

**GEMEINDE LOTTSTETTEN**

**GEMARKUNG NACKER MÜHLE**

**LANDKREIS WALDSHUT**

# AUSSENBEREICHSSATZUNG

## NACKER MÜHLE

# Begründung



**Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH**

André Leopold

Stadionstraße 27

78628 Rottweil

T. 0741 280 000 13

Mail: [info@rip-rw.de](mailto:info@rip-rw.de)

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemein</b>
<b>2.</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>
<b>3.</b>	<b>Zulässigkeitsvoraussetzungen</b>
<b>4.</b>	<b>Abgrenzung des Plangebietes</b>
<b>5.</b>	<b>Verfahrensweg</b>
<b>6.</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen</b>
6.1	Flächennutzungsplan
6.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
6.3	Außenbereiche nach § 35 BauGB
6.4	Wasserschutzgebiet Röttenberg TB I-II
6.5	Abstandsbereich Flugplatz Winzeln
<b>7.</b>	<b>Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung</b>
<b>8.</b>	<b>Planungskonzept</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung
8.2	Maß der baulichen Nutzung
8.3	Bauweise
8.4	Bebaubare Flächen
8.5	Verkehr
8.5.1	Verkehrliche Erschließung
8.5.2	Landwirtschaftlicher Verkehr
<b>9.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>
9.1	Wasserversorgung
9.2	Abwasserableitung
9.3	Stromversorgung
9.4	Abfall, Wertstoffe
<b>10.</b>	<b>Bodenordnung</b>
<b>11.</b>	<b>Geologie</b>
11.1	Archäologische Denkmalpflege
11.2	Geotechnik
<b>12.</b>	<b>Natur- und Artenschutz</b>
12.1	Artenschutz
12.2	Umweltbericht
<b>13.</b>	<b>Hochwasserschutz</b>

# 1. ALLGEMEINES

Die Gemeinde Lottstetten besteht aus den einzelnen Gemeindeteilen Balm, Dietenberg, Lottstetten, Nack und Nacker Mühle. Insgesamt wohnen in Lottstetten ca. 2.540 Einwohner, wobei hier der weitaus größte Teil der Bevölkerung (ca. 2.200 Einwohner) in Lottstetten (Ort) leben.

Alle Teilorte sind ländlich geprägt und weisen, historisch bedingt, zahlreiche Bebauungen und Weiler im Außenbereich nach § 35 BauGB aus. Dies liegt vor allem in der früher von Landwirtschaft geprägten Struktur der Teilorte. Insbesondere für den Teilort Nacker Mühle trifft dies explizit zu. Nacker Mühle ist ein sogenannter Weiler, mit nur wenigen Gebäuden. Viele dieser früheren Hofstellen sind mittlerweile nicht mehr rein landwirtschaftlich genutzt, sondern sind in ganz unterschiedliche Nutzungen (meist Wohnbau und Gewerbe) übergegangen.

Innerhalb des Gemeindegebiets Lottstetten ist der Weiler „Nacker Mühle“ vorzufinden, mit einer Flächenausdehnung von ca. 0,6 ha. In diesem Bereich sind sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche Tätigkeiten vorhanden. Die gewerbliche Tätigkeit unterliegt hier einer stetigen Veränderung und Innovation. Im Bereich des planerischen Außenbereichs nach § 35 BauGB stellt dies regelmäßig eine Einschränkung der Tätigkeit und Entwicklung des Betriebs dar.

Für den Bereich „Nacker Mühle“ ist es ausgesprochen wichtig, dass moderate und städtebaulich sinnvolle Entwicklungen möglich sind, damit die bestehenden sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Gegebenheiten auch künftig erhalten bleiben können. Den bestehenden Strukturen muss es unbedingt ermöglicht werden, dass auch hier Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

Hier hat der Gesetzgeber die Möglichkeit einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB eingeräumt. Hiermit können moderate Entwicklungen im Außenbereich ermöglicht werden unter Berücksichtigung der städtebaulichen Parameter.

Wichtig dabei ist, dass durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung einem Vorhaben lediglich die Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung nicht mehr entgegengehalten werden kann. Einzelne Vorhaben sind hier immer im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuprüfen.

Anlass der Aufstellung der Satzung war, dass sich hier die Bewohner des Teilorts Nacker Mühle gemeldet haben, die bereits im Plangebiet eine gewerbliche, sozial und gesundheitlich orientierte Institution betreiben. Insbesondere für die vorhandene Gastronomie ist es wichtig, dass moderate Veränderungen und Erweiterungen ermöglicht werden. Da aber die Anlagen in Nacker Mühle im Außenbereich nach § 35 BauGB liegen, sind die bisher vorliegenden planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht geeignet, um eine maßvolle, zielorientierte Erweiterungen umzusetzen.

Um die weitere Entwicklung im Bereich Nacker Mühle zu unterstützen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Lottstetten Handlungsbedarf zur städtebaulichen Überplanung des Gebiets im Teilort Nacker Mühle gesehen. Auf Grund der Außenbereichslage des Gebiets hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen. Der Aufstellungsbeschluss erfolgt am 21.05.2026 in öffentlicher Sitzung.

## **2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Mit der vom Gemeinderat beschlossenen Außenbereichssatzung sollen sowohl moderate Erweiterungen im Wohnbaubereich geschaffen als auch Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Gewerbebetriebe und Wohnbauten vereinfacht werden. Wichtig war in diesem Abwägungsprozess, dass es innerhalb des Geltungsbereichs Flächen zur Abrundung sowie Nachverdichtungsflächen innerhalb bestehender Grundstücke bereits gibt. Gleichermaßen sind die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung bereits vorhanden.

Mit der Außenbereichssatzung „Nacker Mühle“ hebt die Gemeinde Lottstetten zwei grundsätzliche Bedenken auf, die Vorhaben im Außenbereich in der Regel entgegenstehen:

- Darstellung des Flächennutzungsplans „Fläche für Landwirtschaft“ oder „forstwirtschaftliche Fläche“,
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung

Alle weiteren öffentlichen Belange, die einem Vorhaben entstehen, bleiben bestehen und können auch dazu führen, dass ein Vorhaben nicht genehmigt werden kann.

Anders als bei Bebauungsplänen oder Entwicklungs- und Ergänzungssatzungen kann aus einer Außenbereichssatzung kein Baurecht abgeleitet werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Satzung gemäß § 35 Absatz 6 Satz 3 BauGB nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben trifft.

Die „Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung“, wie es der § 34 BauGB für den Innenbereich vorsieht, sieht das BauGB für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB nicht vor. Allerdings können nach § 35 Absatz 6 Satz 3 BauGB nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben getroffen werden. Diese städtebauliche Notwendigkeit wird unter den Ziffern 7.1 bis 7.4 näher beschrieben.

### **3. ZULÄSSIGKEITSVORAUSSETZUNGEN**

Die wesentlichen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind in § 35 Abs. 6 BauGB geregelt.

Nicht im Gesetz, aber bestätigt durch Rechtsprechung ist: "Ein bebauter Bereich im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB ist nur gegeben, wenn und soweit bereits eine vorhandene Bebauung dazu führt, dass der Außenbereich seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann. Die vorhandene Bebauung muss auf eine weitere Bebauung im Wege der baulichen Verdichtung hindeuten."

Dies ist im besagten Bereich eindeutig gegeben. Alle im Plangebiet vorhandenen Gebäude haben einen eindeutigen städtebaulichen Bezug zueinander. Die Geschlossenheit der Siedlung ist hier optisch und städtebaulich ableitbar und gegeben. Dies wird gleichermaßen unterstrichen, dass die durchgehende Straße auch an alle Gebäude und Gebäudegruppen führt. In allen Perspektiven, von denen aus man den Siedlungsbereich betrachtet, wirken die einzelnen Gebäude durch ihre Dreiecksbeziehung als Rand des Siedlungsbereichs und eindeutig zu diesem gehörend. Eine Solitärstellung eines Gebäudes ist nicht wahrnehmbar. Städtebaulich wirkt der Siedlungsbereich als zusammenhängend.

Nach § 35 Abs.6 BauGB ist gleichermaßen eine Außenbereichssatzung ausgeschlossen, wenn die Flächen überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind. Im Geltungsbereich befindet sich offensichtlich kein Landwirt im Haupterwerb, alle Nutzungen sind Wohnen und kleinere Gewerbe. Insofern sind auch diese Voraussetzungen eingehalten, dass Wohnen von „einigem Gewicht“ vorherrscht.

Die Erschließung des Geltungsbereichs der Satzung ist gesichert, sowohl hinsichtlich des Verkehrs als auch der Ver- und Entsorgung. Nach § 35 Abs. 6 BauGB ist dies eine weitere Voraussetzung der Aufstellung der Außenbereichssatzung.

Ausschlussgründe nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB liegen nach einer Vorprüfung der Situation und Einhaltung der Satzung nicht vor. Vor allem kann ausgeschlossen werden, dass durch die Planung unzulässige Einflüsse auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung entstehen können. Gleichermäßen gilt dies für denkmalrechtliche, soziale und kulturelle Belangen.

Im Rahmen der Planungen wurden gleichermaßen die artenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen abgesteckt und hier keine potentiellen Konflikte entdeckt.

Immissionen und Emissionen durch neue oder bestehende Nutzungen sind vorhanden, aber in einem Maße, welche die Bewohnerschaft nur in eingeschränkter Art und Weise beeinträchtigen würde. Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung werden hier keine weiteren Konflikte entstehen.

Die Aufstellung der Satzung verletzt weiterhin auch keine überlagernden Satzungen oder Verordnungen.

Insofern kann man aus der Prüfung ableiten, dass durch die Planung keine unzumutbaren Einflüsse auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Punkte entstehen.

#### **4. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES**

Das Gebiet (Geltungsbereich) der Außenbereichssatzung >>Nacker Mühle<< in Lottstetten ist im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung der Außenbereichssatzung ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Folgende Flurstücke sind durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung tangiert:

1427, 1427/2, 1427/5, 1430/1, 1430/4, 1430/5

#### **5. VERFAHRENSWEG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Lottstetten hat am 21.05.2026 beschlossen, die Außenbereichssatzung >>Nacker Mühle<< aufzustellen.

Das Planverfahren wird nach § 35 Abs. 6 BauGB i.V. § 10 Abs. 3 und § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dies bedeutet insbesondere, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann. Gleichmaßen wird auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Abschätzung zu möglichen Verbotstatbeständen erhoben.

In der Sitzung am 21.05.2026 wurde die öffentliche Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen. Nachfolgend werden die Verfahrensschritte durchgeführt.

## 6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN

### 6.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Lottstetten ist Mitglied der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Jestetten. Eine zentrale Aufgabe der Verwaltungsgemeinschaft ist die Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen überwiegend bebaute Flächen im Außenbereich dargestellt. Die umgebenden Nutzungen sind allesamt als „landwirtschaftliche Flächen“ dargestellt.

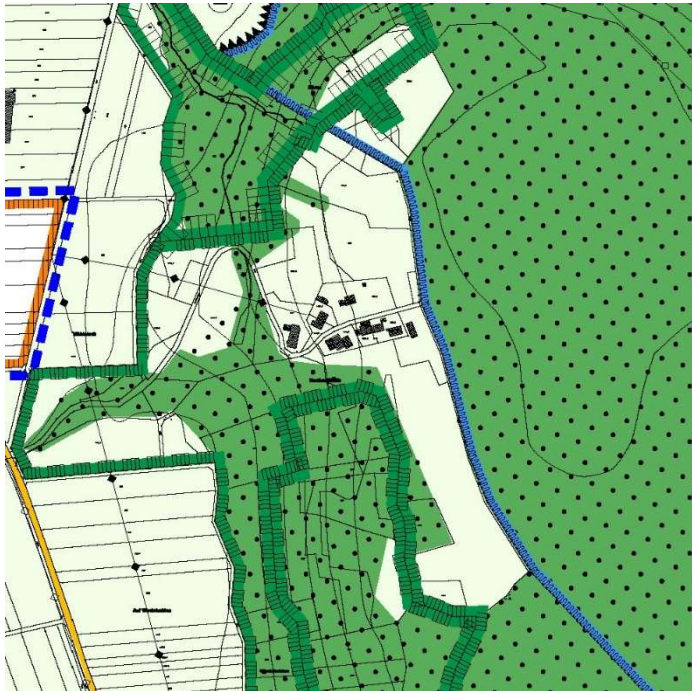


Bild: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Da aber im Bereich „Nacker Mühle“ städtebauliche Anpassungen und moderate Erweiterungen sich ergeben und anbieten, hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen eine städtebauliche Überarbeitung vorzunehmen. Damit sind die Voraussetzungen zum Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB gegeben.

### 6.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

An die Außenbereichssatzung >>Nacker Mühle<< grenzen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

### **6.3 Außenbereich nach § 35 BauGB**

Sämtliche Gebäude sind bisher nach § 35 BauGB privilegiert entstanden.

### **6.4 Wasserschutzgebiet „Hardtwald – Lottstetten“**

Die Außenbereichssatzung grenzt an die Wasserschutzzone IIIA und IIIB des Wasserschutzgebiets „Hardtwald“ (WSG Nr. 337-020). Die Verordnung zum Wasserschutzgebiet sowie die gesetzlichen Vorschriften zum Grundwasserschutz sind bei allen Maßnahmen zu beachten, auch wenn der Geltungsbereich nicht explizit im Wasserschutzgebiet liegt.

### **6.5 Landschaftsschutzgebiet „Hochrhein – Klettgau“**

Die Außenbereichssatzung liegt komplett innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Hochrhein-Klettgau“ (LSG Nr. 337-011). Die Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet ist bei allen Maßnahmen zu beachten. Die Verordnung stammt aus dem Jahre 1987. Die Gebäude und Anlagen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung wurden mutmaßlich vor Aufstellung der Verordnung errichtet. Insofern lässt sich überwiegend ein Bestandsschutz feststellen. Abgesehen davon widersprechen moderate Erweiterungen und Anpassungen des Bestandes nicht der Schutzgebietsverordnung. Insofern lassen sich hier keine Hinderungsgründe durch das LSG feststellen.

## **7. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG**

Das Plangebiet liegt zwischen den beiden Teilorten Lottstetten (ca. 2,0 km nordwestlich) und Nack (ca. 800 m südwestlich). Die Landesstraße L 165a liegt ca. 300 m westlich von Nacker Mühle. Das gesamte Gelände erstreckt sich über ca. 0,6 ha Fläche und ist als Ensemble bereits Bestand. Baum- und Heckenbestände sind vor allem im Übergang zur freien Flur vorhanden. Innerhalb des Gebiets sind überwiegend Hausgärten vorhanden.



Bild: Lage in der Umgebung

## **8. PLANUNGSKONZEPT**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb der Außenbereichssatzung sind Wohnnutzungen und kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig. Unter einem kleinen Betrieb ist zu verstehen, dass sich dieser nach Größe und Auswirkung auf die Umgebung in die vorhandene Bebauung einfügt und damit keine die Eigenart der Siedlung prägende Wirkung hat. Für alle Nutzungen innerhalb der Außenbereichssatzung sind die Lärmwerte für „Mischgebiete“ gemäß TA Lärm einzuhalten, um hier keine wesentlichen Störungen zu generieren. Dies ist im Einzelfall gutachterlich nachzuweisen.

Im Rahmen des Abwägungsprozesse des Gemeinderats war wesentlich, dass innerhalb der Außenbereichssatzung gewerbliche Entwicklungen nur für bestehende gewerbliche Nutzungen möglich sein sollen. Neuan-siedlungen sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon ist es wünschenswert, wenn die derzeit stillgelegt Gastronomie in Nacker Mühle wiederbelebt werden könnte.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die bestehende Flächennutzung liegt nach einer überschlägigen Betrachtung bei ca. 50 %. Um hier einen gewissen Spielraum für Umbauten und Nachverdichtungen vorzugeben, setzt die Planung eine GRZ von 0,8 für den gesamten Geltungsbereich fest. Dabei sind zur Ermittlung der GRZ nur die Flächen des Grundstücks anzusetzen, die innerhalb der Außenbereichssatzung liegen.

Zur Eindämmung der horizontalen Entwicklung von Vorhaben festgesetzt, das je Gebäude maximal 3 Vollgeschosse zulässig sind.

Mit beiden Festsetzungen verfolgt die Planung das Ziel, dass künftige Umbauten oder Neubauten sich in die bestehende Struktur einfügen.

### **8.3 Bauweise**

Als Bauweise wird die „offene Bauweise (o)“ festgeschrieben. Weitergehend werden nur Einzelhäuser als zulässig erklärt.

Damit verfolgt die Planung das Ziel, dass künftige Umbauten oder Neubauten sich in die bestehende Struktur einfügen.

### **8.4 Bebaubare Flächen**

Um die bauliche Entwicklung steuern zu können, hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, das für Hauptgebäude Baugrenzen eingeplant werden sollen. Damit wird eine städtebauliche Ordnung vorgegeben.

### **8.5 Verkehr**

#### **8.5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist durch die bestehende Landesstraße L 165a sowie durch öffentliche, asphaltierte landwirtschaftliche Erschließungsstraßen gegeben. Hier sind keine Veränderungen angedacht und notwendig.

#### **8.6.2 Landwirtschaftlicher Verkehr**

Der landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht berührt, die bestehenden landwirtschaftlichen Erschließungswege bleiben erhalten.

## **9. VER - UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

### **9.1 Wasserversorgung**

Das Plangebiet ist bereits mit Trink- und Löschwasser versorgt. Hier sind für die möglichen Entwicklungen im Plangebiet eventuell Hausanschlüsse zu ergänzen.

## **9.2 Abwasserableitung**

Im Bereich des Plangebiets sind keine öffentlichen Kanäle vorhanden. Die einzelnen Ansiedlungen und Gebäude werden durch eigene Entwässerungskanäle entwässert, und in eigenen Gruben gesammelt. An dieser Systematik wird nichts verändert. Die entsprechende Konzeption der Entwässerung ist im jeweiligen Bauantrag darzustellen und separat zur Genehmigung beim Landratsamt Waldshut vorzulegen.

## **9.3 Stromversorgung**

Die Energieversorgung ist über die Energieversorgung Klettgau Rheintal durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz, sichergestellt.

## **9.4 Abfall, Wertstoffe**

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Waldshut, durch ein privates Unternehmen. Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Waldshut ebenfalls sichergestellt.

Die Abfallentsorgung ist für den Siedlungsbereich bereits bestehend. Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung sind hier nur moderate Entwicklungen möglich. Insofern ändert die Planung nicht grundlegend die Organisation der Abfallentsorgung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## **10. BODENORDNUNG**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **11. GEOLOGIE**

### **11.1 Archäologische Denkmalpflege**

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereichs nicht zu erwarten.

Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Landesdenkmalamt Stuttgart, Dienstsitz Freiburg unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

## **11.2**      **Geotechnik**

Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, wird am weiteren Verfahren gehört. Sollten hier Hinweise zur Planung vorgelegt werden, werden diese entsprechend aufgenommen und nachrichtlich dargestellt.

## **12.**      **NATUR- UND ARTENSCHUTZ**

### **12.1**      **Artenschutz**

Im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung wurden die Belange des Artenschutzes in einer „artenschutzrechtlichen Abschätzung“ zusammengestellt und entsprechend bewertet. Das Dokument der Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH liegt dieser Begründung als Anlage bei.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung von Einzelbauvorhaben sind vertiefte artenschutzrechtliche Untersuchungen, welche sich am konkreten Genehmigungsobjekt orientieren müssen, durchzuführen. Diese sind in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Waldshut zu erstellen.

### **12.2**      **Umweltbericht**

Im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung wurde nach § 13 Abs. 1 BauGB kein Umweltbericht zur Planung erstellt.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung von Einzelbauvorhaben ist allerdings die Eingriffsregelung nach § 18 Absatz 2 BNatSchG durchzuführen. Diese sind in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Waldshut zu erstellen. Entsprechende interne oder externe Ausgleichsmaßnahmen müssen ebenfalls im Rahmen der Genehmigungsplanung aufgeführt werden und werden Bestandteil der Genehmigungsplanung.

Im Rahmen der Planaufstellung wird aber zur Verdeutlichung der Situation und zur Abschätzung möglicher Eingriffe eine sogenannte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellt, welche die Tragweite möglicher Eingriffe zur Bewertung der Einflüsse auf Natur und Umwelt, durch die Planung, darstellen soll und somit einen Beitrag zur Abwägung der öffentlichen und privaten Belange leisten soll. An dieser Stelle ist aber zu erwähnen, dass sich diese Eingriffs- und Ausgleichsbilanz als „worst case“ darstellt, da die möglichen bebaubaren Flächen entsprechend den Vorgaben der Satzung bewertet werden; man hier aber aufgrund der Aufstellung einer Außenbereichssatzung kein konkretes Baurecht schafft. Die Einzelbewertung eines jeden Vorhabens wird durch diese Bilanzierung nicht ersetzt. Die Bilanzierung wird zur besseren Übersicht für jeden Teilbereich einzeln aufgestellt:

Biotoptyp Nr.	Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	Bio-topwert	Bestandswert - ÖP
60.10	Von Bauwerken bestehen Flächen	1350	1	1350
60.21	Völlig versiegelte Fläche	1800	1	1800
60.60	Nicht überbaubare Fläche - Hausgarten	1570	6	9420
41.10	Feldgehölze, Gehölzgruppen, Baumgruppen	1120	17	19040
60.21	Öffentliche Straße	160	1	160
	<b>Summe Bestand</b>	<b>6.000</b>		<b>31.770</b>

Tabelle: Ermittlung Bestand

Biotoptyp Nr.	Biotoptyp	Fläche m <sup>2</sup>	Bio-topwert	Bestandswert - ÖP
60.10	Von Bauwerken bestehen Flächen	2240	1	2240
60.21	Völlig versiegelte Fläche	1800	1	1800
60.60	Nicht überbaubare Fläche - Hausgarten	680	6	4080
41.10	Feldgehölze, Gehölzgruppen, Baumgruppen	1120	17	19040
60.21	Öffentliche Straße	160	1	160
	<b>Summe Bestand</b>	<b>6.000</b>		<b>27.320</b>

Tabelle: Ermittlung nach Eingriff (Worst-Case)

Insgesamt ergibt die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ein mögliches Defizit von **4.470 ÖP**.

Hier muss im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen gerechnet werden.

## 13. HOCHWASSERSCHUTZ

### 13.1 Hochwassergefahrenkarte

Im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung werden auch die Belange des Hochwasserschutzes geprüft. Um Schäden durch Hochwasser zu vermeiden ist es in der Regel generell nicht möglich innerhalb der Gefahrenklasse HQ-1 bis HQ-100 bauliche Anlagen zu erstellen. Insgesamt ist hierzu festzustellen, dass nach den öffentlich zugänglichen Kartenwerken der LUBW keine Überflutungsflächen dargestellt sind und somit davon auszugehen ist, dass der Hochwasserschutz im Plangebiet hinreichend gegeben ist.

**Aufgestellt:**

Lottstetten, den 21.05.2026

.....  
Andreas Morasch  
Bürgermeister

**Ausgefertigt:**

Lottstetten, den

.....  
Andreas Morasch  
Bürgermeister