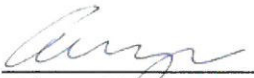


**Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan
"Gewerbegebiet Lachfeld III"**

Begründung zum Bebauungsplan

Anerkannt: Stödtlen, 06.11.2017


Leinberger, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 05.07.2017/06.11.2017

Projekt: STÖ1501-02 / 353515

Bearbeiter/in: Iris Hemming



stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

INHALTSVERZEICHNIS

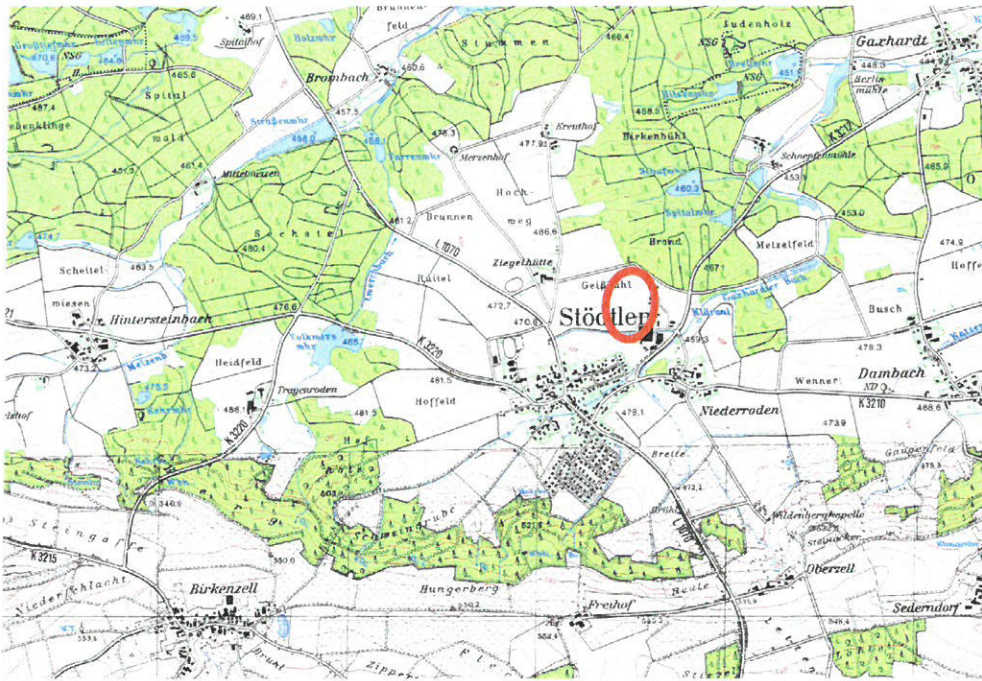
ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)	3
1.0 Angaben zur Gemeinde Stöttlen.....	3
2.0 Erfordernis der Planaufstellung und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials.....	4
2.1 Erfordernis der Planaufstellung	4
2.2 Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials.....	4
3.0 Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen.....	5
3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)	5
3.2 Regionalplan	7
3.3 Flächennutzungsplan (FNP)	8
3.4 Bebauungspläne (BPL)	9
3.5 Schutzgebiete.....	9
4.0 Bestand innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes	9
4.1 Lage im Raum.....	9
4.2 Geltungsbereich.....	9
4.3 Nutzungen im Plangebiet.....	10
4.4 Nutzungen außerhalb des Plangebiets	10
4.5 Geologie	10
4.6 Altlasten	10
4.7 Grund- und Oberflächenwasser.....	10
4.7.1 Grundwasser.....	10
4.7.3 Oberflächenwasser	11
4.8 Erschließung.....	11
4.9 Ver- und Entsorgung	11
4.10 Land- und Forstwirtschaft.....	11
5.0 Städtebauliche Planung und Gestaltung.....	11
5.1 Planerisches Leitbild und Zielsetzung	11
5.2 Immissionsschutz	12
5.3 Erschließung.....	13
5.4 Ver- und Entsorgung	13
5.4.1 Wasserversorgung	13
5.4.2 Gasversorgung	13
5.4.3 Stromversorgung	13
5.4.4 Telekommunikation.....	14
5.4.5 Entsorgung.....	14
5.5 Land- und Forstwirtschaft.....	14
5.6 Grün- und Freiraumkonzept	14

6.0 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	15
6.1 Art der baulichen Nutzung	15
6.1.1 Gewerbegebiet	15
6.1.2 Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Ökologische Ausgleichsfläche-	15
6.2 Maß der baulichen Nutzung	15
6.3 Bauweise	16
6.4 Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage	16
6.5 Nebenanlagen	16
6.5.1 Stellplätze, Garagen und Carports	16
6.5.2 Sonstige Nebenanlagen	17
6.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	17
6.6.1 Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	17
6.6.2 Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	17
6.6.3 Pflanzgebot	17
6.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers	18
6.8 Mit Leitungen zu belastende Flächen	18
7.0 Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes	18
7.1 Gestaltung von baulichen Anlagen	18
7.1.1 Dachform, Dachneigung	18
7.1.2 Äussere Gestaltung	18
7.2 Werbeanlagen	19
7.3 Einfriedungen	19
7.5 Regenwasserrückhaltung	19
7.6 Ordnungswidrigkeiten	19
8.0 Hinweise	19
9.0 Abwägung	20
10.0 Flächenbilanz	20

ANLAGEN

Anlage 1 zur Begründung	Bauflächenbedarfsnachweis und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials
Anlage 2 zur Begründung	Umweltbericht

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)



1.0 Angaben zur Gemeinde Stöttlen

Die Gemeinde Stöttlen ist Mitglied im Gemeindeverwaltungsverband Tannhausen, bestehend aus den Gemeinden Tannhausen, Stöttlen und Unterschneidheim im Ostalbkreis.

Die Gemeinde grenzt im Norden an Wört, im Osten an die bayrische Gemeinde Mönchsroth, im Süden an Tannhausen und im Westen an die Stadt Ellwangen und Ellenberg.

Die Gemeinde Stöttlen besteht aus 26 separat gelegenen Ortsteilen, hierzu gehören die Dörfer Stöttlen, Birkenzell, Dambach, Gaxhardt und Regelsweiler, die Weiler Eck am Berg, Gerau, Niederroden, Oberbronnen, Stillau, Strambach und Unterbronnen, die Höfe Berlismühle, Freihof, Kaltenwag, Kreuthof, Maxenhof, Merzenhof, Oberzell, Schnepfenmühle, Schnepfenhof, Tragenroden, Weiler an der Eck, Winterhof, Ziegelhütte bei Stöttlen und Ziegelhütte bei Strambach.

Die Gemeinde zählt derzeit insgesamt 1.887 Einwohner (Stand 31.05.2017, nach Angabe Gemeinde).

2.0 Erfordernis der Planaufstellung und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials

2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Tannhausen sieht eine gewerbliche Entwicklung nördlich des Hauptortes Stöttlen (Gewerbegebiet Lachfeld) vor, um die Ansiedlung von Handwerken und Gewerbebetrieben in der Gemeinde zu ermöglichen.

Bei der Gemeindeverwaltung bestehen Anfragen auf Erweiterungsflächen von im Gewerbegebiet Lachfeld ansässigen Gewerbetreibenden. Außer den konkreten Erweiterungsflächen sollen in geringem Umfang auch gewerbliche Bauflächen für interessierte Gewerbetreibende vorgesehen werden, die sich neu im Gewerbegebiet „Lachfeld“ ansiedeln möchten. Auch hier bestehen konkrete Anfragen (siehe Anlage 1 zur Begründung)

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan wurde für den GVV Tannhausen von rund 14 ha Gesamtbedarf für gewerbliche Bauflächen ausgegangen. Dieser wurde aus dem ungefähr hälftigen Bedarf an Wohnbauflächen ermittelt.

Auf die Gemeinde Stöttlen entfiel eine Fläche von rund 3,0 ha. Davon sind rund 2,0 ha bereits verkauft und größtenteils bebaut (östlich angrenzend im BPL „Gewerbegebiet Lachfeld II“). Bei der verbleibende im FNP dargestellte Planungsfläche mit rund 1,0 ha handelt es sich um den südlichen Teilbereich des geplanten BPL „Gewerbegebiet Lachfeld III“. Diese ist weiterhin als Vorhaltefläche für die ansässigen Firmen zu sehen und dadurch gebunden bzw. nicht verfügbar. Aus diesem Grund muss darüber hinaus die nördliche Teilfläche entwickelt werden. Insgesamt wird im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lachfeld III“ eine reine Erweiterungsfläche (ohne Vorhalteflächen und Bestandsgrundstücke) von ca. 1,0 ha für die neuen Interessenten berücksichtigt.

Das Gewerbegebiet „Lachfeld“ war insgesamt schneller als gedacht bebaut, da eine nicht erwartete überdurchschnittliche Entwicklung stattgefunden hat. Dies ist vor allem auf die Ansiedlung der beiden sehr großen Betriebe zurückzuführen, die auch weiterhin noch Vorhalteflächen benötigen.

Die in der Anlage 1 aufgezählten Anfragen wurden bei der Gemeinde schriftlich eingereicht, die Betriebe möchten kurzfristig mit ihrem geplanten Bauvorhaben beginnen.

Deshalb ist die Realisierung der Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes dringend erforderlich, um den hiesigen Existenzgründern und den erweiterungswilligen Gewerbebetrieben in ihrer Heimatgemeinde eine Entwicklungschance zu geben.

Da die geplante Erweiterungsfläche nicht komplett aus dem rechtswirksamen FNP entwickelt wird, ist vorab eine Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials durchzuführen, um den Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen darstellen zu können (siehe Anlage 1 zur Begründung).

2.2 Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials

Die in der Bedarfsbegründung untersuchten Baulücken und die innerörtliche Entwicklungsfläche sind aufgrund der Größe bzw. der Lage in Wohn- und Mischgebieten sowie auch den Eigentumsverhältnissen nicht zur Neuansiedlung von Gewer-

bebetrieben geeignet. Im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lachfeld II“ ist lediglich eine Reservefläche in Gemeindebesitz vorhanden (Flst. 357/16), diese ist verbindlich reserviert. Eine detaillierte Darstellung erfolgt in Anlage 1 zur Begründung.

3.0 Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Bei einer Entwicklung der geplanten Baufläche „Gewerbegebiet Lachfeld III“ sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden Württemberg berührt:

Plansatz 3.1.9 LEP

„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

Innerörtliche Entwicklungsflächen stehen im Bereich von Gewerbegebieten nicht zur Verfügung, es ist lediglich eine gewerbliche Baulücke in Gemeindebesitz verfügbar. Somit ist die Deckung des örtlichen Bedarfs durch eine Nachverdichtung oder Schließung von Baulücken nicht möglich. Der Flächennutzungsplan sieht nur im Planbereich eine mögliche Erweiterung für gewerbliche Bauflächen vor. In der Bedarfsbegründung (Anlage 1) wurde dargelegt, in welchen Bereichen die Gemeinde in den letzten Jahren Maßnahmen für die Innenentwicklung umsetzen konnte, um den Vorgaben des LEP gerecht zu werden.

Plansatz 5.3.2 LEP

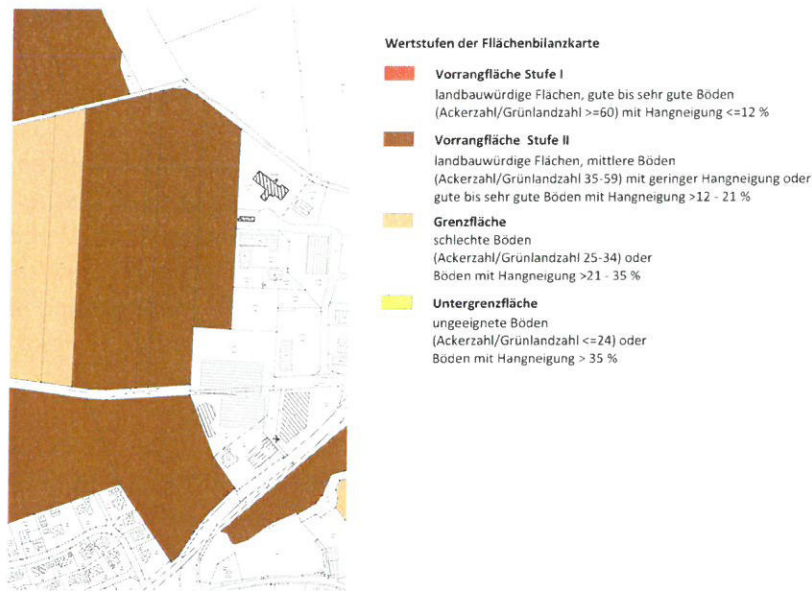
„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“

Die Erweiterungsfläche „Gewerbegebiet Lachfeld III“ liegt nördlich der Ortslage Stöttlen.

Nach der geologischen Karte liegt das Plangebiet im Bereich des Stubensandsteins. Die bodenkundliche Einheit sind Braunerden und Pseudogleye aus Fließerd.

Nach der digitalen Flächenbilanzkarte sind keine Flächen der Vorrangstufe I betroffen, sondern Flächen der Vorrangstufe II. Die Wirtschaftsfunktionenkarte stellt Flächen der Vorrangflur II dar. Flächen der Vorrangstufe I sind nicht betroffen.

Auszug aus der Flächenbilanzkarte

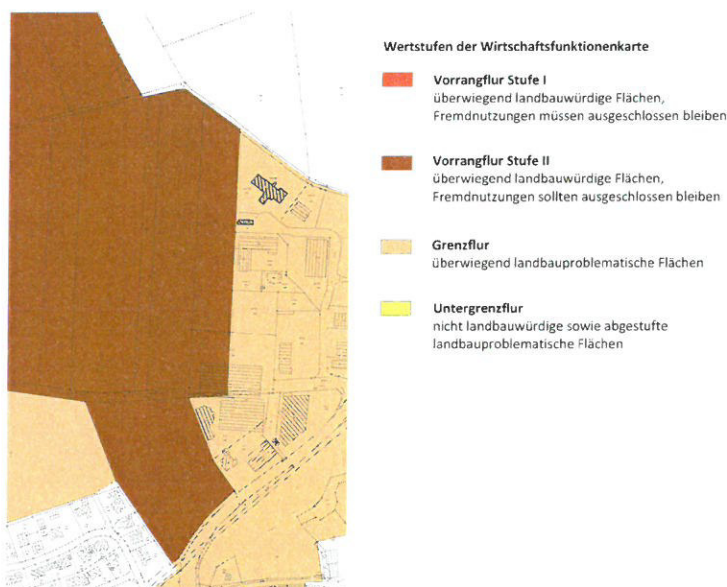


Erläuterungen zur Flächenbilanzkarte (lt. LEL):

„Die Ertragsfähigkeit der Böden wird von den Bodenarten, dem geologischen Untergrund, den Grundwasserverhältnissen und den klimatischen Gegebenheiten entscheidend bestimmt. Die Summe dieser örtlichen Faktoren ergibt insgesamt die Bodengüte. Die Flächen werden auf der Grundlage der Reichsbodenschätzung (Acker- oder Grünlandzahl aus dem „Automatisierten Liegenschaftsbuch“) und der Hangneigung des Digitalen Geländemodells nach den heutigen Erkenntnissen und Bedingungen der Landwirtschaft flurstücksgenau bewertet.“

Die Einbeziehung der Hangneigung ist deshalb erforderlich, weil der wirtschaftliche Erfolg wesentlich von ihr mitbestimmt wird. Auf Grünland setzt sie dem Einsatz von Maschinen und Geräten Grenzen. Auf Ackerland wächst mit zunehmender Hangneigung die Erosionsgefahr.“

Auszug aus der Wirtschaftsfunktionenkarte



Erläuterungen zur Wirtschaftsfunktionenkarte (lt. LEL):

„Die Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz grenzt Vorrangfluren ab, die langfristig der Gesellschaft und den landwirtschaftlichen Betrieben zur Bewirtschaftung vorbehalten bleiben müssen. Die Flächen bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft.

Welche landwirtschaftlichen Flächen zur Vorrangflur zusammengefasst werden, hängt von der natürlichen Bodengüte (Flächenbilanzkarte) und den Bewirtschaftungsmöglichkeiten ab. Zusätzlich spielen agrarstrukturelle Faktoren (z.B. Wegenetz, Grundstücksgrößen) eine wesentliche Rolle in der Abgrenzung. Hierzu werden Informationen zur Größe, Erschließung und landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen sowie ihre Bedeutung für die zukunftsfähigen landwirtschaftlichen Betriebe nach einer vorgegebenen Methodik erhoben und bewertet.“

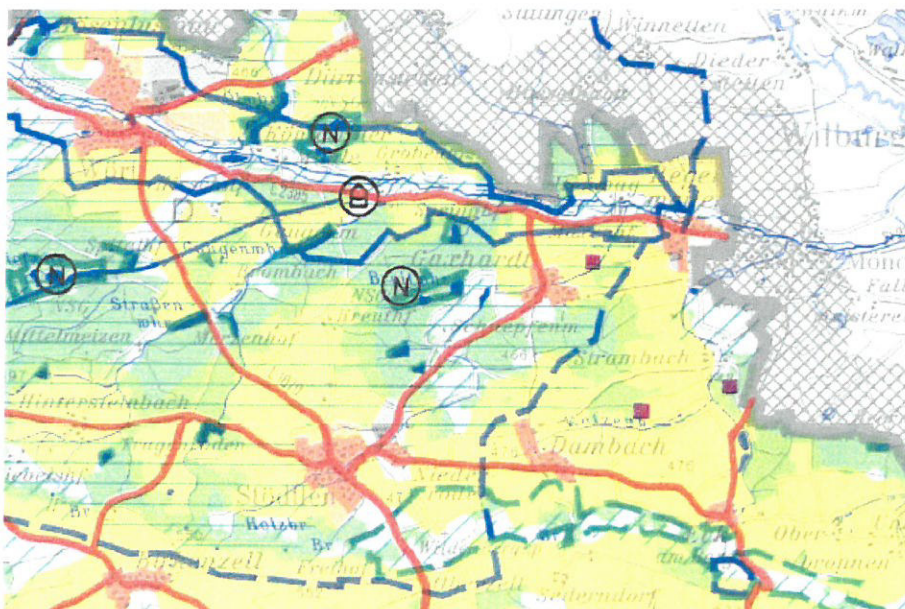
Die Bedeutung für die Landwirtschaft zeigt sich in der Darstellung der Wirtschaftsfunktionenkarte. Nach dieser sind die Flächen im Bereich der Erweiterungsflächen als Vorrangflur Stufe II eingestuft. Diese umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden) mit einer geringen Hangneigung und auch Flächen, die wegen der ökonomischen Standortgunst für den ökonomischen Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Umwidmungen sollten ausgeschlossen bleiben.

Da es sich beim Gewerbegebiet Lachfeld aber um den einzigen Gewerbebestandort in Stöttlen handelt und auch im FNP teilweise schon als weitere Planungsfläche dargestellt ist, soll die Gewerbeerweiterung weiter verfolgt werden. Auch im Hinblick auf den Erweiterungsbedarf/Vorhalteflächen für zwei große ansässige Firmen wird keine alternative Entwicklungsfläche gesehen.

Eines der beiden Grundstücke befindet sich im Eigentum der Gemeinde Stöttlen und ist momentan verpachtet. Das zweite betroffene Grundstück wird von einem privaten Eigentümer an denselben Landwirt verpachtet. Die beiden Flurstücke werden derzeit als eine Ackerfläche bewirtschaftet. Der bewirtschaftende Betrieb ist auf die Flächen nicht zwingend angewiesen.

3.2 Regionalplan

Auszug Regionalplan 2010 Raumnutzungskarte



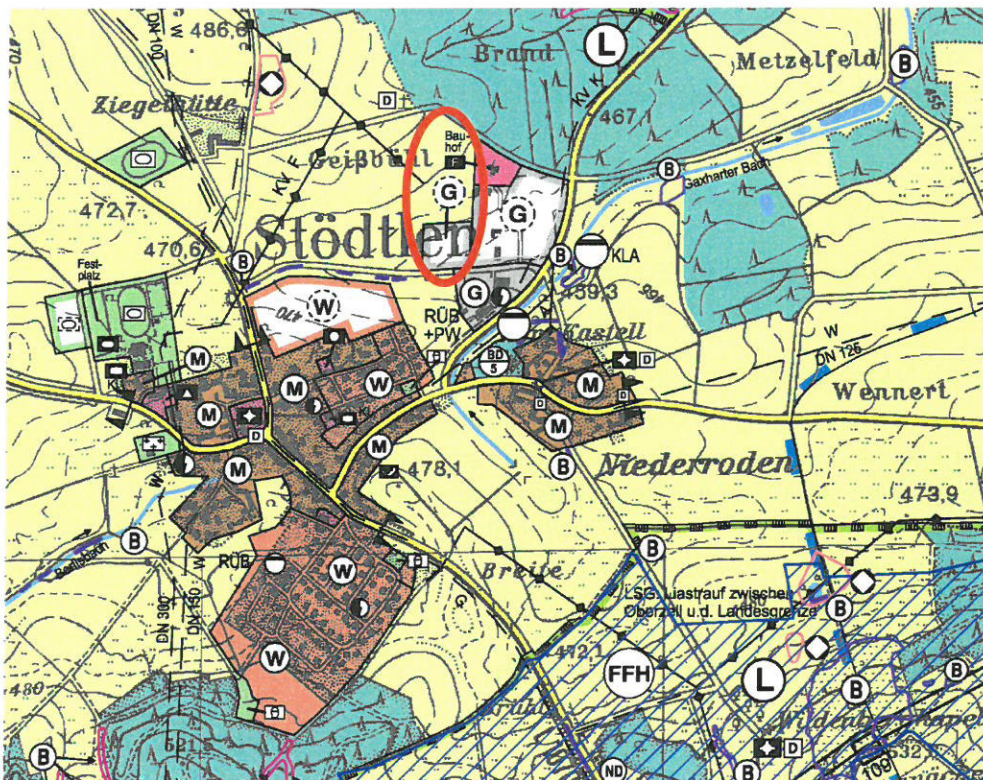
In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes 2010 der Region Ostwürttemberg ist nordöstlich von Stöttlen die gewerbliche Entwicklung mit Bestands- und Planungsflächen festgelegt. Im Bereich der Erweiterungsfläche ist ein schutzbedürftiger Bereich für Erholung und für Landwirtschaft und Bodenschutz festgelegt. Der schutzbedürftige Bereich für die Erholung überlagert die bereits bestehende Bebauung (rechtskräftiger BPL) bzw. die im FNP dargestellte gewerbliche Planungsfläche.

Für die zusätzliche Erweiterungsfläche wird vom Regierungspräsidium Stuttgart derzeit parallel ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt.

Insgesamt gesehen ist eine Konzentration der gewerblichen Fläche an diesem Standort sinnvoll und städtebaulich richtig.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan



Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Tannhausen mit Stand vom 20.04.2006 sind nordöstlich von Stöttlen bestehende und geplante gewerbliche Bauflächen dargestellt. Diese sind weitestgehend bebaut. Lediglich die südwestliche Planungsfläche ist noch verfügbar, dient aber als Vorhaltefläche für einen ansässigen Betrieb, einen Bebauungsplan gibt es für diese geplante südwestliche gewerbliche Erweiterungsfläche noch nicht.

Der nördliche Teil der geplanten Erweiterung ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

3.4 Bebauungspläne (BPL)

Das Bebauungsplangebiet liegt am nördlichen Rand des Hauptorts Stöttlen westlich der K 3212 und westlich des bestehenden Bebauungsplangebietes „Gewerbegebiet Lachfeld II“. Ein kleiner Teilbereich der bestehenden Bebauungspläne „Gewerbegebiet Lachfeld“ und „Gewerbegebiet Lachfeld II“ wird in den neuen Geltungsbereich einbezogen (Änderungsbereich), da hier ein Umbau im Bereich der bisher geplanten Wendeanlage mit Verkehrsgrün erforderlich wird. Auch im Bereich der Gewerbeflächen wird eine Teilfläche einbezogen, um die bisher ausgewiesenen Baufenster entsprechend erweitern zu können.

3.5 Schutzgebiete

Ausgewiesene Schutzgebiete oder Naturdenkmale sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Südlich des Plangebietes befinden sich entlang des Feldweges zur L 1070 nach §30 BNatSchG geschützte Biotope „Feldhecken nördlich Stöttlen“ (Nr. 169271365405). Die Hecken werden von der Planung nicht tangiert.

4.0 Bestand innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes

4.1 Lage im Raum

Die Gemeinde grenzt im Norden an die Gemeinde Wört, im Osten an die bayrische Gemeinde Mönchsroth, im Süden an die Gemeinde Tannhausen und im Westen an die Stadt Ellwangen und die Gemeinde Ellenberg.

Der nördliche Gemeindebereich ist Hügelland auf Stubensandstein, mit Höhenunterschieden zwischen 438 m ü.NN und 476 m ü.NN und gehört zum Stromgebiet der Donau. Das Gemeindegebiet im Süden ist Teil des Liasvorlandes der östlichen Schwäbischen Alb, auf deren höchsten Erhebung mit 552 m ü.NN der Freihof liegt. Die Landschaft ist geprägt durch den Wechsel von Wald und Flur sowie von zahlreichen Seen.

Der Hauptort Stöttlen ist in Nord-Süd-Richtung durch die L 1070 an die Nachbargemeinden bzw. an den überörtlichen Verkehr angebunden und in Ost-West-Richtung durch die Kreisstraßen K 3210, K 3212 und K 3220.

Der geplante Erweiterungsbereich befindet sich nördlich der Ortslage Stöttlen auf einer nach Süden geneigten Fläche, die landwirtschaftlich als Acker genutzt wird.

4.2 Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet ist ca. 3,97 ha groß und umfasst bebaute und versiegelte Flächen sowie im Erweiterungsbereich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 355 und 355/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 32/1, 357, 357/2, 357/5, 357/7, 357/11, 357/13 und 359.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Westen durch die Flurstücke 31, 359 (Weg) und 354

im Norden durch die Flurstücke 345 (Weg), 357/5, 357/12 und 357/13

im Osten durch die Flurstücke 32/1, 357 (Im Moosfeld), 357/2, 357/5, 357/7, 357/11, 357/13 und 359 (Weg)

im Süden durch die Flurstücke 32/1, 357/2 und 359 (Weg)

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Entwurf vom 05.07.2017/06.11.2017) begrenzt.

Das Flurstück Nr. 359 (Weg) und 355/1 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Stöttlen.

4.3 Nutzungen im Plangebiet

Der Großteil der Flächen wird bisher landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt. Am südlichen und östlichen Rand werden bestehende Gewerbeflächen in den Geltungsbereich einbezogen, um die Ausweisung zusammenhängender Bauflächen zu ermöglichen und eine Anpassung der Planausweisung an die tatsächliche Nutzung vorzunehmen. Hier sind teilweise Flächen überbaut, die im rechtskräftig ausgewiesenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lachfeld“ als Verkehrsfläche und Verkehrsgrünfläche ausgewiesen sind.

4.4 Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Nördlich des Plangebietes und im Südwesten grenzen Feldwege an, im Osten und im Süden bestehende Gewerbegebiete, im Westen wird die Fläche von landwirtschaftlicher Nutzfläche begrenzt. Hier verläuft auch eine 20KV-Leitung, die teilweise bereits verkabelt ist.

4.5 Geologie

Nach der geologischen Karte liegt die Ortslage von Stöttlen mit umgebenden Flächen im Bereich des Stubensandsteins.

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich der Löwenstein-Formation (Stubensandsteine). Diese wird bereichsweise von quartären Lockergesteinen (Terrassensedimenten, Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen) unbekannter Mächtigkeit verdeckt. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist ggf. zu rechnen.

4.6 Altlasten

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

4.7 Grund- und Oberflächenwasser

4.7.1 GRUNDWASSER

Rechtskräftig festgesetzte Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Die Ortslage Stöttlen und umgebende Flächen liegen aber in einem fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet. Das Plangebiet befindet sich in Zone IIIB des fachtechnisch neu abgegrenzten Wasserschutzgebiets ZV Riesgruppe "WSG im Rotachtal u.

Gerbachtal, TB 1-16" (LUBW-Nr. 136001).

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich der hydrogeologischen Einheit Oberkeuper / oberer Mittelkeuper, die als Grundwasserleiter / Grundwassergeringleiter eingestuft sind.

4.7.3 OBERFLÄCHENWASSER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Südlich des Geltungsbereiches verläuft ein Entwässerungsgraben. Dieser ist im Bereich der bestehenden Gewerbeflächen verdolt und fließt in den Berlisbach.

4.8 Erschließung

Die Erweiterungsflächen sind über das bestehende Gewerbegebiet mit der Erschließungsstraße `Im Moosfeld` an die K 3212 angebunden.

4.9 Ver- und Entsorgung

In der Erschließungsstraße `Im Moosfeld` mit Wendeanlage sind bereits bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Diese sind für den Anschluss zusätzlicher Gewerbeflächen ausreichend dimensioniert.

4.10 Land- und Forstwirtschaft

Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich nach dem angrenzenden Feldweg Waldflächen, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

5.0 Städtebauliche Planung und Gestaltung

5.1 Planerisches Leitbild und Zielsetzung

Nördlich von Stöttlen sind bereits Gewerbeflächen vorhanden.

Aufgrund konkreter Nachfragen möchte die Gemeinde das bestehende Gewerbegebiet „Lachfeld“ um einen 3. Abschnitt erweitern. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lachfeld III“ soll der Bedarf an gewerblichen Bauplätzen gedeckt werden, um künftige Entfaltungs- und Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Betriebe zu gewährleisten sowie die Ansiedlung neuer Betriebe für Ortsansässige zu ermöglichen.

Dabei stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen, um bestehende Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen
- Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur
- keine Immissionsbelastung in der Ortslage bzw. an einem neuen Standort

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen von Betrieben werden unterschiedlich große Baugrundstücke geplant. Bei vorerst angenommenen Grundstücksgrößen von 2.000 - 4.000 m² können im Norden des Gebietes 2-4 zusätzliche Grundstücke entstehen.

Da die Flächen im Süden für die Erweiterung der bestehenden Betriebe vorgesehen sind und diese über das eigene angrenzende Grundstück erschlossen sind, können die Erschließungsanlagen auf den nördlichen Teilbereich reduziert werden. Im Hinblick auf die Minimierung der Eingriffe ins Landschaftsbild soll die geplante Erschließungsstraße im Norden eher ins Gelände einschneiden, soweit dies unter Berücksichtigung der Feldwegeanschlüsse möglich ist.

Mit der Baugrenze ist ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten, die Hofflächen dürfen 5 m weiter heranrücken für evt. erforderliche Umfahrten. Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden sind in diesen Flächen nicht zulässig.

Die Vorgaben bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an dem bestehenden angrenzenden Gewerbegebiet („Gewerbegebiet Lachfeld II“). Abweichend zu den Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes wurde statt offene Bauweise nun abweichende Bauweise festgesetzt, da sich bei den beiden großen Betrieben längere zusammenhängende Gebäude ergeben. Bei den max. zulässigen Höhen wurde die Firsthöhe als neuer Bezugspunkt definiert, da die Gesamthöhe je nach Gebäudebreite bei der früheren Festsetzung der Traufhöhen stark variieren kann. Bei den örtlichen Bauvorschriften wurden keine Dachneigungen- und -formen mehr vorgegeben, da in Gewerbegebieten sehr unterschiedliche Gebäudetypen erforderlich werden. Somit ergibt sich für die Gewerbeflächen eine andere Nutzungsschablone als in den rechtskräftigen Bestandsgebieten. Die Abgrenzung erfolgt durch Signatur im Lageplan.

Die Erschließung der zusätzlichen Baugrundstücke im Norden kann durch eine Verlängerung der Straße „Im Moosfeld“ erfolgen. Je nach Grundstücksaufteilung kann die Stichstraße in nördliche Richtung verlängert oder verkürzt werden. Im Hinblick auf eine eventuelle spätere Erweiterung soll im Bereich des ausgewiesenen Verkehrsgrün eine Fläche für eine Durchfahrt nach Westen offen bleiben.

In Anlehnung an das bestehende Gewerbegebiet „Lachfeld II“ wird zur Eingrünung der Erweiterungsflächen ein Pflanzgebot innerhalb der GE-Fläche festgesetzt. Zusätzlich findet auf der Grünfläche zwischen Gewerbegebiet und Wald eine Aufwertung durch Baumpflanzungen statt.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten soll auf eine situationsbedingte Gebäudeausrichtung sowie Einbindung in den vorhandenen Landschaftsraum geachtet werden.

5.2 Immissionsschutz

Südwestlich der geplanten gewerblichen Erweiterung liegen bestehende Wohn- und Mischgebiete. Im Flächennutzungsplan ist auch eine geplante Erweiterung der Wohnbauflächen in Richtung Gewerbegebiet dargestellt.

Die gewerbliche Erweiterung BPL „Gewerbegebiet Lachfeld III“ rückt nicht näher in Richtung geplanter Wohnbauflächen als es die Darstellung (geplante gewerbliche Baufläche) im FNP vorsieht. Die zusätzliche Erweiterung des Bebauungsplangebietes ragt nach Norden, so dass sich hier keine weiteren Einschränkungen ergeben.

Um mögliche Konflikte in dieser Gemengesituation zu vermeiden, wurden im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes auch andere Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnen untersucht. Dabei hat sich gezeigt, dass im Hauptort Stöttlen für Wohnnutzungen auch andere geeignete Flächen vorhanden

sind und an dieser Stelle deshalb der gewerblichen Entwicklung Priorität eingeräumt wurde.

5.3 Erschließung

Die geplanten Gewerbeflächen sollen über die bestehende Straße `Im Moosfeld` erschlossen werden, die von der K 3212 abzweigt und bereits für gewerblichen Verkehr ausgebaut ist.

Die vorhandene Wendeanlage wird im Hinblick auf die bestehende Feuerwehrausfahrt erhalten. Die Verlängerung der Straße „Im Moosfeld“ in Richtung Westen zweigt im Süden der Wendeanlage ab, so dass sich eine durchgängige Straßenführung ergibt. Die neue Stichstraße nach Norden wird im Hinblick auf das ursprüngliche Gesamtkonzept am Ende wieder mit einer Wendeplatte ausgebildet.

Ein Geh- und Radweg ist bisher nicht vorhanden, im Endausbau aber östlich bzw. nördlich der Erschließungsstraße mit einer Breite von 1,5 m vorgesehen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Fahrbahn (6,0 m breit incl. beidseitiger Entwässerungsrinne) sind in Abschnitten Längsparkplätze (2,5 m breit) geplant.

Diese Konzeption soll auch bei der Straßenverlängerung beibehalten werden. Die Fahrbahnbreite wird auf die für Gewerbegebiete erforderliche Breite von 6,5 m angepasst. Aufgrund neuer Vorgaben wäre eine Gehwegbreite von 2,5 m vorzusehen. Da aber im ersten Abschnitt lediglich ein 1,5 m breiter Gehweg geplant ist, wird diese Ausführung auch in der Verlängerung beibehalten. Ein Parkstreifen mit 3,0 m für PKW's und LKW's ist östlich der neuen Erschließungsstraße vorgesehen. Dabei muss eine flexible Aufteilung der Stellplätze nach Festlegung der Grundstückszufahrten möglich sein.

Im Hinblick auf eine eventuelle spätere Erweiterung soll im Bereich der Verkehrsgrünfläche eine Durchfahrt nach Westen möglich bleiben.

5.4 Ver- und Entsorgung

5.4.1 WASSERVERSORGUNG

Die Versorgung kann voraussichtlich durch eine einfache Netzerweiterung über die Straße `Im Moosfeld` bzw. über die bestehenden Baugrundstücke erfolgen.

5.4.2 GASVERSORGUNG

Die Versorgung kann voraussichtlich durch eine einfache Netzerweiterung über die Straße `Im Moosfeld` bzw. über die bestehenden Baugrundstücke erfolgen.

5.4.3 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung kann voraussichtlich durch eine einfache Netzerweiterung über die Straße `Im Moosfeld` bzw. über die bestehenden Baugrundstücke erfolgen.

Eine oberirdische 20-kV-Leitung verläuft westlich knapp außerhalb des Plangebietes. Teilweise ist sie bereits verkabelt (ca. ab der Hälfte des Erweiterungsbereiches nach Süden). Der erforderliche Schutzstreifen von 7,50 m Abstand zur Leitungsachse liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Auf Anregung der EnBW ODR AG wird in der geplanten Verkehrsgrünfläche zwischen der bestehenden Wendeanlage und dem bestehenden Mast ein Leitungsrecht für ein neues 20 kV-Kabel festgesetzt und nördlich des Verkehrsgrün eine Fläche für eine Umspannstation ausgewiesen.

5.4.4 TELEKOMMUNIKATION

Die Versorgung kann voraussichtlich durch eine einfache Netzerweiterung über die Straße `Im Moosfeld` bzw. über die bestehenden Baugrundstücke erfolgen.

5.4.5 ENTSORGUNG

Das geplante Baugebiet „Gewerbegebiet Lachfeld III“ ist im AKP Stöttlen bereits als Erweiterungsfläche berücksichtigt worden. Die Neubaufächen sollen im modifizierten Mischsystem entwässert werden, d. h. das unverschmutzte Oberflächenwasser (Dachflächenwasser) wird über eine private Retentionseinrichtung gepuffert und über einen Graben oder Regenwasserkanal an den bestehenden südlichen Entwässerungsgraben (Lachgraben) geleitet, das Straßen- und Hofflächenwasser in den Mischwasserkanal.

Der Mischwasserkanal bzw. -anschluss befindet sich in der Straße `Im Moosfeld` bzw. dem Weg Flst. 359. Die Entwässerung der geplanten Bauflächen könnte hier teilweise nach Süden und teilweise nach Osten zu den bestehenden Kanalanschlüssen (MW) erfolgen, je nach Aufteilung der Baugrundstücke.

5.5 Land- und Forstwirtschaft

Zu den nördlich angrenzenden Waldflächen ist ein Abstand von 30 m zwischen Wald und Gewerbeflächen bzw. dem Baufenster einzuhalten. Die Einhaltung erfolgt durch Ausweisung einer Grünfläche, die zum Ausgleich herangezogen wird.

5.6 Grün- und Freiraumkonzept

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist durch die Aufwertung im Bereich der öffentlichen Grünfläche geplant. Zur weiteren Minimierung der Beeinträchtigungen aufgrund der geplanten Bebauung sind Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken zur Ein- und Durchgrünung vorgesehen.

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung war es erforderlich, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht integriert.

Wegen fehlender Lebensraumstrukturen konnte im Vorhabenbereich ein Vorkommen der meisten in Baden-Württemberg heimischen Anhang-IV Arten der FFH Richtlinie und der europäischen Vogelschutzrichtlinie ausgeschlossen werden. Durch die Sichtungen und die vorhandenen Habitatstrukturen konnte allein die Artengruppe der Vögel als planungsrelevant benannt werden.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Feldlerchenpopulation wurden im Mai und Juni 2016 weitere Begehungen durchgeführt.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für keine der überprüften Artengruppen erfüllt werden.

Im Umweltbericht wurde eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt. Der erforderliche Ausgleich kann trotz umfangreichen Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen nicht im Plangebiet erbracht werden. Als Ausgleichsmaßnahme wird die bereits durchgeführte Aufwertung des Auchtgrabens angerechnet.

Das verbleibende Defizit wird durch eine weitere externe Maßnahme ausgeglichen. Die im Umweltbericht beschriebene Maßnahme am Auchtgraben bei Riepach wurde mit der uNB und der uLB abgestimmt. Die Gemeinde wird Ei-

gentümer der geplanten Maßnahmenfläche und konnte mit dem betroffenen Landwirt bereits eine Tauschfläche festlegen, die Vermessung des neuen Flurstücks 2529/1 ist bereits erfolgt. Bei der geplanten Maßnahmenfläche handelt es sich um eine Ackerfläche nördlich des Auchtgrabens, auf welcher es durch den Biber immer wieder zu Überflutungen kommt.
Mit der Umwandlung in eine Wiesenfläche und entsprechender Pflege können die durch den BPL „Gewerbegebiet Lachfeld III“ entstehenden Eingriffe weitestgehend (90%) kompensiert werden.

6.0 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 GEWERBEGEBIET

Die Baufläche ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. In Anlehnung an den BPL „Gewerbegebiet Lachfeld II“ und aufgrund der Lage und der Struktur des Gebietes ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Trotz Ausschluss dieser Anlagen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt. Auf Anregung des Regierungspräsidiums Stuttgart wurden zum Schutz der dörflichen Infrastruktur selbstständige Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen. Für die Gewerbebetriebe sind aber kleine untergeordnete Ausstellungs- und Verkaufsflächen zulässig.

6.1.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - ZWECKBESTIMMUNG ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHE-

Aufgrund des erforderlichen Waldabstandes zum geplanten Gewerbegebiet kann im Norden des Geltungsbereiches eine Grünfläche ausgewiesen werden, die gleichzeitig der Eingrünung und dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dient (Sicherung durch Ausweisung einer Maßnahmenfläche).

Innerhalb dieser Grünfläche sind bauliche Anlagen nicht zugelassen. Es dürfen lediglich -soweit erforderlich- Geländemodellierungen zur Ableitung des Oberflächenwasserabflusses durchgeführt bzw. unterirdische Leitungen verlegt werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Absicht ist, die Grünfläche nördlich der Gewerbefläche sowie die randlichen Freiräume zur Eingrünung zu intensivieren statt innerhalb des Gewerbegebietes verschiedene kleine Freiräume zu schaffen, die geringen ökologischen und gestalterischen Wert haben.

Beim Maß der baulichen Nutzung wurde deshalb mit 0,8 die höchste, zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gewählt. Sie gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut bzw. baulich genutzt werden darf. Da hierzu auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und Lagerflächen zählen, sind Überschreitungen des Wertes von 0,8 nicht zulässig. Dies entspricht den Ausweisungen der angrenzenden Bebauungspläne. Auch die Geschossflächenzahl mit 1,6 und eine 2-geschossige Bebauung werden beibehalten.

6.3 Bauweise

Innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ist für die Neubauten im Gewerbegebiet abweichende Bauweise im Sinne der offene Bauweise festgesetzt. Gebäude mit mehr als 50 m Länge sind in den Gebieten im Rahmen der abweichenden Bauweise zugelassen, um entsprechend große Gewerbehallen zu ermöglichen.

In den bestehenden Bebauungsplänen war offene Bauweise festgesetzt. Im Bestand sind aber bereits Gebäude vorhanden, die länger als 50 m sind.

Im Lageplan ist die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen im Hinblick auf die Nutzungsschablone festgelegt.

6.4 Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sichert die Erhaltung des vorhandenen Ortsbildes. Die Gebäudehöhen im GE können bei weiteren Planungen bis zu 10,0 m realisiert werden, da diese Gebäudehöhe aufgrund der Arbeitsabläufe und -einrichtungen zwingend erforderlich ist. Die Bezugspunkte sind im Textteil konkretisiert.

Im bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lachfeld II“ war die max. Höhe der baulichen Anlagen über die berg- und talseitige Traufhöhe definiert.

Da im Gebiet auch eine Nutzung solarer Energien ermöglicht werden soll und auch die südliche Dachkante eine gut nutzbare Höhe für den gewerblichen Betrieb nicht unterschreiten darf, wird künftig die max. Gebäudehöhe auf die Firshöhe bezogen. Beispielsweise wäre dann bei Ausführung eines Pultdaches eine große nach Süden geneigte Dachfläche möglich. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden eher gering eingeschätzt, da die „hohen“ Wände nach Norden zum Hang zeigen. Um ein relativ ebenes Betriebsgelände zu gestalten, werden die einzelnen Betriebe Abgrabungen im Norden vornehmen und zu den Nachbargrundstücken Stützmauern erstellen. Durch diesen Höhenversatz „verschwinden“ die hohen Wände teilweise im Gelände. Insgesamt wird nicht mit einer Verschlechterung für das Landschaftsbild gerechnet.

Die in Bezug auf die erschließende Straße zu ermittelnde Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) ist einzuhalten, um Abgrabungen/Aufschüttungen zu reduzieren und eine möglichst harmonische Einbindung zu erreichen. Von den angegebenen Höhen sind Abweichungen von +/- 50 cm zulässig.

Im Bereich der südlichen Vorhalteflächen wird es bei den Firmenerweiterungen erforderlich sein, die neuen Gebäude höhenmäßig an den bestehenden Anlagen zu orientieren. Da die Flächen auch über die vorhandenen Betriebsgelände erschlossen werden, erfolgt hier kein Bezug zur neu geplanten Erschließungsstraße.

6.5 Nebenanlagen

6.5.1 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Zufahrtswege können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden, nicht aber in den Flächen mit Pflanzgebot.

Die Parkplätze sind nur über die Grundstücks- bzw. Firmenzufahrt, nicht jedoch

direkt von der Erschließungsstraße erreichbar, um hier Verkehrsbehinderungen zu vermeiden. Aus diesem Grund werden für die Anlage von Carports und Garagen auch Abstandsflächen zur Verkehrsfläche vorgegeben.

6.5.2 SONSTIGE NEBENANLAGEN

Die bebaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Durch Ausweisung von Baugrenzen ist der Bereich für die Erstellung von baulichen Anlagen vorgegeben.

Innerhalb der GE-Flächen sind Nebenanlagen als Gebäude außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig. Einfriedungen und Stützmauern sowie Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung oder der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen dürfen erstellt werden.

Werbeanlagen können nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden.

Die erforderlichen Sichtfelder an den Grundstücksausfahrten sind bei der Erstellung von baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

6.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.6.1 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

6.6.1.1 Befestigte Flächen

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind für PKW-Stellplätze wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

6.6.1.2 Regenwasserbehandlung

Um eine Verschärfung der Hochwassersituation durch neue versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser der Dachflächen zu sammeln und zu puffern und verzögert in einen Regenwasserkanal oder über einen offenen Graben in den südlich verlaufenden Lachgraben einzuleiten.

6.6.2 FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Zur Sicherung der geplanten Streuobstwiese und der extensiven Bewirtschaftung, wird eine Maßnahmenfläche festgesetzt.

6.6.3 PFLANZGEBOT

6.6.3.1 Pflanzgebot entlang der Erschließungsstraße

Zur Durchgrünung des Baugebietes werden im öffentlichen Straßenraum Bäume ausgewiesen. Eine Flexibilität bzgl. der genauen Lage ist erforderlich, da nicht abgesehen werden kann, an welcher Stelle die Grundstückszufahrten und Leitungsverlegungen stattfinden.

6.6.3.2 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken

Zur Durchgrünung des geplanten Baugebietes sind Baumpflanzungen festgesetzt, diese können gut im Bereich von PKW-Stellplätzen umgesetzt werden. Zur Eingrünung wird am neuen Ortsrand eine abschnittsweise flächige Bepflanzung (Gehölzgruppen) vorgegeben. Dies entspricht im Prinzip auch den Vorgaben des BPL

„Gewerbegebiet Lachfeld II“. Allerdings werden künftig 1 Baum/1000 m² Grundstücksfläche anstatt /400 m² vorgegeben, da eine so dichte Bepflanzung innerhalb gewerblicher Bauflächen kaum umgesetzt wird.

6.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers

Zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen müssen die entstehenden Böschungen sowie unterirdische Stützbauwerke im festgesetzten Rahmen auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

6.8 Mit Leitungen zu belastende Flächen

Im Bereich der westlichen Bebauungsgrenze ist eine Fläche mit einem Leitungsrecht für die Ableitung des Oberflächenwassers festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst einen 3,0 m breiten Schutzstreifen.

Auf Wunsch der EnBW ODR AG wurde ein weiteres Leitungsrecht für ein neues 20-kV-Kabel aufgenommen.

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

7.0 Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes

7.1 Gestaltung von baulichen Anlagen

7.1.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Im geplanten Gewerbegebiet sind künftig Flachdächer und geneigte Dächer zulässig, da innerhalb eines Gewerbegebietes sehr unterschiedliche Dachformen durch die jeweilige Nutzung erforderlich sein können. In Anlehnung an den BPL „Gewerbegebiet Lachfeld II“ wird prinzipiell auch keine Dachneigung festgelegt. Die bisher festgesetzte Einschränkung für freistehende Betriebswohnungen bzgl. Dachform und Dachneigung entfällt, da eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig ist. Da für die gewerblichen Bauten keine Einschränkungen gemacht werden und sehr unterschiedliche Gebäudetypen entstehen können, wird eine Einschränkung für die Sondernutzung „Wohnen“ nicht für erforderlich erachtet.

7.1.2 ÄUSSERE GESTALTUNG

Für die Fassadengestaltung werden kaum Einschränkungen vorgenommen.

Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen lediglich nicht mit glänzenden oder auffallenden, grell leuchtenden Farben ausgeführt werden, um eine möglichst harmonische Einfügung der Gebäude in das Landschaftsbild zu erzielen. Dies entspricht auch den Vorgaben des BPL „Gewerbegebiet Lachfeld II“.

7.2 Werbeanlagen

Zur Vermeidung unübersichtlicher Beschilderungen wird das Anbringen von Werbeanlagen außerhalb der Bauflächen auf eine Sammeltafel begrenzt. Aufgrund der bereits erhöhten möglichen Wandhöhen soll eine zusätzliche optische Erhöhung durch Werbeanlagen ausgeschlossen werden.

7.3 Einfriedungen

Für die Einfriedung zur freien Landschaft ist eine transparente Gestaltung (Maschendraht, Holzlattenzaun, Drahtgitterzaun, Hecke aus Laubgehölzen) vorgegeben, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine Höhen- und Abstandsbeschränkung im Bereich von Straßen vorgegeben.

7.5 Regenwasserrückhaltung

Zur Nutzung von unverschmutztem Oberflächenwasser und zur Reduzierung des Abflusses in den Kanal wird die Pufferung in geeigneten Rückhalteeinrichtungen mit Angabe eines entsprechenden Fassungsvermögens und gedrosseltem Ablauf auf dem Baugrundstück festgesetzt.

7.6 Ordnungswidrigkeiten

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von §74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des §75 LBO.

8.0 Hinweise

In dem Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

- Die Meldepflicht bei Auffinden von unbekanntem Funden
- Die Behandlung des Oberbodens
- Erstellung einer Baugrunduntersuchung für Bauwillige sowie Meldepflicht bei Auffinden von Verunreinigung des Bodens mit umweltgefährdeten Stoffen
- Vorgaben Regenwassernutzung
- Die Planung der Freiflächen mit Geländegestaltung und Bepflanzung
- Aufhebung bestehender Bebauungspläne

9.0 Abwägung

Der Gemeinderat hat am 21.01.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lachfeld III“ gefasst.

Die Festlegung des Geltungsbereiches und Entscheidung über eine gewerbliche Erweiterung an dieser Stelle wurde im Gemeinderat der Gemeinde Stöttlen getroffen. Hierzu fanden auch zahlreiche Beratungen im Rahmen der Diskussion zur prinzipiellen Gewerbe- und Ortsentwicklung Stöttlen statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden Detailanregungen vorgebracht, die größtenteils berücksichtigt wurden. Lediglich von der Raumordnung wurden Bedenken bzgl. der Lage in einem schutzbedürftigen Bereich für Erholung formuliert bzw. auf die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens verwiesen.

Für die Erweiterungsfläche, die derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wurde parallel ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt.

Bei der Behörden- bzw. Träger- und der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplan-Entwurfes wurden keine erheblichen Bedenken mehr vorgebracht, die die Planung grundsätzlich in Frage gestellt hätten.

Die Bedenken der Landwirtschaft konnten zwischenzeitlich durch die endgültige Festlegung der externen Maßnahmenfläche ausgeräumt werden.

10.0 Flächenbilanz

Gewerbegebiet	ca.	33.322 m ²
Verkehrsfläche	ca.	2.940 m ²
Verkehrsgrün	ca.	796 m ²
<u>Öffentliche Grünfläche</u>	ca.	<u>2.679 m²</u>
Gesamtes Plangebiet	ca.	39.737 m ²