

Satzung

**zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten
Ortsteils Wittlekofen, Gewinn „Stüde“**

(Ergänzungssatzung)

Auf Grund des § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 S. 98) hat die Gemeindevertretung der Stadt Bonndorf i. Schw. in öffentlicher Sitzung am _____ folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wittlekofen werden festgelegt. Die zu bebauende einzelne Außenbereichsfläche wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, da die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt ist.

§ 2 Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Wittlekofen wird durch folgendes Außenbereichsgrundstück abgerundet: Grundstück Flst. Nr. 12/Teil.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wittlekofen, sind im Lageplan vom _____ dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 4 Inkrafttreten

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

AUSGEFERTIGT:
Bonndorf i. Schw.,

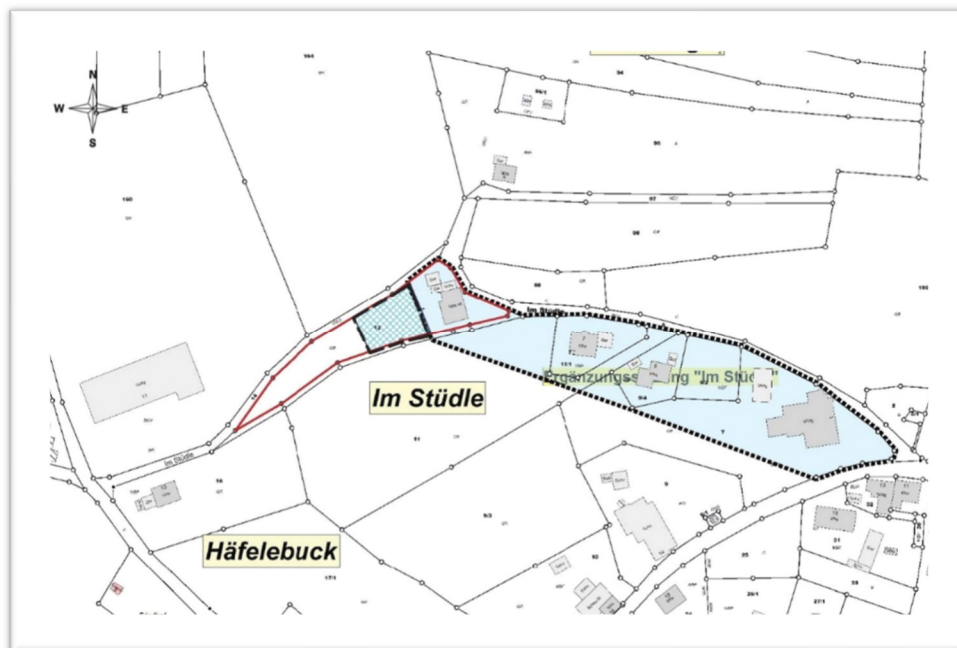
BEGRÜNDUNG

zur Satzung zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im
Zusammenhang bebauten Ortsteils Wittlekofen, Gewinn „Stüdle“

(Ergänzungssatzung)

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der überplante Bereich umfasst die Grundstück Flst. Nrn. 12/T, 13/T, 11, 11/1, 7/T, 9/4 und 9/2 Gemarkung Wittlekofen und eine neue Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 12/T, Gemarkung Wittlekofen.



2. ERFORDERNIS DER PLANUNG / ANLASS DER AUFSTELLUNG

Planungsanlass ist die Anfrage eines jungen Paares auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf Grundstück Flst. Nr. 12/Teil, Gemarkung Wittlekofen. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Außenbereichsgrundstück. Somit ist das Bauvorhaben derzeit nicht genehmigungsfähig.

Der Bedarf an Wohngebäuden ist durch die Eigenentwicklung des Stadtteils gegeben. Ansonsten ist eine Stagnierung der Einwohnerzahl oder gar einen Rückgang zu befürchten.

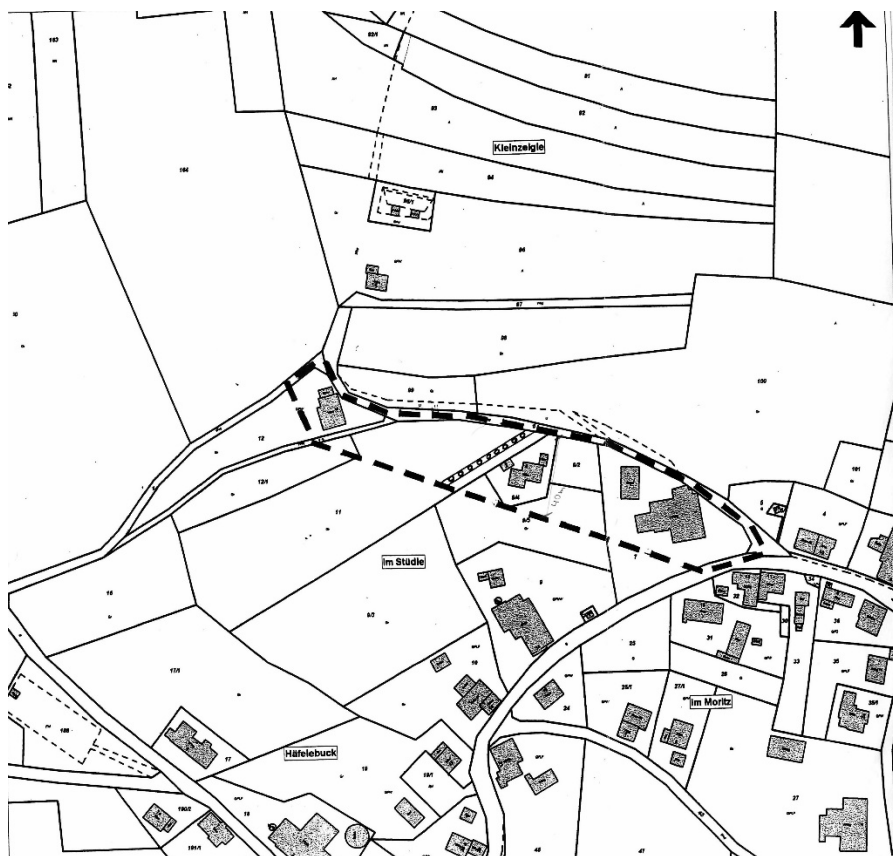
In Wittlekofen stehen derzeit keine weiteren Bauplätze zur Verfügung. In Anbetracht der Eigenentwicklung von Wittlekofen ist es dringend erforderlich insbesondere junge Familien und die jüngere Generation im Dorfgebiet zu halten.

Bereits im Jahr 2002 wurde eine Ergänzungssatzung in dem betreffenden Bereich aufgestellt. Diese umfasste die damaligen Grundstücke Flst. Nrn. 12/Teil, 12/1/Teil, 13/Teil, 11/Teil, 9/4, 9/5, 9/2/Teil und 7/Teil Gemarkung Wittlekofen. Eine Ausweitung der Ergänzungssatzung auf das Grundstück Flst. Nr. 12/Teil – die Fläche, die Bestandteil der jetzigen Ergänzungssatzung ist – war aufgrund der damals vorhandenen Umgebungsbebauung nicht denkbar.

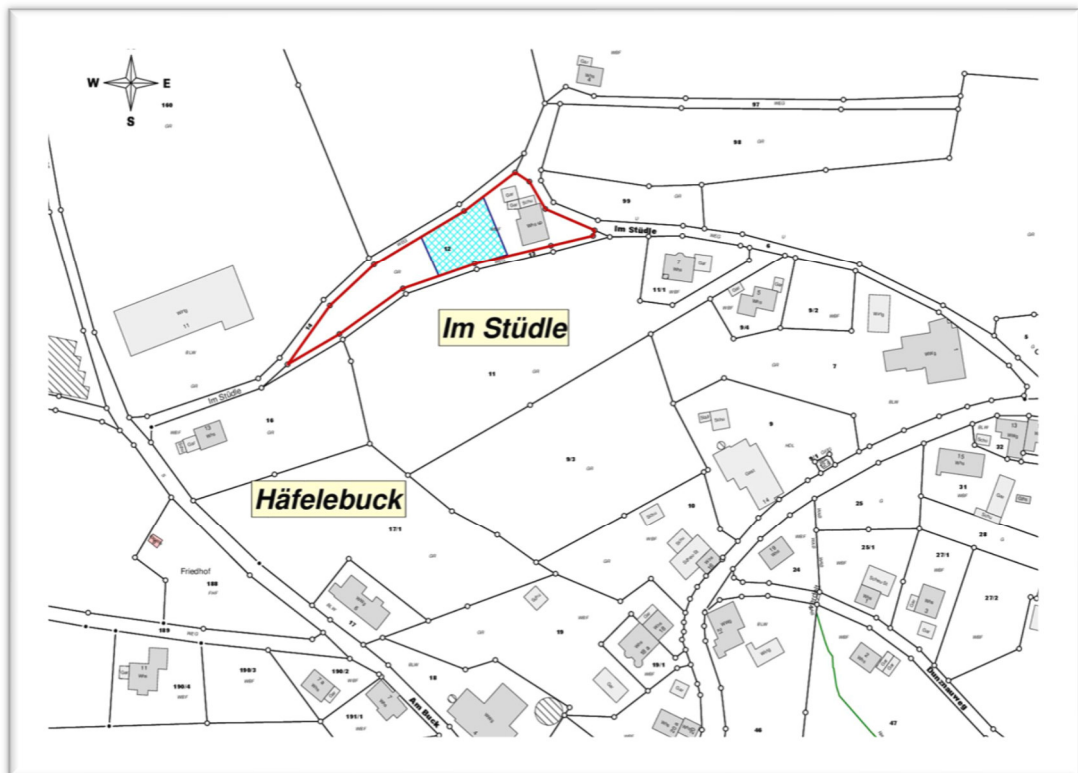
In den vergangenen dreiundzwanzig Jahren hat sich jedoch das Ortsbild derart verändert, dass sich für den überplanten Bereich eine andere Prägung der baulichen Nutzung des angrenzenden Bereichs als im Jahr 2002 ergibt.

Dies zeigen die nachfolgenden zwei Kartenausschnitte:

Lageplan aus dem Jahr 2002:



Lageplan aus dem Jahr 2025:



Durch verschiedene bauliche Anlagen auf den umliegenden Grundstücken ist die prägend und maßgeblich wirkende Bebauung deutlich mehr in nördliche und westliche Richtung der Straße „Im Stüdle“ abgewandert, als dies Anfang der 2000er Jahre noch der Fall war.

Vor Ort wird deutlich, dass dieses Grundstück eindeutig zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wittlekofen gezählt werden muss.

Gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB besteht die Möglichkeit, durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sind.

Aus Kenntnis der Sachlage und dem bestehenden Bedarf an Bauland, welches unkompliziert und mit wenig Aufwand ausgewiesen werden kann, hat sich der Gemeinderat der Stadt Bonndorf am 05.05.2025 für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung ausgesprochen.

3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bonndorf ist die zu überplanende Fläche als Außenbereichsfläche, d.h. landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Wie die Vorschrift des § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB über die Zulässigkeit der Aufstellung einer Ergänzungssatzung besagt, können Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile unter bestimmten Voraussetzungen miteinbezogen werden. Folglich entspricht dies den vorhandenen Grundlagen im Flächennutzungsplan.

4. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Gem. § 34 Absatz 5 letzter Satz, ist kein Umweltbericht erforderlich.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung wird die Zulässigkeit des Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegt, weder vorbereitet noch begründet.

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB besteht die Möglichkeit, durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sind.

Da diese Voraussetzung vorliegt (siehe Ziffer 1 der Begründung), wird für einen Grundstücksteil des Flst. Nr. 12/T, Gemarkung Wittlekofen eine Ergänzungssatzung erlassen, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses schafft.

6. ERSCHLIEßUNG

Verkehrsflächen

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Straße „Im Stüdle“.

Wasser

Das Grundstück wird an die bestehende öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

Abwasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das Bauvorhaben kann problemlos an die bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle in Wittlekofen angeschlossen werden. Das Schmutzwasser wird in die Kläranlage in Wittlekofen eingeleitet.

Energie

Die Stromversorgung erfolgt über die Naturenergie Netze GmbH.

7. ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN; BELANGE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE (Abwägung entsprechend § 8 a BNatschG)

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung wird landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Hierbei handelt es sich überwiegend um eine landwirtschaftlich genutzte Wiese. Die Inanspruchnahme umfasst ca. 800 m². Der Entzug dieser landwirtschaftlichen Fläche wirkt sich auf die landwirtschaftliche Struktur nicht wesentlich aus, da ausreichend landwirtschaftliche Fläche vorhanden ist.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung tangiert keinerlei Schutzgebiete, d.h. von der Überplanung sind weder Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, noch Biotope betroffen.

Bonndorf i. Schw,

Jost, Bürgermeister