

**Ergänzungssatzung  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**Kühltalstr. Flst. Nr. 1110/3  
Tuttlingen-Möhringen**

**Fassung zur Offenlage (06.09.2022)**



## BESTANDTEILE

- Satzungstext
- Begründung
- Umweltbeitrag des Büros faktorgrün vom 09.06.2022
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros faktorgrün vom 09.06.2022
- Zeichnerischer Teil

## RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- **Baunutzungsverordnung – BauNVO**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung – PlanZV 90**  
vom 18.12.1990 (BGBl. 191 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG)**  
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 G. v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)** vom 23.06.2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**  
vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**  
vom 05.03.2010 (GBl. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

## **Ergänzungssatzung mit örtlichen Bauvorschriften „Kühltalstr. Flst. Nr. 1110/3“**

### **Satzung**

Der Gemeinderat der Stadt Tuttlingen hat am \_\_\_\_\_

- aufgrund des § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) sowie des § 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg – LBO – vom 05.03.2010 (GBl. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186),

die Ergänzungssatzung mit örtlichen Bauvorschriften „Kühltalstr. Flst. Nr. 1110/3“ als Satzungen beschlossen.

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzungen erstreckt sich über die Fläche des Grundstücks mit der Flst. Nr. 1110/3, Gemarkung Tuttlingen-Möhringen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil dieser Satzungen. Der Zeichnerische Teil und die darin getroffenen Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzungen.

### **§ 2**

#### **Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb des in § 1 festgelegten Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (im Sinne von § 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs nach Inkrafttreten dieser Satzung ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

## § 3

### Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu § 2 dieser Satzung gelten innerhalb des in § 1 dieser Satzung festgelegten Geltungsbereichs die nachfolgend aufgeführten Bestimmungen:

#### 3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1.1. Maß der baulichen Nutzung  
§ 34 Abs. 5 S. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch die maximale Firsthöhe (FH<sub>max</sub>) sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse in der Nutzungsschablone festgesetzt:

Die maximale zulässige Firsthöhe von Hauptgebäude beträgt: 10,00 m.

Die Firsthöhe wird bemessen zwischen dem unteren und oberen Bezugspunkt. Als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe gilt die höchste Oberkante Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe des natürlichen Geländes am Schnittpunkt mit dem Gebäudemittelpunkt an der westlichen Giebelwand.

Das Dach ist als Satteldach mit Neigung von 20° -35° auszuführen.

Es sind maximale zwei Vollgeschosse zulässig.

- 3.1.2. Überbaubare Grundstücksfläche  
§ 34 Abs. 5 S. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO

Die durch Hauptgebäude überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

- 3.1.3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
§ 34 Abs. 5 S. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Zuwegungen und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien, z.B. Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke, herzustellen.

- 3.1.4. Erhaltung von Bäumen  
§ 34 Abs. 5 S. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die im Geltungsbereich der Satzung vorhandene Bäume entlang der Grundstücksgrenzen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Die Grenzhecke zur Flst. Nr. 1087 ist zwingend zu erhalten. Bei Rodung von Gehölzen im Geltungsbereich ist ein Ersatz durch Neupflanzungen in gleicher Anzahl erforderlich. Die Standorte der Neupflanzungen sind frei wählbar.

- 3.1.5. Vermeidung und Minimierungsmaßnahmen  
§ 39 BNatSchG

Nötige Baum- und Straucharbeiten (auf den Stock Setzung, Rückschnitt, Beseitigung) dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.

Die Außenbeleuchtung ist als insektenfreundliche Beleuchtung (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin, Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung) mit zielgerichteter Ausleuchtung, geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung (keine nach oben strahlende Fassadenbeleuchtung oder Himmelsstrahler) sowie bedarfsgerechter Steuerung auszuführen.

Die Hecke auf Flurstück Nr. 1110/3 an der Grenze zu Flurstück Nr. 1087 ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, d.h. bei Abgang einzelner Sträucher sind diese durch Neupflanzung zu ersetzen.

Der Ziergarten innerhalb des Flst. Nr. 1110/3 ist weitgehend zu erhalten. Die während der Bauphase eingegangene Pflanzen sind zu ersetzen, sodass der grüne Charakter des Ortes und eine Eingrünung des Ortsrands erhalten werden bleibt. Die Grenzhecke zur Flst. Nr. 1087 ist zwingend zu erhalten.

### **3.2. Örtliche Bauvorschriften**

#### **3.2.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen** § 74 Abs. 1 Nr. 1, § 74 Abs. 6 und Abs. 7 LBO

Die äußere Gestalt baulicher Anlagen in Form der zulässigen Dachformen und Firstrichtung sind im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldächer auszuführen.

Die zulässige Firstrichtung verläuft parallel zu Kühltalstr.

#### **3.2.2. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke** §74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie die nicht aus betrieblichen Gründen (Stellplatzflächen, Wege etc.) genutzten Grundstücksteile sind als Grünflächen mit flächigem Bewuchs gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Das Anlegen von Schottergärten ist nicht zulässig.

### **3.3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

#### **3.3.1 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Wohlgeschichteten-Kalke-Formation (Oberjura), welche teilweise von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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

### 3.3.2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### 3.3.3 Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen sind durch den Planer/Architekten, der Baufirma und den Bauherrn in der Planungsphase sowie bei Umsetzung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparender Planentwurf, mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Zufahrten, geländeangepasste Bauweise).

Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. Dachbegrünungen, Kombination mit Photovoltaik, Verzicht auf Schottergärten, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zuwegungen, Zufahrten, Pkw-Stellplätze und Lagerplätze, wenn Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen).

Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten sowie der § 12 BBodSchV ist zu beachten. Darüber hinaus wird ergänzend auf das Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen verwiesen, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z.B.

Massenausgleich auf dem Grundstück, Aufbereitung von anstehendem, steinigem Aushub) anzustreben ist.

Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial, das frei von bodenfremden Beimengungen ist und nicht verwertbar ist, kann auf der gemeindeeigenen Erddeponie ordnungsgemäß beseitigt werden. Eine Verwertung von Erdmaterial hat auf Grundlage der VwV Bodenmaterial zu erfolgen.

Bei Bodenaushub für den Anhaltspunkt einer geruchlichen oder optischen Kontamination besteht, sind Haufwerke zu bilden und zu beproben, um den Entsorgungsweg festlegen zu können. Das Untersuchungsergebnis ist dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, vorzulegen.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt oder Bauabfall) sind untersagt.

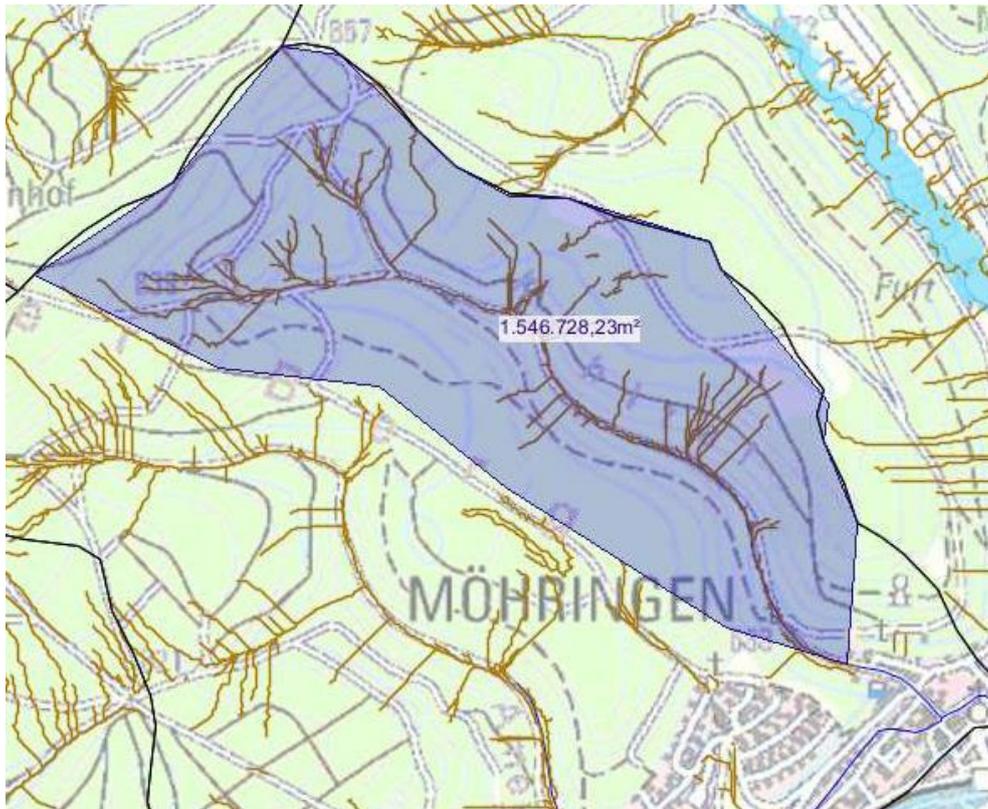
Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten oder künftig überbauten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind wirksam zu schützen.

Wird auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, dann darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und bekannter Herkunft sein.

Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes, Wasserwirtschaftsamt einzuholen.

#### 3.3.4 Starkregen

Das überplante Grundstück liegt ganz oder teilweise im Abflussquerschnitts des Kühltals. Das Kühltal hat am Standort des Plangebiets ein Einzugsgebiet von ca. 150 Hektar. Die am Flurstück endenden Abflussbahnen lassen den Schluss zu, dass der gesamte Abfluss des Kühltals bei Starkregen über die angrenzende Straße und das Flurstück 1110/3 abfließen wird.



Für Tuttlingen und Tuttlinger Ortsteile Möhringen, Nendingen und Eßlingen hat die Stadtverwaltung die Starkregengefahrenkarten in Auftrag gegeben. Der Bauherr hat sich nach dem Satzungsbeschluss in Verbindung mit der Stadtverwaltung zu setzen um die Genehmigungsplanung an die Ergebnisse (oder vorläufige Ergebnisse) der Starkregengefahrenkarten anzupassen.

#### § 4

##### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

#### § 5

##### **Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Hiermit wird die Satzung ausgefertigt.

**§ 6**

**Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Diese Satzungen treten gem. § 10 Abs. 3 S.4 BauGB am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Tuttlingen, den

Michael Beck  
Oberbürgermeister

## **Begründung**

### **Kühltalstr. Flst. Nr. 1110/3 Tuttlingen-Möhringen**

#### **Fassung zur Offenlage**



TUTTLINGEN

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Anlass, Ziel und Zweck
2. Rechtsgrundlagen
  - 2.1 Abgrenzung von Innenbereich und Außenbereich gem. § 34 und § 35 BauGB
  - 2.2 Städtebauliche Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB
  - 2.3 Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
3. Plangebiet
  - 3.1 Lage im Raum
  - 3.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs
  - 3.3 Vorhandene Nutzungen
  - 3.4 Erschließung
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation und übergeordnete Planungen
  - 4.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation
  - 4.2. Regionalplanung
  - 4.3. Flächennutzungsplanung
  - 4.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte
5. Verfahren
6. Natur- und Artenschutz
7. Satzungsinhalte
  - 7.1 Geltungsbereich und Zulässigkeit von Vorhaben
  - 7.2 Textliche und zeichnerische Festsetzungen
    - 7.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
    - 7.2.2 Örtliche Bauvorschriften

## **1. Anlass, Ziel und Zweck**

Der Stadt Tuttlingen mit über 37.000 Einwohnern gehören seit 1973 die Ortsteile Möhringen, Nendingen und Eßlingen.

Die Ergänzungssatzung „Kühltalstr. Flst. Nr. 1110/3“ umfasst ein Grundstück in Ortsteil Möhringen südlich der Kühltalstraße. Das Grundstück befindet sich in Ortsrandlage im planungsrechtlichen Außenbereich. Um eine bauliche Nutzung des Grundstückes zu gewährleisten, fasste der Gemeinderat auf Anfrage des Bauherrn den Beschluss das Flst. Nr. 1110/3 Vollständig dem Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Mithilfe der Ergänzungssatzung sollte entlang der Kühltalstraße, im nördlichen Bereich des Grundstückes Baurecht zur Errichtung eines Wohnhauses geschaffen werden. Ziel der Satzung ist es, eine städtebauliche Ergänzung des Ortsteiles Möhringen im Bereich Kühltalstraße, bei gleichzeitiger Schaffung von Bauland für weitere Wohnbebauung auf einem bereits erschlossenen und geeigneten Grundstück zu schaffen. Somit wird der steigende Bedarf an Wohnflächen zum Teil entsprochen. Mit der Ergänzungssatzung wird weiterhin der geltenden 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen Rechnung getragen, die das gesamte Grundstück bereits als Wohnfläche ausweist.

Durch Zuordnung des Grundstückes zum Innenbereich gilt für dieses der Einfügungsgrundsatz gem. § 34 BauGB, nach dem ein Bauvorhaben zulässig sei, „wenn sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart seiner näheren Umgebung einfügt“. Somit in Verbindung mit ergänzenden textlichen Festsetzungen soll gesichert werden, dass sich die zusätzliche Bebauung an ihre unmittelbare Nachbarschaft anpasst.

## **2. Rechtsgrundlagen**

### **2.1. Abgrenzung von Innenbereich und Außenbereich gem. § 34 und § 35 BauGB**

Zur Beurteilung der Zulässigkeit der Vorhaben unterscheidet das Baugesetzbuch (BauGB) in den §§ 29 ff. zwischen:

- den Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes;
- den Vorhaben „im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ gem. § 34 BauGB;
- den Vorhaben im „Außenbereich“ gem. § 35 BauGB.

Während im Innenbereich bauliche Anlagen zulässig sind, sofern sie den Einfügungsgrundsatz erfüllen, ist die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich deutlich eingeschränkter. Im Außenbereich sind lediglich die sogenannten „privilegierten Vorhaben“ gem. § 35 Abs. 1 BauGB sowie im Einzelfall die „sonstigen Vorhaben“ nach § 35 Abs. 2 BauGB realisierbar.

Die Errichtung eines Wohnhauses, auf welche die vorliegende Satzung abzielt, ist somit nur im Innenbereich und unter Einhaltung des Einfügungsgrundsatzes zulässig. D. h., das Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein. Weiterhin sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (§ 34 Abs. 1 BauGB).

## **2.2. Städtebauliche Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB**

Die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich ist durch die Gemeinden unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen und in gewissen Maßen steuerbar. § 34 Abs. 4 BauGB ermächtigt die Gemeinden, folgende Arten von Innenbereichssatzungen zu erlassen, sofern die entsprechenden Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB gegeben sind:

- Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB):  
Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile.
- Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB):  
Festlegung bebauter Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind.
- Abrundungssatzung / Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB):  
Einbezug einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

## **2.3. Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Im vorliegenden Fall beabsichtigt die Stadt Tuttlingen durch die mögliche Ergänzungssatzung einen Grundstücksteil in Ortsrandlage der Ortsteil Möhringen (derzeitig ein Teil der Außenbereichsfläche) städtebaulich sinn- und maßvoll in Ortsteil nach § 34 BauGB einzubeziehen.

Gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind und sich das geplante Vorhaben als Wohnbauvorhaben darstellt.

Voraussetzung ist, dass die einzubeziehende Außenbereichsfläche im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnfläche dargestellt ist und an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt. Im Fall des Flst. Nr. 1110/3 grenzt von Norden ein qualifizierter Bebauungsplan „Kühltal“ vom 1988. Trotz baulicher Prägung des Gebietes scheidet hier eine Einbeziehung durch eine Satzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 aus. Die bauliche Prägung kann von der städtebaulichen Entwicklung des südlichen Teils der Kühltalstraße und örtlichen topografischen Gegebenheiten abgeleitet werden. Die äußerlich wahrnehmbaren Verhältnisse belegen den Bebauungszusammenhang. Die Grundstücke südlich der Kühltalstraße – hierzu auch das Flst. Nr. 1110/3 - sind entlang der südlichen Grenzen deutlich mit topografischer Erhebung des Plateaus „Auf Burg“ und Waldflächen begrenzt. Das Plangrundstück wird zuletzt von Westen mit denkmalgeschütztem Eiskeller und dazugehörigen Zuwegung begrenzt. Das Flst. Nr. 1110/3 in Möhringen stellt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar, den in das Plangebiet einbezogen werden kann. Das Flurstück soll mit einem Einfamilienhaus bebaut werden. Die umgebende Bebauung ist ebenfalls überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt.

Durch die Einbeziehung des Plangrundstückes wird kein umfassendes Planungsbedürfnis entstehen. Das Grundstück ist bereits erschlossen.

Die Prägung der Außenbereichsfläche durch den angrenzenden Innenbereich im Hinblick auf die Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche) ist gegeben. Die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale können somit für die Bebaubarkeit der zuzuordnenden Außenbereichsfläche entnommen werden.

Die weiteren Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB:

- dass das Vorhaben mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss,

## Ergänzungssatzung „Kühltalstraße 1110/3“ Tuttlingen-Möhringen

- dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird,
- dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen,

sind ebenfalls erfüllt.

Aus diesem Grund erlässt die Stadt Tuttlingen die vorliegende Ergänzungssatzung. Mit der Ergänzungssatzung regelt die Gemeinde für die bisher unbebaute Fläche im Außenbereich die planungsrechtliche Situation grundlegend neu.

Der Teil eines Grundstücks in unmittelbarer Nähe des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird dem unbeplanten Innenbereich zugeschlagen und ist durch Erlass der Satzung als Baugrundstück zu werten. In Folge kann das Grundstück nach § 34 BauGB entsprechend der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung und den zusätzlichen Festsetzungen der Satzung bebaut werden. Durch Anwendung des Instruments der Ergänzungssatzung schafft die Gemeinde das erforderliche Baurecht ohne die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens. Eine Anwendung des § 35 BauGB ist mit Inkrafttreten der Ergänzungssatzung innerhalb des Geltungsbereichs nicht mehr möglich.

### 3. Plangebiet

#### 3.1. Lage im Raum

Das Plangebiet liegt in dem Ortsteil Möhringen, 5 km westlich der Stadt Tuttlingen. Der Ortsteil Möhringen liegt in dem Donautal auf einer Höhe von ca. 677 Meter ü. M.

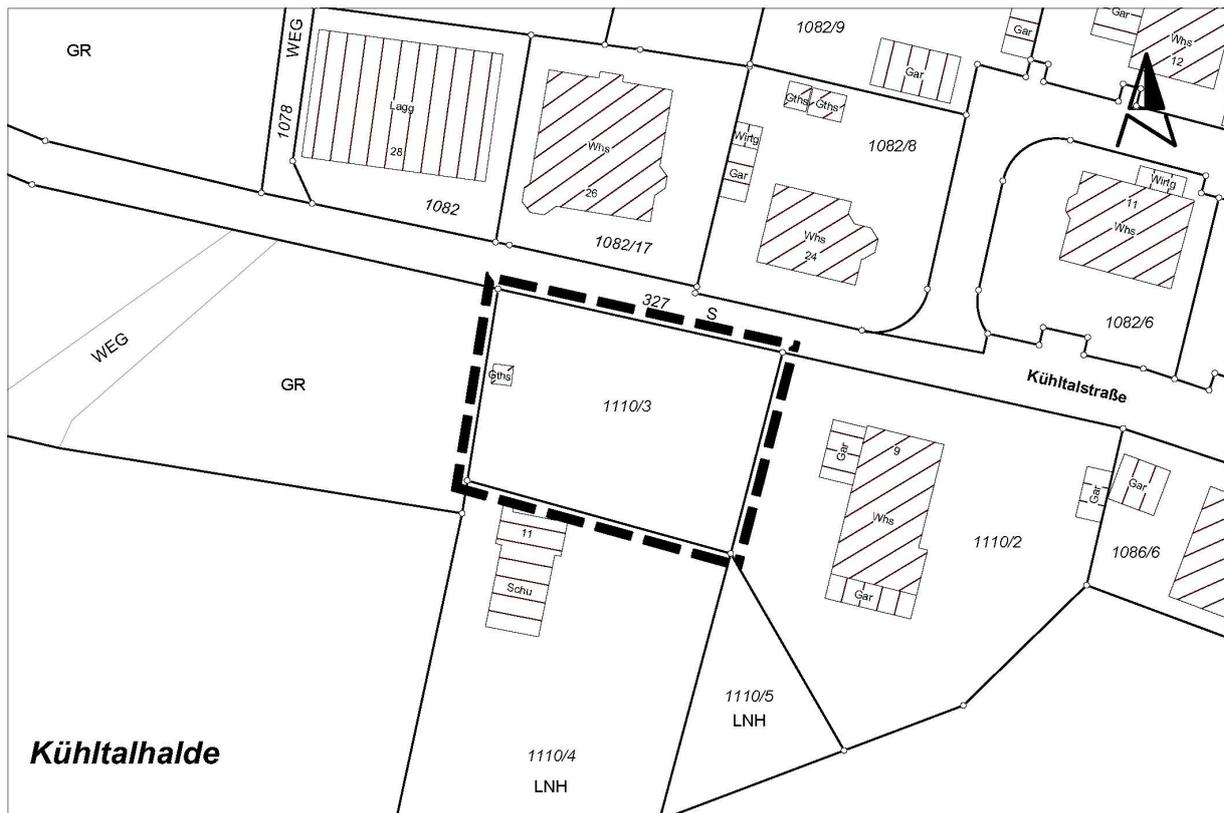
Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil Möhringen, in einem Tal entlang der Straße Kühltal, die in dem Bereich Richtung Lindenhof führt.



Abb. 1. – Lage des Plangebietes in Möhringen (GIS-System der Stadt Tuttlingen)

### 3.2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung entspricht der Abgrenzung des Flurstücks 1110/3 Gemarkung Möhringen. Östlich an das Plangebiet schließt ein weiteres von Wohn- und Nebengebäuden bebautes Grundstück. Nördlich wird das Plangebiet durch eine Straße (Kühltalstraße) erschlossen. Im Westen grenzt das Grundstück an die freie Landschaft in Form von Grün- und Freiflächen an. Im südlichen Bereich grenzt das Plangebiet an die Waldfläche und ein denkmalgeschütztes Eiskellergebäude. Entlang der westlichen Grenze des Flst. Nr 1110/3 befindet sich ein Gartenhaus. Das Plangebiet stellt einen Übergangsbereich der Ortslage zum Außenbereich dar.



### 3.3. Vorhandene Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich derzeit ein Gartenhaus und eine befestigte Zufahrtsfläche zum Haus Kühltalstr. 9 (Flst. Nr. 1110/2). Das Grundstück ist von Freiflächen (Grünflächen) mit vereinzelter Baumbestand und Hecke zur freien Landschaft geprägt.

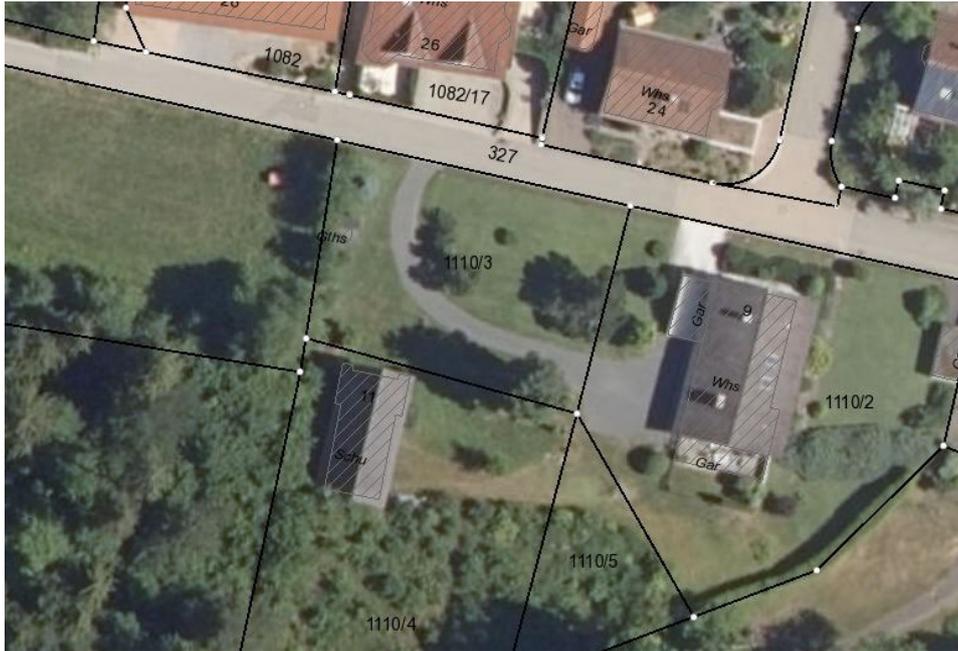


Abb. 3. – Luftbildaufnahme des Plangebietes (GIS-System der Stadt Tuttlingen)

### 3.4. Erschließung

Erschlossen wird das Plangebiet von Norden über die Kühltalstraße, welche zu Möhringer Zentrum (Hechtplatz) führt. Von da an bestehen die direkten Anbindungen an die B 311 (Richtung Immendingen und Tuttlingen), die K 5944 (Richtung Eßlingen) und indirekt mit B 523 (Richtung Tuttlingen und Talheim).

## 4. Planungsrechtliche Ausgangssituation und übergeordnete Planungen

### 4.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der nicht durch einen Bebauungsplan überplant ist.

Das Flst. Nr. 1110/3 wird planungsrechtlich derzeit nach § 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt. In Folge kann eine Wohnbebauung innerhalb des Grundstückes nicht genehmigt werden, da die Voraussetzungen einer Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB nicht vorliegen.

Aus diesem Grund macht die Gemeinde von dem Instrument der Abrundung- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Gebrauch. Mit der Ergänzungssatzung wird das betroffene Gebiet als Außenbereichsfläche dem Innenbereich zugeordnet. Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird somit die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben nach dem Einfügungsgrundsatz des § 34 BauGB erfolgen.

### 4.2. Regionalplanung

Regionalplanerisch ist die Stadt Tuttlingen samt Ortsteile dem Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg zugeordnet. Die Raumnutzungskarte des Regionalplanes weist den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung als sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche befindlich zwischen Wald und einer Siedlungsfläche aus.

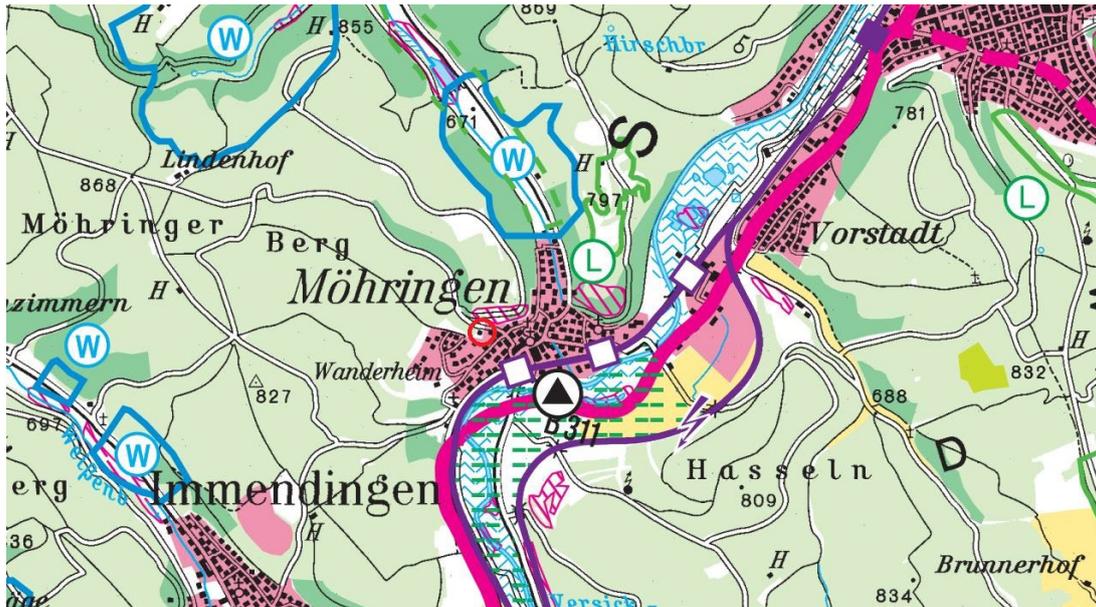


Abb. 4. – Auszug aus der Raumnutzungskarte des regionalplanes Schwarzwald-Baar-Heuberg  
(Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg)

### 4.3. Flächennutzungsplanung

Die geltende 6. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen (rechtswirksam seit Ende 2018) weist das Plangebiet als Wohnfläche aus. Das Vorhaben ist somit mit den Inhalten der Flächennutzungsplanung vereinbar.



#### **4.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Möhringen. Keine geschützten Biotop sind durch die Satzung berührt. Die Planung beeinflusst auch keine Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich geringfügig innerhalb des 30-Meter-Waldabstandes gem. § 4 Abs. 3 Landesbauordnung für Baden–Württemberg. Die beeinträchtigte ca. 185 m<sup>2</sup> des Waldes innerhalb des Flst. Nr. 1110/1 befinden sich im privaten Eigentum und sind auch privat bewirtschaftet. Der Bauvorhabenträger hat bereits mit dem Grundstückseigentümer, der gleichzeitig der Bewirtschafter der Fläche ist, eine notariell beglaubigte Vereinbarung geschlossen, die eine Niederwaldbewirtschaftung in dem Bereich sichert.

Keine weiteren Beeinträchtigungen könnten festgestellt werden.

#### **5. Verfahren**

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen erfolgt zur vorliegenden Ergänzungssatzung eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Sinne des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Auf die Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB ist § 10 Abs. 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Dementsprechend wird der Beschluss über die Ergänzungssatzung durch die Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

#### **6. Natur- und Artenschutz**

Der Umweltbeitrag und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros faktorgrün vom 09.06.2022 stellen ein wesentlicher Bestandteil der Satzung dar.

Für die Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 sind die Umweltbelange sowie gem. § 18 Abs. 1 BNatSchG Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den Umweltbeitrag des Büros faktorgrün.

Zusammenfassend werden auf Grund des geringen Umfangs die Schutzgüter überwiegend nur gering und in unerheblichem Ausmaß beeinträchtigt. Die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“, „Tiere und Pflanzen“ werden durch eine externe Ausgleichsmaßnahme vollständig kompensiert.

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten wurden untersucht und in der hier speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zusammengefasst.

Die Relevanzprüfung kam zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände nur für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel eintreten können. Mit der Vermeidungsmaßnahme, dass Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit stattfinden, können diese für die Artengruppe der Vögel jedoch frühzeitig vermieden werden. Für die Artengruppe der Fledermäuse jedoch wurde eine Erfassung (Bauwerkskontrolle Eiskeller als Winterquartier) erforderlich.

Am 12.03.22 wurde durch das Büro für Biologische Gutachten Dietz (Dr. Christian Dietz) eine Bauwerkskontrolle durchgeführt, um die Eignung und Nutzung als Winterquartier für Fledermäuse festzustellen. Dabei wurden insgesamt fünf Individuen der Arten Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*) und Graues Langohr (*Plecotus austriacus*) winterschlafend aufgefunden. Aufgrund der geeigneten mikroklimatischen Bedingungen ist von einer potenziellen Nutzung durch weitere Arten mit Nutzung vergleichbarer Winterquartiere

Die Prüfung der Auswirkungen des Planvorhabens hat ergeben, dass unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Rodungszeitraum, angepasste Außenbeleuchtung, Erhalt der bestehenden Heckenstruktur) die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit nicht eintreten.

## **7. Satzungsinhalte**

### **7.1 Geltungsbereich und Zulässigkeit von Vorhaben**

Mit dem Erlass der Ergänzungssatzung bezieht die Gemeinde einzelne Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein. Entscheidend sind hierfür der in § 1 der Satzung definierter Geltungsbereich, welcher in den Innenbereich einbezogen wird, sowie die Festsetzung des § 2, nach welchem sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (im Sinne von § 29 BauGB) innerhalb des Geltungsbereiches nach § 34 BauGB richtet.

Ziel dieser Festsetzung ist eine geringfügige Erweiterung des Innenbereichs und die Schaffung von Baurecht gemäß § 34 BauGB. Durch die Bestimmungen des § 34 BauGB, nach dem sich ein Vorhaben in seiner näheren Umgebung einfügen muss und die Erschließung gesichert sein muss, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit Prägung durch den angrenzenden Bereich gesichert. Die Satzung regelt unter § 2 weitergehend, dass soweit für den Geltungsbereich der Satzung ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB und somit nach dem Bebauungsplan richtet. Damit räumt die Ergänzungssatzung der Bauleitplanung Vorrang ein.

### **7.2 Textliche und zeichnerische Festsetzungen**

#### **7.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

§ 34 Abs. 5 S. 2 BauGB räumt der Ergänzungssatzung die Möglichkeit ein, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, Abs. 3 S. 1 und Abs. 4 BauGB zu treffen. Somit wird ermöglicht, ergänzend zu § 34 BauGB planungsrechtliche Festsetzungen und i. V. m. der LBO auch örtliche Bauvorschriften zu erlassen, die das Vorhaben über den „Einfügungsgrundsatz“ hinaus steuern.

Im vorliegenden Fall erlässt die Stadt Tuttlingen im Plangebiet textliche und zeichnerische Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, konkret durch die maximale zulässige Firsthöhe, zulässige Dachneigung sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse von Hauptgebäude.

Die festgesetzte maximale Firsthöhe von 10,00 m ab dem natürlichen Gelände sowie die maximal zwei Vollgeschosse gewährleisten eine angemessene Höhenstaffelung im Hinblick auf die im Umfeld des Plangebiets gelegenen Gebäude. Zeichnerisch wird darüber hinaus die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert. Die Baufenster sind dabei eng um das konkrete Bauvorhaben gelegt, um zu gewährleisten, dass sich im Falle von Abbruch und Neubau von Gebäuden, die Standorte und Grundflächen der Neubauten in ihre Umgebung einfügen sowie dass die zum Bauvorhaben durchgeführte E-A-Bilanz dem tatsächlich errichteten Gebäude entspricht.

Weiterhin werden auf Grundlage der durchgeführten E-A-Bilanz planungsrechtliche Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgenommen.

Die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“, „Tiere und Pflanzen“ können durch eine externe Ausgleichsmaßnahme (Biotoperhalt und Entwicklung innerhalb des Flst. Nr. 1312) vollständig kompensiert werden.

Dies trägt der E-A-Bilanz die Rechnung.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verfasst eine Grundlage der Festsetzungen zu Rodungszeiten, angepasster Außenbeleuchtung, Festsetzungen zum Erhalt von Hecken zum Flst. Nr. 1087 als Leitstrukturen für Fledermäuse. Diese sind um gärtnerische Gestaltung der Freiflächen und Baumerhalt / Nachpflanzung ergänzt worden.

Gemeinsam gewährleisten die o. g. Festsetzungen, dass der durch den Eingriff des Bauvorhabens entstehende Kompensationsbedarf vollständig ausgeglichen wird. Der grüne Charakter des Ortes und die Begrünung des Ortsrandes bleiben erhalten.

## **7.2.2 Örtliche Bauvorschriften**

Wie dem Luftbild des Geltungsbereichs und seiner Umgebung zu entnehmen ist, wird die vorhandene Bebauung durch die Dachform Satteldach geprägt. § 34 BauGB steuert lediglich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche, nicht jedoch nach der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, z. B. der Dachform. Aus diesem Grund erlässt die Gemeinde die zusätzliche Festsetzung über die Dachformen im Plangebiet der Ergänzungssatzung. Um ein optimales Einfügen der Neubauten in das Umfeld zu gewährleisten. Die zulässige Dachform von Hauptgebäude wird auf Satteldach beschränkt.

Tuttlingen, den

Michael Beck  
Oberbürgermeister