

Bürgermeister Matthias Burth		Vorlagen-Nr. 10/058/2025/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
29.09.2025	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
20.10.2025	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
TOP: 4 Erlass einer Außenbereichssatzung "Staige", in Blönried-Steinenbach 1. Zustimmung zum Planentwurf 2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit			
Planungsanlass und Planungsziel Die Stadt Aulendorf hat im Ortsteil Steinenbach auf der Flurnummer 752/1, im Ortsbereich Staige 5 eine Anfrage für den Neubau eines Ersatzgebäudes zu Wohnzwecken vorliegen. Der Ortsbereich „Staige“ zeigt sich als eine kleine zusammenhängende Siedlungseinheit südlich der Bahnstrecke Aulendorf – Sigmaringen – (Tübingen) mit Wohnbebauung und ehemals landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Auf der angefragten Fläche befand sich vormals ein landwirtschaftliches Wohn- und Wirtschaftsgebäude, das vom Eigentümer bereits abgerissen wurde. Aktuell befindet sich das Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich. Die ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzungen wurden bereits seit langem aufgegeben, wodurch der Privilegierungstatbestand entfällt. Da sich der Bereich „Staige“ durch die baulichen Nutzungen der Vergangenheit geprägt wurde und sich als gewachsener Bestandteil verfestigt hat, welcher die südliche Einfahrt in den Ort Steinenbach prägt, strebt die Stadt Aulendorf an, diese kleinteilige Siedlungs- und Nutzungsstruktur an diesem Standort zu erhalten. Ohne regulierenden Eingriff müsste dieser sich bereits etablierte, gewachsene und charakteristische Siedlungsbereich sukzessive rückgebaut und im Außenbereich neuer Wohnraum erschlossen werde. Nachdem sich der Bereich ferner für eine Nachverdichtung/Folgenutzung gut eignet und die geplante bauliche Entwicklung dem Erhalt (Generationenwechsel) der bestehenden Wohnbebauung im Bereich „Staige“ dient, will die Stadt für den Bereich „Staige“ südlich der Bahntrasse durch die gegenständliche Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB, die Voraussetzungen für angepasste und verträgliche bauliche Folgenutzungen in diesem Bereich schaffen und somit einer Inanspruchnahme von bislang unbebauten Außenbereichsflächen für Siedlungsentwicklung entgegenwirken. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf in seiner Sitzung am 29.09.2025 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich „Staige“ gefasst. In nächsten Schritt soll nun das förmliche Beteiligungsverfahren durchgeführt werden. Geltungsbereich und Lage Die Außenbereichssatzung umfasst den Siedlungsbereich „Staige“, der südlich, getrennt durch die Bahntrasse, an Steinenbach anschließt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1.515 m² und umfasst Teilstücke der Flurnummern 722/7, 752/1, 722 und 807 der Gemarkung Blönried. Im Bestand befinden sich im Bereich „Staige“ derzeit folgende Nutzungen: Zwei Wohnnutzungen, ein (zwischenzeitlich abgetragener) ehemaliger landwirtschaftlicher Wohn/Wirtschaftstrakt sowie randlich untergeordnete Nebengebäude/Schuppen etc.			

Im Westen außerhalb grenzen zusammenhängende Waldflächen an. Im Osten grenzen Garten- und Freiflächen an, welche weiter östlich in zusammenhängende Waldflächen übergehen.

Rechtliche Rahmenbedingungen zum Bauen im Außenbereich

Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf hat die Aufstellung einer Außenbereichssatzung „Staige“ für den Ortsteil Steinenbach beschlossen. Ziel der Planung ist es bedarfsgerecht verträgliche Folgenutzungen ehemaliger landwirtschaftlich privilegierter Nutzungen im bereits bebauten Außenbereich zu ermöglichen.

Ein wichtiger Grundsatz der deutschen Raumordnung ist generell die größtmögliche Schonung des Außenbereichs vor weiterer Bebauung. Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung von Grünflächen, Waldgebieten und anderen naturnahen Bereichen, die der Zersiedelung entgegenwirken und die Lebensqualität verbessern.

Wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist, ermöglicht der deutsche Gesetzgeber dennoch gemäß § 35 BauGB einige, ausgesuchte Bauvorhaben im Außenbereich. Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kann eine Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich durch (Außenbereichs-) Satzung bestimmen, dass den Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen oder die Entstehung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Grundvoraussetzung dafür ist allerdings, dass der Planbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Zudem muss sichergestellt werden, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des Naturhaushaltes bestehen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der gegenständliche Bereich „Staige“ südlich des Ortsteils Steinenbach ist ein Siedlungsansatz, welcher sich getrennt durch die Bahnlinie, ohne direkten Siedlungszusammenhang im Außenbereich entwickelt hat.

Bei diesem Siedlungssporn handelt es sich mit seinen Wohn- und Nebengebäuden um einen Siedlungsansatz von „einigem Gewicht“. Die vorhandene Bebauung begrenzt sich zwar auf wenige Anwesen, weist jedoch aufgrund der Stellung und Dichte der Gebäude – bedingt durch die Zäsur des Bahndamms im Norden und den Bachlauf der Booser Ach im Süden – eine klar ablesbare Dichte und Zusammengehörigkeit auf und lässt in sich Geschlossenheit erkennen. Der bebaubare Bereich war seit jeher durch die beiden Zäsuren im Norden und Süden sowie die naturräumlichen Gegebenheiten (Wald-/Auenflächen) im Westen und Osten in seiner Außenentwicklung begrenzt, was eine gewisse bauliche Dichte bedingt. Die Gebäude sind unmittelbar links und rechts der Zufahrt nach Steinenbach angeordnet, was diese Wirkung zusätzlich stärkt. Aus diesen Gründen weist das Gebiet trotz der vergleichsweise geringen Anzahl an Wohngebäuden städtebaulich einen ablesbaren Siedlungszusammenhang auf, welcher die Wesensmerkmale einer Splittersiedlung erkennen lässt.

Dieser ursprünglich aus einer landwirtschaftlichen Nutzung entstandene Siedlungsbereich wird gegenwärtig überwiegend zum Wohnen genutzt. Die drei Wohngebäude (davon eines zwischenzeitlich abgetragen) prägen maßgeblich das städtebauliche Erscheinungsbild. Ergänzend befinden sich untergeordnete Nebengebäude im Anschluss an die Wohngebäude. Die landwirtschaftliche Nutzung ist gänzlich aufgegeben.

Der entlang der Hauptgebäude gezogene Umgriff des Geltungsbereiches soll sicherstellen, dass, wie vom Gesetzgeber gefordert, keine Zersiedlung der Landschaft mit ungegliederter Siedlungsstruktur entsteht.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Es wird lediglich ein FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet-Gewässer randlich gestreift (außerhalb des Geltungsbereiches). Auch liegen keine amtlich kartierten Biotope und keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg vor. Zudem liegt das Projektgebiet außerhalb von Wasser- und Quellschutzgebieten.

Die vom Gesetzgeber geforderten Kriterien und die damit verbundenen Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung werden somit in Summe als gegeben erachtet.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Stadt Aulendorf hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Aufgrund der Lage im Außenbereich wird der südliche Ortsteil Steinenbach als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, welche sich südlich der gemischten Bauflächen Steinenbachs befindet und durch die Bahntrasse von diesem getrennt sind.

Der Geltungsbereich wird an östlicher Seite von einem FFH-Gebiet, bzw. einem Vogelschutzgebiet-Gewässer gestreift.

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB muss im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung keine Anpassung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden, da die Darstellung als landwirtschaftliche Fläche im FNP der geplanten Nutzung in der Außenbereichssatzung nicht als widersprechender öffentlicher Belang entgegengestellt werden darf.

Städtebauliche Zielvorstellung

Ziel der Außenbereichssatzung ist es, in der bestehenden Freifläche des Geltungsbereiches eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Folgebebauung bzw. Nachverdichtung zu ermöglichen. Für eine mögliche Nachverdichtung ist hierbei insbesondere die Fläche des abgerissenen ehemaligen Bauernhauses vorgesehen, welche sowohl als Wohn- als auch als landwirtschaftliches Gebäude genutzt wurde. Dieses zentrale Gebäude lag mitten im Geltungsbereich, östlich der von Nord nach Süd durchquerenden Verbindungsstraße Staige (Flr-Nr. 752/1).

Städtebaulich ist im Rahmen der geplanten Nachverdichtung eine möglichst reibungsarme Integration eines Neubaus in den baulichen Altbestand relevant. Vor diesem Hintergrund ist daher zunächst eine Betrachtung der vorhandenen Siedlungsansätze notwendig:

Die Gebäude im nördlichen Ortsteil Steinenbach sind hauptsächlich reihenartig angeordnet und stellen sich sowohl giebel- als auch traufständig entlang zentral liegender Erschließungsstraßen auf. Im Bereich des noch erkennbaren Altortes im Nordosten befinden sich noch einige stattliche regionaltypische Wohn- und Wirtschaftstrakte, mit Sparrendachstuhl und der konstruktionsbedingt entsprechend hohen Dachneigung. Diese wurden in den vergangenen Jahrzehnten ergänzt durch zahlreiche Nachverdichtungen zu Wohnzwecken. Diese Wohnbauentwicklung seit den 1970er Jahren prägt sehr stark das dörfliche Erscheinungsbild.

Die bestehenden Hauptgebäude sind daher meist mindestens II- geschossig mit Satteldächern mit Dachneigungen von mindestens 30 ° ausgebildet. Die Fortführung dieser Siedlungsstruktur zur Wahrung des Ortsbildes ist aus städtebaulicher Sicht von Seiten der Stadt bei allen Nachverdichtungsmaßnahmen gewünscht und wird entsprechend als Hinweis in die Satzung mit aufgenommen.

Hinsichtlich der Nutzung soll eine bedarfsgerechte kleinteilige Wohnnutzung ermöglicht werden, welches insbesondere auch den Anforderungen des Mehr-Generationen-Wohnens gerecht wird.

Durch eine Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten wird zum einen die Kleinteiligkeit gewahrt und zum anderen ermöglicht, dass Wohnraum für (erwachsene) Kinder- bzw. Senioren mit geschaffen werden kann. Eine stärkere Verdichtung und die damit verbundenen Anforderungen (Gebäudegrößen, Stellplätze, Erschließung) wird im Bereich „Staige“ sowohl städtebauliche als auch funktional als unverträglich erachtet und soll durch die ergänzende Regulierung vermieden werden.

Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die von Nord nach Süd verlaufende Durchgangsstraße „Staige“. Die Straße verläuft von der Steinstraße im südlichen Ortsteil Steinenbachs Richtung Süden, unter der Bahnlinie durch und mittig durch den Geltungsbereich, weiter über die Ach, rechts abbiegend Richtung Münchenreute, bzw. weiter geradeaus in die landwirtschaftlichen Gebiete.

Planungsrelevante Umweltbelange

Da die Außenbereichssatzung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB aufgestellt wird, ist eine umfangreiche Betrachtung (Umweltbericht) von umweltrelevanten Schutzgütern im Rahmen der Planung nicht notwendig. Im Folgenden soll dennoch ein kurzer Überblick der hier besonders planungsrelevanten Umweltbelange gegeben werden, um starke Auswirkungen durch die Planung ausschließen zu können.

Der Ortsteil „Staige“ liegt im naturräumlich Plangebiet innerhalb der Großlandschaft „Voralpines Hügel- und Moorland“ (Nr. 3) im Naturraum „Oberschwäbisches Hügelland“ (Nr. 32, LUBW 2010).

Der Weiler liegt zwischen der nördlichen verlaufenden Bahntrasse und der Booser Ach, eingebettet in ein kleines Auen-Waldgebiet. Südwestlich und südöstlich schließt sich in der Ach-Aue ein Anmoor an. Südlich des Auenwaldstreifens eröffnen sich landwirtschaftliche Flächen. Nachdem sich die Siedlungsfläche nicht erweitert, sondern lediglich im Bestand Ersatzbauten/Umbauten zulässig sind, sind keine Veränderungen/Auswirkungen auf den umgebenen Naturraum gegeben.

Da der Weiler von Bäumen, bzw. Auwald umschlossen ist und sich die Baufläche mittig des Weilers befindet, spielt der geplante Neubau keine große Rolle hinsichtlich der Einsehbarkeit/Außenwirkung. Lediglich die Südfassade wird von Süden kommenden Personen wahrgenommen. Mit dem Neubau wird keine Blickachse verstellt. Der Weiler wird durch etwaige Ersatzbaumaßnahmen unverändert als geschlossene Einheit wahrgenommen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung, welche eine Nachverdichtung zum Ziel hat, befinden sich keine hochwertigen Baumbestände. Auf Flurstück 752/1 am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich mehrere Pioniergehölze (z.B.) Ebereschen.

Bei Eingriffen in Baumbestände im Geltungsbereich sind im Vorfeld vorhandene Habitatstrukturen zu erfassen, gegebenenfalls diese auf eine Nutzung durch geschützte Arten zu untersuchen und in Abstimmung mit der LUBW Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen zu formulieren, um das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu verhindern.

Innerhalb des Gebietes befinden sich keine amtlichen Schutzgebiete bzw. erkennbare Biotop.

Im Westen und Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Achtobel“ an. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Schutzgebietes. Ein Konflikt zu den Schutzzwecken ist nicht erkennbar. Rund 10 m außerhalb des Geltungsbereiches im Osten grenzt ein Waldbiotop (Erlenwald S Steinenbach) an den Geltungsbereich.

Im Osten, entlang des Riedbaches befindet sich das FFH-Gebiet „Feuchtgebiete um Altshausen“, die Verträglichkeit mit dessen Schutzzwecken ist bei den unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen auf Ebene der jeweiligen nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu überprüfen und gewährleisten.

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Satzung rückt an keiner Stelle näher an die genannten Schutzgebiete heran, als die bereits im Bestand vorhandene Bebauung. Von etwaigen Folgenutzungen/Nachverdichtungen bzw. Ersatzbauten ist keine stärkere Betroffenheit zu erwarten, weswegen eine grundsätzliche Vereinbarkeit von Wohnnutzung und den naturschutzrechtlichen/ökologischen Belangen als gegeben erachtet wird.

Eine bedarfsgerechte detaillierte Überprüfung von naturschutzfachlichen Belangen erfolgt auf Ebene der jeweiligen nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Rund 50 m südlich befindet sich der Bachlauf der Booser Ach. Im Osten grenzt der verdohlte Riedbach an den Geltungsbereich (außerhalb). Der südliche Teil des Geltungsbereiches ragt geringfügig in die Überflutungsfläche HQ extrem, welche sich entlang der Booser Ach erstreckt.

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Satzung rückt an keiner Stelle näher an die genannten Gewässer bzw. Überflutungsflächen heran, als die bereits im Bestand vorhandene Bebauung. Von etwaigen Folgenutzungen/Nachverdichtungen bzw. Ersatzbauten ist keine stärkere Betroffenheit zu erwarten, weswegen eine grundsätzliche Vereinbarkeit von Wohnnutzung und den wasserwirtschaftlichen/hydrologischen Belangen als gegeben erachtet wird.

Die detaillierten wasserwirtschaftlichen bzw. hydrologischen Belange (z.B. Berücksichtigung Gewässerrandstreifen, Retentionsausgleich etc.) sind auf Ebene des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens abzuarbeiten.

Ortsbildtypische Bauweise

Um das städtebauliche Erscheinungsbild zu wahren soll bei der Gestaltung, Kubatur und Materialität von Gebäuden und Freianlagen ein Augenmerk auf eine regionaltypische und ortsbildverträgliche Ausführung gelegt werden.

Maßgeblich betrifft dies die Dachform (Ausführung als mäßig bis steil geneigtes Satteldacher). Ergänzend kann durch Holzverschalungen (z.B. bei Garagen und Nebenanlagen), dorfgerechte Einfriedungen (Holz-Staketen oder heimische Gehölzhecken), die Anlage von Vorgärten etc das Ortsbild positive bereichert werden.

Frau Knpfer vom beauftragte Planungsbüro Lars Consult wird den Planentwurf in der Sitzung vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf zur Außenbereichssatzung „Staige“ im Ortsteil Blönried in der Fassung vom 20.10.2025 zu.
2. Mit diesem Planentwurf wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 durchgeführt.

Anlagen:

Entwurf Außenbereichssatzung, Planteil in der Fassung vom 20.10.2025

Entwurf Außenbereichssatzung, Textteil mit Begründung in der Fassung vom 20.10.2025

Beschlussauszüge für

☒ Bürgermeister ☐ Hauptamt
☐ Kämmerei ☒ Bauamt ☐ Ortschaft

Aulendorf, den 10.10.2025