

Stellungnahmen Klarstellungs- und Entwicklungssatzung Braunenweiler

Stellungnahmen aus der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Aufforderung am 20.10.2025 (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Auf der rechten Tabellenseite befindet sich die Bemerkung der Verwaltung zu der jeweiligen Stellungnahme.

FB 4 Gebühren und Beiträge; Schreiben vom 02.06.2025	Diese Stellungnahme wurde schon vor der Behördenbeteiligung zu einem früheren Planungsstand angefordert, um mit den dadurch vorliegenden Informationen in den Ortschaftsrat zu gehen.
1. Erschließungsbeitrag: Nach derzeitigem Sachstand ist der Erschließungsbeitrag nicht tangiert. Die Einbeziehung weiterer Flächen kann sich bei einem späteren Ausbau der Straßen bei der Berechnung beitragspflichtiger Flächen zum Erschließungsbeitrag auswirken. 2. Anschlussbeiträge: Die <u>Klarstellungssatzung</u> legt den aktuellen Stand der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich fest. In der Regel sind die Innenbereichsflächen bereits zu den Anschlussbeiträgen (Wasserversorgungs- und Abwasserbeitrag) veranlagt. Es gibt aber auch Ausnahmen wie z.B. Baulücken, welche erst mit tatsächlichem Anschluss veranlagt werden. Mit der <u>Entwicklungssatzung</u> werden bebaute Außenbereichsflächen zu Innenbereichsflächen erklärt bzw. unbebaute Grundstücke dem Innenbereich zugeschlagen. Hier ist zu prüfen, ob durch die Einbeziehung der Außenbereichsflächen die Voraussetzung für bisherige Teilflächenabgrenzungen entfallen und somit eine weitere Beitragspflicht zu den Anschlussbeiträgen (Wasserversorgungs- und Abwasserbeitrag) entsteht oder ob durch die Einbeziehung von bisher unbebauten Außenbereichsflächen neue bebaubare Flächen geschaffen werden und somit eine erstmalige Beitragspflicht entsteht.	

3. Anmerkungen zur Abgrenzung/Notwendigkeit bei einzelnen Flurstücken

- Flst. 105, Federseestraße: könnte man hier die Grenze der Entwicklungssatzung entlang der südöstlichen Grenze des Flst. 75 ziehen? Lt. Luftbild 2011 ist hier nur Wiese und Luftbild 2023 eher lockerer Boden, ansonsten entsteht auch für diesen Streifen eine weitere Beitragspflicht.

- Flst. 2/1 Renhardsweilerstraße: bisher nicht angeschlossenes Hinterliegergrundstück und Eigentumsidentität mit Flst. 2, Renhardsweilerstraße 27, kleine Fläche innerhalb der Einbeziehungssatzung weglassen, da erstmalige Beitragspflicht entstehen würde oder Fläche etwas vergrößern, dass baulich genutzt werden kann?

Beitragsreichliche Beurteilung einzelner Grundstücke aufgrund der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung für den Ortsteil Braunenweiler. Für folgende Grundstücke entsteht **mit Inkrafttreten der Satzung** eine weitere bzw. erstmalige Beitragspflicht.

- Flst. 167/2: Wegfall Teilflächenabgrenzung Klärbeitrag, weitere beitragspflichtige Fläche nur für den Klärbeitrag. Wasserversorgungs- und Kanalbeitrag entstehen bei tatsächlichem Anschluss, da bisher Baulücke (siehe auch Vermerk bei späterer Beitragspflicht)

- Flst. 105: bisher nicht angeschlossenes Hinterliegergrundstück und Eigentümeridentität mit Flst. 73, Federseestraße 40, erstmalige Beitragspflicht zu den Anschlussbeiträgen (siehe auch Vermerk bei Notwendigkeit der Grenzziehung)

- Flst. 87/1: bisher nicht angeschlossenes Hinterliegergrundstück zu Flst. 87, erstmalige Beitragspflicht zu den Anschlussbeiträgen. Sollte ein Anschluss bereits aufgrund bestehender Infrastruktur bestehen, dann auch Hausgarten oder weitere befestigte Fläche außerhalb der Grenze der Entwicklungssatzung prüfen u. veranlassen

- Flst. 72: Wegfall Teilflächenabgrenzung 1993, weitere Beitragspflicht zu den Anschlussbeiträgen (Klärbeitrag 2005, restliche Fläche, wurde mit der Begründung "Außenbereich" dann wieder aufgenommen. Fläche auch auf Luftbild als landwirtschaftliche Wiese sichtbar.

Die Abgrenzung wird so belassen. Es ist mittlerweile im Detail ermittelt, dass es sich hierbei um eine bestehende Baulücke handelt und eine Anschlussmöglichkeit vermutlich schon vor dem 01.04.1964 möglich war. Somit werden Anschlussbeiträge erst nach tatsächlichem Anschluss fällig.

Die betreffende Fläche wurde etwas vergrößert, damit wäre eine kleine Bebauung in zweiter Reihe möglich.

wird zur Kenntnis genommen

Die Abgrenzung wird so belassen. Es ist mittlerweile im Detail ermittelt, dass es sich hierbei um eine bestehende Baulücke handelt und eine Anschlussmöglichkeit vermutlich schon vor dem 01.04.1964 möglich war. Somit werden Anschlussbeiträge erst nach tatsächlichem Anschluss fällig.

wird zur Kenntnis genommen

wird zur Kenntnis genommen

Fortsetzung FB 4 Gebühren und Beiträge; Schreiben vom 02.06.2025

- Flst. 308/12: bisher nicht angeschlossenes Hinterliegergrundstück und Eigentumsidentität mit Flst. 308/2, Eggatsweilerstraße 6, Teilflächenabgrenzung Klärbeitrag entfällt, weitere Beitragspflicht Klärbeitrag (Klärbeitrag von 2005, restliche Fläche, wurde mit der Begründung "Außenbereich" dann wieder aufgenommen. Erstmalige Beitragspflicht für Wasserversorgungs- und Kanalbeitrag aufgrund Eigentümeridentität für die gesamte Fläche innerhalb der Einbeziehungsgrenzen.

- Flst. 2/1: bisher nicht angeschlossenes Hinterliegergrundstück und Eigentümeridentität mit Flst. 2, Renhardsweilerstraße 27, erstmalige Beitragspflicht zu den Anschlussbeiträgen für die kleine Fläche.

- Flst. 318: Wegfall Teilflächenabgrenzung Klärbeiträge, weitere beitragspflichtige Flächen nur für den Klärbeitrag. Wasserversorgungs- und Kanalbeitrag entstehen bei tatsächlichem Anschluss, da bisher Baulücken (siehe auch Vermerk bei späterer Beitragspflicht) oder Außenbereich, dann erstmalige Beitragspflicht zu Wasserversorgungs u. Kanalbeitrag.

Für folgende Flurstücke entsteht erst später (mit tatsächlichem Anschluss/ Baugenehmigung oder Verlängerung der Hauptleitung) eine Beitragspflicht.

- Flst. 167/2: Wasserversorgungs- und Kanalbeitrag bei tatsächlichem Anschluss, da Baulücke.

- 167/4: Keine Eigentümeridentität mit Flst. 48; Leitungen reichen nicht bis auf Höhe des Grundstücks.

- Flst. 318: Wenn Baulücke, dann Wasserversorgungs- und Kanalbeitrag bei tatsächlichem Anschluss

- Flst. 102: Könnte man das schraffierte Eck rausnehmen, da Hausgarten für diese Fläche schwer zu beurteilen ist.

- Flst. 103/1: könnte die schraffierte Fläche bisher Hausgarten sein?

Die betreffende Satzungsfläche auf diesen Grundstück wurde zwischenzeitlich reduziert und endet kurz hinter dem Bestandsschuppen.

wird zur Kenntnis genommen. Fläche wurde mittlerweile, wie bereits erwähnt etwas vergrößert und eine Bebauung zu ermöglichen.

wird zur Kenntnis genommen.

wird zur Kenntnis genommen

wird zur Kenntnis genommen

wird zur Kenntnis genommen

Die Fläche wird hier nicht reduziert, da dieser als mögliche Baufläche gesehen wird.

Abgrenzung wird beibehalten

FB Baurecht, Schreiben vom 06.11.2025	
Vom Fachbereich wurde die Karte zur Satzung eingereicht mit entsprechenden Kommentaren auf der Karte. - Am Ortseingang von Bad Saulgau her soll die Baugrenze nochmals bezüglich der Vorgabe des Abstands zum Fahrbahnrand der Landstraße nach § 22 Strg überprüft werden. - Auf dem Flurstück 401 wird eine Lücke zwischen den vorhandenen Bebauungsplan und der neuen Satzungsfläche gelassen, warum? - Warum wird der Schuppen auf Flst. 318 nicht in den Geltungsbereich der Satzung mit aufgenommen?	Alle Abstände zur vorhandenen Kreis- und Landstraße wurden nochmals überprüft und ggf. angepasst. Da die Satzungsfläche nicht mit dem Geltungsbereich eines Bebauungsplans in Berührung kommen darf, dies aber an dieser Stelle unumgänglich ist, wird der Bereich der Berührung möglichst gering gehalten. Die betreffende Lücke kann auch ohne die Satzung bereits als Innenbereich gewertet werden. Da dieser Schuppen nicht erhaltenswert ist und auch dem Umbau des angrenzenden Wirtschaftsgebäudes nicht dienen kann, wird er nicht berücksichtigt.
Feuerwehr Bad Saulgau, Schreiben vom 21.10.2025	
1. Brandschutzrechtliche Anforderungen Bei der Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplans sind folgende brandschutztechnischen Belange zu berücksichtigen: - Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung - Gewährleistung der Erreichbarkeit der Gebäude für die Feuerwehr (Anfahrbarkeit, Aufstell- und Bewerungsfläche gemäß DIN 14090). - Einhaltung angemessener Abstände zwischen Gebäuden zur Verhinderung einer Brandübertragung. - Berücksichtigung notwendiger Flächen für Rettungswege und Notausgänge. - Einhaltung der Vorgaben der jeweils gültigen Landesbauordnung (z. B. LBO Baden-Württemberg) sowie sonstiger relevanter Gesetze und Vorschriften. 2. Einschätzung der Planänderung aus Brandschutzsicht Die im Entwurf des Bebauungsplans vorgesehenen Änderungen wurden unter brandschutztechnischen Gesichtspunkten geprüft und wie folgt bewertet:	Dies ist im Zuge jedes einzelnen Baugesuchs zu prüfen, da auf Grund dieser Satzung die künftige Lage und der Umfang von Neubauten noch nicht fixiert werden kann. Prüfung im Zuge des jeweiligen Baugesuchs. Prüfung im Zuge des jeweiligen Baugesuchs. Prüfung im Zuge des jeweiligen Baugesuchs. Prüfung im Zuge des jeweiligen Baugesuchs.

Fortsetzung Feuerwehr Bad Saulgau, Schreiben vom 21.10.2025	
- Die geplanten Erschließungswege sind ausreichend dimensioniert und gewährleisten die Anfahrbarkeit der Feuerwehr. - Die vorgesehenen Abstandsflächen sind aus brandschutztechnischer Sicht als ausreichend zu bewerten. - Die Löschwasserversorgung ist im weiteren Verfahren detailliert zu überprüfen und ggf. nachzuweisen. - Besondere bauliche Nutzungen mit erhöhter Brandlast oder Sonderbauten sind im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens einer gesonderten brandschutztechnischen Betrachtung zu unterziehen. 3. Empfehlungen und Hinweise - Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. - Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen sind gemäß DIN 14090 dauerhaft freizuhalten und deutlich zu kennzeichnen. - Für besondere Nutzungseinheiten wie Versammlungsstätten, Kindertagesstätten oder vergleichbare Einrichtungen ist eine gesonderte brandschutztechnische Beurteilung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich. - Eine frühzeitige Abstimmung der weiteren Planung mit der örtlichen Brandschutzdienststelle bzw. der Feuerwehr Bad Saulgau wird ausdrücklich empfohlen.	wird zur Kenntnis genommen wird zur Kenntnis genommen wird zur Kenntnis genommen wird zur Kenntnis genommen Die Empfehlungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Landkreis Sigmaringen, Schreiben vom 28.11.2025	
<u>Fachbereich Brand- und Bevölkerungsschutz</u> Die Mindestwasserlieferung für die Löschwasserversorgung hat 48 m³/h über mind. 2 h zu betragen. Der Fließdruck darf hierbei 2,0 bar nicht überschreiten <u>Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz</u> Zur Satzung kann noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da die Unterlagen noch nicht vollständig und damit nicht aussagekräftig genug sind (siehe Naturschutz). Um Vervollständigung der Unterlagen und um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.	Ist beim jeweiligen Baugesuch zu prüfen. Wird zur Kenntnis genommen und im Abschnitt "Naturschutz" abgearbeitet.

Niederschlagswasser

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen sind § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht), in der jeweils aktuellen Fassung, zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (Niederschlagswasserverordnung), das Arbeitsblatt DWA A- 138-1 (Versickerung), das Arbeitsblatt DWA a 102-2 (Einleitung) und das Merkblatt DWA M 102-4 (Wasserhaushaltsbilanz) sowie der Leitfaden "Gewässerbezogene Anforderungen an Abwasserleitungen" der LUBW, in der jeweils gültigen Fassung, anzuwenden. Prinzipiell ist unbelastetes oder gering belastetes Niederschlagswasser nach erfolgter Vorbehandlung dezentral ortsnahe zu beseitigen oder zu nutzen (z.B. über Zisternen).

Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes sind entsprechend des Merkblatts "Bodenschutz in der Bauleitplanung" ausreichend berücksichtigt. Ein Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden ist bei Aufstellung der Entwicklungssatzung nicht notwendig. Bei der Erschließung neuer Bauvorhaben auf bislang unversiegeltem Grund ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie die DIN 19731 "Verwendung von Bodenmaterial" zu beachten. Sollte anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt "Erdauffüllungen/Erdaufschüttungen im Außenbereich" zu beachten. Die entsprechenden Anträge zur Genehmigung der Auffüllung sind rechtzeitig beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz einzureichen. Auch bei genehmigungsfreien Auffüllungen sind die rechtlichen und fachlichen Anforderungen des Bodenschutzes sowie des Naturschutzes zu beachten.

Diese Anmerkungen werden im Baugesuch berücksichtigt und in der Baugenehmigung als Auflage aufgenommen.

Diese Anmerkungen werden im Baugesuch berücksichtigt und in der Baugenehmigung als Auflage aufgenommen.

Altlasten

Das Flurstück 46, Gemarkung Braunenweiler wird im Altlasten- und Bodenschutzkataster unter der Objekt-Nr. 02139-000 mit der Bezeichnung Altstandort "AS EV-Tankstelle Federseestr. 14" geführt und ist mit B (belassen) Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition bewertet.

Es liegen Anhaltspunkte für eine Altlast gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) § 10 Abs. 1 und 2 vor. Bei aktueller Nutzungssituation ist die Ausbreitung möglicherweise vorhandener Schadstoffe in die Umwelt über alle Wirkungspfade unwahrscheinlich (keine Exposition). Weitere Untersuchungen sind daher unverhältnismäßig. Mit einer Änderung der Exposition für vorhandene Schadstoffe (z.B. durch Entsiegelung der Fläche) kann jedoch eine Situation entstehen, in der der Transfer möglich wird, dann wird eine orientierende Untersuchung nach § 9 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlich. Die Fläche wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster in der Fallgruppe "Altlastverdächtige Flächen/Altlast" geführt. Aufgrund der Vornutzung auf der Fläche können verunreinigte Bodenmassen vorliegen, die nicht "unkontrolliert" abgelagert werden können. Es ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Abfall

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Bestimmungen der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (Ersatzbaustoffverordnung) vom 09. Juli 2021 (in Kraft getreten am 01. August 2023 in der jeweils gültigen Fassung) einzuhalten.

Naturschutz

Die eingereichten Unterlagen zur Beurteilung der Bauleitplanung sind nicht vollständig. Die Belange des Naturschutzes inkl. Umweltbericht sind im Rahmen von § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB), § 1a BauGB, § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB in den Planunterlagen nicht ausreichend berücksichtigt und abgearbeitet.

Wird zur Kenntnis genommen und in Zuge einer Baugenehmigung berücksichtigt.

Diese Anmerkung ist in zukünftigen Baugenehmigungen aufzunehmen.

Wie in der Stellungnahme im letzten Absatz erwähnt, wird im beschleunigten und im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht verlangt. Nach erneuten Recherchen gilt dies auch für die Entwicklungssatzung. Weiterhin ist hier keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Fortsetzung Landkreis Sigmaringen, Schreiben vom 28.11.2025

Der im Teil Klarstellungssatzung dargestellten Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich kann gefolgt werden. Für die Entwicklungssatzung fehlt jedoch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit planerischer Darstellung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, die unter Verwendung des gemeinsamen Bewertungsmodells der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen - Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten zu erstellen ist. Des Weiteren fehlen Aussagen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung, ob und ggf. wie die Belange des Artenschutzes tangiert sind. Eine abschließende Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde kann insoweit erst dann abgegeben werden, wenn die vorgenannten Unterlagen vorgelegt werden. Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

Hinweise:

Aufgrund von höchstrichterlicher Entscheidung (VGH Mannheim, Urteil vom 12.06.2012, Nr. 8 S 1337/10, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 18.07.2012, Nr. 4 CN 3.12) sind folgende Positionen im Bauleitplanverfahren zu beachten: § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verpflichtet die Gemeinden, die in den vorgenannten Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Erforderlich ist eine Kurzfassung der vorhandenen Informationen. Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich halten und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt. Verstöße gegen § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes. Ein pauschaler Hinweis auf den anhängenden Umweltbericht sowie eine bloße Auflistung der umweltbezogenen Stellungnahmen genügt diesen Anforderungen nicht. Nach Auffassung der Rechtsprechung ist die zu planende Gemeinde auf der "sicheren Seite", wenn der Bekanntmachungstext einen zwar stichwortartigen aber vollständigen Überblick über diejenigen Umweltbelange ermöglicht, die aus der Sicht der zum Zeitpunkt der Auslegung vorliegenden Stellungnahmen und Unterlagen in der betreffenden Planung eine Rolle spielen.

In § 34 Abs. 5 BauGB wird folgendes aufgeführt:

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Abs. 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da es sich bei den Satzungsflächen bereits um bebaute Grundstücke handelt, die bereits schon heute als Hausgärten und Hofflächen genutzt werden, bestehen keine Anhaltspunkte, dass die oben genannten drei Voraussetzung im vorliegenden Fall nicht erfüllt sind. Aus diesem Grund wird weiterhin keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wird als nicht notwendig angesehen.

Es ist auf den Satzungsflächen nicht absehbar, wann hier eine Bautätigkeit stattfindet. Aus diesem Grund ist das jeweilige Vorhaben im Zuge eines Baugesuchs genauer zu beleuchten und hier ggf. weitere artenschutzrechtlichen Untersuchungen anzuordnen.

Die Pflicht einer schlagwortartigen Zusammenfassung und Charakterisierung von Umweltinformationen gilt nur im Regelverfahren. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und im beschleunigten Verfahren, in denen von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen wird, entfällt die Pflicht zur Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Fachbereich Landwirtschaft

Die Stadt Bad Saulgau plant im Ortsteil Braunenweiler die Aufstellung einer Klarstellungs- und Entwicklungssatzung. Mit der Entwicklungssatzung werden bereits bebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB einbezogen. Dadurch sollen ungenutzte Gebäude (ehemalige landwirtschaftliche Gebäude) wieder in Nutzung gebracht werden. Die einzubeziehenden Flächen liegen laut Flächennutzungsplan der Stadt Bad Saulgau innerhalb von Wohn- oder Mischgebieten. Auf einigen Flurstücken befinden sich landwirtschaftliche Betriebsgebäude, die nach internen Informationen des Fachbereichs Landwirtschaft keinem aktiven landwirtschaftlichen Betrieb zuzuordnen sind. Der Bestandschutz für diese Gebäude ist im Falle einer Wohnbebauung zu prüfen. Die einzubeziehenden Flst. Nrn. 1, 59 und 63 Gemarkung Braunenweiler betreffen die Hofstelle von aktiven landwirtschaftlichen Betrieben, einer davon mit Tierhaltung. Der Fachbereich Landwirtschaft hat keine Bedenken gegenüber der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung, da durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe der Dorfcharakter erhalten bleibt.

Fachbereich Straßenbau

Das Plangebiet befindet sich straßenrechtlich innerhalb und außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt von Braunenweiler an der K 8259 und L 280. Gemäß § 22 Abs. 1 StrG besteht außerhalb des straßenrechtlichen Erschließungsbereiches von Kreisstraßen in einem Abstand vom 15 m (Landstraßen 20 m) vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen,

Wird zur Kenntnis genommen.

Außenbereichssatzungen sowie Klarstellungs- und Entwicklungssatzungen zu beachten. So wie in § 22 StrG in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch Bebauungsplan bzw. Satzung ein geringerer Abstand zugelassen werden. Außerhalb des straßenrechtlichen Erschließungsbereichs von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung neuer Anschlüsse kommunaler Straßen gelten. Eine dies nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen. In Anlehnung an die in 22 Abs. 1 StrG enthaltenen Möglichkeiten, in bestimmten Fällen Ausnahmen bezüglich neuer Zufahrten zuzulassen, ist, falls die Herstellung eines neuen Anschlusses vertretbar erscheint, der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zwischen Stadt und dem Landratsamt möglich.

Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Abs. 1 StrG ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Satzung gemäß § 22 Abs. 6 StrG, da der Bebauungsplan bzw. die Satzung nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen sind. Die straßenrechtlichen Belange des Fachbereichs Straßenbau sind für die Bereiche der L 280 nicht betroffen. Die Beurteilung von straßenrechtlichen und straßenbaulichen Belangen im Bereich der L 280 obliegt im vorliegenden Fall dem Regierungspräsidium Tübingen, Referat 42. Es wird aber vorsorglich darauf hingewiesen, dass die im Planentwurf mit Datum 15.07.2025 dargestellten Baugrenzen im Bereich des Flurstücks 140/6 (Am Mühlbach 2) möglicherweise ins freizuhaltende Sichtdreieck (3/70 m) des Anschlusses der Straße "Am Mühlbach" an die L 280 einragt. Zur Erhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird eine Rücknahme der Baugrenze außerhalb des freizuhaltenden Sichtdreiecks gefordert.

Im Planentwurf mit Datum 15.07.2025 sind an der K 8259 verschiedene Bebauungspläne betroffen. Die straßenrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne werden durch den Planentwurf nicht begründet bzw. geändert.

Das Sichtdreieck wurde eingezeichnet und die Baugrenze nach den Vorgaben angepasst.

Fortsetzung Landkreis Sigmaringen, Schreiben vom 28.11.2025	
Der Plantentwurf mit Datum 15.07.2025 sieht im Bereich der Renhardsweilerstraße 29 (Flurstück 1 und 318) eine Baugrenze ohne definierten Abstand zur K 8259 vor. Der Bereich liegt straßenreichtlich teilweise außerhalb (Verknüpfungsbereich) und teilweise innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt von Braunenweiler. Der durch das Straßengesetz § 22 (1) vorgegebene Anbauabstand zur Kreisstraße von 15 m wird unterschritten. Die Baugrenze soll entweder auf den gesetzlich vorgegebenen Anbauabstand zur Kreisstraße von 15 m, zumindest jedoch auf den Abstand des benachbarten Bebauungsplanes bzw. Abstand des bestehenden Gebäudes Alpenblick 1 festgesetzt werden.	Das Sichtdreieck des benachbarten Bebauungsplans wurde berücksichtigt und der Abstand zum Fahrbahnrand auf 10 Meter bemessen nach § 22 Abs. 3 StrG. Wir haben zudem festgestellt, dass der Bereich der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teil der Ortsdurchfahrt deutlich weiter Richtung Renhardsweiler auf Höhe des Flurstücks 179/9, Erlenstauden 30 liegt. Somit beträgt der Straßenabstand im erwähnten Bereich nicht wie genannt 15 Meter sondern 10 Meter.
Regierungspräsidium Stuttgart; Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 17.11.2025	
Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Berücksichtigung der Regelung der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeit geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.	Diese Hinweise werden bei folgenden Baugenehmigungen zur Auflage gemacht.
Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 27.11.2025	
<u>Straßenwesen</u> Das Plangebiet der "Klarstellungs- und Entwicklungssatzung Braunenweiler" gemäß Entwurf vom 15.07.2025 liegt an der L 280 <u>überwiegend innerhalb</u> und <u>teilweise außerhalb</u> der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Bad Saulgau, Gemarkung Braunenweiler.	

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

Art der Vorgabe

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Landstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m bei Landstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.

Im Interesse der Verkehrssicherheit sind die straßenrechtlichen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch im Innenbereich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. Innerhalb des Erschließungsbereichs von Landstraßen beträgt der Schutzstreifen gemäß § 22 StrG BW einheitlich 10 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der nächstgelegenen befestigten Fahrbahn.

Straßenanschluss

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Landstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung neuer Anschlüsse kommunaler Straßen gelten. Eine, dies nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs weiterhin zu gewährleisten bzw. zu erhöhen und um Knotenpunkte rechtzeitig erkennbar und übersichtlich zu gestalten, sind an einmündenden Ortsstraßen ausreichende Sichtfelder vorzuhalten. Außerdem sind im Interesse der Verkehrssicherheit überall dort wo es sich ermöglichen lässt, Zugänge und Zufahrten zu anliegenden Grundstücken durch Schließung, Zusammenlegung oder durch Schaffung rückwärtiger Erschließungsmöglichkeiten zu reduzieren. Rechtsgrundlage ist § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg

Aufgrund der Anregungen des Regierungspräsidiums Tübingen und auch des Landratsamts Sigmaringen wurden die Bauverbotsabstände nochmals geprüft und die Sichtdreiecke in den zeichnerischen Teil der Satzung aufgenommen.

Möglichkeit der Überwindung

So wie in § 22 Abs. 1 StrG BW in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch einen Bebauungsplan eine nähere Bebauung zugelassen werden.

Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Abs. 1 StrG BW ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 6 StrG BW, da der Bebauungsplan nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (vgl. VGH Hessen vom 22.07.1999 in ZfBR 2000, S. 194-197).

In Anlehnung an die in § 22 Abs. 1 StrG BW enthaltenen Möglichkeiten, in bestimmten Fällen Ausnahmen bezüglich neuer Zufahrten zuzulassen, ist, falls die Herstellung eines neuen Anschlusses vertretbar erscheint, der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zwischen Stadt und dem Regierungspräsidium möglich.

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage und Hinweise zum Vollzug.

Stellungnahme Referat 42 - Steuerung und Baufinanzen

Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt ist im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entlang der Landesstraße ein mindestens 20 m breiter, nicht überbaubarer Grundstücksstreifen einzuplanen. Innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt beträgt der zu berücksichtigende Schutzstreifen 10 m.

Nicht überbaubare Grundstücksstreifen, Pflanzstreifen

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen außerhalb des Erschließungsbereichs gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 22 StrG BW keine Hochbauten und baulichen Anlagen errichtet werden.

Ebenso dürfen Garagen und Stellplätze i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten, Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, z.B. Lagerflächen usw. nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO 1990). Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Entsprechend ist das Regierungspräsidium als Straßenbaubehörde im Genehmigungsverfahren seitens der unteren Verwaltungsbehörden zu beteiligen. In den planungsrechtlichen Festsetzungen sind entsprechende Ergänzungen vorzunehmen.

Werbeanlagen

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt sind Werbeanlagen nach § 22 Abs. 5 StrG BW straßenrechtlich zu beurteilen. Dies gilt grundsätzlich für Werbeanlagen bis zu einer Entfernung 40 m, an Bundes- und Landstraßen, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. § 22 Abs. 6 StrG BW, welcher die Anwendbarkeit der Absätze 1-4 ausschließt sofern ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, bezieht die o.g. Regelungen zu Werbeanlagen ausdrücklich nicht mit ein. In die textlichen Festsetzungen ist aufzunehmen, dass Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Landstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen werden dürfen. Entsprechend ist das Regierungspräsidium als Straßenbaubehörde im Genehmigungsverfahren seitens der unteren Verwaltungsbehörde zu beteiligen.

Zufahrten

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt sind unmittelbare Zufahrten und Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der Landstraße nicht gestattet. Dieses Zufahrtsverbot ist in den

Die Ergänzungen wurden in den textlichen Teil der Satzung in verkürzter Form übernommen.

Es wurde eine Festsetzung bez. der Vorgaben für Werbeanlagen in den Satzungstext aufgenommen.

Dieser Hinweis wird nicht übernommen, da diese Satzung nur minimalistisch auszuführen ist und nicht so ins Detail gehen soll. Dieser Hinweis ist dann im speziellen beim jeweiligen Baugesuch

Fortsetzung Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 27.11.2025	
planungsrechtlichen Festsetzungen zu ergänzen. Hinweise: Der Landstraße sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Plangebiet einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden. Auf die REwS (Richtlinie für die Entwässerung von Straßen, 2021) wird hingewiesen. Kosten für Immissionsschutz Die für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der Landstraße, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann. Ver- und Entsorgungsleitungen Anpassungsarbeiten, Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstige Veränderungen im Bereich des Straßenkörpers dürfen nur mit besonderer Erlaubnis und nach den näheren Angaben der Straßenbauverwaltung bzw. nur auf gesonderten Antrag nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis Sigmaringen vorgenommen werden.	aufzuführen. Diese Vorgaben werden im jeweiligen Baugesuch geprüft. Wird zur Kenntnis genommen und bei den jeweiligen, folgenden Baugesuchen nochmals geprüft. Sollte dieser Fall eintreten, wird das Landratsamt kontaktiert.
Bürger aus Braunenweiler, Schreiben vom 10.11.2025	
Einspruch gegen die Festlegung des Flächennutzungsplans in Braunenweiler Grundstück 308/7 - Xxstraße XX Nach Einsichtnahme beim Stadtbauamt Bad Saulgau habe ich den genauen Verlauf der Neuordnung zu sehen bekommen. Hier habe ich festgestellt, dass mein Grundstück 308/7 ebenfalls von der Änderung betroffen ist. Mit der bebauungsfähigen Fläche an der West/Südseite bin ich nicht einverstanden. Ich bitte Sie den Plan, wie bereits im Bauamt gefordert, dahingehend zu ändern, dass mein gesamtes Gelände innerhalb der gegebenen Grenzen bebaubar ist.	Die Anregungen werden in vollem Umfang berücksichtigt.

Sollte der vorläufige Plan nicht geändert werden, wird der Verwaltungsaufwand bei einem nachfolgenden Bauvorhaben für die Verwaltung aufwendig und zeitraubend für den Antragsteller. Zur Information: Ich habe für die GESAMTE Fläche alle von der Stadt Saulgau berechneten Gebühren und Steuern, berechnet erhalten und bezahlt. Somit wäre eine Teilfläche überbezahlt.