Öffentliche Bekanntmachung

Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung

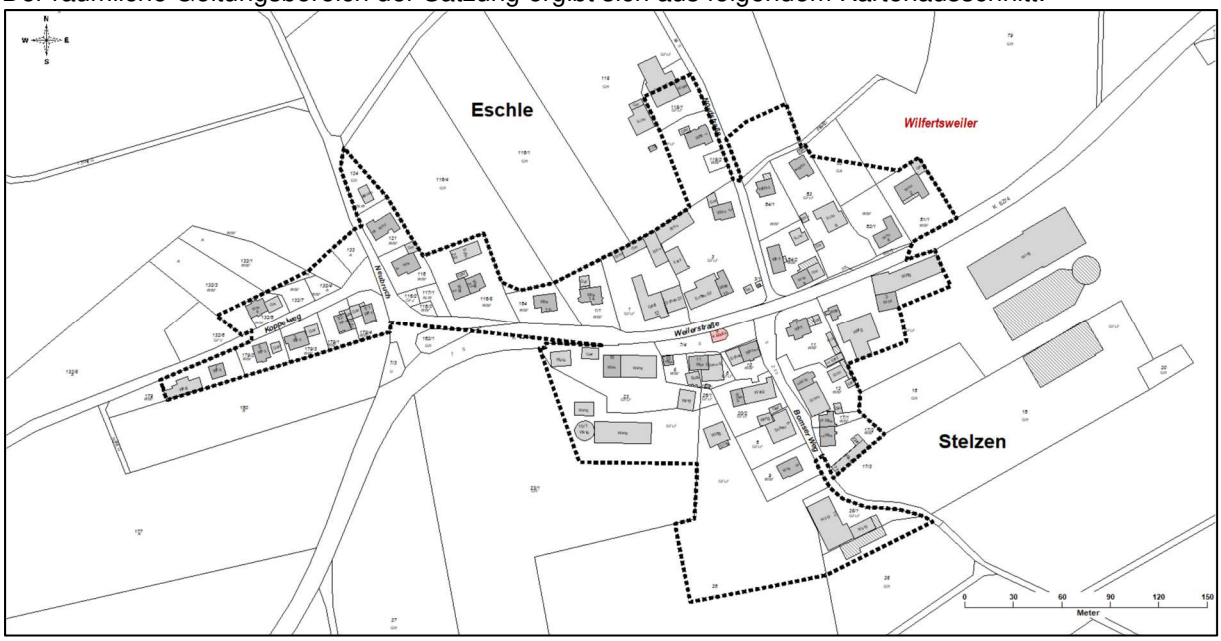
„Wilfertsweiler“

der Gemarkung Saulgau Flur 3 Wilfertsweiler

in Anlehnung an das vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
(ohne frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau hat am 22.10.2026 in öffentlicher Sitzung beschlossen, die Klarstellung-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Wilfertsweiler“ in Anlehnung an das vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen. In selber Sitzung wurde der Satzungsentwurf gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Maßgebend ist der Entwurf der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom 09.07.2026.

Ziele und Zwecke der Planung

In den Ortschaften der Stadt Bad Saulgau gibt es wenige Bebauungspläne im Bestand, die den bebaubaren Bereich regeln. Diese werden überwiegend aufgestellt, wenn neue Baugebiete hinzukommen.

Außerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen gilt die Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich als Bewertung für Bauvorhaben. Im Innenbereich ist der § 34 BauGB anzuwenden, im Außenbereich der § 35 BauGB. Der Außenbereich ist privilegierten Vorhaben vorbehalten. Die Stadt Bad Saulgau verfügt aktuell nicht über eine Satzung, die die Trennung zwischen Innenbereich und Außenbereich der Ortschaft Wilfertsweiler klarstellt.

Aufgrund dessen ist es bei vielen eingehenden Baugesuchen eine Einzelfallentscheidung die das Baurechtsamt festzulegen hat, wie die Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich verläuft. Dem Bauherrn ist diese Grenze vor einer Kontaktaufnahme mit dem Baurechtsamt nicht bekannt.

Um Bauherren schon vorab ein Regelungswerk an die Hand zu geben, soll in Rücksprache mit dem Fachbereich Baurecht eine Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung aufgestellt werden.

Die Klarstellungssatzung legt hierbei den aktuellen Stand der Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich fest, welche durch den Fachbereich Baurecht definiert wurde. Nun gibt es aber Gebäude am Ortsrand die sich im Außenbereich befinden, die nicht als Wohngebäude genutzt werden, sich aber innerhalb der Abgrenzung des Flächennutzungsplans auf hier definierten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen befinden. Sollen diese Gebäude mit größerem Umbaumaßnahmen einer Wohnnutzung oder nicht privilegierten Nutzung zugeführt werden, können diese bebauten Flächen über die Entwicklungssatzung zu Innenbereichsflächen erklärt werden und unterliegen somit nach Rechtskraft der Satzung dem Anwendungsbereich des § 34 BauGB.

Mit der Ergänzungssatzung hat die Gemeinde die Möglichkeit, einzelne noch unbebaute Grundstücke in unmittelbarer Nähe des im Zusammenhang bebauten Ortsteils dem unbeplanten Innenbereich zuzuschlagen. Nach Rechtskraft der Ergänzungssatzung sind auch diese Grundstücke als Baugrundstücke zu werten und können nach § 34 BauGB entsprechend der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung und den vorhandenen Festsetzungen der Satzung bebaut werden.

Mit der Kombination der drei Satzungsformen soll dem Bürger nun ein schlüssiges Arbeitsmaterial an die Hand gegeben werden, das Ihm übersichtlich die bauliche Situation für sein Grundstück schildert. Die bebauten Grundstücke erfahren hierdurch weitere Verdichtungs- und Umnutzungsmöglichkeiten. Außerdem werden in verträglicher Form noch unbebaute Außenbereichsflächen zum Innenbereich erklärt um den Ortsrand sauber abzurunden.

Die Aufstellung dieser Satzung wird in Anlehnung an das vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.
Die kombinierte Satzung wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, da dies aufgrund des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 3 BauGB) nicht erforderlich ist. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im laufenden Verfahren Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung wird vom 09.11 bis einschließlich 11.12.2026 bei der Stadtverwaltung Bad Saulgau, Oberamteistraße 11, 88348 Bad Saulgau von Montag bis Freitag vormittags von 8:00 Uhr bis 12:15 Uhr, Dienstag und Donnerstag nachmittags von 14:00 Uhr bis 17:00 Uhr öffentlich ausgelegt.

Während der Auslegungsfrist können – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen bei der Bauverwaltung Zimmer 213 abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzungen unberücksichtigt bleiben können.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich im Internet unter der Internet-Adresse https://www.bad-saulgau.de/de/bauen-wohnen-umwelt-verkehr/bauen-wohnen/bauleitplanung/index.php#anchor_368dd9b0_Accordion-Bauleitplaene-und-Satzungen-in-Aufstellung eingestellt.

Bad Saulgau, den 09.11.2026

Raphael Osmakowski-Miller
Bürgermeister