GEMEINDE	**LOTTSTETTEN**
GEMARKUNG	**NACKER MÜHLE**
LANDKREIS	**WALDSHUT**

AUSSENBEREICHSSATZUNG

NACKER MÜHLE

Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH
André Leopold
Stadionstraße 27
78628 Rottweil
T. 0741 280 000 13 Mail: info@rip-rw.de

1. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I. S. 3634), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192**)**

1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017 (BGBI. I. S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

1.3 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71)

1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBI. S. 358), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.02.2026 (GBl. S. 15)

1.5 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBI. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBI. I. S. 189)

Aufgrund von § 35 Absatz 6 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) hat der Gemeinderat der Gemeinde Lottstetten in öffentlicher Sitzung am 17.09.2026 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für einen Teil der Außenbereichsfläche „Nacker Mühle“ wird gemäß § 35 Absatz 6 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben erleichtert. Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 21.05.2026 maßgebend. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne § 35 Absatz 2 und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Absatz 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Absatz 2 BauGB.

Baulichen Vorhaben (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung), die Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- der Darstellung des Flächennutzungsplans „Fläche für Landwirtschaft“ oder „forstwirtschaftliche Fläche“ widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Weitere öffentliche Belange (siehe u.a. Hinweise) sowie die Anwendung des § 35 Absatz 4 BauGB bleiben von dieser Außenbereichssatzung unberührt.

Die Zulässigkeit von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben orientiert sich an den Vorgaben des § 6 BauNVO (Mischgebiet). Die Lärmwerte für Mischgebiete nach TALärm sind einzuhalten. Die Entwicklung von

Handwerks- und Gewerbebetrieben sind auf den bisherigen Bestand beschränkt. Neuansiedlungen sind nicht zulässig.
Nebenanlagen von bestehenden Betrieben, die keine Bauwerke darstellen, (wie beispielsweise Abreitplätze, Lagerplätze usw.) sind auch außerhalb der Baugrenzen möglich.

§ 3

Zulässigkeit von Vorhaben

Folgende planungsrechtliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden festgesetzt:

Maß der baulichen Nutzung:
Gemäß § 9 Absatz 1 Satz 1 BauGB und § 20 BauNVO sind nur Gebäude mit bis zu 3 Vollgeschossen zulässig. Als Grundflächenzahl (GRZ) wird ein Wert von 0,8 festgesetzt. Dabei sind zur Ermittlung der GRZ nur die Flächen des Grundstücks anzusetzen, die innerhalb der Außenbereichssatzung liegen.

Bauweise:
Gemäß § 9 Absatz 1 Satz 2 BauGB und § 22 Absatz 1 und 2 BauNVO wird die „offene Bauweise (o)“ festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Bauweise:
Hauptgebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.

§ 5

Hinweise

Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich vollflächig innerhalb des 3.37.011 Landschaftsschutzgebiet „Hochrhein - Klettgau“ (LSG). Die entsprechende Verordnung ist zu beachten.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Vorhaben innerhalb der Satzung unterliegen gemäß § 18 Absatz 2 BNatSchG der Eingriffsregelung. Dies betrifft insbesondere Eingriffsregelung, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen.

Für Vorhaben im Außenbereich ist zudem im Rahmen von Bau- und Abrissgenehmigungsverfahren sowie bei Anträgen auf Nutzungsänderungen eine Artenschutzprüfung durchzuführen, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Diese Abstimmungspflicht des Artenschutzes ist auch für verfahrensfreie Bauvorhaben gegeben.

Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Wir bitten diesen Hinweis in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, zu übernehmen.

Verfahrensfreie Vorhaben

Die Satzung ist auch bei verfahrensfreien Vorhaben oder Vorhaben im Kenntnisgabeverfahren anzuwenden und zu beachten.

Geotechnik

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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. Die anstehenden Gesteine können in Hanglage oder bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen. In der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind Hinweisflächen für Rutschungsgebiete in der Umgebung eingetragen. 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Trag-fähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Aufgestellt:

Lottstetten den 21.05.2026
ergänzt am 17.09.2026

……..
Andreas Morasch
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Lottstetten, den

……..
Andreas Morasch
Bürgermeister