



Bebauungsplan „Hinter der Kapelle“

Begründung

Fassung vom 07.12.2021

I. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Lottstetten beabsichtigt, die Gewerbefläche im Gewann „Hinter der Kapelle“, die bereits seit 2001 im Flächennutzungsplan enthalten ist, zu erschließen. Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich ein Kiesvorkommen, das nur soweit abgebaut werden soll, dass eine für die Erschließung des Gewerbegebiets sinnvolle Geländemodellierung und Erschließung durchgeführt werden kann.

II. Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Rand von Lottstetten.

Westlich des Gebiets verläuft die Bundesstraße B27 mit Abfahrt der Kreisstraße K 6580. Im Norden wird die Fläche begrenzt durch die Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Balm, einen Wirtschaftsweg und die Zufahrt zum Kiesbetrieb Rehm. Im Süden grenzt die Gewerbefläche an einen Wirtschaftsweg und anschließend landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an. Im Südosten schließt die Fläche direkt an das Kiesabbaugebiet der Firma Rehm an.

Im Einzelnen umfasst das Planungsgebiet die Grundstücke Flst. Nrn. 300/1 und 300/2, 301 bis 308 (jeweils ganz) sowie 1387/6 und 265 teilweise.

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4,8 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich auch aus dem Lageplan.

Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten um ca. 5 m ab.

Die Grundstücke werden bisher landwirtschaftlich genutzt.

III. Flächennutzungsplan

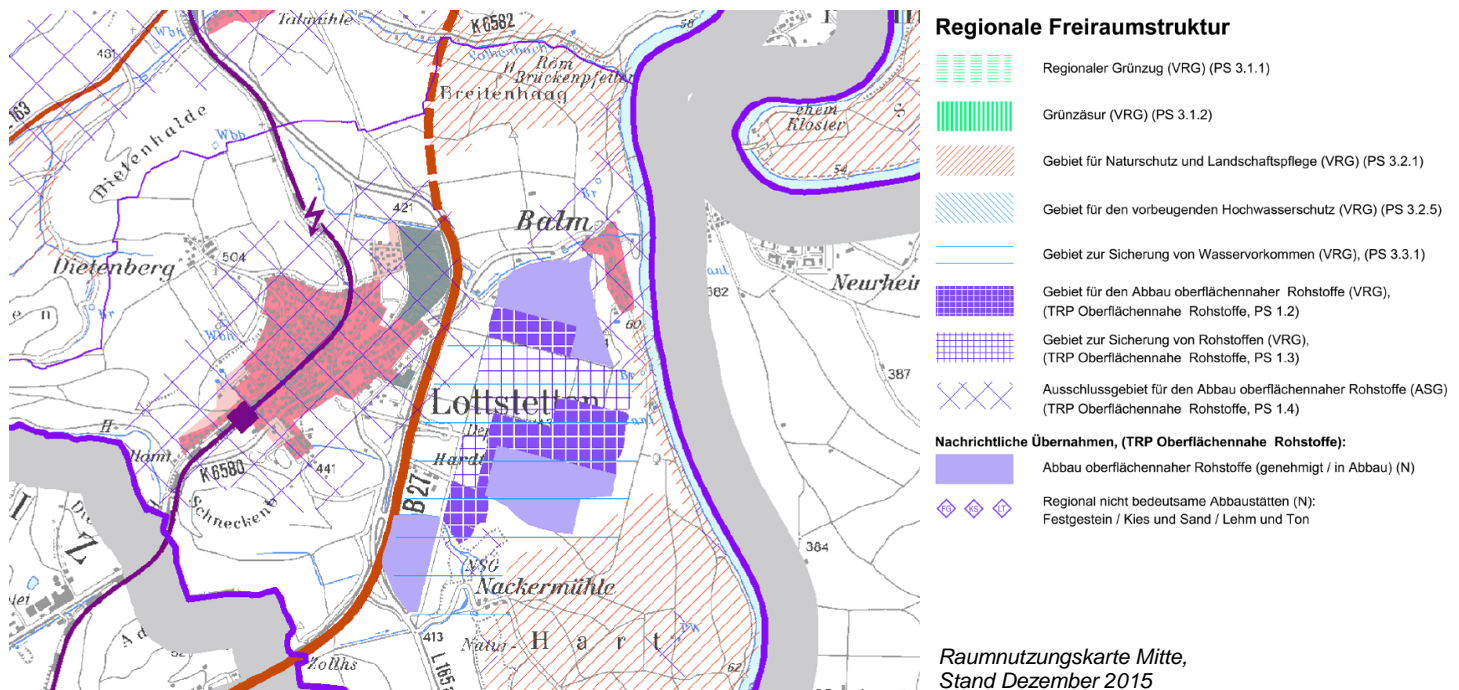
Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als geplante gewerbliche Baufläche und in einem schmalen Streifen entlang der Hauptstraße und im Bereich des parallel verlaufenden Wirtschaftswegs als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

IV. Regionalplan Hochrhein-Bodensee

Nach der Raumnutzungskarte befindet sich das Planungsgebiet in einem Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (siehe Anlage Fortschreibung Entwurf 2018).



Der Regionalplan 2000 enthält aber die Aussage, dass bei der Ausweisung von neuen Bauflächen, insbesondere von Gewerbeflächen, geprüft werden soll, ob eine Auskiesung der Fläche vor der baulichen Nutzung möglich ist, um den Rohstoff nicht auf Dauer der Nutzung zu entziehen.

Das Kiesvorkommen abzubauen wird nur noch insoweit verfolgt, als dies für die Neumodellierung des Geländes erforderlich ist. Damit findet eine Kiesausbeutung um ihrer

selbst willen nicht statt, gleichzeitig werden das Rohstoffvorkommen nicht von Nutzung ausgeschlossen und der Rohstoff genutzt und nicht verschwendet.

V. Kiesabbau / Geländeprofilierung

Für die vorgesehene Gewerbeansiedlung wird im Zuge der Erschließung eine Geländeprofilierung vorgenommen. Hierzu wurden im Vorfeld bereits Baugrunderkundungen durchgeführt. Die nichttragfähigen Oberbodenschichten und kulturfähigen Bodenarten werden im Zuge der Durchführung der Erschließungsarbeiten ohnehin abgetragen. Anschließend wird das Plangebiet für die Gewerbeansiedlung begradigt. Die in diesem Zusammenhang abzutragenden und natürlich gelagerten Kiesmengen werden ressourcenschonend und weitestgehend bei der Realisierung der Erschließungsmaßnahme verwendet.

Die Profilierung des Geländes mit den geringfügigen Kiesentnahmen dient somit als Vorbereitung zur späteren Gewerbegebietsnutzung und ist deshalb nicht als selbständiges Verfahren zu werten. Gemäß den Vorabstimmungen mit dem Landratsamt Waldshut – Amt für Umweltschutz – ist hierzu kein eigenständiges baurechtliches bzw. naturschutzrechtliches Genehmigungsverfahren zur Entnahme von Bodenanteilen erforderlich.

V.1 Schalltechnisches Gutachten für geplante Kiesabbaufläche in Lottstetten

Vom Landratsamt Waldshut-Tiengen wurde ein schalltechnisches Gutachten (Schal- limmissionsprognose) gefordert, worin zu klären ist, ob störende Lärmimmissionen durch den Kiesabbau in Ortsnähe erzeugt werden.

Die Geländeprofilierung erfolgt im Zuge der Erschließung des Gebietes. Das gewonnene Kiesmaterial wird ressourcenschonend für die Realisierung der Erschließungsmaßnahmen verwendet. Damit findet ein Kiesabbau nur noch in dem für die Erschließung erforderlichen Umfang statt. Hierfür ist ein gesondertes Lärmgutachten nicht erforderlich.

VI. Erschließung

VI.1 Erschließung – Straßen

Die künftige verkehrliche Anbindung des Gebiets an die Bundesstraße B 27 und die Kreisstraße K 6580 (Hauptstraße) erfolgt über einen Kreisverkehr. Hierfür wird ein gesonderter RE-Entwurf bzw. Genehmigungsverfahren ergänzend zum Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Die vorgesehene Kreisverkehrsanlage bietet für das Gewerbegebiet mit der möglichen künftigen Erweiterung in südlicher Richtung, für die bereits ansässige Firma Rehm sowie für den Ortsteil Balm eine optimale Verkehrsanbindung an die Kreisstraße und somit auch an die Bundesstraße. Die Planungsgrundlage des Verkehrsknotenpunktes wurde inhaltlich bereits mit in das Bebauungsplanverfahren aufgenommen.

Das Gewerbegebiet wird – abweichend vom Vorentwurf – mit nur einer Zufahrt von Norden erschlossen. Da sowohl größere als auch kleinere Grundstücke gebildet werden sollen, wird nur auf der Westseite für kleinere Grundstücke eine Ringerschließung ergänzt. Dadurch kann ein großflächiger Wendehammer, der in einem Gewerbegebiet auch für

LKW das Wenden zulassen müsste, vermieden und insgesamt eine flächensparende Erschließung der Gewerbegrundstücke erreicht werden. Da sich alle Grundstücke im Planungsgebiet in Gemeindebesitz befinden, ist eine entsprechende Grundstücksvergabe machbar.

In Richtung Süden wird ein Anschluss für eine spätere Fortführung der Erschließung freigehalten.

Die Straßen erhalten eine Breite von durchgehend 7,0 m. Im Zufahrtsbereich werden beidseitig 2 m breite mit Bäumen überstellte Grünstreifen vorgesehen. Alle Straßen erhalten einen einseitigen und mindestens 2 m breiten Gehweg, der zusätzliche separate Fußweg zwischen der Kreisstraße und der Haupteinschließung im Gewerbegebiet hat eine Breite von 3 m. Grundstückszufahrten sind nicht zulässig über Grünstreifen sowie über zu begrünende Flächen der Baugrundstücke.

Die vorhandenen Wirtschaftswege im Süden und im Osten des Plangebietes bleiben erhalten und dienen auch künftig zur Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke. Der entlang der B 27 geführte landwirtschaftliche Weg wird künftig über diese Verkehrsverbindung weitergeführt. Ab der südlichen Grenze des Plangebietes wird nur ein Gehweg zur Anbindung an die Kreisstraße weitergeführt.

VI.2 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung

VI.2.1 Schmutzwasserableitung

Die bestehende Mischwasserableitung, welche gemäß den Bestandsunterlagen innerhalb der künftigen Gewerbegebietsflächen verläuft, wird im Zuge der Erschließung des Gebietes innerhalb der Erschließungsstraßen neu verlegt. Der Teilabschnitt zwischen dem Wirtschaftsweg im Westen und der künftigen Erschließungsstraße wird über ein Leitungsrecht abgesichert. Das anfallende Schmutzwasser der künftigen Gewerbeflächen entlang des neuverlegten Mischwasserkanales DN 1.100 – 1.300 mm wird direkt an diesen Mischkanal angeschlossen. Für die Restflächen außerhalb dieser Trasse wird ein Schmutzwassersystem mit Anschluss an den Mischwasserkanal erstellt.

Das anfallende Schmutzwasser aus dem künftigen Gewerbegebiet wird zusammen mit dem Mischwasser der Gemeinde Lottstetten zur Kläranlage Lottstetten abgeleitet. Die Ableitung wird ausreichend dimensioniert, dass auch die vorgesehenen und direkt angrenzenden Erweiterungsflächen im Süden des Gebietes an dieses Schmutzwassersystem angeschlossen werden können.

VI.2.2 Niederschlagswasserableitung

Das Niederschlagswasser aus den künftigen Gewerbeflächen ist auf den jeweiligen Einzelgrundstücken zurückzuhalten, zu behandeln bzw. über die belebte Bodenschicht schadlos zu versickern. Hierzu gelten die Grundlagen für den Umgang mit dem Niederschlagswasser gemäß Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in der jeweiligen aktuellen Ausgabe.

Die Vorerkundung mittels Versickerungsversuche hat ergeben, dass die anstehenden Böden gute bis sehr gute Versickerungsfähigkeiten aufweisen. Der Grundwasserspiegel liegt in einer Tiefe > 12 m unter Geländeoberkante, so dass der geforderte Mindestabstand zur Regenwasserversickerung eingehalten werden kann.

Die Bemessung der Rückhaltung ist gemäß DWA Arbeitsblatt A138 mindestens für ein 5-jähriges Niederschlagsereignis auszulegen. Die Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben bzw. den gültigen Verordnungen nachzuweisen. Das Niederschlagswasser muss mindestens über eine belebte Bodenschicht mit 30 cm Stärke versickert werden. Die hierzu erforderlichen Rückhalteräume sind gemäß den Richtlinien zu bemessen. Für hochfrequentierte Flächen bzw. stärker verschmutzte Flächen ist eine weiterführende Regenwasserbehandlung auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen und nachzuweisen.

Bei Grundstücken mit befestigten Flächen > 800 m² sind die Nachweise zur Rückhaltung eines 30-jährigen Regenereignisses gemäß DIN 1986-100 zu erbringen.

Das anfallende Niederschlagswasser aus den künftigen öffentlichen Erschließungsstraßen wird gesammelt und über eine zentrale Regenwasserbehandlungsanlage (z.B. Lamellenklärer ohne Dauerstau) in den Weihergraben eingeleitet. Das Niederschlagswasser von Fußwegen und anderen untergeordneten Flächen werden über Versickerungspflaster bzw. über die belebte Bodenschicht versickert.

VI.2.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgungsleitung wird innerhalb der künftigen Erschließungsstraßen verlegt. Jedes Grundstück erhält einen Anschluss an die Ringleitung der Trinkwasserversorgung. Bereits im Zuge der Realisierung der Kreisverkehrsanlage an der Hauptstraße, Schitterlestraße, Industriestraße und Zu- und Abfahrt B27 wurde ein Anschluss für das künftige Gewerbegebiet vorgesehen. Die Anschlussleitung wird direkt mit dem künftigen Gewerbegebiet „Hinter der Kapelle“ verbunden. Die Querung der B27 erfolgt in geschlossener Bauweise mittels Durchpressung. Dadurch kann die Löschwasserversorgung für das Gewerbegebiet sowie auch für den Ortsteil Balm verbessert werden.

VI.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

VI.3.1 Art der Nutzung

Das Planungsgebiet soll für gewerbliche Nutzungen (Dienstleistung, Handwerk, produzierendes Gewerbe) zur Verfügung stehen. Es wird deshalb als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der hohen Nachfrage wird nicht großflächiger Einzelhandel, der im Grundsatz im Gewerbegebiet möglich ist, nicht ganz ausgeschlossen, wohl aber auf die östliche Fläche (GE2) beschränkt. Außerdem wird im gesamten Gebiet das sog. Handwerkerprivileg zugelassen, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist.

VI.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Planungsgebiets soll eine möglichst hohe Verdichtung auf den Baugrundstücken möglich sein, um dem Gebot der Nachhaltigkeit zu entsprechen.

Das Maß der baulichen Nutzung soll bestimmt werden durch

- die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ),
- die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt entsprechend der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Überschritten werden darf diese Obergrenze der GRZ durch Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche usw. bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9. Dabei sollen ausreichend Spielräume bei der Grundstücksgestaltung eingeräumt werden. Der hohe mögliche Versiegelungsgrad wird ausgeglichen durch eine zwingend geforderte Dachbegrünung – ausgenommen untergeordnete Vor- und Verbindungsdächer - mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm Dicke und die Überstellung der Dächer mit Anlagen für die solare Energiegewinnung.

Die zugelassene Gebäudehöhe von 10 m erlaubt eine flächensparende mehrgeschossige Bebauung. Auf maximal 10 % der Dachfläche darf die festgesetzte Höhe für technisch bedingte Dachaufbauten um maximal 2,5 m überschritten werden. Unabhängig von der Höhenlage sind technische Dachaufbauten einzuhausen, um trotzdem eine möglichst ruhige Dachlandschaft sicherzustellen.

Für Anlagen der solaren Energiegewinnung darf die zugelassene Gebäudehöhe um maximal 1 m überschritten werden.

Ausnahmsweise können Überschreitungen der Gebäudehöhe bis zu maximal 2 m zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass diese Überschreitung für den Betriebsablauf zwingend erforderlich ist.

Da das Gebiet exponiert auf der östlichen Seite der Bundesstraße liegt, ist im Übrigen eine höhere Bebauung nicht erwünscht. Da das Gelände nach Osten abfällt, wird die Bebauung durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen zumindest teilweise verdeckt. Die geplante äußere Eingrünung wird darüber hinaus ihren Beitrag für eine gute landschaftliche Einbindung des Gewerbegebiets sorgen.

VI.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, von Bebauung freizuhalten Flächen

Im gesamten Gebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Ausweisung von Baugrenzen (Baufenster) definiert. Sie sind so großzügig gesetzt, dass eine maximale Gestaltungsfreiheit auf den Grundstücken entsteht.

An der Bundesstraße B27 ist ein Schutzstreifen von 20 m, an der Kreisstraße K6580 ein Schutzstreifen von 15 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand von jeder Bebauung und Werbeanlagen freizuhalten. Hier dürfen auch keine Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO errichtet werden. Zulässig sind jedoch Stellplätze.

Im zeichnerischen Teil sind keine Sichtfelder an Straßeneinmündungen eingetragen, da diese in keinem Fall die überbaubaren Flächen tangieren.

VI.3.4 Bauweise

In allen Gewerbegebieten ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Damit sind Gebäude zulässig, die länger als 50 m sind. Dabei müssen wie in der offenen Bauweise Grenzabstände eingehalten werden.

VI.3.5 Flächen für die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien,

Photovoltaikanlagen, Baumpflanzungen bei Stellplätzen:

Zum Ausgleich der sehr großzügigen Versiegelungsmöglichkeiten (GRZ 0,8, Versiegelungen bis zu einer GRZ von 0,9) sind besondere Festsetzungen zu Stellplätzen aufgenommen worden:

Werden mehr als 20 Stellplätze gebaut, sind diese zusammenhängend anzulegen und mindestens 70 % dieser Stellplätze mit Photovoltaikanlagen zu überstellen. Dies gilt auch, wenn die Stellplätze in Parkhäusern oder Parkdecks errichtet werden. Dann sind diese PV-Anlagen auf den Dächern aufzustellen. Dies gilt nicht, wenn Parkplätze in Tiefgaragen untergebracht werden, da davon ausgegangen werden muss, dass diese unter Gebäuden oder unter Fahrwegen liegen.

Werden PV-Anlagen über Stellplätzen aufgestellt, müssen diese nicht mit Bäumen überstellt werden. Die vorgeschriebenen Bepflanzungen können an anderen Stellen umgesetzt werden.

Darüber hinaus sind Flachdächer von Gebäuden im Gewerbegebiet ab einer Größe von 100 m² zwingend mit Photovoltaikanlagen zu überstellen, und zwar auf mindestens 70 % der Dachfläche. Auf kleineren Gebäuden sind PV-Anlagen selbstverständlich auch zulässig.

VI.3.6 Nebenanlagen und Garagen

Aufgrund der großzügigen Ausweisung von Baufenstern sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche keine Nebenanlagen oder Garagen zugelassen. Damit sollen insbesondere auch die zu begründenden Flächen der Baugrundstücke von Bebauung freigehalten werden. Nur in den Böschungen können ausnahmsweise Treppen errichtet werden, wenn und soweit diese zum Brandschutz erforderlich sind.

VII. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungen

Im Bebauungsplan sind umfangreiche Festsetzungen zu Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zu Anpflanzungen aufgenommen worden. Die Begründung zu diesen Festsetzungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der als eigenständiger Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt ist.

VII. Örtliche Bauvorschriften

Zum Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Sie beziehen sich in erster Linie beziehen auf die

- Dachlandschaft:

Es soll eine möglichst einheitliche Dachlandschaft gestaltet werden, um ein weitgehend ruhiges Erscheinungsbild zu erzeugen. Deshalb werden ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zugelassen. Diese Dächer sind auch optimal für die

festgesetzte Aufbringung von Solaranlagen und extensive Dachbegrünungen zur Verlangsamung des Oberflächenwasserabflusses geeignet.

- Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung und dem Ort der Anbringung wegen ihrer prägenden Wirkung auf die Umgebung sowie auf das Gesamterscheinungsbild des Gebiets begrenzt. Sie sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Außerhalb der überbaubaren Flächen ist im Eingangsbereich des Gewerbegebiets eine Sammelwerbeanlage zur Orientierung möglich.

- Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, Einfriedigungen, Gestaltung der Stellplätze und sonstiger Freianlagen:

Mit diesen Vorschriften soll insbesondere die Versiegelung an den wenigen möglichen Stellen minimiert werden.

VIII. Landschaft und Grünordnung

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vom Büro Burkhard Sandler Landschaftsarchitekten, Hohentengen, erarbeitet. Der Umweltbericht ist als eigenständiger Teil der Begründung beigefügt.

Die Lage am Ortsrand von Lottstetten und das neue Geländeniveau erfordern insbesondere eine qualitätvolle landschaftliche Einbindung sowie ein angemessenes Maß an innerer Durchgrünung. Die innere Durchgrünung erfolgt zum einen durch die mit Bäumen überstellten Grünstreifen an den Straßen und die Zahl der festgesetzten Bäume auf den Baugrundstücken. Die Maßnahmen sind im Einzelnen im Umweltbericht erläutert.

Durch die neue Modellierung des Plangebiets ergeben sich unterschiedlich hohe Böschungen zum Teil von mehreren Metern. Während die Böschung im Westen im Zufahrtbereich entfernt und damit eine Höhenangleichung zum anschließenden gewerblich genutzten Gelände geschaffen wird, wird vor allem nach Süden und nach Norden auslaufend am östlichen Rand eine Böschung verbleiben. Die angrenzenden Wirtschaftswege müssen überwiegend nach der Geländemodellierung wieder hergestellt werden. An allen Außengrenzen sollen harmonische Übergänge durch die festgesetzten zu begrünenden Flächen geschaffen werden. Im Norden wird die bisherige Zufahrtsstraße zur Firma Rehm entsiegelt und in die entstehende Grünfläche mit Baumpflanzungen eingebunden.

IX. Flächenbilanz

Planungsgebiet insgesamt	ca.	4,79 ha
davon: Gewerbegebiet incl. zu begrünende Flächen (0,44 ha)	ca.	3,26 ha
Straßen incl. Straßenrandbereich und		
Verkehrsgrünflächen	ca.	0,93 ha
Fußwege	ca.	0,21 ha
äußere Feldwege	ca.	0,27 ha
öffentliche Grünfläche, Renaturierung	ca.	0,12 ha

Gaienhofen, den 07.12.2021