



Klarstellungs- und Entwicklungssatzung für die Ortschaft

„Braunenweiler“

Aufgrund von § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) hat der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau in öffentlicher Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

Klarstellungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

zur Festsetzung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Braunenweiler.

§ 1

Die Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die sich in beiliegender Karte mit Stand vom 15.07.2025 im Maßstab 1:1.500 innerhalb der Umrandung befinden, liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Braunenweiler. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

■ ■ ■ ■ ■ Abgrenzung Innen/Aussenbereich Baurecht

§ 2

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils richtet sich nach § 34 BauGB.

§ 3

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ort, Datum

Raphael Osmakowski-Miller, Bürgermeister

Begründung zur Klarstellungssatzung

für die Ortschaft

„Braunenweiler“

Der Bereich der Klarstellungssatzung wird im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen weitgehend als Bauflächen, d.h. als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen dargestellt.

Die Stadt Bad Saulgau grenzt mit dieser Klarstellungssatzung für die Ortschaft Braunenweiler den Innenbereich verbindlich vom Außenbereich ab. Vorhaben im Innenbereich richten sich nach § 34 BauGB, Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB. Über die nachfolgende Entwicklungssatzung werden noch weitere Gemarkungsteile außerhalb des Geltungsbereichs der Klarstellungssatzung zum Innenbereich nach § 34 BauGB erklärt.

Über die Verbindung der zwei Satzungen möchte die Stadt Bad Saulgau ein Instrument für die Ortschaft Braunenweiler schaffen, welches die Bebaubarkeit von Flächen am Ort klar darstellt und es keinen Einzelfallentscheidungen mehr bedarf. Die Abgrenzung der Klarstellungssatzung wurde auf Grundlage der Bestandsgebäude (Wohngebäude) vom Fachbereich Baurecht erstellt.

Bad Saulgau, 15.07.2025

Christoph Zoll

Entwicklungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

zur Festsetzung des bebauten Gebiets im Außenbereich als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

§ 1

Die im beiliegenden Lageplan vom 15.07.2025 dargestellten grünen Flächen die im Außenbereich liegen und im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind, werden als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB festgelegt.



Entwicklungssatzung Einzugsflächen bebaut

§ 2

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils richtet sich nach § 34 BauGB.

§ 3

Die Grenzen dieses im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Braunenweiler“ sind im Lageplan vom 15.07.2025 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung. Die Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich aus der Klarstellungssatzung und die nach § 1 dieser Satzung ausgewiesenen grünen Flächen ergeben den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

§ 4

Im zeichnerischen Teil dieser Satzung sind Baugrenzen definiert, die den bebaubaren Bereich auf den Flächen nach §1 dieser Satzung festlegen. Flächen die innerhalb der geschlossenen Baugrenzen liegen sind überbaubare Grundstücksflächen.



Baugrenze

§ 5

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ort, Datum

Raphael Osmakowski-Miller, Bürgermeister

Begründung zur Entwicklungssatzung

für die Ortschaft

„Braunenweiler“

Das Gemeindegebiet der Stadt Bad Saulgau umfasst zur Kernstadt noch 13 Ortschaften, welche mal mehr mal weniger landwirtschaftlich geprägt sind. Die in den Ortslagen vorhandenen landwirtschaftlichen Anwesen befinden sich oft am Ortsrand und stehen teilweise leer, da die Betriebsinhaber durch die Vergrößerung ausgesiedelt sind oder die Landwirtschaft aufgegeben wurde. Diese Gebäude befinden sich häufig zwar auf, im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohn- oder Mischgebietsflächen, was aber nicht gleich bedeutet, dass hier Baurecht besteht. Oft sind diese Gebäude dem Außenbereich zuzuordnen. Solche Gegebenheiten erschweren es, diese Gebäude in Verbindung mit größeren Umbaumaßnahmen und Erweiterungen einer anderen, nicht privilegierten Nutzung zuzuführen.

Die Stadt möchte diese ungenutzten Gebäulichkeiten wieder in Nutzung bringen, da zusätzlicher Wohnraum benötigt wird und dieser hier ressourcenschonend generiert werden kann ohne die Heranziehung von unberührten Flächen. Die Geltungsbereiche bestehender Bebauungspläne werden hierbei nicht berücksichtigt, da diese die Bebaubarkeit von Grundstücken im ihrem Geltungsbereich unabhängig hiervon regeln und Vorrang vor dieser Satzung haben. Es wurde darauf Rücksicht genommen, dass Geltungsbereiche dieser Satzung nur geringfügig mit Geltungsbereichen von Bebauungsplänen in Berührung kommen.

Mit dieser Satzung werden bebaute Grundstücke/Grundstücksteile im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB einbezogen. Der bisher gültige Innenbereich wird durch die zuvor aufgeführte Klarstellungssatzung definiert. Durch die Entwicklungssatzung werden nun die im Lageplan vom 15.07.2025 grün dargestellten Flächen zum Innenbereich hinzugezogen. Zukünftige Bauvorhaben haben sich nach § 34 BauGB in ihrer Umsetzung an der vorhandenen Umgebungsbebauung zu orientieren. Aus diesem Grund werden keine weiteren Festsetzungen in dieser Satzung getroffen. Im zeichnerischen Teil der Satzung wird der bebaubare Bereich durch Baugrenzen definiert. Entlang von Kreis- und Landstraßen ist nach § 22 Straßengesetz ein Mindestabstand vom Fahrbahnrand mit Hochbauten einzuhalten. Diese Vorgaben wurden im zeichn. Teil übernommen. Ggf. kann dieser Abstand durch Zusage des Straßenbaulastträgers verringert werden.

Bad Saulgau, 15.07.2025

Christoph Zoll