

Gemeinde Wutöschingen

1. Änderungssatzung

zur bestehenden Ergänzungssatzung
„Eschenweg“, Schwerzen
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 sowie der §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27. Oktober 2025 (BGBl. I Nr. 257) und § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen am _____ die 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Eschenweg“, Schwerzen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand

In den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schwerzen werden über die in der ursprünglichen Ergänzungssatzung „Eschenweg“ vom 08.06.1998 einbezogenen Grundstücke hinaus auch die im Lageplan dargestellten Außenbereichsflächen in den räumlichen Geltungsbereich miteinbezogen. Damit werden die Grenzen für den dort im Zusammenhang bebauten Bereich des Ortsteils Schwerzen neu festgelegt.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan der 1. Änderungssatzung in der Fassung vom _____

§ 3

Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Eschenweg“, Schwerzen besteht aus:

1. Lageplan (zeichnerischer Teil) vom _____
2. Begründung vom _____

§ 4

Zulässigkeit von Vorhaben

Im Geltungsbereich dieser Erweiterung ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

§ 5

Inkrafttreten

Die 1. Änderungssatzung zur bestehenden Ergänzungssatzung „Eschenweg“, Schwerzen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wutöschingen, den _____




Rainer Stoll, Bürgermeister

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Änderung der Ergänzungssatzung vom _____ dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom _____ zu Grunde liegt und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Wutöschingen, den _____

Rainer Stoll, Bürgermeister

-  = Erweiterungsbereich 1. Änderungssatzung
-  = Ergänzungssatzung 1998
-  = Abrundungssatzung 1996

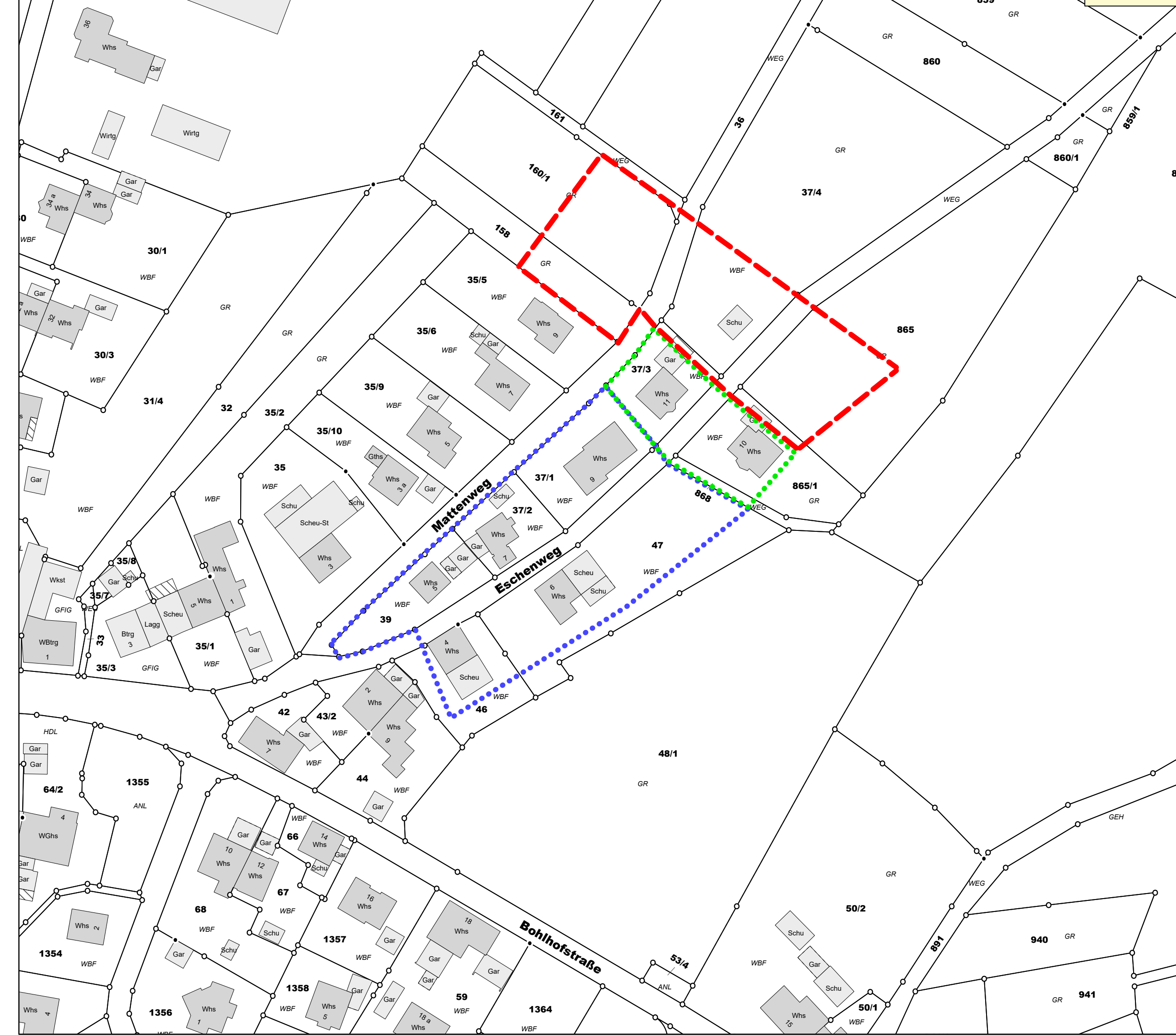
Wutöschingen, den 19.01.2026

Siegel

Rainer Stoll,

M = 1:1000

Bürgermeister



Begründung

zur 1. Änderung der Ergänzungssatzung "Eschenweg", Schwerzen

1. Erfordernis der Änderung

Die Gemeinde Wutöschingen hat bereits im Jahr 1996 eine Abrundungssatzung und dann im Jahr 1998 eine Ergänzungssatzung für den Bereich „Eschenweg“ im Ortsteil Schwerzen erlassen. Ziel war es, einzelne Grundstücke am Rand der bestehenden Bebauung planungsrechtlich einzubeziehen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Mit diesen Satzungen sollten insbesondere rechtliche Grundlagen für eine Wohnbebauung geschaffen werden, um dem bis zum heutigen Tage anhaltenden Wohnbedarf Rechnung zu tragen.

Aus der Mitte dortiger Grundstückseigentümer wurden nun die Planung für zwei Bauvorhaben an die Gemeinde herangetragen, welche die Errichtung von zwei Einfamilienwohnhäusern in diesem Bereich vorsehen. Vor diesem Hintergrund soll die bestehende Ergänzungssatzung erweitert werden. Geplant ist, Teilflächen von insgesamt drei bislang dem Außenbereich zugeordneten Grundstücken in den Geltungsbereich der Satzung aufzunehmen, um künftig eine planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 34 BauGB zu ermöglichen.

2. Ziel und Zweck der Änderung

Mit der Änderung der Satzung sollen für Teile der Grundstücke Flst.Nr. 37/4, 158, 160/1 und 865 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine einzeilige Bebauung mit Wohnhäusern geschaffen werden.

3. Inhalt der Änderung

Im Rahmen der Änderung der Ergänzungssatzung werden Teilflächen der Flurstücke Nr. 37/4, 158, 160/1 und 865, die bislang dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen sind, in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen. Damit erfolgt eine planungsrechtliche Zuordnung dieser Flächen in den Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt.

Die Einbeziehung der Flächen ist sinnvoll, weil die Grundstücke direkt an den Ortsteil angrenzen. Hiermit wird eine Wohnbebauung ermöglicht, ohne dass eine Zersiedlung erfolgt. So wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Orts sichergestellt.

Die Regelungen der ursprünglichen Ergänzungssatzung vom 08.06.1998 im dortigen § 4 (bauliche Nutzung) sowie § 5 (Örtliche Bauvorschriften) werden im (neuen) § 4 dahingehend ersetzt, dass sich die Zulässigkeitsvoraussetzungen von Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB richten.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Entsprechend der zeichnerischen Darstellungen im Lageplan vom 19.01.2026 beschränkt sich der Änderungsbereich auf die Grundstücke Flst.Nr. 37/4, 158, 160/1 sowie 865, Gemarkung Schwerzen.

5. Auswirkungen der Änderung

- 5.1. Infrastruktur: keine zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen gemeindeseitig erforderlich.
- 5.2. Erschließung: Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen der jeweiligen Bauerstellung erforderlich. Diese erfolgen entweder in Abstimmung und nach Vorgabe der Gemeinde oder durch die Gemeinde bei Kostentragung durch die betreffenden Grundstückseigentümer.
- 5.3. Umweltverträglichkeitsprüfung/Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter: Aufgrund des geringfügigen Umfangs der Flächenerweiterung und der Art der geplanten Wohnbebauung bestehen keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der dort genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht. Zwar wird eine teilweise Versiegelung von Grund und Boden – zumindest für den Bereich der Baukörper – durch die Flächenergänzungen erfolgen, allerdings muss sich eine zukünftige Bebauung an die bereits bestehende Bebauung anpassen, womit eine übermäßige Nutzung der Grundstücke ausgeschlossen werden kann und sich der Eingriff in Natur und Landschaft im Ortsausgangsbereich damit in Grenzen halten wird. Im Ergebnis stellt die Planung eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Satzungsgebiets dar und hat keine relevanten Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter.

Wutöschingen, den _____

Rainer Stoll, Bürgermeister