2025/1

BM Burth stellt den Sachverhalt vor:

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.04.2025 wurde der Entwurfsplanung zur Sanierung des Hochbehälters Buchwald zugestimmt, sowie die Verwaltung zur Ausschreibung ermächtigt.

Die Vergabe der erforderlichen Arbeiten wurde an den Ausschuss für Umwelt und Technik verwiesen – unter der Voraussetzung der Einhaltung der Kostenberechnung in Höhe von 1,3 Mio. Euro brutto (netto 1.092.436,97 €).

Im Ausschuss für Umwelt und Technik am 15.10.2025, wurden die einzelnen Gewerke mit einer Gesamtsumme von brutto 876.672,44 € (netto 736.699,53 €) vergeben.

Die Bauabwicklung wurde ab Mitte März 2026 begonnen und wird voraussichtlich im Mai/Juni 2027 abgeschlossen werden.

Derzeit sind die Arbeiten zur Sanierung der bestehenden 1. Wasserkammer (links) in der Bauausführung:

- Alle Wände der 1. Wasserkammer sind abgestrahlt und wiederbeschichtet.
- Der Wasserkammerboden ist ebenso abgestrahlt und kann nach der Aushärtungszeit der Wandbeschichtungen dann entsprechend ebenso wiederaufgebaut werden.
- Eine neue Belüftung ist installiert worden.
- Im Untergeschoss des Betriebsgebäudes ist der Teil der Verrohrung, der die 1. Wasserkammer speißt, ebenfalls zwischenzeitlich erneuert worden.

Nach Abschluss der Arbeiten an der 1. Wasserkammer und deren Inbetriebnahme, können dann die Bauarbeiten zur Sanierung der bestehenden 2. Wasserkammer (rechts) begonnen werden.

Der Baubeginn der 2. Wasserkammer ist ab November 2026 vorgesehen und dauert voraussichtlich bis Mai 2027 an.

Im Rahmen dessen wird Zug um Zug dann die neue Verrohrung für die 2. Wasserkammer installiert, sowie die komplette Elektrik erneuert.

Eingebaut werden u.a. bei der Verfahrenstechnik energieeffiziente Pumpen und Geräte, für eine wirtschaftliche und umweltbewusste Betriebsführung.

Im Untergeschoss des Betriebsgebäudes wird zudem aus arbeitssicherungsgründen teilweise die Stahltreppe, sowie die Gitterroste erneuert.

Der finale Abschluss der Sanierung des Wasserhochbehälters Buchwald ist für voraussichtlich Mai/Juni 2027 vorgesehen.

Im Rahmen des Baufortschritts ist es beim Gewerk Betonsanierung aufgrund von Unvorhersehbarkeiten bei der Bestandsbausubstanz u.a. zu Massenmehrungen durch den erforderlichen Mehrabtrag an den vier Wänden und am Boden der 1. Wasserkammer (links) gekommen.

Grund dafür sind die nicht erreichten Soll-Werte bei den Haftzugfestigkeitsprüfungen, sodass weitere Betonschichten entfernt werden mussten, um auf tragfähige Bausubstanz zu treffen. Daraus resultierend, entstehen entsprechende Massenmehrungen beim Wiederaufbau an den Wänden und am Boden.

Beim anstehenden Wiederaufbau des Wasserkammerbodens gilt es beim Einbau der Betonausgleichsschicht über die Ausführungsart noch zu entscheiden:

1. Der Behälterboden ist mittels Gefälle bis zum Auslaufrohr auszubilden, um bei der jährlichen Wasserkammerreinigung eine entsprechende Entleerung des Wassers zu gewähren.
 - Aus wirtschaftlichen Gründen, wird vorgeschlagen, das Bodengefälle der Wasserkammer mit nur einem 1% auszubilden.
2. Der Wiedereinbau des erforderlichen Mehr-Betonausgleichsmaterials kann entweder mittels XTWB-Sackware erfolgen, oder als XTWB-Werksbeton, wobei die Sackware in der Anschaffung und im Einbau kostenaufwändiger ist als das Werksbetonmaterial.

Zu beachten ist, dass die XTWB-Sackware den entsprechen Nachweis zur Trinkwassereignung im Allgemeinen besitzt, sowie speziell auch mit der Trinkwasserqualität des Zulieferwassers des WVV Schussen-Rotachtal kompatibel ist.

Der XTWB-Werksbetons, hat ebenfalls den entsprechen Nachweis zur Trinkwassereignung im Allgemeinen, jedoch wird vom Betonherstellerwerk kein Nachweis erbracht, dass dieser XTWB-Werksbeton speziell auch mit der Trinkwasserqualität des Zulieferwassers des WVV Schussen-Rotachtal kompatibel ist.

Evtl. daraus resultierende künftige Schäden an den Beschichtungen können nicht ausgeschlossen werden.

Mehrkostengegenüberstellung:

XTWB-Sackware/XTWB-Werksbeton, am Beispiel der Massenmehrung bei der 1. Wasserkammer, nur unter Betrachtung der Materialart:

XTWB-Sackware, nur eine Wasserkammer				XTWB-Werksbeton, nur eine Wasserkammer			
1 %	Bodengefälle:	49.493,70 €	netto	1 %	Bodengefälle:	23.382,40 €	netto
1,50 %	Bodengefälle:	74.240,55 €	netto	1,50 %	Bodengefälle:	35.073,60 €	netto
2 %	Bodengefälle:	98.987,40 €	netto	2 %	Bodengefälle:	46.764,80 €	netto
3 %	Bodengefälle:	148.481,10 €	netto	3 %	Bodengefälle:	70.147,20 €	netto

Kostendarstellung zur Variante 1:

Bodenwiederherstellung mit XTWB-Sackware und 1 % Bodengefälle:

Sanierung HB Buchwald		Kostenfortschritt				
Variante 1: Bodenwiederherstellung mit XTWB-Sackware und 1 % Bodengefälle	Kostenberechnung April 2025	Vergabe-summe Baukosten	Zusatzleistungen *	Entfallende Positionen	zu erwartende Baukosten	Aktueller Auszahlungsstand
	netto in EURO:	netto in EURO:	netto in EURO:	netto in EURO:	netto in EURO:	netto in EURO:
GSB Haungs GmbH Betonsanierungen	610.000,00	463.345,95	184.334,13	-69.576,00	578.104,08	43.156,56
Betonwiederaufbau Boden 1. WK + 2. WK mit 1% Gefälle, Sackware:						
Strecker GmbH Verfahrenstechnik	140.000,00	101.102,68	9.575,71	0,00	110.678,39	44.298,94
Benz Metallbau	72.000,00	96.715,00	14.527,00	0,00	111.242,00	0,00
E&M Elektrotechnik GmbH	55.000,00	75.602,56	0,00	0,00	75.602,56	2.720,00
Fliesenarbeiten UG Rohrkeller	7.670,00	0,00		0,00	7.670,00	0,00
Digitale Schließanlage an Eingangstür HB	0,00	0,00		0,00	6.000,00	0,00
Unvorhergesehenes ca. 10 % der Vergabesumme, netto:					73.676,62	
Summe zu erwartender reine Baukosten, netto:	884.670,00	736.766,19	208.436,84	-69.576,00	962.973,65	90.175,50
brutto:	1.052.757,30	876.751,77	248.039,84	-82.795,44	1.145.938,64	107.308,85
Baunebenkosten	120.000,00				126.000,00	66.182,17
Gesamtsumme Herstellungskosten, vrs. netto:	1.004.670,00				1.088.973,65	156.357,67
brutto:	1.195.557,30				1.295.878,64	186.065,63
* Zusatzleistungen: Rapporte, Mehrmaschinen, Nachträge						

Kostendarstellung zur Variante 2:

Bodenwiederherstellung mit XTWB-Werksbeton und 1 % Bodengefälle:

Sanierung HB Buchwald		Kostenfortschritt				
Variante 2: Bodenwiederherstellung mit XTWB-Werksbeton und 1 % Bodengefälle	Kostenberechnung April 2025	Vergabe-summe Baukosten	Zusatzleistungen *	Entfallende Positionen	zu erwartende Baukosten	Aktueller Auszahlungsstand
	netto in EURO:	netto in EURO:	netto in EURO:	netto in EURO:	netto in EURO:	netto in EURO:
GSB Haungs GmbH Betonsanierungen	610.000,00	463.345,95	138.028,56	-69.576,00	531.798,51	43.156,56
Betonwiederaufbau Boden 1. WK + 2. WK mit 1% Gefälle, Werksbeton:						
Strecker GmbH Verfahrenstechnik	140.000,00	101.102,68	9.575,71	0,00	110.678,39	44.298,94
Benz Metallbau	72.000,00	96.715,00	14.527,00	0,00	111.242,00	0,00
E&M Elektrotechnik GmbH	55.000,00	75.602,56	0,00	0,00	75.602,56	2.720,00
Fliesenarbeiten UG Rohrkeller	7.670,00	0,00		0,00	7.670,00	0,00
Digitale Schließanlage an Eingangstür HB	0,00	0,00		0,00	6.000,00	0,00
Unvorhergesehenes ca. 10 % der Vergabesumme, netto:					73.676,62	
Summe zu erwartender reine Baukosten, netto:	884.670,00	736.766,19	162.131,27	-69.576,00	916.668,08	90.175,50
brutto:	1.052.757,30	876.751,77	192.936,21	-82.795,44	1.090.835,02	107.308,85
Baunebenkosten	120.000,00				125.000,00	66.182,17
Gesamtsumme Herstellungskosten, vrs. netto:	1.004.670,00				1.041.668,08	156.357,67
brutto:	1.195.557,30				1.239.585,02	186.065,63
* Zusatzleistungen: Rapporte, Mehrmaschinen, Nachträge						

Die Differenz der Mehrkosten für die Lieferung und den Einbau bei der XTWB-Sackware, gegenüber des XTWB-Werksbetons, beträgt in Hinblick auf die gesamten Herstellungskosten, für beide Wasserkammern und einem Bodengefälle von 1 %: netto 47.305,57 €

Das Gremium beratschlagt zum Einsatz einer XTWB-Sackware, oder eines XTWB-Werksbetons.

SR Michalski möchte wissen, was das Worst-Case-Szenario ist. Er erkundigt sich, ob man geprüft habe, ob der Beton mit dem Wasser zusammenpasst.

BM Burth erläutert, man habe auch im Hochbehälter Buchwald nichts zu dem Thema unternommen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik nimmt den Baukostenfortschritt zur Kenntnis.**
- 2. Beim Gewerk Betonsanierungsarbeiten fällt eine deutliche Massenmehrung im Bereich des erforderlichen Mehrabtrags an den Wänden und am Boden der 1. Wasserkammer an. Das Bodengefälle wird mit 1% zum Auslauf hinausgeführt.**
- 3. Für den Wiederaufbau des erforderlichen Mehr-Betonausgleichsmaterials wird XTWB-Werksbeton verwendet.**

Beschluss-Nr. 4
Sanierung Hermann-Lanz-Parkplatz
Vorlage: 40/277/2026

Herr Greither stellt den Sachverhalt vor:

Bei der Kontrolle des Parkplatzes wurden bauliche Mängel festgestellt. Die vorhandenen Holzstämme, die als Einfassung bzw. Begrenzung dienen, sind stark verwittert, teilweise marode und aus der Verankerung gerissen. Dadurch besteht eine erhöhte Verletzungsgefahr für Nutzerinnen und Nutzer sowie ein erhöhtes Risiko von Sachschäden an Fahrzeugen.

Darüber hinaus muss die Funktion der Entwässerung des Parkplatzes wieder ertüchtigt werden. Durch die direkt am Boden abgelegten Holzstämme sammeln sich Schmutz, Laub und Sedimente. Dies führt zu einer eingeschränkten Funktionsfähigkeit der Entwässerung, begünstigt die Bildung von Wasseransammlungen und erhöht den Unterhaltungsaufwand.

Zur Wiederherstellung der Verkehrssicherheit und einer ordnungsgemäßen Entwässerung ist die Sanierung des Parkplatzes erforderlich. Im Rahmen der Maßnahme sollen die maroden Holzstämme entfernt und durch eine dauerhafte, verkehrssichere Einfassung ersetzt sowie die Entwässerung verbessert werden.

Die Verwaltung schlägt eine einlattige Absperrung mit einer Höhe von ca. einem halben Meter aus Recycling Kunststoff als neue Begrenzung vor. Bilder und eine Skizze dazu befinden sich im Anhang.

Ergänzend ist die Herstellung von zwei Fahrradabstellplätzen vorgesehen. Dadurch wird die vorhandene Infrastruktur erweitert und eine sichere Abstellmöglichkeit für Fahrräder geschaffen. Die Maßnahme trägt zur Förderung des Radverkehrs bei und verbessert zusammen mit den E-Ladestationen sowie dem Car-Sharing das Angebot für die Einwohner und Besucher.

Die Kosten für die Maßnahme sind im Haushalt 2026 eingeplant.

SR Michalski möchte wissen, wie gut die Haltbarkeit dieser Plastikabsperungen ist, da er nicht glaubt, dass diese stabiler sind als die Holzstämme und die Stadt dann vermutlich ständig am Reparieren ist und Kosten entstehen. Seiner Meinung nach müsse es den Autofahrern weh tun, wenn sie gegen die Absperungen fahren, weshalb er Holzstämme besser fände.

SR Groll ist der gleichen Meinung wie SR Michalski. Er möchte wissen, wie hoch die Kosten für die Plastikabsperungen sind.

Herr Greither erläutert, dass sich die Kosten auf ca. 8.000 € belaufen würden.

SR Beck ist der Meinung, dass die Absperrung hoch genug sein muss, damit die Autosensoren besser reagieren. Wenn die Plastikabsperungen höher sind, würde er zustimmen.

SR Rothmund wäre es wichtig, dass es so gebaut wird, dass man nicht drauf sitzen kann, weil es sonst wieder schnell wackelig wird. Er möchte, dass die Verwaltung Holzstämme als Parkplatzabsperung prüft.

BM Burth nimmt den Wunsch von SR Rothmund zur Kenntnis. Der Beschlussantrag wird entsprechend abgeändert.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Die Verwaltung wird beauftragt, zusätzlich Holzstämme als Parkplatzabspernung zu prüfen.**
- 2. Es findet hierüber eine erneute Beratung im Ausschuss für Umwelt und Technik statt.**

Beschluss-Nr. 5

Verschiedenes

Poller zwischen der Rosenstraße und der Blumenstraße

SR Michalski gibt zur Kenntnis, dass bei den Pollern am Übergang von der Rosenstraße in die Blumenstraße viel Unkraut wächst, welches vom Betriebshof entfernt werden sollte.

BM Burth veranlasst die Beseitigung über das Bauamt bzw. den Betriebshof.

Radfahrerschutzstreifen auf der Schussenrieder Straße

SRin Wekenmann-Arnold gibt zur Kenntnis, dass nach den Straßenbauarbeiten in der Schussenrieder Straße das Fahrrad auf dem Radfahrerschutzstreifen falsch herum aufgezeichnet wurde.

BM Burth wird dies intern prüfen lassen.

Spielgerät „Schlange“ im Hofgarten

SRin Wekenmann-Arnold erkundigt sich, wo das Spielgerät „Schlange“ im Hofgarten geblieben ist.

BM Burth gibt zur Kenntnis, dass die Schlange aus Verkehrssicherungsgründen abgebaut wurde, da diese kaputt ist.

Aktueller Grundwasserspiegel in Aulendorf

SR Groll möchte wissen, wie hoch aktuell aufgrund der langanhaltenden Trockenheit der Grundwasserspiegel in Aulendorf ist.

BM Burth erklärt, dass der Grundwasserspiegel zwar niedrig, aber noch ausreichend ist.

Beschluss-Nr. 6
Anfragen

Es werden keine Anfragen gestellt.

ZUR BEURKUNDUNG !

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....