

# Satzung

## **über die Einbeziehung einer südöstlich an die Ortslage angrenzenden Außenbereichsfläche zur Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in Wolfartsweiler**

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221) hat der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau am \_\_.\_\_.2019 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst Teilflächen der Flurstücke Nummer 72, 73, 76 und 260 der Gemarkung Wolfartsweiler mit einer Gesamtfläche von ca. 0,27 ha. Der Geltungsbereich ist in dem als Anlage 1 beigefügten Plan des Fachbereichs Bauen und Planen vom 10.01.2019 gekennzeichnet. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2**

#### **Sachlicher Geltungsbereich**

Die in § 1 bezeichnete Fläche wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) einbezogen.

### **§ 3**

#### **Zulässigkeit von Vorhaben**

Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB und den nachfolgenden ergänzenden Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, die zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffen werden:

Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

## **§ 4 Hinweise**

### (1) Straßenwesen:

Für den Geltungsbereich der Satzung ist keine weitere öffentliche Erschließung erforderlich. Der östliche Teilbereich des Gebiets wird über den bestehenden Weidenweg erschlossen, die Bereiche im Westen des Geltungsbereichs können über eine private Erschließung an den öffentlichen Weg Flurstück Nr. 71 angebunden werden.

### (2) 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) zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, die Arbeitshilfe der LUBW für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten, das Merkblatt DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden. Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dächern werden Zisternen empfohlen. Die Anlagen müssen jederzeit kontrollierbar sein. Der Überlauf der Anlagen muss vorrangig an die Versickerungsanlage angeschlossen werden.

Bestehen Zweifel über die Sickerfähigkeit des Untergrunds, so ist diese mittels eines Sickerversuchs nachzuweisen und zu dokumentieren. Nachbargrundstücke oder Gebäude dürfen durch eine Versickerung nicht beeinträchtigt werden. Ist die Versickerung nicht möglich, muss an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Um das Niederschlagswasser nicht zusätzlich zu belasten, muss auf Dach- und Fassadenmaterialien aus Kupfer, Zink, Titanzink und Blei verzichtet oder durch eine Beschichtung verhindert werden, dass diese Schadstoffe freigesetzt werden. Davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie Regenfallrohre, Dachrinnen usw.

### (3) Regenwasserverwendung

Bei der Verwendung von Regenwasser aus Regenwasserzisternen im Haushalt (z.B. WC-Spülung, Gartenbewässerung oder Wäschewaschen etc.) ist für das Regenwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem entsprechend DIN 1988 und Trinkwasserverordnung zu installieren. Die Behälteranlagen bei Verwendung des Wassers als Betriebswasser müssen kontrollierbar sein. Nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) muss die Inbetriebnahme einer Betriebswasseranlage, die zusätzlich zur Hausinstallation eingerichtet wird, beim Landratsamt – Fachbereich Gesundheit angezeigt werden. Die Vorschriften des örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmens sind zu beachten.

(4) Grundwasserschutz

Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist sofort der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamts Sigmaringen zu benachrichtigen. Einer dauerhaften Grundwasserabsenkung kann nicht zugestimmt werden.

Die Einleitung von freigelegtem Grund- und Schichtenwasser, Quellen, fließende Gewässer oder Sickerleitungen in die Mischwasserkanalisation ist verboten.

Das Niederbringen von Erdwärmesonden ist unter Einhaltung von Auflagen und Bedingungen nur in Ausnahmefällen möglich. Eine Bohranzeige unter Angabe der Flurstücknummer ist rechtzeitig vorab beim Landratsamt Sigmaringen einzureichen. Eine verbindliche Auskunft über wasserwirtschaftliche Restriktionen erteilt das Landratsamt nach Übersendung näherer Daten.

(5) Bodenschutz

Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Mindestschichtstärke von 20 cm auf dem übrigen Baugrundstück aufzutragen.

Das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen, „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ ist zu beachten.

(6) Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

(7) Immissionsschutz

Auf den umliegenden bebauten Flächen sind Nutzungen nach dem Gebietscharakter „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO bzw. „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO zulässig. Die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm sind für die relevanten Immissionsorte mit Wohnnutzung im Umfeld des Geltungsbereichs der Satzung einzuhalten.

(8) Altlasten

Wird bei Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder wird eine Verunreinigung des Baukörpers (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Umwelt, zu verständigen.

(9) Abfallbeseitigung

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten. Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

(10) Archäologische Fundstellen

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstellen sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

**§ 4**  
**In-Kraft-Treten**

Die Einbeziehungssatzung tritt gemäß § 10 BauGB mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:  
Bad Saulgau, den \_\_.\_\_.2019

Doris Schröter  
Bürgermeisterin

Anlagen:  
Anlage 1: Zeichnerischer Teil vom 10.01.2019  
Anlage 2: Begründung  
Anlage 3: Verfahrensvermerke

## Begründung

### 1. Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

Durch die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB werden Teilflächen der Flurstücke Nummer 72, 73, 76 und 260 der Gemarkung Wolfartsweiler am südöstlichen Ortsrand in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Durch die Einbeziehungssatzung wird das Baurecht für eine weitere Entwicklung der ansässigen Handwerksbetriebe und eine moderate Nachverdichtung geschaffen, der bestehende Ortsrand wird sinnvoll abgerundet.

### 2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

Konkreter Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist der Bauwunsch eines bereits seit mehreren Generationen am Ort ansässigen Handwerksbetriebs auf Flurstück Nummer 76 im Osten des Geltungsbereichs der Satzung. Obwohl das Gelände bereits befestigt ist und als Betriebshof genutzt wird kann das geplante Baufeld nach bestehender Rechtslage nicht dem Innenbereich zugeordnet werden, eine Genehmigung des konkreten Vorhabens auf Grundlage des § 35 BauGB ist ebenso wenig möglich. Bei der näheren Betrachtung der örtlichen Situation hat sich herausgestellt, dass der bestehende Verlauf der Abgrenzung zwischen Außenbereich und Innenbereich am südöstlichen Ortsrand von Wolfartsweiler aus städtebaulicher Sicht insgesamt eher unbefriedigend ist. Der Außenbereich buchtet hier quasi in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile hinein aus, sodass eine weitere bauliche Entwicklung auch auf geeigneten Teilflächen der Flurstücke 72, 73 und 260 nach geltendem Recht nicht möglich wäre. Auch und gerade mit Blick auf eine moderaten Nachverdichtung und die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten eines weiteren in der St.-Leonhard-Straße ansässigen Handwerksbetriebs ist es deshalb sinnvoll, einen klaren Ortsrand für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wolfartsweiler zu definieren. Hiermit kann einerseits ein effizienterer Umgang mit der Ressource Fläche erreicht werden, da eine weitere bauliche Entwicklung auf Flächen, die für den zusammenhängenden Außenbereich und für das Landschaftsbild nur eine untergeordnete Bedeutung haben, ermöglicht wird. Andererseits können die schutzwürdigen und schutzbedürftigen Außenbereichsflächen durch die klare Definition eines Ortsrandes in diesem Bereich nachhaltig geschützt werden.

### 3. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich der Satzung betrifft Teilflächen der Flurstücke 72, 73, 76 und 260 der Gemarkung Wolfartsweiler und umfasst ca. 0,27 ha. Die Fläche liegt am südöstlichen Ortsrand von Wolfartsweiler und grenzt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an. Durch die Einbeziehung der genannten Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wolfartsweiler kann in diesem Bereich ein städtebaulich sinnvoller und nachvollziehbarer Ortsrand als klare Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich ausgebildet werden.

### 4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau-Herbertingen als gemischte Baufläche dargestellt. Die Einbeziehungssatzung kann also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 5. Bisherige Nutzung

Bei den von der Einziehungssatzung betroffenen Flächen handelt es sich zum einen um den bestehenden Betriebshof eines ortsansässigen Handwerksbetriebs, zum anderen um gärtnerisch gestaltete bzw. einer ehemaligen Hofstelle zugehörige, intensiv als Nebenflächen derselben genutzte Flächen. Deshalb und aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs dieser Satzung besteht keine Notwendigkeit für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte dafür, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter beeinträchtigt sein könnten, sind nicht erkennbar.

## 6. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die städtebaulichen Voraussetzungen zur Anwendung des Planungsinstrumentes „Einziehungssatzung“ sind erfüllt: Es handelt sich um eine klar abgegrenzte Außenbereichsfläche, die mit in den Innenbereich einbezogen werden soll. Weder hinsichtlich ihrer Lage noch bezüglich ihrer Größe hat die Fläche ein solches städtebauliches Gewicht, dass für eine weitere bauliche Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wäre. Die Einziehung dieser vergleichsweise kleinen Fläche, die auch zu einer Abrundung und klaren Ausformulierung des Ortsrandes des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wolfartsweiler beiträgt, stellt eine geordnete städtebauliche Entwicklung dar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern. Somit sind die in § 34 Abs. 5 BauGB formulierten Anwendungsvoraussetzungen erfüllt. Die Aufstellung der Satzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB.