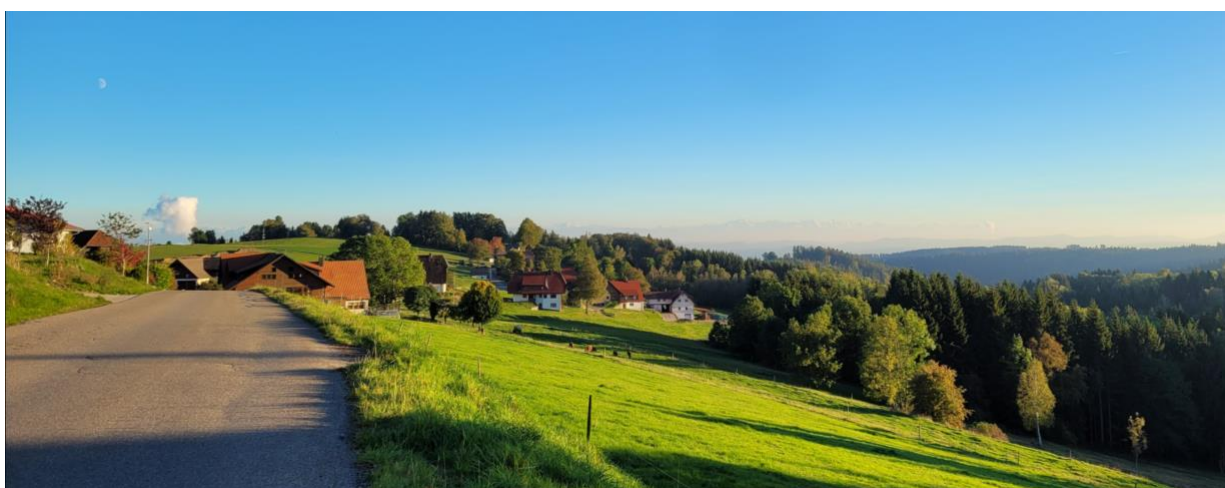




Gemeinde Dachsberg

Außenbereichssatzung
„Finsterlingen, 1. Änderung“
Gemarkung Wolpadingen



Gemeinde Dachsberg
Außenbereichssatzung „Finsterlingen, 1. Änderung“
Satzung

gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren)

Rechtsgrundlagen:

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
3. **Planzeichenverordnung (PlanZVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
4. **Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020

jeweils in der letztgültigen Fassung

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO BW) hat der Gemeinderat der Gemeinde Dachsberg in öffentlicher Sitzung die Außenbereichssatzung:

"Finsterlingen, 1. Änderung"

am 07.03. 2023 als Satzung beschlossen:

§ 1

Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder den Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 2

Handwerksbetriebe, Gewerbebetriebe und kommunaler Infrastruktur dienende Vorhaben im Außenbereich

§ 1 dieser Satzung gilt für kleinere Handwerksbetriebe, Gewerbebetriebe sowie Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung entsprechend.

§ 3**Zulässigkeit von Vorhaben**

Vorhaben im Sinne der §§ 1 und 2 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Dies gilt auch für Vorhaben, die eine kleinere Kubatur als bestehende Wohn- oder Wirtschaftsgebäude aufweisen, sofern sie in Verbindung mit bestehender Bebauung auf gleichem Grundstück errichtet werden.

Für die Zulässigkeit von Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung bleibt ansonsten § 35 Abs. 2 BauGB unberührt.

§ 4**Räumlicher Geltungsbereich der Satzung**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

§ 5**Bestandteile der Außenbereichssatzung**

Die Satzung besteht aus dem

- zeichnerischen Teil im Maßstab 1 : 5.000 vom 06.12.2022

Beigefügt ist die

- Begründung vom 06.12.2022

§6**Inkrafttreten**

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

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Dachsberg, den 16.03. 2023

Dr. Stephan Bücheler

Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 17.03.2023

Gemeinde Dachsberg Außenbereichssatzung „Finsterlingen, 1. Änderung“ Begründung

1. Anlass und Ziel der Aufstellung der Außenbereichssatzung

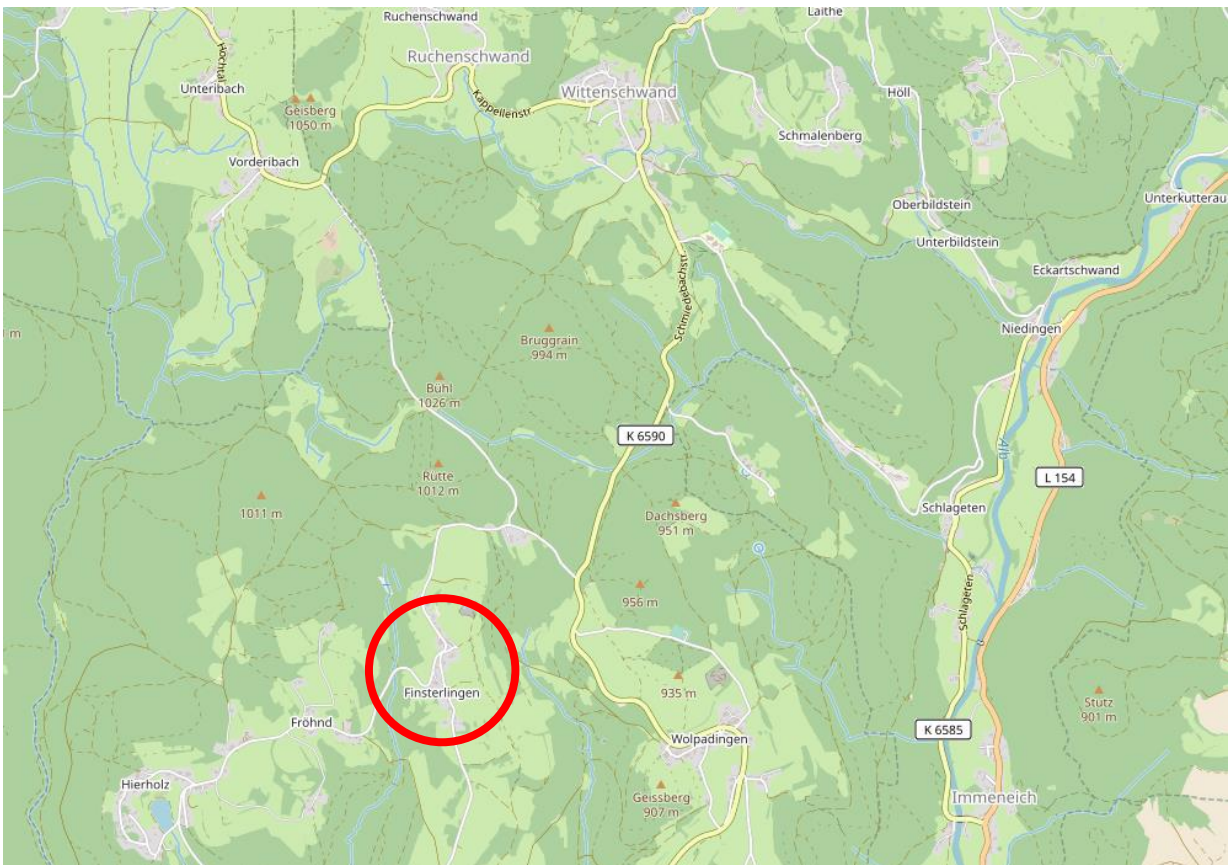
Für den Ortsteil Finsterlingen wurde im Jahr 2000 eine Außenbereichssatzung aufgestellt. Diese umfasste die vorhandenen Bebauung entlang der Straßen „Zum Bühl“ und „Hofmattstraße“. Der gesamte Ortsteil ist zwar entsprechend der früheren landwirtschaftlichen Nutzung mit Gebäuden auf großen Grundstücken geprägt, durch den Strukturwandel sind jedoch nur noch wenige landwirtschaftliche Betriebe vorhanden.

Die Außenbereichssatzung wurde aufgestellt, um eine bauliche Weiterentwicklung für die einheimischen Bürger im Bestand und Baulücken zu ermöglichen. Neben Wohngebäuden im klassischen Sinne wurden mittlerweile auch Vorhaben geplant, die sich in der Kubatur vom Bestand unterscheiden. Es liegt im Bestreben der Gemeinde, auch solche Vorhaben für die ansässigen Bürger zu ermöglichen. Die Außenbereichssatzung muss deshalb geändert werden.

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung gab es seit Aufstellung Grenzveränderungen. Der Geltungsbereich soll im gleichen Verfahren auf aktuelle Grenzen angepasst werden

Durch die Außenbereichssatzung sollen neben Wohngebäuden auch kleinere Handwerksbetriebe oder Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur ermöglicht werden.

2. Lage, Beschreibung und Größe der Außenbereichssatzung



Quelle open street map

Finsterlingen ist ein eigenständiger Ortsteil der Gemeinde Dachsberg. Der Weiler besteht aus ca. 20 Gebäuden, die an zwei Straßen locker gruppiert sind. In der Mitte des Ortsteils befindet sich der Bauhof der Gemeinde Dachsberg, in dem ein Großteil der Geräte und Fahrzeuge, die zur Unterhaltung der kommunalen Infrastruktur benötigt werden, untergebracht sind sowie der notwendigen Lagerflächen für Material.

Für den Norden von Finsterlingen wurde der Bebauungsplan „Hofmatt“ aus dem Jahr 1998 aufgestellt. Hier sind mehrere Gewerbebetriebe angesiedelt.

Der Geltungsbereich der Änderung der Außenbereichssatzung umfasst eine Fläche von ca. 3,1 ha. Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

4. Verfahren nach § 35 Abs. 6 in Verbindung § 13 BauGB

Gemäß den Bestimmungen des § 35 Abs. 6 BauGB kann eine Außenbereichssatzung unter bestimmten Voraussetzungen erlassen werden:

„Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben (...) nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.“

Die Änderung der Außenbereichssatzung dient lediglich einer untergeordneten Erweiterung der Zulässigkeit von Vorhaben, das Verfahren kann somit auch für die vorliegende Änderung angewendet werden.

5.1 Inhalt der Änderung der Außenbereichssatzung

Die Außenbereichssatzung Finsterlingen ermöglicht Vorhaben, die

1. „Wohnzwecken dienen“ und
2. „Vorhaben wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes zu erwarten sind“.

Seit der Zeit der Aufstellung haben sich die Anforderungen an Wohngebäude verändert, respektive an das Bauen im Bestand. So gibt es Bestrebungen, vorhandene Ökonomiegebäude umzunutzen oder mit Gebäuden zu ergänzen, die eine deutlich kleinere Kubatur aufweisen (z.B. Tiny Houses). Insbesondere in den ländlich geprägten Gemeinden mit ehemaligen Hofstellen und deren große umgebende Freiflächen bieten diese Möglichkeit der Nachverdichtung. In Finsterlingen soll dies ermöglicht werden.

Es gibt eine in Süddeutschland verbreitete historische bauliche Besonderheit, die ermöglichte, dass mehrere Generationen auf einer Hofstelle nebeneinander leben konnten. Es wurden kleinere Gebäude, oft neben oder hinter dem eigentlichen Bauernhaus, in das die junge Generation nachgerückt ist gebaut. Diese deutlich kleineren Häuschen wurden meist „Leibgeding“ oder „Ausgeding“, also Altenteil genannt. Durch die Bedingung, dass die untergeordneten Gebäude ausschließlich in Verbindung mit Bestandsbebauung und nur auf einem Grundstück, das nichts eigens abgetrennt werden darf, ist wird die bauliche Entwicklung entsprechend gesteuert, dass der traditionelle Gedanke der Ergänzung mit kleineren Gebäuden zeitgemäß weiterentwickelt wird.

5.2 Abgrenzung

Der Bauhof der Gemeinde Dachsberg ist in Finsterlingen angesiedelt. Die Anforderungen an die Einrichtung der Gemeinde wachsen mit der Gemeinde in Bezug auf Ausstattung und Größe.

Durch eine moderate Erweiterung des Geltungsbereichs auf dem gleichen gemeindeeigenen Grundstück (ca. 450 m²) soll der Gemeinde ermöglicht werden, für dringend benötigtes Material und Fahrzeuge überdachte Lagerflächen zu schaffen

Die Grenze zwischen den Grundstücken Flst. Nrn. 503 und 506 wurde geändert. Das Grundstück Nr. 503 war vollständig im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Finsterlingen“. Die vergrößerte Fläche soll deshalb durch die Änderung in den neuen Geltungsbereich einbezogen werden.

5.3 Umweltbelange

Die zur Erweiterung des Bauhofes vorgesehene Teilfläche auf Grundstück Flurst. Nr. 673/1 mit einer Größe von ca. 450 m² befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.37.012 „Dachsberg“.

Auszug aus der Schutzgebietsverordnung:

„Eine geringfügige Erweiterung in Anlehnung an die vorhandene Art der Bebauung und Nutzung widerspricht nicht den Zielen der Schutzgebietsverordnung, solange sie die Natur nicht schädigen, den Naturgenuss nicht beeinträchtigen und das Landschaftsbild nicht verunstalten.“

Weitergehende naturschutzrechtliche Belange aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Dachsberg“ müssen auf Ebene der Satzungsaufstellung noch nicht abschließend abgearbeitet werden. Dies erfolgt erst auf der nachfolgenden Genehmigungsebene. Insofern ist es für den Erlass der Satzung ausreichend, wenn eine Berücksichtigung und Bewältigung dieser naturschutzrechtlichen Belange in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren möglich erscheint, wovon auf Grund des geringen Umfangs der Erweiterung auszugehen ist. Zudem befindet sich die Teilfläche in einem Hangbereich hinter dem bereits bestehenden Bauhofsgebäude, eine bauliche Maßnahme müsste integriert werden und kann somit kaum aus der Entfernung wahrgenommen werden. Ob tatsächlich ein erheblicher Eingriff durch die Erweiterung der Bebauung entsteht, wird erst im Genehmigungsverfahren für das konkrete Bauvorhaben geprüft.

Der Bereich nördlich des Bauhofes ist für ein Änderungsverfahren der Landschaftsschutzgebietsverordnung vorgesehen, welches bereits bei der Unteren Naturschutzbehörde anhängig ist. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens stehen die Erlaubnisvorbehalte der Außenbereichssatzung grundsätzlich nicht mehr entgegen.

Weitere Schutzgebiete werden durch die 1. Änderung der Außenbereichssatzung Finsterlingen nicht tangiert.

5.4 Erschließung

Die Erschließung ist wie bisher durch die bestehenden Verkehrswege und Netze gesichert.

Dachsberg, den 06.12.2022

planungfuchs

Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH)
Seestraße 41 78315 Radolfzell
tel 07732 988 2550 mobil 01737535331
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de



8. Hinweise

8.1 Starkregen

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist bei Starkregenereignissen im Plangebiet mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Es wird auf den Leitfaden "Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg" der LUBW hingewiesen.

8.2 Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern

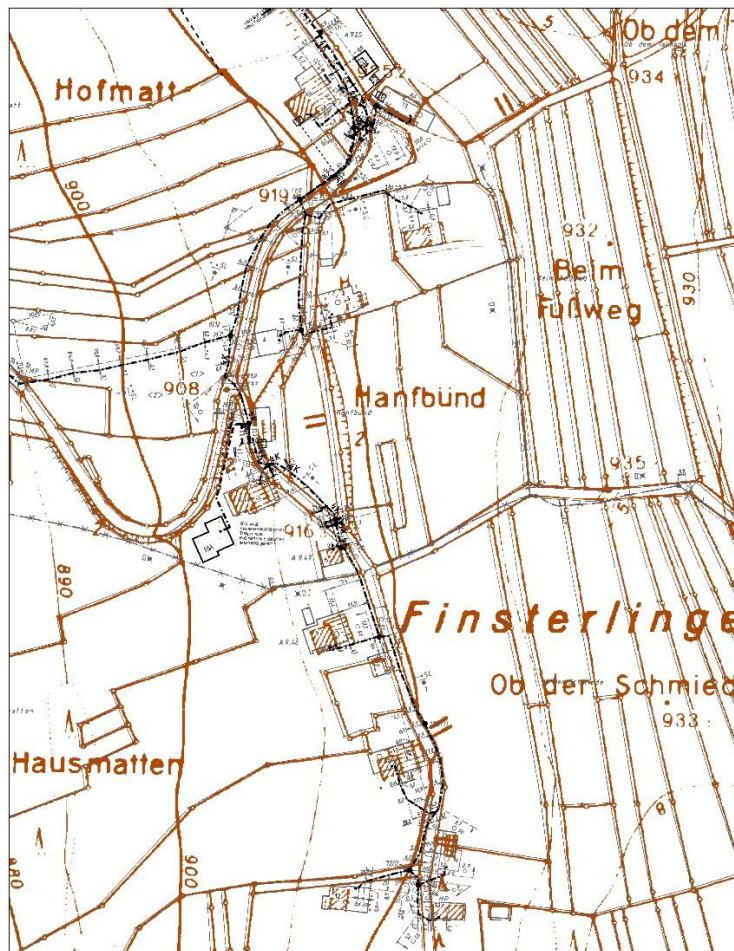
Es wird darauf hingewiesen, dass das auf dem Baugrundstück anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 46 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) sowie der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 dezentral zu beseitigen ist, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

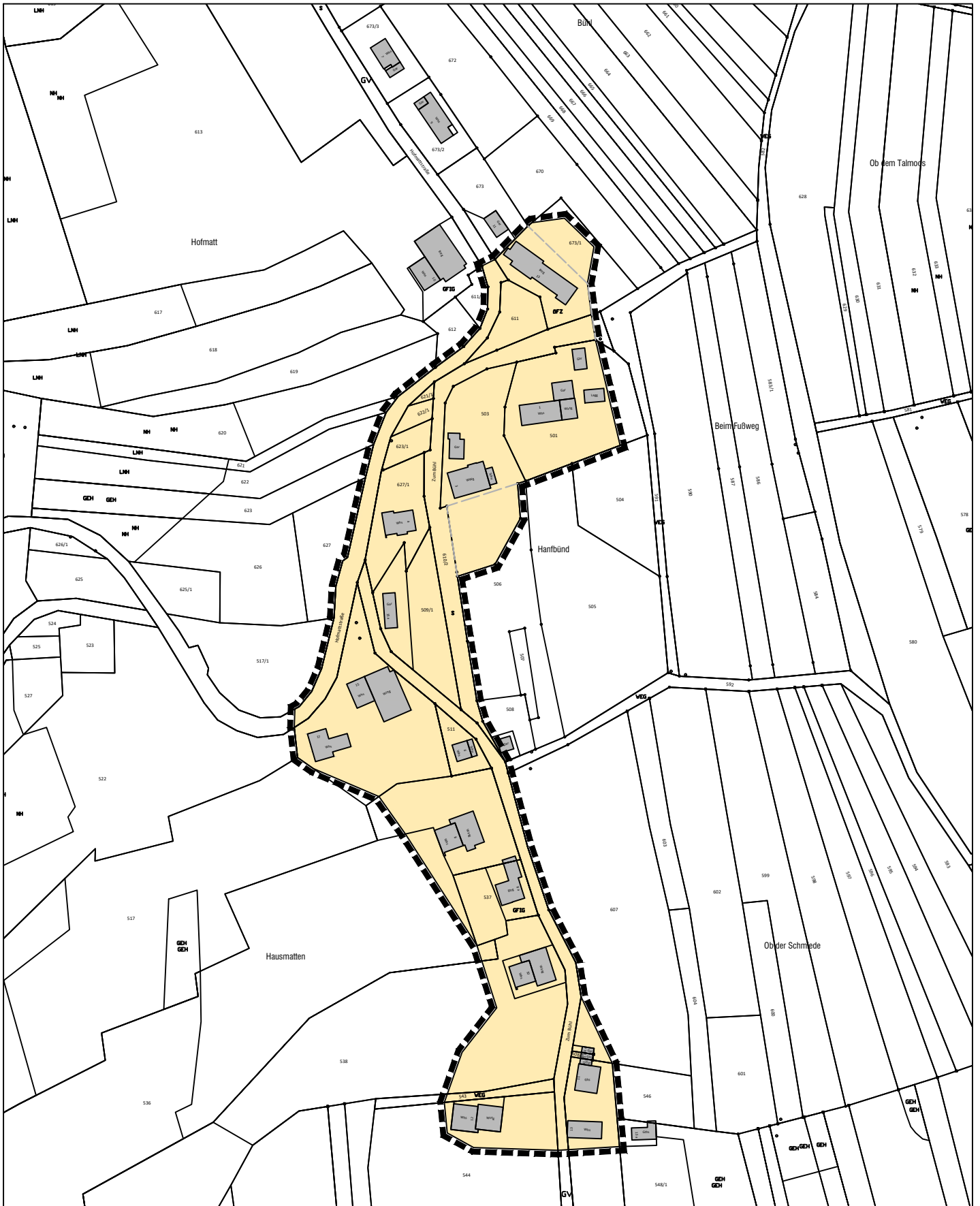
8.3 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird.

Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrensenservice zu beantragen ist.

Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrensenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903 Web: <https://www.telekom.de/bauherren>





Außenbereichssatzung

"Finsterlingen, 1. Änderung"

Geltungsbereich M 1: 2.500

Gemeinde Dachsberg - Gemarkung Finsterlingen

06. 12. 2022

