

**Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan
"Gewerbegebiet Lachfeld III,
1. Änderung"**

Begründung zum Bebauungsplan

Anerkannt: Stödtlen, 13.01.2022

Leinberger, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 08.09.2021/ 13.01.2022

Projekt: STÖ2101 / 571248
Bearbeiter/in: IH



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

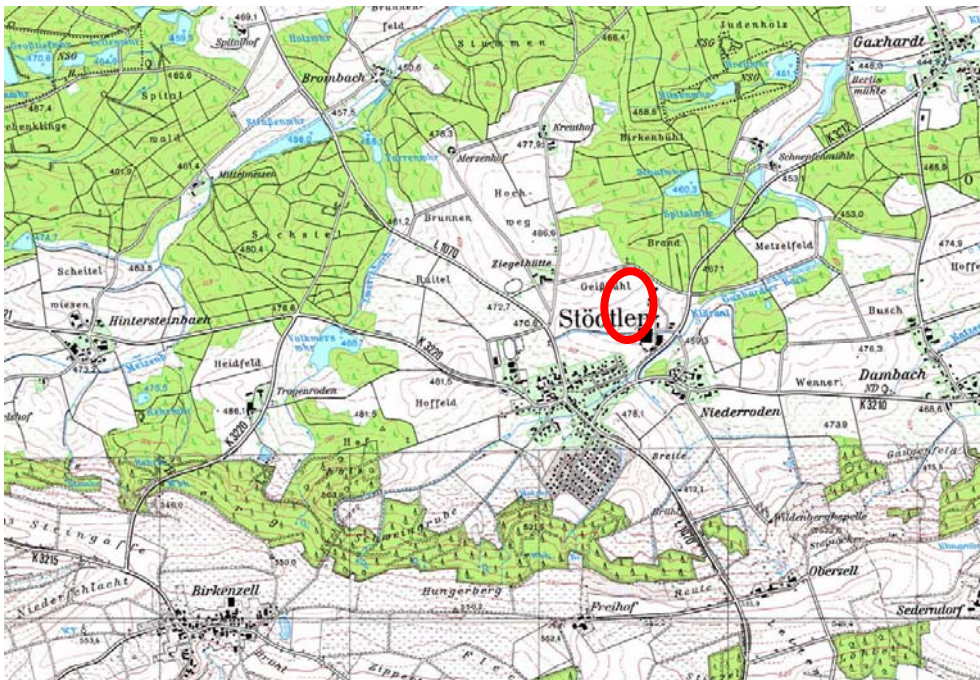
INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)	2
1. Angaben zur Gemeinde Stöttlen / Lage des Planungsgebietes	2
2. Erfordernis der Planaufstellung.....	2
3. Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen	3
3.1. Bebauungspläne (BPL)	3
3.2. Geltungsbereich.....	4
3.3. Verfahren.....	4
4. Einzelaspekte der Änderung.....	4
5. Umweltbelange	5
6. Flächenbilanz.....	5

ANLAGEN

- Anlage 1: Eingriffsermittlung
Anlage 2: Maßnahmenblatt

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)



1. ANGABEN ZUR GEMEINDE STÖTTLEN / LAGE DES PLANUNGS- BIETES

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.

Das Bbauungsplangebiet „Gewerbegebiet Lachfeld III, 1. Änderung“ liegt am nordwestlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes Lachfeld nördlich der Ortslage.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Im Hinblick auf die gesetzlichen Vorgaben zum schonenden Umgang mit Grund und Boden, sind die Gemeinden dazu angehalten, auch Nachverdichtungspotentiale im Bereich innerörtlicher Flächen bzw. bestehender Baugebiete zu prüfen und eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen, wo es sinnvoll möglich ist.

Im bestehenden Bbauungsplangebiet „Gewerbegebiet Lachfeld III“ wurde aus städtebaulichen bzw. landschaftsökologischen Gründen am neuen Ortsrand eine Eingrünung vorgesehen sowie auch ein Leitungsrecht zur Ableitung von Schmutz-

und Oberflächenwasser.

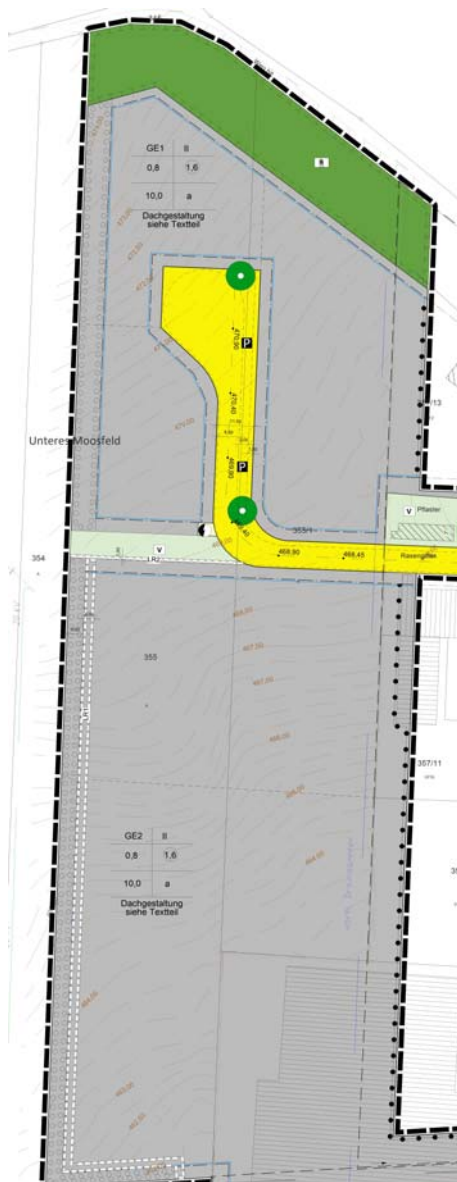
Im Rahmen der derzeitigen Fortschreibung des Regionalplanes Ostwürttemberg hat sich die Gemeinde mit der weiteren Entwicklung von Wohnen und Gewerbe befasst. Bei diesen Überlegungen wurde nochmals deutlich, dass die gewerbliche Entwicklung nur in diesem Bereich fortgeführt werden kann. Da momentan auch konkrete Bauwünsche für ein Grundstück vorliegen, möchte die Gemeinde dem Bauherrn diese ermöglichen unter maximaler Ausnutzung der Gewerbefläche. Aus diesem Grund wird auch die Grün- und Ausgleichsfläche im Norden einbezogen.

3. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

3.1. Bebauungspläne (BPL)

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lachfeld III“ ist am 08.03.2018 in Kraft getreten. Weitere bestehende Bebauungspläne im Lachfeld sind nicht von der Änderung betroffen.

Auszug aus dem rechtsverbindlichen BPL „Gewerbegebiet Lachfeld III, 1. Änderung“



3.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 5.611 m².

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Teilflächen der Flurstücke 355, 355/1, 355/5 und 357/13.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 345 (Weg),
- im Westen durch das Flurstück 354 (Acker),
- im Süden durch das Flurstück 359 (Weg),
- im Osten durch die Flurstücke 355, 355/1, 355/5 und 357/13.

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Lageplan vom 08.09.2021/ 13.01.2022) begrenzt.

3.3. Verfahren

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lachfeld III, 1. Änderung“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dies ist rechtlich möglich, da

- der genannte Bebauungsplan eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt (Nutzung von bisherigen Grünflächen innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes für gewerbliche Zwecke wie Lagerflächen oder Stellplätze),
- die zulässige Grundfläche (überbaubare Grundstücksfläche und die weiteren versiegelten Flächen auf dem Baugrundstück) weniger als 20.000 m² beträgt,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gibt,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind

Mit diesem Bebauungsplanverfahren sind eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gewährleistet. Bei einem Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden.

4. EINZELASPEKTE DER ÄNDERUNG

Das Plangebiet umfasst Teilflächen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lachfeld III“. Dabei handelt es sich am westlichen Rand um Gewerbefläche und im Norden um eine öffentliche Grünfläche –Zweckbestimmung „Ökologische Ausgleichsfläche“.

Im Rahmen der Änderung wird die öffentliche Grünfläche von einer Breite mit ca. 20 m auf 2 m reduziert. Die vorgesehene Bepflanzung mit Obstbäumen entfällt, künftig soll nur ein Blühstreifen entlang dem Weg angelegt werden. Aus Richtung Norden ist die Eingrünung im Prinzip durch die Waldfläche gegeben.

Die bisher schon im Bebauungsplan festgesetzte Art der Nutzung, ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, bleibt bestehen bzw. wird erweitert. Die Erweiterungsfläche im Norden kann künftig für Lagerzwecke verwendet werden. Eine Bebauung

ist hier aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes weiterhin nicht möglich. Ein Baufenster wird deshalb nicht vorgesehen. Die Größe des Geltungsbereiches wurde so festgelegt, dass ein zusammenhängendes Baufenster aus Richtung Osten entsteht und nach Westen noch erweitert wird.

Das bisherige Leitungsrecht entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist nicht mehr erforderlich, da ein Regenwasserkanal in Absprache mit dem Eigentümer außerhalb des Bebauungsplangebietes verlegt werden kann. So sind für die Bauflächen keine Einschränkungen mehr gegeben. Aufgrund der bei Bedarf geplanten Erweiterung entfällt zur besseren Nutzbarkeit der Grundstücksflächen auch das Pflanzgebot.

Am Maß der baulichen Nutzung sowie bei den örtlichen Bauvorschriften werden keine Änderungen vorgenommen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen für angrenzende Grundstücke zu rechnen.

5. UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Entsprechend den Ausführungen in der vorliegenden Begründung sind durch die Umsetzung der Planung keine Natura 2000-Gebiete und deren Erhaltungsziele oder Schutzzwecke betroffen.

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Bilanzierung des Eingriffs und der geplanten Ausgleichsmaßnahme (Anlage 1), da Grün- und Pflanzflächen überplant werden, die ursprünglich dem Ausgleich des Bestandsgebietes dienen. Die Beschreibung der externen Ausgleichsmaßnahme zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe erfolgt im Maßnahmenblatt (Anlage 2).

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Verfahren zum bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lachfeld III“ untersucht und berücksichtigt. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf die damaligen Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (z.B. Feldlerchen).

6. FLÄCHENBILANZ

Gewerbegebiet (GE)	ca.	5.295 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca.	248 m ²
<u>Verkehrsgrün</u>	ca.	<u>68 m²</u>
Gesamtes Plangebiet	ca.	5.611 m ²