

Gemeinde
Lottstetten



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Lottstetten Nordost“

Änderung der Bebauungspläne

„Aufgehende Äcker, Radäcker II“ mit 4 Änderungen
1989, 2000, 2001, 2010, 2011

1. Änderung des Bebauungsplans „Sulgerwies“

Ursprungsplan 1970, 1. Änderung 1982

„Im kalten Brunnen – Getzler“

1991

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lidl Lottstetten“

2006

„Getzler Erweiterung“

2009

SATZUNG
über den Bebauungsplan „Lottstetten Nordost“
und über die örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan „Lottstetten Nordost“

Unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Gemeinde Lottstetten am 27.04. 2017 und am 14. 09 2017

- a) die Aufstellung des Bebauungsplans „Lottstetten Nordost“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lottstetten Nordost

als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) - BauGB
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
3. Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) – PlanZV
4. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015 - LBO
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1) – GemO

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1).

§ 2
Bestandteile der Satzung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| 1. zeichnerischer Teil | vom 26.06.2017 |
| 2. planungsrechtliche Festsetzungen | vom 26.06.2017 |

Örtliche Bauvorschriften:

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| 3. örtliche Bauvorschriften | vom 26.06.2017 |
|-----------------------------|----------------|

..

Beigefügt sind:

- | | |
|---|-----------------------------|
| 1. Begründung zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften | vom 12.04.2017 / 26.06.2017 |
| 2. Überlagerung alte Bebauungspläne | vom 02.09.2015 |
| 3. Abgrenzungslageplan | vom 02.11.2016 |
| 4. Umweltbericht | vom 02.02.2017 |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den in § 2 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4

Außerkräfttreten

Die nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne treten mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Lottstetten Nordost“ jeweils im Überschneidungsbereich außer Kraft:

1. Bebauungsplan „Sulgerwies“, 1. Änderung, in Kraft getreten am 02.07.1982
2. Bebauungsplan „Aufgehende Äcker, Radäcker II“, in Kraft getreten am 31.03.1989
 1. Änderung, in Kraft getreten am 09.06.2000
 2. Änderung, in Kraft getreten am 01.06.2001
 4. Änderung, in Kraft getreten am 05.02.2010
 5. Änderung, in Kraft getreten am 21.01.2011
3. Bebauungsplan „Im kalten Brunnen – Getzler“, in Kraft getreten am 12.06.1991
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lidl Lottstetten“, in Kraft getreten am 11.08.2006,
 1. Änderung, in Kraft getreten am 15.12.2006
5. Bebauungsplan „Getzler Erweiterung“, in Kraft getreten am 06.02.2009

§ 5

Inkrafttreten

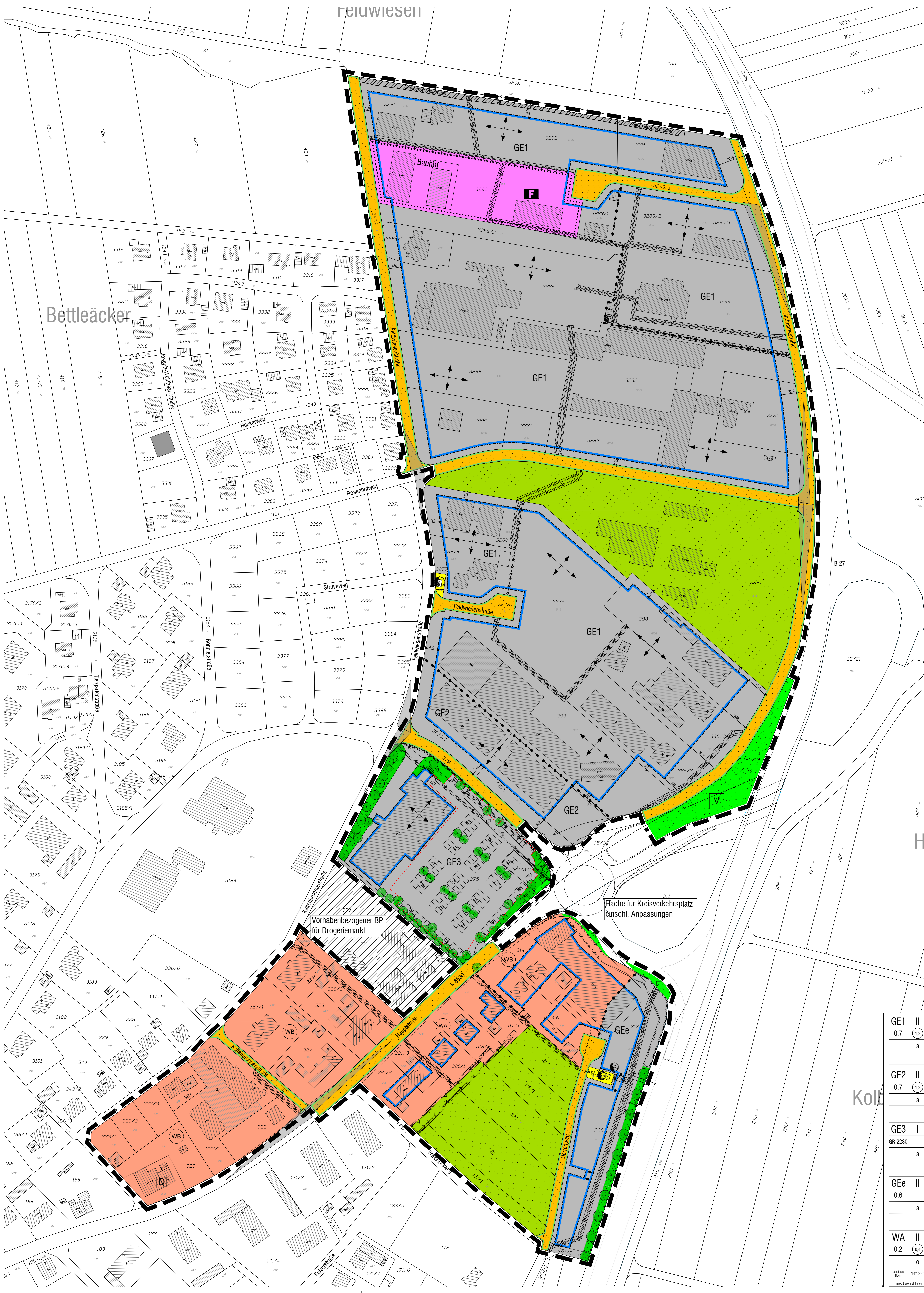
Die Satzung über den Bebauungsplan „Lottstetten Nordost“ und über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lottstetten Nordost“ treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Lottstetten, den 21.09.2017

Jürgen Link
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 22.09.2017



- Allgemein**
- Bestehende Gebäude
 - Bestehende Nebengebäude
 - Bestehende Grundstücksgrenzen
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)**
- Algemeines Wohngebiet
 - Besonderes Wohngebiet
 - Gewerbegebiet
 - eingeschränktes Gewerbegebiet
 - Fläche für den Gemeinbedarf
 - Feuerwehr
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- VG II max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
 - GRZ max. zulässige Grundflächenzahl
 - GFZ max. zulässige Geschossflächenzahl
 - BMZ max. zulässige Baumassenzahl
 - GR max. zulässige Grundfläche in m²
- Nutzungsschablone**
- | | |
|------------------------------|-------------|
| Art der baul. Nutzung | VG |
| GRZ / GR | GFZ |
| BMZ | Bauweise |
| Dachform | Dachneigung |
| max. Anzahl an Wohneinheiten | |
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze
 - offene Bauweise
 - abweichende Bauweise: auch Gebäude länger als 50 m zulässig in der offenen Bauweise
 - Hauptgebäudeorientierung
- Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Natur und Landschaft, Landwirtschaft (§9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Verkehrsgrünfläche
 - private Grünfläche
 - landwirtschaftliche Fläche
 - Baum pflanzen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
 - Versorgungsleitungen unterirdisch
 - LR Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Fläche für LR zugunsten Versorgungsträger (schmal)
 - Fläche für LR zugunsten Versorgungsträger (breit)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Art oder des Maßes der Nutzung (§1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudeorientierungen
 - von Bebauung freizuhaltende Flächen
 - Sichtfelder
 - Umgrenzung von Flächen für:
 - St Stellplätze
 - Umspannstation
 - Bau- und Kunstdenkmale § 2 DSchG
 - Gewässerandstreifen



Bebauungsplan "Lottsetten Nordost"		Maßstab 1:1000
Planfertigung Konstanz, den 26.06.2017 STADTPLANUNG NOCKE Dipl.-Ing. Bettina Nocke Freie Stadtplanerin Regionalplanungsbaumeisterin GfL 73642 Konstanz, Gortelstraße 2, Tel. +49 7331 99 10 20 E-MAIL: bettina.nocke@t-online.de		
Verfahrensübersicht und Ausfertigung		
Aufstellungsbeschluss	am 17.09.2015	öffentliche Bekanntmachung am 11.12.2015
Früh. Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenanhörung	Beschluss am 17.09.2015, durchgeführt vom 21.12.2015 bis 22.01.2016	öffentliche Bekanntmachung am 11.12.2015, Veranstaltung am 11.01.2016
1. Öffentliche Auslegung	Beschluss am 10.11.2016, durchgeführt vom 21.11.2016 bis 31.03.2017	öffentliche Bekanntmachung am 11.11.2016
Beschluss über Bedenken und Anregungen	Beschluss am 19.01.2017	
2. Öffentliche Auslegung	Beschluss am 19.01.2017 / 16.02.2017, durchgeführt vom 27.02.2017 bis 31.03.2017	öffentliche Bekanntmachung am 17.02.2017
Beschluss über Bedenken und Anregungen	Beschluss am 27.04.2017	Satzungsbeschluss am 27.04.2017
Öffentliche Auslegung nach Satzungsbeschluss	durchgeführt vom 24.07.2017 bis 25.08.2017	
Beschluss über Bedenken und Anregungen	Beschluss am 14.07.2017	erneuter Satzungsbeschluss am 14.09.2017
Ausfertigung der Satzung Lottsetten, den 21.09.2017		
Jürgen Link, Bürgermeister (Siegel)		am 22.09.2017
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung		

GE1	II	0,7	(12)
		a	
GE2	II	0,7	(12)
		a	
GE3	I		
GR 2230		a	
GGe	II	0,6	
		a	
WA	II	0,2	(0,4)
		0	
maßstab	14*22"		
rev.	2.09.2017		

GEMEINDE LOTTSTETTEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan "Lottstetten Nordost"

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung §§ 1 - 15 BauNVO

1.1 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

Die Gewerbegebiete werden gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert bzw. gemäß § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO eingeschränkt:

1.1.1 In allen Gewerbegebieten (GE1, GE2, GE3, GEe) sind unzulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten und Einrichtungen, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind
- Vergnügungsstätten aller Art; ausgenommen hiervon sind die Grundstücke Flst. Nrn. 3288, 3289/2 und 3295/1; hier sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

1.1.2 Im GE1 sind außerdem unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbe- und Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher.

Ausgenommen sind die nachfolgend aufgeführten, nicht zentrenrelevanten Betriebe:

- KFZ-Handel
- Handel mit Möbeln und Küchen einschl. Zubehör
- Handel mit Landmaschinen, Motorgeräten und Zubehör.

Ausgenommen sind außerdem Verkaufsflächen, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Die Verkaufsfläche darf nicht mehr als 10 % der sonstigen Betriebsfläche, aber max. 50 m² betragen.

1.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

(BP „Im kalten Brunnen – Getzler“, Erweiterung, 2008)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

(BP „Sulgerwies“, 1. Änderung, 1982)

1.3 Besonderes Wohngebiet (WB)**§ 4 a BauNVO***(BP „Im Kalten Brunnen – Getzler“, 1991)*

- 1.3.1 Innerhalb des Besonderen Wohngebiets sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des bestehenden Eloxierbetriebs (Grundstücks Flst. Nr. 313) zulässig, sofern die bereits vorhandenen Emissionen auf die Wohnnutzung sich nicht wesentlich erhöhen.
- 1.3.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Vergnügungsstätten aller Art unzulässig.

2. Fläche für den Gemeinbedarf**§ 9 (1) Nr. 5 BauGB**

- Feuerwehr
- Bauhof

3. Fläche für die Landwirtschaft**§ 9 (1) Nr. 18 a BauGB****4. Maß der baulichen Nutzung****§§ 16 - 20 BauNVO**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

- 4.1 Grundfläche (GR) oder Grundflächenzahl (GRZ) sowie Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte

- 4.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

- 4.3 Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet

- 4.3.1 Trauf- und Firsthöhe im GE1 und GE2

Die maximale Traufhöhe – Höhe zwischen der im Mittel gemessenen Geländekante an der jeweiligen Traufseite bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenhaut / Dachhaut) beträgt:

- für Gewerbehallen max. 9,0 m
- für Wohn- und Bürogebäude max. 7,5 m

Die Firsthöhe aller Gebäude mit geneigten Dächern darf maximal 4,0 m höher liegen als die maximal zulässige Traufhöhe.

- 4.3.2 Gebäudehöhe im GE3

Im GE3 darf die Gebäudehöhe (oberste Höhenbegrenzung unabhängig von der Dachform) 424,70 m ü. NN nicht überschreiten.

- 4.3.3 Gebäudehöhe im GEe

Die Gebäudehöhe (oberste Höhenbegrenzung unabhängig von der Dachform) darf max. 10,0 m betragen, gemessen im Mittel über dem Herrenweg.

- 4.3.4 Für technisch bedingte Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Kamine o.ä. darf die festgesetzte Höhe auf max. 10 % der Dachfläche um max. 2,5 m überschritten werden.
- 4.3.5 Bei Gewerbegebäuden können Überschreitungen der Trauf- und Firsthöhe bzw. der Gebäudehöhe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass diese Überschreitung für den Betriebsablauf zwingend erforderlich ist.
- 4.3.6 Gebäudehöhe im WA
Die maximale Traufhöhe – Höhe zwischen der im Mittel gemessenen talseitigen Geländehöhe an der jeweiligen Traufseite bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut) darf max. 7,5 m betragen.

5. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die Bauweise wird gemäß Planeinschrieb wie folgt festgesetzt:

- 5.1 im Allgemeinen Wohngebiet:
offene Bauweise; zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- 5.2 im Besonderen Wohngebiet:
Entlang der Grenze zwischen den Grundstücken Flst. Nrn. 313 und 314 ist eine Grenzbebauung dann zulässig, wenn mit der baulichen Erweiterung die notwendigen technischen Maßnahmen des Lärmschutzes durchgeführt werden.
- 5.3 in allen Gewerbegebieten:
abweichende Bauweise; zulässig sind Gebäude, auch länger als 50 m, in der offenen Bauweise.

6. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dürfen überbaut werden, wenn die entsprechenden Leitungen anderweitig verlegt werden können bzw. nicht mehr erforderlich sind.

7. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

In den Gewerbegebieten ist die Stellung der baulichen Anlagen durch Planeintrag festgesetzt.
Die Hauptfirste bzw. die Baukörper der Gewerbegebäude sind in ihrer Längsrichtung entweder parallel oder senkrecht zu den jeweils längeren Grundstücksgrenzen zu richten.

8. Nebenanlagen § 14 BauNVO

In allen Gewerbegebieten sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Grundstücksverhältnisse dies zwingend erfordern.

9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) Nr. 10 BauGB

- 9.1 Die eingezeichneten Sichtdreiecke sind von jeglicher Anlage, Einfriedung und flächiger Bepflanzung von mehr als 80 cm Höhe freizuhalten.
Dies gilt auch für Grundstückszufahrten bzw. Ausfahrten zu öffentlichen Straßen: hier sind Sichtfelder mit 3 m auf 30 m freizuhalten.
- 9.2 Gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße B 27 ist der im Bebauungsplan festgesetzte Schutzstreifen von 20 m von jeder Bebauung und Werbeanlagen freizuhalten.
Es dürfen auch keine Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO errichtet werden. Zulässig sind jedoch Stellplätze.
- 9.3 Die innerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzten Flächen für Leitungsrechte sind von Bebauung freizuhalten. Eine Überbauung ist nur möglich, wenn die entsprechende Leitung verlegt wird bzw. nicht mehr erforderlich ist.

10. Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 10.1 Garagen sind in den Gewerbegebieten nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
- 10.2 Der Abstand zwischen Garagen und Fahrbahnrand bzw. Hinterkante Gehweg muss in allen Baugebieten mindestens 5 m betragen.
- 10.3 Im GE3 sind Stellplätze nur an den im Plan eingetragenen Standorten zulässig. Innerhalb dieser Flächen sind auch Einkaufswagen-Sammelplätze zulässig.

11. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Die Gesamtbreite aller Zufahrten zu den Gewerbegrundstücken darf pro Grundstück maximal 12 m betragen.
Ausgenommen hiervon ist das GE3, hier sind drei Zufahrten in der im Bebauungsplan dargestellten Breite zulässig.

12. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Gebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

13. Mit Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Im Bebauungsplan sind Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde bzw. der Versorgungsträger festgesetzt.
Der Eigentümer des Grundstücks darf keine Vorrichtungen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden. Schächte sind freizuhalten. Bäume sind in einem Abstand von mind. 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Nachträgliche Leitungen sind im genannten Abstand an vorhandenen Bäumen vorbeizuführen.

Eine Überbauung der mit Leitungsrechten belasteten Flächen ist dann zulässig, wenn die entsprechenden Leitungen verlegt werden bzw. nicht mehr erforderlich sind.

14. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

14.1 Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet:

14.1.1 Auf allen Grundstücken ist pro 300 angefangene Quadratmeter Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Pflanzgruppe 1 oder 2). Vorhandene Bäume werden angerechnet.

Der Standort der Bäume auf dem Grundstück ist frei wählbar.

14.1.2 Bei der Anlage von Stellplätzen ist je 5 angefangene 5 Stellplätze ein hoch stämmiger Laubbaum in eine zu begrünende Baumscheibe (Größe mind. 2,0 m x 5,0 m) zu pflanzen und gegen Befahren zu schützen. (Pflanzgruppe 1 oder 2).

14.1.4 Darüber hinaus ist je Grundstück eine Mindestfläche von 5 % der Grundstücksfläche, mindestens aber 100 m², flächig mit Sträuchern bzw. Stauden zu bepflanzen. Pro Quadratmeter werden mind. 4 Pflanzungen empfohlen (vgl. Pflanzempfehlungen Pflanzgruppe 5).

14.1.5 Stützmauern mit mehr als 0,3 m Höhe sowie Böschungflächen sind deckend mit Rank- und Klettergewächsen zu bepflanzen (Pflanzgruppe 6).

14.1.6 Fassadenflächen von Gewerbehallen sollen auf Flächen ohne Öffnungen mit Rank- und Klettergewächsen bepflanzt werden (Pflanzgruppe 6).

14.2 Private Grünflächen:

Die privaten Grünfläche entlang der B 27 und im GE3 sind mit landschaftsgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern bzw. Stauden dicht anzupflanzen.

14.3 Mindestpflanzqualitäten

Laubbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Obstbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Heister: Heister, 2 x verpflanzt, H = 125 – 150 cm

Sträucher: Strauch, verpflanzt im Container, H = 60 – 100 cm

14.4 Zeitpunkt der Pflanzungen/ Pflege

Die durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen.

15. Flächen für die Wasserwirtschaft

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

Im Bebauungsplan ist entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ein Gewässerrandstreifen festgesetzt.

In diesem Gewässerrandstreifen sind bauliche Anlagen aller Art sowie Zäune, Lagerflächen, Befestigungen usw. nicht zulässig.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

1. Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten besteht der Untergrund im Plangebiet aus Glazialen Ablagerungen, Niederterrassenschotter und Holozänen Abschwemmmassen. Im tieferen Untergrund stehen Gesteine der Unteren Süßwassermolasse an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotoDe> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

2. Bodenschutz

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB). Gemäß DIN 18915 ist der Oberboden abzuschleppen, zu lagern, ggf. wieder einzubauen oder fachgerecht zu entsorgen. Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

3. Maßnahmen zum Schutz von Tieren - Hinweis

Vor den Rodungsarbeiten sind die Gehölze nach Nestern und Nisthöhlen abzusuchen. Die Entnahme von Gehölzen darf nur zwischen dem 30.09. und dem 28.02 erfolgen.

Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

Die Beleuchtung soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.

4. Beleuchtungen und Lichtquellen zur Ortslage und zur B 27

Beleuchtungen von Betriebsgeländen und Lichtquellen an Gebäuden müssen so beschaffen sein, dass in der Ortslage von Lottstetten keine Blendwirkung eintritt und der Verkehr auf der B 27 nicht beeinträchtigt wird.

5. Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG

Hauptstraße 20, Flstnr. 0-323

Bauernhaus, Typus Quereinhaus mit zweigeschossigem Wohnteil. Massivbau mit dekorativ eingesetzten Entlastungsbögen aus Backstein über den Erdgeschoßfenstern und Fachwerk im Obergeschoß des Ökonomie-teils sowie im Kniestock und Gie-

bel des Wohnteils, hier mit dekorativen Formen als Gestaltungsmittel eingesetzt. Authentisch überliefert, so z.B. die Haustüre, das schmiedeeiserne Geländer der Freitreppe, der Kamin. Erbaut um 1900.

6. Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 SchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Lottstetten, den 26.06.2017

PFLANZLISTE

Anlage 1

zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans
"Lottstetten Nordost"

Pflanzempfehlungen

I. PFLANZSTREIFEN

entlang der Straßen - Laubbäume auf Rasen- bzw. Wiesengrün, auch mit
Unterpflanzung

Gruppe 1

Großwüchsige Bäume:

Tilia Cordata	Winterlinde
Tilia Tomentosa	Silberlinde
Acer Saccharum	Zuckerahorn
Acer Platanoides	Spitzahorn
Fraxinus Excelsior	Gemeine Esche
Quercus Rubra	Amerikanische Roteiche
Quercus Petraea	Traubeneiche
Robinia Seudoacacia	Robinie

Gruppe 2

Bäume mittlerer Wuchsstärke:

Acer Campestre	Feldahorn
Betula Pendula	Birke
Carpinus- Betulus	Hainbuche
Prunus Avium	Vogelkirsche
Salix Caprea	Salweide
Sorbus Aucuparia	Eberesche
Juglans Regia	Walnuss

Zusätzlich

Obst-Hochstämme verschiedener Sorten

Malus (in Sorten)	Zierapfel
Prunus (in Sorten)	Zierkirsche

Gruppe 3

Sträucher (auch zur Unterpflanzung für den Pflanzstreifen)
außerhalb der Sichtdreiecke

Amelanchier Laevis	Felsenbirne
Cornus Mas/Sanguinea	Hartriegel
Corylus Avellana	Waldhasel
Hippophae Rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum Vulgare	Liguster
Lonicera Xylosteum	Heckenkirsche

Lycium Halimifolium	Bocksdom
Rosa Canina	Heckenrose
Salix Purpurea/Aurita	Strauchweide
Sambucus Nigra	Schwarzer Holunder
Ribes Alpinum	Alpenjohannisbeere
Symphoricarpos Racemosus	Schneebeere
Syringa Chinensis	Flieder
Viburnum Lantana/Opulus	Schneeball

Gruppe 4

innerhalb der Sichtdreiecke
 Schnitthecken mit max. 80 cm Höhe, Arten wie II.
 Gruppe 8 Kleinsträucher bis 80 cm Wuchshöhe:

Berberis Thonbergii (Niedr. Arten)	Berberitze
Calluna Vulgaris	Besenheide
Cotoneaster (Niedr.Arten)	Felsenmispel
Mahonia Aquifolium	Mahonie
Potentilla Fruticosa	Fünffingerstrauch
Rosa Nitida	Glanzrose
Salix Repens	Silberkriechweide
Spiraea Albiflora	Spiere
Symphoricarpos Chenaultii "Hancock"	Schneebeere
Genista Germanica	Deutscher Ginster
Genista Pilosa	Kriechginster

II. SONSTIGE BEPFLANZUNG

Gruppe 5

Bodendecker

Cotoneaster (Kriechende Arten)	Zwergmispel
Euonymus Fortunei	Pfaffenhütchen
Hedera Helix	Efeu
Hypericum Calicynum	Johanniskraut
Lonicera Pileata	Heckenkirsche
Pachysandra Terminalis	Ysander
Vinca Minor	Immergrün

Gruppe 6

Bepflanzung von Fassaden und Mauern

Selbstklimmende Arten:

Hedera Helix	Efeu
Hydrangea Petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus Tricuspidata	Wilder Wein

Mit Kletterhilfe:	
Lonicera (Schlingende Arten) Polygonum Aubertii	Geissblatt Knöterich
Für niedrige Mauern:	
Jasminum Nudiflorum Polsterstauden (Diverse Arten)	Winterjasmin

Gruppe 7

Sträucher, vornehmlich für Gärten der Betriebswohnungen

Buddleia	i.S.	Sommerflieder
Chaenomeles	i.S.	Zierquitte
Forsythia	i.S.	Forsythie
Hydrangea	i.S.	Strauchhortensie
Jasminum Nudiflorum		Winterjasmin
Laburnum	i. S.	Goldregen
Philadelphüs	i.S.	Pfeiffenstrauch
Potentilla	i.S.	Fingerstrauch
Rosa	i.S.	Strauchrose
Spiraea	i.S.	Spierstrauch
Symphoricarpos	i.S.	Schneebeere
Syringa	i.S.	Flieder
Weigelia	i.S.	Weigelia

Gruppe 8

Schnitthecken

Acer Campestre		Feldahorn
Berberis	i.S.	Berberitze
Berberis	(in Arten)	Berberitze
Carpinus Betulus		Hainbuche
Chaenomeles Japonica		Scheinquitte
Cornus Mas		Kornelkirsche
Crataegus Monogyna		Weissdorn
Ligustrum	i.S.	Liguster
Ligustrum Vulgare		Liguster
Ribes Alpinum		Alpenjohannisbeere
Symphoricarpos	(in Arten)	Schneebeere

Aufgestellt:

Lörrach, den 07.06.1988 / 2016

GEMEINDE LOTTSTETTEN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
zum Bebauungsplan „Lottstetten Nordost“

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Gebäude

Wandoberfläche: Glasflächen mit 50 % und mehr Fassadenanteil sowie glänzende, stark reflektierende oder schwarze Materialien sind zur Oberflächengestaltung nicht zugelassen. Grelle Farben sind unzulässig. Wandflächen mit mehr als 50 qm müssen gegliedert und in der Oberfläche gestaltet werden. Fassaden ab 50 m Länge müssen zur Gliederung mindestens einen Grundrissversatz (Gebäudestafelung) von 2,0 m aufweisen, für jede weitere 50 m Länge einen weiteren Versatz.
Es wird empfohlen, die Fassaden von Gewerbehallen mit geeigneten Pflanzen zu begrünen (vgl. Pflanzempfehlungen).

Die Gebäude sind mit zurückhaltenden Farben zu gestalten. Grelle, reine Farben und reines Weiß sowie leuchtende Farben sind unzulässig.

1.2 Dächer

Dachform: alle Gewerbegebiete: zulässig sind Flachdächer und Satteldächer
Dachneigung: mit unterschiedlichen Dachneigungen:
für Gewerbehallen 0° bis 22°
für Büro- und –Wohngebäude 20° bis 36°

Bei der Wahl der Dachneigung sind die maximal zulässigen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen zu beachten.

Asymmetrische Dächer sind nur zulässig, wenn beide Dachflächen die gleiche Neigung aufweisen.
Sind bei bestehenden Gebäuden andere Dachformen vorhanden, können diese bei Um- oder Anbauten beibehalten werden.

Garagen sind mit der gleichen Dachform wie das Hauptgebäude zu errichten. Haben diese ein Satteldach, sind Garagen mit einem Satteldach mit annähernd dem gleichen Dachdeckungsmaterial zu versehen wie das Hauptgebäude.

Dachdeckung: für alle geneigten Dächer sind schwarze, glänzende oder stark reflektierende Materialien ausgeschlossen.
Empfohlen wird eine Dachdeckung in rotem / rotbraunem Farbton. Die Farben der Dachdeckung aller Gebäude auf einer Parzelle sind aufeinander abzustimmen.
Um eine Anreicherung von Schwermetallen im Boden zu vermeiden, sind metallgedeckte Dächer nur mit beschichteten Dachabdeckungen zugelassen.

Dachaufbauten im WA: sind unzulässig.

1.3 Garagen und Carports im Allgemeinen Wohngebiet

Die Garagen sind innerhalb der Baugrenzen im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zu errichten.

2. Einfriedungen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

In den Gewerbegebieten:

Entlang öffentlicher Straßen müssen Einfriedungen einen Abstand zur Hinterkante der Fahrbahn bzw. des Gehwegs (öffentliche Verkehrsfläche) von mind. 2,0 m einhalten. Die Zwischenfläche ist als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Abweichend davon sind in dieser Fläche auch Stellplätze zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,8 m über Gehweg- oder Straßenoberkante bzw. vorhandenem Gelände liegen. Im Bereich der im Plan festgesetzten Sichtdreiecke darf die Höhe von 0,8 m nicht überschritten werden.

Die Einfriedungen sollen in der Höhe einheitlich gestaltet werden.

Zulässig sind:

- Sockelmauern bis 30 cm Höhe
- einfache Holz-, Metall- oder Drahtgeflechtzäune
- Hecken aus Laubgehölzen, auch mit Drahtgeflecht.

Stacheldraht darf nicht verwendet werden.

3. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

- 3.1 Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen Geländeverhältnisse und diejenigen der Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.
- 3.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und für Zufahrten erforderlich sind, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 3.3 Wege, Zufahrten, Abstell- und Lagerplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen oder Drainfugenpflaster) herzustellen. Ausgenommen sind Transportwege und Abstell- und Lagerflächen, auf denen eine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist oder die mit schweren Fahrzeugen befahren werden müssen.
- 3.4 In den Gewerbegebieten ist der Abstandsstreifen von 2,0 m Breite entlang der Straßen bzw. Gehweg bis zur Einfriedung als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (Pflanzgruppe 3, 4 und 5).

4. Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

- 4.1 Werbeanlagen sind in die Gesamtgestaltung des Baugebiets und der Bebauung des Grundstücks einzupassen. Sie müssen insbesondere ein angemessenes Größenverhältnis aufweisen und dürfen folgende Grenzen nicht überschreiten.
Summe der Werbeflächen bis 2 % der Fassadenfläche, max. 10 m².
Größere Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig und nur, wenn dadurch keine Landschaftsbeeinträchtigung eintritt.

4.2 Je Grundstück ist eine freistehende Werbeanlage (Pylon) zugelassen mit einer Größe von max. 3 m², max. 6 m hoch; sie ist außer am Ort der Leistung, also als Anlage der Fremdwerbung, nur ausnahmsweise zugelassen.

4.3 Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf und an Dächern;
- Blink- oder Reflexbeleuchtung sowie bewegtes Licht für die Beleuchtung von Schaufenstern und bei Werbeanlagen;
- Laserlichtanlagen;
- Strahler, welche mittels Masken einen Werbetext oder Werbesymbole außerhalb der Stätte der Leistung übertragen.

4.4 Gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße 27 ist der im Bebauungsplan festgesetzte Schutzstreifen von 20 m von jeder Bebauung und Werbeanlage freizuhalten.

Die Leuchtstärke von Werbeanlagen muss so begrenzt werden, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet bzw. behindert werden.

Beleuchtungen von Betriebsgeländen und Lichtquellen an Gebäuden müssen so beschaffen sein, dass in der Ortslage von Lottstetten (z.B. K 6580 / Hauptstraße) keine Blendwirkung eintritt und die Sicherheit des Verkehrs auf der B 27 nicht beeinträchtigt wird.

5. Antennen

§ 74 (1) Nr. 4 LBO

Antennen sollen nicht auf den Dächern und an den Fassaden, sondern unter der Dachhaut angeordnet werden.

6. Niederspannungsleitungen

§ 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsleitungen und Telefonkabel sind unterirdisch zu verkabeln.

Lottstetten, den 26.06.2017

GEMEINDE LOTTSTETTEN

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Lottstetten Nordost"

I. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Lottstetten beabsichtigt, die Bebauungspläne „Aufgehende Äcker, Radäcker II“ und „Im kalten Brunnen-Getzler“ (jeweils ganz) sowie den Bebauungsplan „Sulgerwies“ (teilweise) mit ihren Änderungen aufzuheben und die Inhalte in einem gemeinsamen Plan zusammenzuführen. Dabei sollen die Festsetzungen aktualisiert und soweit sinnvoll vereinfacht werden. Die Zulässigkeit von Einzelhandel soll geregelt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die Ansiedlung von Lidl soll ebenfalls in den neuen Bebauungsplan einbezogen werden.

Diese Maßnahme wird erforderlich, weil die heutige Situation äußerst unübersichtlich ist. Dies insbesondere, weil die Änderungen in den Originalplänen nie gekennzeichnet und überlagert wurden und so jeweils mehrere als rechtskräftig erscheinende Pläne nebeneinander existieren. Dies kann in der täglichen Praxis zu Problemen führen. Außerdem wurden bei den Planänderungen die Übergänge zu den weiter bestehenden Festsetzungen in den alten Plänen häufiger nicht beachtet. Hier sind Anpassungen sinnvoll.

Bei den Bebauungsplänen handelt es sich zum Teil um qualifizierte, zum Teil um einfache Bebauungspläne. Dies soll auch bei dem hier vorliegenden Gesamtplan so beibehalten werden.

Die einbezogenen Bebauungspläne werden in den jeweiligen Überlagerungsbereichen aufgehoben und durch den hier vorgelegten Bebauungsplan ersetzt. Sämtliche Inhalte des neuen Bebauungsplans sind auch für den Fall gewollt, dass die damit zusammengefassten Vorgängerpläne sich ganz oder teilweise aus formellen oder materiellen Gründen als ungültig erweisen sollten.

Zu Beginn des Verfahrens war beabsichtigt, gleichzeitig die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau eines Kreisverkehrsplatzes im Ortseingang zu schaffen, um die immer weiter zunehmenden Verkehrsprobleme im Zufahrtbereich zum Einzelhandel zu lösen. Um Verzögerungen zu vermeiden, wurde davon Abstand genommen. Der Kreisverkehrsplatz wird in einem eigenständigen Verfahren geregelt.

II. Einbezogene Bebauungspläne

In das Planungsgebiet werden folgende Bebauungspläne einbezogen:

II.1 **Bebauungsplan „Aufgehende Äcker, Radäcker II“** in Kraft getreten am 31.03.1989

Bei dem Bebauungsplan handelte es sich bereits um eine Änderung eines Bebauungsplans aus dem Jahr 1972, der ein Gewerbegebiet zur Stärkung des strukturschwachen Grenzgebiets vorbereitet hat. Mit möglichst wenigen Festsetzungen versuchte man, für Ansiedlungen attraktiv zu sein. Diese offene Planung führe nach geänderten Rahmenbedingungen zunehmend zu Problemen, denen durch gezieltere Festsetzungen begegnet werden sollte. Außerdem sollte ein dort vorhandener landwirtschaftlicher Betrieb gesichert werden.

1. Änderung, in Kraft getreten am 09.06.2000:

Mit der 1. Änderung wurde die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 386/2, 386/3 und 388 in Richtung B 27 vergrößert.

2. Änderung, in Kraft getreten am 01.06.2001:

Mit der 2. Änderung wurde die Erschließung des nördlichen Gewerbegebietsteils optimiert. Auf den Ausbau des Kalchhofweges unmittelbar neben dem Kalchhofgraben (Gewässer 2. Ordnung) wurde verzichtet. Die erforderliche Stichstraße wurde verlegt. Vergnügungsstätten aller Art wurden ausgeschlossen. Bisher waren sie in der westlichen Hälfte des Änderungsgebiets ausnahmsweise zulässig.

(3. Änderung: VBP Lidl – siehe unten)

4. Änderung, in Kraft getreten am 05.02.2010:

Mit der 4. Änderung wurden ausschließlich die Vorschriften zu Werbeanlagen erheblich erweitert.

5. Änderung, in Kraft getreten am 21.01.2011.:

Mit der 5. Änderung wurde der Ausschluss der Vergnügungsstätten im Bereich der 2. Änderung wieder aufgehoben. Sie sind nun wieder ausnahmsweise zulässig.

II.2 **Bebauungsplan „Sulgerwies“**,

1. Änderung, in Kraft getreten am 02.07.1982

Der Ursprungsbebauungsplan war bereits 1970 in Kraft getreten. Hier wurden damals Grundstücke für den Geschosswohnungsbau zur Verfügung gestellt. Auf den nördlichsten Grundstücken zum Ortsrand hin wurden Grundstücke für den Einfamilienhausbau vorgesehen. Mit der 1. Änderung wurde hier eine moderate Nachverdichtung vorbereitet.

II.3 **Bebauungsplan „Im kalten Brunnen – Getzler“**

in Kraft getreten am 12.06.1991

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollte eine im Geltungsbereich vorhandene Mischnutzung langfristig gesichert werden. Es wurde deshalb in einem einfachen Bebauungsplan lediglich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

II.4 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lidl Lottstetten“**

in Kraft getreten am 11.08.2006, 1. Änderung, in Kraft getreten am 15.12.2006

(3. Änderung des Bebauungsplans „Aufgehende Äcker, Radäcker II“)

Mit diesem Bebauungsplan wurde ausschließlich die Ansiedlung des Einzelhandels geregelt. Mit der 1. Änderung wurden die überbaubaren Flächen und die Standorte für Werbeanlagen geändert, die Gebäudehöhen geringfügig erhöht und die Parkflächen teilweise anders eingeteilt.

II.5 **Bebauungsplan „Getzler Erweiterung“**

in Kraft getreten am 06.02.2009

Der Bebauungsplan überlagert teilweise den Bebauungsplan „Im kalten Brunnen – Getzler“. Mit der Aufstellung sollten Erweiterungsflächen für den dort ansässigen Eloxierbetrieb geschaffen werden. Außerdem wurde eine zusätzliche Erschließung aufgenommen.

III. Lage und Größe und Nutzung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet umfasst den wesentlichen Teil der gewerblich nutzbaren Flächen von Lottstetten sowie die angrenzenden Einkaufs- und Wohnflächen.

Es wird begrenzt:

- im Norden vom Kalchhofgraben (außerhalb)
- im Osten von der Bundesstraße B 27
- im Westen von der Feldwiesenstraße und der Kaltenbrunnenstraße
- im Süden von der Kaltenbrunnenstraße, der Hauptstraße und der Friedhofstraße.

Es umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 17,11 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Abgrenzungslageplan.

IV. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist im Planungsgebiet im nördlichen Teilgebiet als gewerbliche Baufläche und im südlichen Teilgebiet als gemischte Baufläche sowie als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann mit den beabsichtigten Nutzungen im Grundsatz aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

V. Festsetzungen im neuen Bebauungsplan

Mit dem jetzt vorgelegten Bebauungsplan sollen gut handhabbare, eindeutige planungsrechtliche Grundlagen für einen wesentlichen Teil der Gemeinde Lottstetten geschaffen werden.

Die Festsetzungen der alten Bebauungspläne sollen im Grundsatz beibehalten, wenn möglich und sinnvoll, vereinfacht und vereinheitlicht werden.

VI.1 Art der Nutzung

VI.1.1 Gewerbegebiete (GE)

Den größten Teil des Bebauungsplans nehmen Gewerbegebiete ein. Die vorhandenen Nutzungen sollen grundsätzlich auch zukünftig möglich bleiben. Einschränkungen sollen nur insoweit vorgenommen werden, wie sie für eine sinnvolle Anordnung, nachbarschaftliche Belange und die Ziele der Gemeinde unbedingt erforderlich sind.

Eingeschränkt werden – wie bereits in den bisherigen Bebauungsplänen - der Einzelhandel und Vergnügungsstätten:

- Einzelhandel, der zentrenrelevant ist, existiert bereits auf den Grundstücken Flst. Nrn. 375 und 378/1 (Lidl und Kik – GE3) sowie Flst. Nrn. 3275 und 3275/1 (GE2) innerhalb des Gewerbegebiets. Er ist hier auch weiterhin zulässig. Im übrigen Gewerbegebiet (GE1) ist Einzelhandel nur insoweit zulässig, als er heute schon vorhanden ist. Dies betrifft Kfz-Handel, Handel mit Möbeln und Küchen einschließlich Zubehör sowie Handel mit Landmaschinen, Motorgeräten und Zubehör. Dies alles sind Waren, die nicht zentrenrelevant sind und sich auf den Ortskern somit nicht negativ auswirken können, auch nicht, wenn sich die vorhandenen Betriebe vergrößern oder sich weitere Betriebe mit diesen Sortimenten ansiedeln sollten. Eine Obergrenze für den Handel ist innerhalb des Gewerbegebietes

- tes sowieso mit der maximal zulässigen Verkaufsflächengrenze von 800 m² gegeben.
- Darüber hinaus ist im übrigen Gewerbegebiet GE1 Einzelhandel nur im Rahmen des sog. Handwerkerprivilegs zugelassen. Dabei handelt es sich um Verkaufsflächen, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Die Verkaufsfläche darf nicht mehr als 10 % der sonstigen Betriebsfläche, aber max. 50 m² betragen.
 - Im gesamten Planungsgebiet werden Vergnügungsstätten aller Art und Einrichtungen, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen werden lediglich die Grundstücke Flst. Nrn. 3288, 3289/2 und 3295/1, hier sind Vergnügungsstätten vorhanden. Sie sollen auch weiterhin ausnahmsweise zulässig bleiben.

Im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans „Getzler Erweiterung“ war ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Die Einschränkung war wegen der im Mittel rund 100 m entfernten Wohnbebauung vorgenommen worden. Da sich die Rahmenbedingungen hier nicht geändert haben, wird die Festsetzung beibehalten.

Einschränkungen aufgrund der Nutzungen in der Nachbarschaft:

Westlich des Gewerbegebiets haben sich in den letzten Jahren ausgedehnte Baugebiete entwickelt. Wegen des Gewerbegebiets wurde ein Streifen Mischgebiet zwischen das neue Wohngebiet und das bestehende Gewerbegebiet geplant. Aufgrund dieser Festsetzungen wird auf eine Einschränkung innerhalb des vorliegenden Gewerbegebiets verzichtet. Es wird aber darauf hingewiesen, dass es aufgrund der Nähe zwischen Wohnen und Gewerbe nicht ausgeschlossen werden kann, dass gewerbliche Nutzungen im Einzelfall hinsichtlich möglicher Emissionen Einschränkungen unterliegen.

Einschränkungen, die im Bebauungsplan „Aufgehende Äcker, Radäcker II“ vorgenommen wurden, werden nicht übernommen: Im fraglichen Bereich südlich der Schitterlestraße sind bereits nach den früheren Änderungen nur Stellplätze zulässig (es gibt hier keine überbaubare Grundstücksfläche). Nördlich und südlich der landwirtschaftlichen Fläche war eine Einschränkung für Wohnen im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb vorgesehen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen ist keine Einschränkung erforderlich.

VI.1.2. Besonderes Wohngebiet (WB)

Das „Besondere Wohngebiet“ war im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Kalten Brunnen – Getzler“ festgesetzt.

Ziel des Bebauungsplans war, die damals noch vorhandene Mischnutzung auf Dauer zu erhalten. Insbesondere sollten die im Planungsgebiet bestehenden Betriebe, namentlich eine Zimmerei, ein Eloxierbetrieb und ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb, Entwicklungsmöglichkeiten auch für die Zukunft behalten. Außerdem sollten unerwünschte städtebauliche Entwicklungen ausgeschlossen werden, vor allem die Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Zur Sicherung dieser Ziele wurde lediglich die Art der Nutzung festgesetzt, überwiegend „Besondere Wohngebiete (WB)“ nach § 4a BauNVO, im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO.

Zwischenzeitlich hat sich die Nutzung in diesem Geltungsbereich geändert, nach wie vor ist aber Arbeiten und Wohnen hier vorhanden.
Die Festsetzung als Besonderes Wohngebiet wird deshalb insgesamt beibehalten werden.

VI.1.3. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Südosten der Hauptstraße befindet sich eine Reihe von Wohngebäuden, die bisher in einem Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt waren. An dieser Festsetzung wird keine Änderung vorgenommen.

VI.1.4 Gemeinbedarfsfläche

Neu in den Bebauungsplan wird eine Fläche für den Gemeinbedarf aufgenommen: Zwischen der Feldwiesenstraße und der nördlichen von der Industriestraße ausgehenden Stichstraße hat die Gemeinde die Feuerwehr und den Bauhof angesiedelt.

VI.1.5 Fläche für die Landwirtschaft

Aus dem Bebauungsplan „Aufgehende Äcker – Radäcker II“ wird eine landwirtschaftliche Fläche, die das Gewerbegebiet ca. mittig unterbricht, übernommen.

In der alten Begründung von 1988 wird folgendes ausgeführt:

„Von einer Ausweisung als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO wurde abgesehen, weil in diesem Gebietstyp u.a. auch sonstige Wohngebäude zulässig wären bzw. nicht ausgeschlossen werden können. Die Möglichkeit einer Ansiedlung sonstiger Wohngebäude in unmittelbarer Nachbarschaft der südlich angrenzenden Gewerbebetriebe würde jedoch zu einer städtebaulichen Konfliktsituation führen und damit dem Ziel des Bebauungsplans zuwider laufen. Für diesen Bereich enthält der Bebauungsplan keine qualifizierten Festsetzungen gem. § 30 BauGB. Eine Beurteilung etwaiger Vorhaben erfolgt daher nach § 34 BauGB.“

Da sich hier zwischenzeitlich keine neuen Aspekte ergeben haben, bleibt diese Festsetzung erhalten.

VI.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den einbezogenen Bebauungsplänen unterschiedlich. Die Maße sollen im Wesentlichen beibehalten werden. In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichen Maße der baulichen Nutzung zusammengestellt:

BP	GRZ	GFZ	VG	GH	WH	Bauweise
„Aufgehende Äcker, Radäcker II“ 1989	0,6	1,2	II	max. + 4m	9,0/8,0/7,5	a/o
„Aufgehende Äcker, Radäcker II“ 2001	0,8	1,2	II	12,0 m	9,0/7,5	a
VBP „Lidl“ 2006	= überbaubare Grundstücksfläche	--	I	8,01 über EFH	= Vorhaben	--
1. Änderung VBP „Lidl“ 2006	= überbaubare Grundstücksfläche	--	I	8,26 über EFH	= Vorhaben	--

BP	GRZ	GFZ	VG	GH	WH	Bauweise
„Im kalten Brunnen – Getzler“1991 – einfacher BP	--	--	--	--	--	
„Getzler Erweiterung“ 2009	0,6		II			a
„Sulgerwies“ 1982	0,2	0,4	II	--	--	o

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
VG Vollgeschosse

GH Gebäudehöhe
WH Wandhöhe

Im Gewerbegebiet GE1 und GE2 wird die Grundflächenzahl (GRZ) einheitlich mit 0,7 festgesetzt. Damit wird im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Aufgehende Äcker, Radäcker II“ die GRZ von 0,8 um 0,1 reduziert. Diese Grundflächenzahl ist erfahrungsgemäß auch gar nicht zu erreichen. Tatsächlich sind hier in der nachfolgenden Tabelle ablesbare Nutzungsziffern erreicht:

Flst. Nr.	Grundstücksgröße in m ²	Gebäude in m ²	GRZ Bestand	Grundfläche	
				maximal in m ²	Rest in m ²
3291	52890	382 <u>171</u> 553	0,19	2.023	1.470
3294	2845	712	0,25	1.991	1.279
3295/1	2000	446	0,22	1.400	954
3289	5569	480 <u>422</u> 902	0,16	3898	2996

Trotz der Reduzierung sind hier noch sehr erhebliche Erweiterungsmöglichkeiten gegeben.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in allen Baugebieten beibehalten. Die Höhe der Gebäude wird in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 vereinheitlicht. Gewerbehallen dürfen einheitlich eine Höhe von 9,0 m erreichen. Für Wohn- und Bürogebäude bleibt die Traufhöhe auf maximal 7,5 m begrenzt. Sofern die Gebäude mit Satteldächern versehen werden, dürfen diese maximal 4 m über der Traufe liegen. Bei Gebäuden mit Flachdächern darf die Gesamtgebäudehöhe von 9 m bzw. 7,5 m nicht überschritten werden.

Im GE3 darf die Gebäudehöhe von 8,30 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (416,40 m ü.NN) nicht überschritten werden. Damit wird die Höhe aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Die maximale Gebäudehöhe darf somit 424,70 m ü.NN nicht überschreiten.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) darf die Gebäudehöhe (oberste Höhenbegrenzung unabhängig von der Dachform) max. 10,0 m betragen, gemessen im Mittel über dem Herrenweg.

Für technisch bedingte Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Kamine o.ä. darf die festgesetzte Höhe auf max. 10 % der Dachfläche um max. 2,5 m überschritten werden.

Bei Gewerbegebäuden können Überschreitungen der Trauf- und Firsthöhe bzw. der Gebäudehöhe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass diese Überschreitung für den Betriebsablauf zwingend erforderlich ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet war bisher eine maximale Sockelhöhe von 80 cm und eine maximale Kniestockhöhe von 30 cm zugelassen. Neben der Geschossigkeit waren sonst keine Festsetzungen vorhanden. Um hier eine größere Flexibilität zu erhalten, wird neu eine maximale Traufhöhe von 7,5 m vorgeschrieben.

Im Besonderen Wohngebiet ist kein Maß der Nutzung festgesetzt, es richtet sich nach wie vor nach § 34 BauGB.

VI.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen werden in allen Baugebieten beibehalten.

In den Gewerbegebieten ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der Gebäude auch länger als 50 m in der offenen Bauweise zugelassen sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Im Besonderen Wohngebiet ist keine Bauweise festgesetzt, sie richtet sich hier nach § 34 BauGB.

VI.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde dort modifiziert, wo es aus heutiger Sicht keine zwingenden Gründe zu einer Einschränkung gibt. Entlang der Industriestraße wurde das Baufenster einheitlich in eine Entfernung von 20 m zum Straßenrand der B27 gelegt. Auf der Westseite wurde die überbaubare Fläche soweit erforderlich an die tatsächliche Nutzung angepasst.

Im GE3 entspricht die überbaubare Fläche der heutigen Genehmigungssituation.

VI.5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Leitungsrechte wurden soweit erforderlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Soweit sie innerhalb von überbaubaren Flächen liegen, sind sie von Bebauung freizuhalten. Eine Überbauung ist nur möglich, wenn die entsprechende Leitung verlegt wird bzw. nicht mehr erforderlich ist.

Gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße B 27 ist im Bebauungsplan ein 20 m breiter Schutzstreifen vorgesehen, der von jeder Bebauung und Werbeanlagen freizuhalten ist. Hier dürfen auch keine Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO errichtet werden. Zulässig sind jedoch Stellplätze.

Im Bebauungsplan sind Sichtdreiecke eingetragen, die von jeglicher Anlage, Einfriedung und flächiger Bepflanzung von mehr als 80 cm Höhe freizuhalten sind.

Dies gilt auch für Grundstückszufahrten bzw. Ausfahrten zu öffentlichen Straßen: hier sind Sichtfelder mit 3 m auf 30 m freizuhalten.

VI.6. Garagen, Stellplätze und der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

In den Gewerbegebieten (GE1, GE2, GEe) sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Da diese sehr großzügig ausgewiesen sind, gibt es hier einen angemessenen Spielraum.

Die bisherige Einschränkung, dass Garagen nur in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäuden oder als größere eigenständige Garagengruppen erstellt werden dürfen, wird gestrichen. Hier liegt kein zwingender Regelungsbedarf vor.

In den Gewerbegebieten (GE1, GE2, GEe) sind keine Regelungen zu Stellplätzen aufgenommen. Es sind aber in den örtlichen Bauvorschriften Gestaltungsvorschriften enthalten.

Im GE3 sind Stellplätze nur an den im Plan eingetragenen Standorten zulässig. Innerhalb dieser Flächen sind auch Einkaufswagen-Sammelplätze zulässig. Damit entspricht diese Regelung des bisherigen Festsetzungen.

Beibehalten wird die Festsetzung, dass der Abstand zwischen Garagen und Fahrbahnrand bzw. Hinterkante Gehweg mindestens 5 m betragen muss, da dies aus Gründen der Sicherheit zweckmäßig ist. Außerdem können so vor Garagen Fahrzeuge abgestellt werden und es ist dafür nicht weitere Fläche zu versiegeln. Diese Regelung gilt deshalb neu für alle Baugebiete.

Sowohl aus Sicherheitsgründen als auch aus Gründen der Gestaltung wird die Begrenzung der Zufahrtsbreite auf die Grundstücke in den Gewerbegebieten beibehalten. Die Gesamtbreite aller Zufahrten zu den Gewerbegrundstücken darf pro Grundstück maximal 12 m betragen.

Ausgenommen hiervon ist das GE3, hier sind drei Zufahrten in der im Bebauungsplan dargestellten Breite zulässig. Dies entspricht der heutigen Situation.

VI.7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Gebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. Diese Festsetzung wird beibehalten, weil an dieser Stelle keine Nachverdichtung von Wohnungen gefördert werden soll. Ansonsten würde das mögliche Konfliktpotential in der durch den vorhandenen Einzelhandel und Gewerbebetriebe geprägten Umgebung unnötig erhöht.

VI.8 Anpflanzungen

In dem zwischenzeitlich weitgehend bebauten Gewerbegebieten (GE1, GE2) wird auf die Festsetzungen zu Anpflanzungen im zeichnerischen Teil weitgehend verzichtet. Sie sind entsprechend den alten Bebauungsplänen in den textlichen Festsetzungen aber nach wie vor enthalten. Auf die Ausführungen im Umweltbeitrag wird verwiesen.

Im GE3 wird die Bepflanzung entsprechend den Darstellungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Soweit sie noch nicht umgesetzt sind, sollte dies zeitnah erfolgen. Die Festsetzung ist auch erforderlich, da bei Abgang einer Anpflanzung angemessener Ersatz vorzunehmen ist.

VII. Erschließung und Kreisverkehrsplatz

Das Planungsgebiet ist bereits vollständig erschlossen.

Durch die vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte hat sich im Laufe der letzten Jahre eine äußerst schwierige und unfallträchtige verkehrliche Situation im Zufahrtsbereich ergeben. Es ist dringend erforderlich, an der heutigen Kreuzung eine Änderung vorzunehmen und den Verkehrsknoten neu zu gestalten. Der Gemeinderat hat nach intensiver Beratung die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes beschlossen. Die hierfür erforderlichen Untersuchungen und Planungen werden in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren abgewickelt.

Die Fläche für den Kreisverkehrsplatz einschließlich der Flächen für die Wiederherstellung der Anschlüsse an die Straßen sind aus dem jetzt vorliegenden Bebauungsplan ausgeschnitten. Um den Kreisverkehrsplatz optimal in die vorhandenen Straßen einzufügen, ist eine Arrondierung im Bereich der westlich angrenzenden Nutzungen sinnvoll. Eine Fläche südlich des Grundstücks Flst. Nr. 3275, die bisher Straßengrundstück waren, wird nicht mehr für Straßen benötigt und wird dem Gewerbegebiet (GE2) zugeschlagen. Im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 375 (GE3) wird ein sehr schmaler Streifen für den Kreisverkehrsplatz benötigt. Dies führt jedoch zu keiner Änderung an der Nutzung des vorhandenen Parkplatzes. Tangiert werden nur die begrüneten Randstreifen. Die Zufahrt zum Eloxierbetrieb, die schon heute im unmittelbaren Kreuzungsbereich schwierig ist, muss verlegt werden. Von dem östlichen Ast aus wird eine Zufahrt angelegt über die Verkehrsgrünfläche, die hierfür unterbrochen wird. Die Abfahrt muss über den Herrenweg erfolgen.

VIII. Nicht übernommene Festsetzungen

Einige Festsetzungen sind nicht in den Bebauungsplan übernommen worden, da es aufgrund der heutigen Rahmenbedingungen nicht erforderlich oder nicht mehr sinnvoll ist oder in anderen Verfahren geregelt werden kann. Dazu zählen insbesondere:

- Höhenlage der Gebäude – durch die übrigen Festsetzungen zum Maß der Nutzung kann die mögliche Kubatur der Gebäude hinreichend genau festgelegt werden.
- Vorkehrungen zum Schallschutz: die Nutzungen, die hier geschützt werden sollten, sind zwischenzeitlich nicht mehr vorhanden.
- Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung – diese ist im Entwässerungsgesuch entsprechend der jeweils aktuellen Rechtslage nachzuweisen.
- Einschränkung der Zulässigkeit von Solaranlagen.

IX. Örtliche Bauvorschriften

Für das Planungsgebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Baugebietes geleistet werden.

IX.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen beziehen sich in erster Linie auf die zulässige Gestaltung der Dächer, da die Dachlandschaft eine besondere Bedeutung für das Gesamterscheinungsbild der Bebauung, insbesondere in der hier vorliegenden Ortsrandlage hat. Im Vordergrund stehen die zulässigen Dachformen. Die typische Dachform in der Umgebungsbebauung ist das Satteldach. Außerdem sind in Gewerbegebieten Flachdächer typisch. Diese Dachformen werden deshalb aufgenommen. Die Dachneigung variiert danach, ob es sich um Gewerbehallen oder Büro- bzw. Wohngebäude handelt. Bei Hallen sind die Dachneigungen flacher, damit die Dächer nicht zu hoch werden. Die Vorschriften beziehen sich auch auf die Dächer von Garagen, die ein Baugebiet erheblich mit prägen.

Die Vorschriften wurden aus den alten Bebauungsplänen übernommen, damit hier eine gewisse Kontinuität gewahrt bleibt. Lediglich die Zulassung sämtlicher Dachformen im Rahmen von Bebauungsplanänderungen in Teilen der Gewerbegebiete wurde aus Gründen der Gestaltqualität nicht beibehalten.

IX.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Einfriedungen

Des Weiteren sind Vorschriften zur Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (z.B. Begrünung, Gestaltung von Stellplätzen und Garagenzufahrten) aufgenommen, diese sollen sowohl einen Beitrag zur Gesamtqualität des Baugebietes leisten, als auch dazu dienen, die Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren insbesondere einen Beitrag zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden leisten.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen in den Gewerbegebieten werden wieder vereinheitlicht und dabei vereinfacht. Beibehalten wird die Vorschrift, dass Einfriedungen entlang der Straßen 2 m zurückgenommen werden müssen und die Fläche zwischen Straße und Einfriedung zu begrünen ist. Damit kann das Gesicht des Gewerbegebiets gestalterisch aufgewertet werden und der Eindruck von weiten Asphaltflächen unterbrochen werden. Die Höhe wird einheitlich auf maximal 1,80 m begrenzt. Nur in Zufahrtbereichen und an Straßeneinmündungen dürfen Einfriedungen nicht höher sein als 80 cm, um ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten.

IX.3 Werbeanlagen

Des Weiteren werden Vorschriften über die Zulässigkeit von Werbeanlagen aufgenommen. Sie waren in den Gewerbegebieten bereits von Anfang an enthalten, wurden aber in verschiedenen Änderungsverfahren modifiziert, bis zum Schluss Werbeanlagen bis zu einer Größe von 30 m² allgemein zulässig waren. Diese Größe erscheint im Hinblick auf die ländliche Gemeinde Lottstetten völlig übertrieben. Es wird deshalb eine Beschränkung auf max. 2 % der Fassadenfläche, maximal aber 10 m² vorgeschrieben. Diese Größe bezieht sich jeweils auf sämtliche Werbeanlagen auf einem Grundstück. Um die Gewerbetreibenden nicht unzumutbar einzuschränken, wird eine Ausnahmeregelung aufgenommen: danach sind größere Anlagen zulässig, wenn keine Landschaftsbeeinträchtigung eintritt. Dies ist im Einzelfall zu entscheiden.

Werbeanlagen sind an den Wänden der Gebäude anzubringen. Nicht zulässig sind sie an und auf Dächern, wo sie eine extreme Fernwirkung entfalten und zu Störungen führen können. Außerdem ist je Grundstück ein Pylon zugelassen, der die Höhe von 6 m und eine Fläche von 3 m² nicht überschreiten darf.

Weitere Einschränkungen zu Werbeanlagen sind dort vorgenommen, wo sie zu Behinderungen bei den Verkehrsteilnehmern führen können, also im Umfeld der B27. Deshalb dürfen innerhalb eines Streifens von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn der Bundesstraße, keine Werbeanlagen angebracht werden.

X. FLÄCHENBILANZ

Die Abgrenzung des Planungsgebietes ist im Einzelnen dem Lageplan zu entnehmen.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt insgesamt	ca.	17,11 ha
davon sind:		
▪ Gewerbegebiete	ca.	10,17 ha
▪ Allgemeines Wohngebiet	ca.	0,48 ha
▪ Besonderes Wohngebiet	ca.	2,02 ha
▪ Fläche für den Gemeinbedarf.....	ca.	0,56 ha
▪ Fläche für die Landwirtschaft.....	ca.	2,25 ha
▪ Straßen und Wege	ca.	1,28 ha
▪ Versorgungsflächen (Trafo).....	ca.	0,02 ha
▪ Verkehrsgrün	ca.	0,25 ha
▪ privates Grün außerhalb von Gewerbegebieten...ca.		0,07 ha

XI. REALISIERUNG

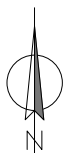
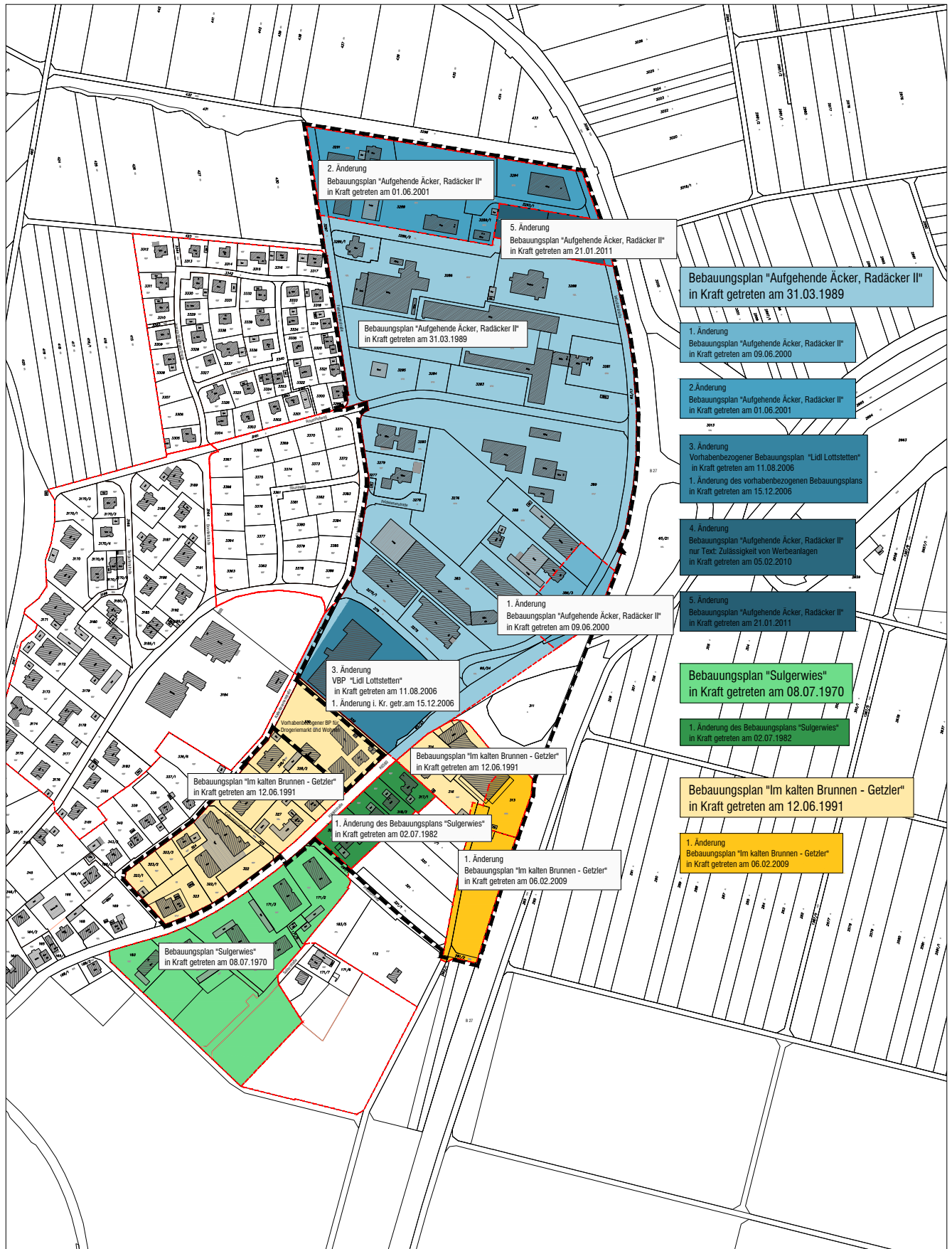
Der vorliegende Bebauungsplan „Lottstetten Nordost“ soll die Grundlage für eine Bodenordnung nach dem BauGB oder Grenzregelung sowie für die Erschließung und das Vorkaufsrecht der Gemeinde bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplans erforderlich werden.

Konstanz, den 12.04.2017 / 26.06.2017

DIPL.-ING. BETTINA NOCKE

Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M
78462 Konstanz Gottlieberstr. 2
Tel +49.7531.991035 Fax +49.7531.991036
E-Mail: bettina.nocke@t-online.de

Aufstellung des Bebauungsplans "Lottstetten Nordost"

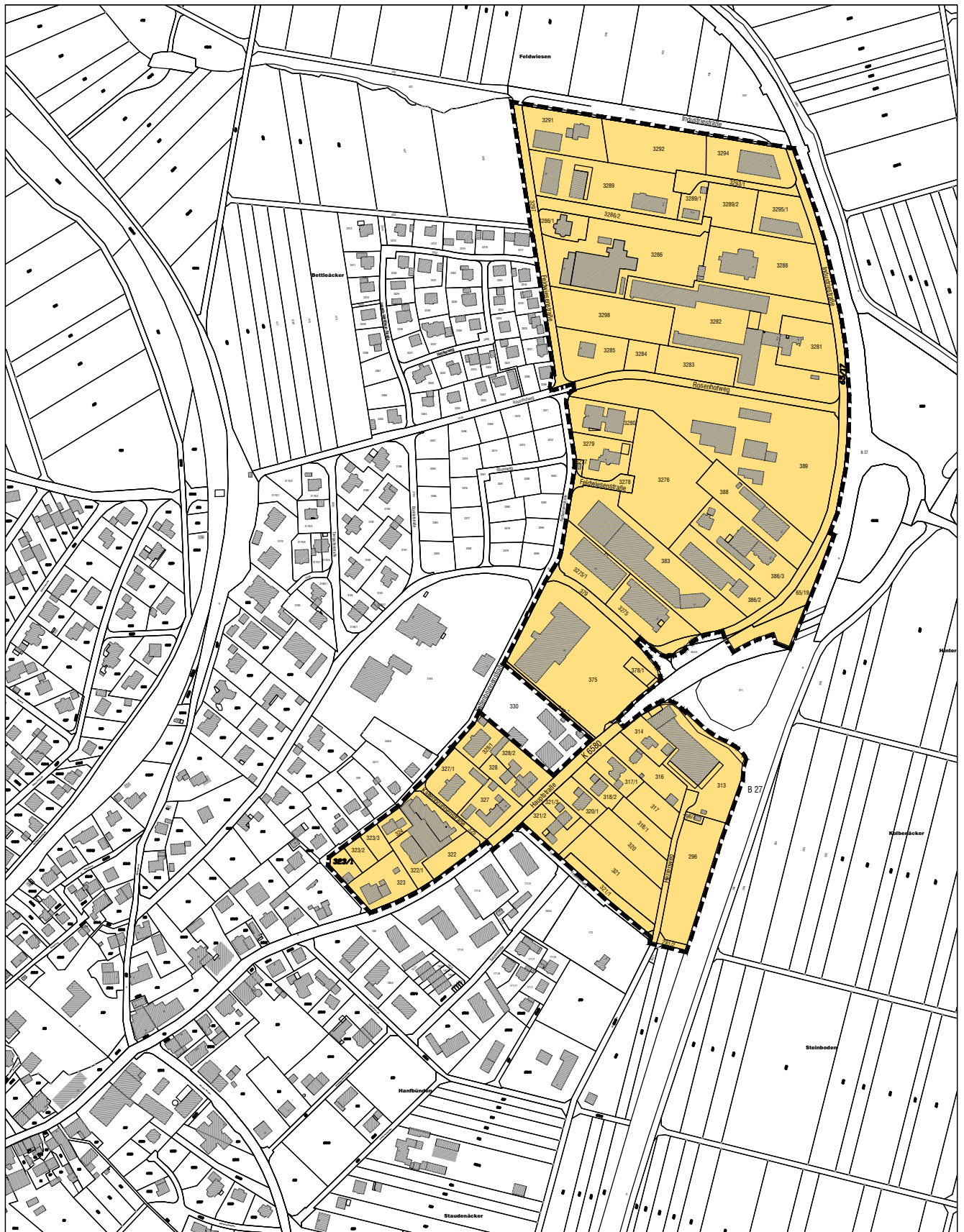


M. 1 : 5000

Konstanz, den 02.09.2015

STADTPLANUNG NOCKE Dipl.-Ing. Bettina Nocke
Freie Stadtplanerin Regierungsbaumeister SRL
78462 Konstanz Gottliebstraße 2 Tel +49.7531.99 10 35
E-MAIL bettina.nocke@t-online.de

Bebauungsplan "Lottstetten Nordost"



M. 1 : 5000

Konstanz, den 02.11.2016

STADTPLANUNG NOCKE Dipl.-Ing. Bettina Nocke
Freie Stadtplanerin Regierungsbaumeister SRL
78462 Konstanz Gottliebstraße 2 Tel +49.7531.99 10 35
E-MAIL bettina.nocke@t-online.de

Gemeinde Lottstetten



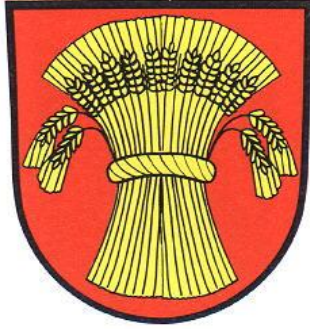
Christian Burkhard
t 07742 – 91494
burkhard@burkhard-sandler.de

Burkhard Sandler

Bebauungsplan „Lottstetten Nordost“

Umweltbericht
Entwurf vom 02.02.2017

Gemeinde Lottstetten



Christian Burkhard
t 07742 – 91494
burkhard@burkhard-sandler.de

Burkhard Sandler



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	4
1.1	Anlass, Aufgabenstellung	4
1.2	Lage/Abgrenzung des B-Plangebietes	4
1.3	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	5
1.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes „Lottstetten, Nordost “	6
1.5	Darstellung der in Fachgesetzen/Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung des Umweltberichtes berücksichtigt wurden	6
2.	Methodik der Umweltprüfung	7
3.	Beschreibung und Bewertung der Umwelteinwirkungen	8
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	8
3.2	Beschreibung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung	15
3.3	Beschreibung der Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	19
4.	Grünplanerische Festsetzungen	19
5.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	21
6.	Zusammenfassung	21



TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Beschreibung und Bewertung der Biotope	9
Tabelle 2:	Potentiell vorkommende Vogelarten im Bereich des B-Plangebietes	11

ANHANGVERZEICHNIS

Anhang 1:	Gesetze, Unterlagen und Literatur
-----------	-----------------------------------



1. Einleitung

1.1 Anlass, Aufgabenstellung

Die Gemeinde Lottstetten plant die Zusammenführung der alten Bebauungspläne „Aufgehende Äcker, Radäcker II“, „Im kalten Brunnen-Getzler“ (jeweils ganz) sowie „Sulgerwies“ (teilweise) mit ihren Änderungen in einem Bebauungsplan „Lottstetten, Nordost“.

Die Umweltbelange werden in dem vorliegenden Umweltbericht dargestellt.

1.2 Lage/Abgrenzung des B-Plangebietes

Das B-Plangebiet „Lottstetten, Nordost“ besteht überwiegend aus den Gewerbegebiets- und Wohngebietsflächen im Nordwesten der Gemeinde Lottstetten. Laut Begründung des B-Planes wird er

- im Norden von der Industriestraße und dem begleitenden Kalchhofgraben
- im Osten von der Bundesstraße B 27
- im Westen von der Feldwiesenstraße und der Kaltenbrunnenstraße und
- im Süden von der Kaltenbrunnenstraße, der Hauptstraße und der Friedhofstraße

begrenzt.

Innerhalb der Grenzen des B-Planes „Lottstetten, Nordost“ (Begründung Planungsstand vom 09.01.2017) wird eine Fläche von 17,11 ha in Anspruch genommen, welche sich wie folgt zusammensetzt:

Gewerbegebiet GE1, GE2 (GRZ 0,7):	88.530 m ²
Gewerbegebiet GE3 (vorhabenbezogener B-Plan)	2.230 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (GRZ 0,6)	10.940 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA (GRZ 0,2):	4.795 m ²
Besonderes Wohngebiet WB (GRZ 0,2):	20.204 m ²
Flächen für Gemeinbedarf	5.603 m ²
Straßenverkehrsfläche:	12.843 m ²
Versorgungsflächen (Trafo):	205 m ²
Verkehrsgrün:	2.452 m ²
Private Grünflächen:	748 m ²
<u>Flächen für die Landwirtschaft:</u>	<u>22.538 m²</u>
Summe:	171.088 m ²



1.3 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Aufgrund der vielen Änderungen und sich teilweise überlagernden vorhandenen alten B-Pläne ist für die Gemeinde Lottstetten eine unübersichtliche Situation für das Gebiet „Nordost“ entstanden. Daher ist es erforderlich die verschiedenen parallel existierenden Pläne in einen B-Plan zusammenzuführen, um damit eine eindeutige Planungsgrundlage zu haben. Des Weiteren wurde der B-Plan an die bestehende Situation vor Ort angepasst.

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Änderungen/ Erweiterungen im Vergleich zu den einzelnen alten Bebauungsplänen kurz beschrieben:

Bebauungsplan „Aufgehende Äcker, Radäcker II“ in Kraft getreten am 31.03.1989

- Änderung der Grundflächenzahl von 0,6 zu 0,7 (ca. 5.950 m²)
- Verringerung der Straßenverkehrsflächen (3.800 m²)
- Verkleinerung der Öffentlichen Grünflächen (300 m²)
- Vergrößerung der Flächen für die Landwirtschaft (500 m²)

→ insgesamt eine Mehrversiegelung von 1.950 m² durch den Bebauungsplan „Lottstetten, Nordost“

1. Änderung des Bebauungsplans „Aufgehende Äcker, Radäcker II“ in Kraft getreten am 09.06.2000

- Keine umweltrelevanten Änderungen

2. Änderung des Bebauungsplans „Aufgehende Äcker, Radäcker II“ in Kraft getreten am 01.06.2001

- Verringerung des B-Plangebietes (Kalchhofweg sowie Kalchhofgraben mit Grünstreifen; insgesamt ca. 4.100 m²)
- Änderung der Grundflächenzahl von 0,8 zu 0,7 (ca. 1.930 m²)

→ insgesamt eine geringere Versiegelung von 1.930 m² durch den Bebauungsplan „Lottstetten, Nordost“ sowie eine Herausnahme des Kalchhofengrabens und seines Grünstreifens aus dem B-Plangebiet

3. Änderung des Bebauungsplanes „Aufgehende Äcker, Radäcker II“ = Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lidl Lottstetten“ inklusive 1. Änderung in Kraft getreten am 15.12.2006

- Keine umweltrelevanten Änderungen



4. Änderung des Bebauungsplanes „Aufgehende Äcker, Radäcker II“
in Kraft getreten am 03.02.2010

- Keine umweltrelevanten Änderungen

5. Änderung des Bebauungsplanes „Aufgehende Äcker, Radäcker II“
in Kraft getreten am 21.01.2011

- Keine umweltrelevanten Änderungen

1. Änderung des Bebauungsplanes „Sulgerwies“
in Kraft getreten am 02.07.1982

- Keine umweltrelevanten Änderungen

Bebauungsplan „Im kalten Brunnen - Getzler“
in Kraft getreten am 12.06.1991

- Keine umweltrelevanten Änderungen

1. Änderung des Bebauungsplan „Im kalten Brunnen - Getzler“
in Kraft getreten am 06.02.2009

- Keine umweltrelevanten Änderungen

1.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes „Lottstetten, Nordost“

In einer engen Zusammenarbeit zwischen Planern und der Gemeinde Lottstetten wurde die Gestaltung des B-Plangebietes beraten.

Schließlich wurde vorliegende Planungsvariante als Entwurf zur Offenlage entwickelt.

1.5 Darstellung der in Fachgesetzen/Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung des Umweltberichtes berücksichtigt wurden

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen (§ 1).
- Erhaltung und Entwicklung von Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen (§ 1 Abs. 3 Nr. 1).



- Erhaltung von Böden, so dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können (§ 1 Abs. 3 Nr. 2).
- Erhalt und Entwicklung von vorhandenen Naturbeständen wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe, Weiher und sonstige ökologisch bedeutsamen Kleinstrukturen im besiedelten Bereich (§ 1 Abs. 6).
- Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit und als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen (§ 1 Abs. 4).
- Verbottatbestände zu besonders geschützten und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 44 Abs. 1-3).

Baugesetzbuch (BauGB)

- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5).
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen (§1 Abs. 6 Nr. 7).
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen und durch die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (§ 1a Abs. 2).
- Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1a Abs. 3).

2. Methodik der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Dies wird in einem Umweltbericht dargestellt.

Dabei erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter in Bewertungsklassen anhand folgender 5-teiliger Beurteilungsskala:

- sehr geringe Bedeutung
- geringe Bedeutung
- mittlere Bedeutung
- hohe Bedeutung
- sehr hohe Bedeutung



Die aus dem B-Plan resultierenden Auswirkungen auf die Schutzgüter werden ebenfalls erfasst und bewertet (erhebliche Beeinträchtigung, keine erhebliche Beeinträchtigung).

Erhebliche Beeinträchtigungen sind ausgleichspflichtig und müssen durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden. Diese werden in dem Umweltbericht beschrieben und den Beeinträchtigungen gegenübergestellt.

Die Erfassung und Beurteilung der Beeinträchtigungen sowie der Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Tiere, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch/Erholung und Kultur- und Sachgüter erfolgt verbal argumentativ.

Die Bewertung der Beeinträchtigung und der Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen/Biotop wird anhand der Ökokonto-Verordnung vom 19.12.2010 durch die Berechnung von Ökopunkten erfasst.

Die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden wird anhand des Leitfadens „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“, Heft 23 der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (Stand 2010) durchgeführt.

Die Bilanzierung der Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden erfolgt anhand der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Ausgleichsregelung“ der Landesanstalt für Umweltschutz Dezember 2012) sowie ebenfalls anhand der Ökokonto-Verordnung vom 19.12.2010.

Die Ergebnisse und Maßnahmen des Umweltberichtes werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Beschreibung und Bewertung der Umwelteinwirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1.1 Schutzgut Pflanzen/Biotop

Für das Schutzgut Pflanzen/ Biotop werden die Biotoptypen tabellarisch beschrieben. Anhand der Richtlinie „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg bzw. der Ökokonto-Verordnung vom 19.12.2010 werden die Biotop wie folgt bewertet (Feinmodul):



Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Biotope

Kar-tiernr.	Bezeichnung	Beschreibung	Öko-punkte	Bedeutung
33.41	Fettwiese mittlerer Stand-orte	Landwirtschaftliche Nutzflä- che am südlichen Rand des B-Plangebietes zwischen den alten B-Plänen „Sulger- wies“ 1. Änderung und „Im kalten Brunnen – Getzler“ 1. Änderung; Flurst. 321	13	mittel
33.52	Fettweide mittlerer Stand-orte	Landwirtschaftliche Nutzflä- che im alten B-Plangebiet „Aufgehende Äcker, Radä- cker II“	13	mittel
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	Verkehrsgrün entlang der Industriestraße sowie der Anbindungsstraße B 27 – K 6580	13	mittel
45.40	Streuobstbestand	Landwirtschaftliche Nutzflä- che am südlichen Rand des B-Plangebietes zwischen den alten B-Plänen „Sulger- wies“ 1. Änderung und „Im kalten Brunnen – Getzler“ 1. Änderung; Flurst. 320, 318/1, 317	19	hoch
60.10	Von Bauwerken bestandene Flächen	Gebäude innerhalb der Wohn- und Gewerbege- bietsflächen sowie der land- wirtschaftlichen Nutzflächen	1	sehr gering
60.20	Straße, Weg oder Platz	Straßen, Wege, Parkplätze, kleine Plätze für Müll, Trafo usw.	1 - 2	sehr gering
60.50	Kleine Grünflächen	Blumenbeete, Rabatten, Baumscheiben, Bodende- ckerflächen überwiegend innerhalb der Gewerbege- bietsflächen	4	sehr gering
60.60	Garten	Hausgärten oder größere angelegte Grünfläche in den Wohn- und Gewerbe- gebieten	6	gering

Schutzgebiete

Innerhalb des B-Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete und keine geschützten Bio-
totope.



3.1.2 Schutzgut Tiere

Nach den gesetzlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist eine Berücksichtigung artenschutzfachlicher Belange (gem. § 44 NatSchG) im Rahmen eines B-Planverfahrens erforderlich.

Spezielle Gutachten oder Untersuchungen zur Fauna liegen nicht vor.

Lebensraum

Die überplanten Flächen des Untersuchungsgebiets sind überwiegend durch die Lebensräume „Siedlungsgebiet, geringer Grünflächenanteil“, „Siedlung mit Gärten“ sowie „landwirtschaftliche genutzte Flächen im Siedlungsgebiet“ geprägt.

Fledermäuse

Das Vorkommen von Fledermäusen innerhalb des Untersuchungsgebietes kann nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Habitatstrukturen (Gebäude, Bäume) insbesondere der älteren Wohngebiete sowie der landwirtschaftlichen Anlage sind eventuell auch Fledermausquartiere vorhanden. Die Gärten und freien landwirtschaftlichen Nutzflächen dienen den Fledermäusen wahrscheinlich als Jagdhabitat.

Vorbelastungen für die Fledermäuse bestehen durch den Bau von Gebäuden, Parkplätzen usw. sowie den Lärm und die Emissionen innerhalb der ausgewiesenen Wohn- und Gewerbegebietsflächen. Dabei kann es zu Verlusten von Jagdhabitaten kommen. Die Sanierung alter Wohn- oder landwirtschaftlicher Gebäude in den bereits bestehenden Wohngebieten kann zu Verlusten von Fledermausquartieren führen.

Das B-Plangebiet wird insgesamt für die Fledermäuse als mittel bedeutsam eingeschätzt.

Vögel

Auf der Grundlage der erfassten Habitatstrukturen und der regionalen Verhältnisse ist mit dem Vorkommen folgender Vogelarten innerhalb der B-Planfläche zu rechnen:



Tabelle 2: Potentiell vorkommende Vogelarten im Bereich des B-Plangebietes

Art	RL BW 1	VS-RL Anh. I 2	VS-RL Art. I 3	BNatSchG § 10 Abs. 2 Nr. 10 u. 11	Vorkommen
Amsel			x	bes. geschützt	BV, NG
Blaumeise			x	bes. geschützt	BV, NG
Buchfink			x	bes. geschützt	BV, NG
Distelfink			x	bes. geschützt	BV, NG
Elster			X	bes. geschützt	BV, NG
Feldsperling	V		X	bes. geschützt	sehr häufig
Girlitz	V		X	bes. geschützt	BV, NG
Goldammer	V		X	bes. geschützt	BV, NG
Grünfink			X	bes. geschützt	BV, NG
Hausrotschwanz			X	bes. geschützt	BV, NG
Hauszosterling	V		X	bes. geschützt	BV, NG
Kleiber			X	bes. geschützt	selten
Kohlmeise			X	bes. geschützt	BV, NG
Mauersegler	V		X	bes. geschützt	BV, NG
Mäusebussard			X	bes. geschützt, streng geschützt	NG
Mönchsgrasmücke			X	bes. geschützt	BV, NG
Rabenkrähe			X	bes. geschützt	NG
Rauschwalbe	3		X	bes. geschützt	BV, NG
Ringeltaube			X	bes. geschützt	NG
Rotkehlchen			X	bes. geschützt	BV, NG
Rotmilan		x	X	bes. geschützt, streng geschützt	NG
Singdrossel			X	bes. geschützt	BV, NG
Star	V		X	bes. geschützt	NG
Zaunkönig	V		X	bes. geschützt	BV, NG
Zilpzalp	V		X	bes. geschützt	BV, NG

¹ RL BW = Rote Liste Baden-Württemberg (Stand 31.12.2004), LUBW

² VS-RL Anh I = Europäische Vogelarten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie

³ VS-RL Art I = Europäische Vogelarten gemäß Artikel I der Vogelschutzrichtlinie

NG = Nahrungsgast

BV = Brutvogel



Streng geschützte Vogelarten; FFH-Arten

Als streng geschützte Vogelarten nutzen der Mäusebussard sowie der Rotmilan die landwirtschaftlichen Nutzflächen innerhalb des Untersuchungsgebietes eventuell gelegentlich als Jagdhabitat. Bei der Begehung vor Ort konnte jedoch keine der beiden Vogelarten über dem B-Plangebiet beobachtet werden.

Besonders geschützte Vogelarten, Vogelarten der Roten Liste 3 (gefährdet) Baden-Württemberg

Die Rauchschnalbe wird in der Roten Liste Baden-Württembergs als gefährdet eingestuft. Aufgrund der landwirtschaftlichen Gebäude sowie des vereinzelt alten Gebäudebestandes in den Wohngebieten ist ein Vorkommen nicht ausgeschlossen.

Besonders geschützte Vogelarten, Vogelarten der Vorwarnliste V Baden-Württemberg

Zusätzlich kann das Untersuchungsgebiet insgesamt 8 Vogelarten der Vorwarnliste Baden-Württemberg sowie 14 weiteren Vogelarten als Brut- und Nahrungshabitat dienen.

Gesamtbewertung

Insgesamt kann das Areal ca. 25 Vogelarten als potentielles Nahrungs- und Jagdhabitat dienen, darunter dem Mäusebussard und dem Rotmilan. Wie bei den Fledermäusen ist die Vorbelastung innerhalb des untersuchten Raumes durch Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten im Rahmen der Erschließung oder Sanierung der bereits ausgewiesenen Wohn- und Gewerbegebietsflächen sowie die bestehenden betriebsbedingten Lärm- und Unruhebelastungen, sehr hoch. Daher wird das Gebiet als mittel bedeutsam für die Vögel bewertet.

Aufgrund der Bedeutung des Gebietes für die Vögel sowie Fledermäuse weist das **Schutzgut Tiere** daher insgesamt eine **mittlere Bedeutung** für den untersuchten Landschaftsraum auf.

3.1.3 Schutzgut Boden

Nach der geologischen Karte von Baden-Württemberg (Blatt: Jestetten) besteht der geologische Untergrund des Untersuchungsraumes überwiegend aus würmeiszeitlichen Schottern sowie entlang der westlichen Gebietsgrenze aus Fließerde.

Gemäß der Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg (Blatt: Freiburg - Süd) hat sich aus dem Schottern Parabraunerde entwickelt. Diese besteht überwiegend aus kiesreichem, sandigem und sandig-tonigem Lehm über sandigem Kies.



Die digitale Bodenkarte (M 1: 50.000) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau hat jedoch für das Untersuchungsgebiet keine Bodenfunktionen ausgewiesen, da der gesamte untersuchte Raum als Siedlungsgebiet dargestellt ist. Natürlich gewachsene Böden sind daher im Bereich des B-Plangebietes kaum mehr vorhanden. Die Böden sind überwiegend durch die menschliche Nutzung überprägt und daher erheblich vorbelastet.

Das **Schutzgut Boden** hat daher nur eine **geringe Bedeutung** für den untersuchten Landschaftsraum.

3.1.4 Schutzgut Wasser

Als oberste grundwasserführende Schicht stehen innerhalb des Untersuchungsgebietes überwiegend der Jungquartäre Flusskiese und Sande (Grundwasserleiter) an.

Die Durchlässigkeit sowie die Ergiebigkeit des Lockergesteinsgrundwasserleiters sind hoch bzw. sehr hoch. Der Schutz des Grundwassers gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe ist gering. Das Grundwasser ist damit gegenüber Schadstoffeintrag nicht gut geschützt.

Wasserschutzgebiete liegen nicht im Bereich des B-Plangebietes.

Aufgrund der überwiegend anthropogenen des Untersuchungsgebietes ist bereits eine erhebliche Vorbelastung gegeben. Die bereits bestehenden Wohn- und Gewerbegebietsflächen weisen bereits eine Versiegelung auf und haben damit zu einem den Verlust an Versickerungsflächen geführt. Auch ist eine betriebsbedingte Gefährdung des Grundwassers durch Brandfall möglich.

Insgesamt weist das **Schutzgut Grundwasser** daher eine **geringe Bedeutung** für den Naturhaushalt auf.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer treten nicht innerhalb des B-Plangebietes nicht auf.

3.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet wird überwiegend von Gewerbe- und Wohngebietsflächen geprägt. Im mittleren Bereich sowie an der südlichen Grenze liegen zwei größere landwirtschaftliche Nutzflächen.



Insbesondere in den überbauten Bereichen sind die kleinklimatischen Verhältnisse stark anthropogen überprägt. Es kommt zu einer Erhöhung der Temperatur und der Gefahr von Wärmeinseln. Durch Baumpflanzungen und Gärten wird dieser Effekt jedoch gemindert. Sie führen zudem zu einer Frischluftproduktion und haben daher eine hohe Bedeutung für die Durchlüftung der Siedlung.

Über der landwirtschaftlichen Nutzfläche im mittleren Bereich des Untersuchungsgebietes entsteht überwiegend Kaltluft. In der streuobstbestandenen Nutzfläche an der südlichen Grenze wird jedoch auch Frischluft gebildet. Auch diese Fläche trägt zur Durchlüftung der Siedlung bei und hat daher eine hohe Bedeutung.

Aufgrund der oben beschriebenen anthropogenen Überprägung sind die Vorbelastungen für das Schutzgut Luft/Klima innerhalb des Untersuchungsraumes sehr hoch. **Die Flächen mit hohem Versiegelungsgrad und dichter Bebauung** haben daher nur eine **geringe Bedeutung**. **Gärten mit Gehölzen, Streuobstbestände** sowie **Baumpflanzungen** weisen dagegen eine **hohe Bedeutung** für das **Schutzgut Klima/Luft** innerhalb des untersuchten Siedlungsraumes auf.

3.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild bzw. Ortsbild innerhalb des Bebauungsplangebietes ist überwiegend durch anthropogen überprägte Siedlungsbereiche gebildet. Dabei weisen die **gärtenreichen Wohngebietsflächen** sowie **die landwirtschaftliche Nutzfläche im mittleren Bereich** des Untersuchungsgebietes überwiegend eine **mittlere Vielfalt** und **Eigenart** sowie eine **geringe Natürlichkeit** auf.

Die Gewerbegebiete haben aufgrund des hohen Versiegelungsgrades in Verbindung mit fehlenden natürlichen Strukturen nur eine **sehr geringe Vielfalt, Eigenart** und **Natürlichkeit**.

Die **streuobstbestandene landwirtschaftliche Nutzfläche an der südlichen Gebietsgrenze** hat aufgrund der Gehölze und des typischen Ortsrandcharakters eine **mittlere Vielfalt** sowie **eine hohe Eigenart und Natürlichkeit**.

Durch die östlich angrenzende B 27 ist zumindest in den östlich gelegenen Flächen zusätzlich eine erhebliche Vorbelastung gegeben.

3.1.7 Mensch/ Bevölkerung



Die Bedeutung eines Gebietes für den Menschen und seine Gesundheit hängt zum einen von der Erholungs-/Freizeitnutzung zum anderen von der Wohnsituation der Bevölkerung innerhalb und im Umfeld des Gebietes ab.

Das B-Plangebiet besteht überwiegend aus Gewerbegebieten im Norden, Wohngebieten im Süden sowie zwei größeren landwirtschaftlichen Nutzflächen, welche teilweise zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt werden.

Aufgrund der bestehenden Gewerbegebiete und Straßen sowie der östlich angrenzenden B 27 sind für die Wohngebiete innerhalb des B-Plangebiets und auch für angrenzende Wohngebiete erhebliche Vorbelastungen gegeben.

Damit weist das B-Planareal insgesamt eine **mittlere Bedeutung** für **den Mensch** und **die Erholung** auf.

3.1.8 Kultur- und Sachgüter

Archäologische Fundstellen innerhalb des B-Plangebietes sind nicht bekannt.

Es hat daher **keine Bedeutung** für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**.

3.2 Beschreibung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Auswirkungen des B-Planes „Lottstetten, Nordost“ auf die Schutzgüter werden nachfolgend beschrieben und bewertet:

Pflanzen/Biotope

Anlagebedingte Auswirkungen des B-Plan auf das Schutzgut Pflanzen/Biotope entstehen überwiegend durch Anpassungen im Bereich des alten B-Planes „Aufgehende Äcker, Radäcker II“ sowie seiner 2. Änderung. Wie im Kapitel 1.3 beschrieben führt die Veränderung der Grundflächenzahl, die Verkleinerung der öffentlichen Grünflächen, die Verringerung der Straßenverkehrsflächen sowie die Vergrößerung der landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einer Mehrversiegelung von insgesamt 20 m². Da sich diese Mehrversiegelung innerhalb des Gewerbegebietes befindet, sind davon lediglich Biototypen mit geringer oder sehr geringer Bedeutung betroffen (Gärten oder kleine Grünflächen). Es wird daher nicht von einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Biotope ausgegangen.



Eine weitere anlagebedingte Auswirkung kann sich durch die Erweiterung des B-Plangebietes um die landwirtschaftliche Nutzfläche im Süden sowie kleinflächige Erweiterungen im Bereich des Verkehrsgrünes ergeben. Die Streuobstbestände und die Fettwiese im Süden des B-Plangebietes werden jedoch im B-Plan als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt und damit erhalten. Die kleinflächig betroffenen grasreichen Ruderalfluren entlang der Straßen sind als Verkehrsgrün ausgewiesen und bleiben damit ebenfalls als Biotoptyp erhalten. Es sind daher keine Beeinträchtigungen zu befürchten.

Zusätzliche bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind durch das B-Plangebiet nicht zu erwarten.

Insgesamt führt der **B-Plan** damit **nicht** zu erheblichen, nachhaltigen und damit **ausgleichspflichtigen Beeinträchtigungen** für das **Schutzgut Pflanzen/ Biotope**.

Tiere

Durch die weitere Erschließung des B-Plangebietes und des Baues der einzelnen Häuser kann es immer wieder zu baubedingten Lärm-, Abgas- und Staubemissionen kommen. Dies kann zu einer vorübergehenden Störung der bestehenden bzw. sich neu ansiedelnden Tierwelt führen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung (bestehendes Gewerbe- und Wohngebiet) sind nachhaltige Beeinträchtigungen der Fauna jedoch in diesem Zusammenhang nicht zu befürchten.

Anlagebedingte Verluste von Tierlebensräumen sind durch den B-Plan nicht zu befürchten, da keine erheblichen Veränderungen zu den alten B-Plänen erfolgt. Die Erweiterungsflächen werden wie bereits beschreiben im Bestand geschützt und bleiben daher als Tierlebensräume erhalten.

Aufgrund der Vorbelastungen sind zusätzliche Beeinträchtigung durch betriebsbedingten Lärm und Unruhe durch Gewerbe und Verkehr für die Tierwelt ist nicht zu erwarten.

Insgesamt führt der **B-Plan** damit **nicht** zu erheblichen, nachhaltigen und damit **ausgleichspflichtigen Beeinträchtigungen** für das **Schutzgut Tiere**.

Boden

Aufgrund der anthropogenen Überprägung hat der Boden nur eine geringe Bedeutung innerhalb des B-Plangebietes. Natürlich gewachsener Boden tritt lediglich in den beiden landwirtschaftlichen Nutzflächen im mittleren Bereich sowie im Süden des B-Plangebietes auf. Diese bleiben jedoch durch die Festsetzungen im B-Plan erhalten.



Im Bereich des Gewerbegebietes findet anlagebedingt eine Mehrversiegelung von 20 m² durch den B-Plan statt. Hier handelt es sich jedoch um bereits stark veränderten Boden im Bereich einer kleinen Grünfläche oder Gartenanlage. Diese Beeinträchtigungen des **Bodens** sind daher **nicht** als **erheblich** und **ausgleichspflichtig** zu bewerten.

Zusätzlich kann es während des weiteren Ausbaus im Bereich der Wohn- und Gewerbegebietsflächen zu einer Verdichtung von Bodenflächen kommen. Durch geeignete Rekultivierungsmaßnahmen, z.B.: Tiefenlockerungen des beanspruchten Bodens nach Abschluss der Bauarbeiten werden die Bodenfunktionen wiederhergestellt. Diese **Beeinträchtigung** ist daher **nicht** als **erheblich** einzuschätzen.

Aufgrund der Vorbelastungen sind zusätzliche Beeinträchtigung durch betriebsbedingte Emissionen durch Gewerbe und Verkehr für das Schutzgut Boden nicht zu erwarten.

Insgesamt führt der **B-Plan** damit **nicht** zu erheblichen, nachhaltigen und damit **ausgleichspflichtigen Beeinträchtigungen** für das **Schutzgut Boden**.

Schutzgut Grundwasser

Während der Bauphase wird darauf geachtet, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette etc.) in den Boden gelangen. Auch eine Absenkung des Grundwassers ist nicht vorgesehen. Eine baubedingte Beeinträchtigung des Grundwassers ist daher nicht zu erwarten.

Aufgrund der Deckschichten ist das Grundwasser gegen das Eindringen wassergefährdender Stoffe nicht gut geschützt. Zusätzliche betriebsbedingte Beeinträchtigung durch den B-Plan bestehen jedoch nicht.

Insgesamt führt der **B-Plan** daher **nicht** zu erheblichen, nachhaltigen und damit **ausgleichspflichtigen Beeinträchtigungen** für das **Schutzgut Grundwasser**.

Schutzgut Klima/Luft

Baubedingt kann es zu Schadstoffemissionen im Rahmen von weiteren Erschließungsmaßnahmen und der Errichtung der Gebäude kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch nur vorübergehend und haben keine nachhaltigen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/ Luft des B-Plangebietes.



Durch die Festsetzungen des B-Planes sind die frischluftproduzierenden Hausgärten und der Streuobstbestand im Süden des B-Plangebietes geschützt. Eine kleinflächige Mehrversiegelung von 20 m² kann lediglich im Bereich des Gewerbegebietes stattfinden. Die damit verbundene Beeinträchtigung ist nicht erheblich und nachhaltig.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen auf das Klima oder die Luft sind aufgrund der erheblichen Vorbelastungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Insgesamt führt der **B-Plan** daher **nicht** zu erheblichen, nachhaltigen und damit **ausgleichspflichtigen Beeinträchtigungen** für das **Klima/Luft**.

Schutzgut Landschaftsbild

Die bestehenden hochwertigen Flächen innerhalb des Untersuchungsgebietes wie Hausgärten oder der Streuobstbestand im Süden werden durch die Festsetzungen des B-Planes erhalten. Auch sind keine Orts- oder Landschaftsbild verändernde Maßnahmen werden im Rahmen des B-Planes vorgesehen.

Insgesamt führt der **B-Plan** daher **nicht** zu erheblichen, nachhaltigen und damit **ausgleichspflichtigen Beeinträchtigungen** für das **Klima/Luft**.

Schutzgut Mensch/Bevölkerung

Durch die weitere Erschließung des B-Plangebietes und des Baues zusätzlicher Gebäude kann es immer wieder zu baubedingten Lärm-, Abgas- und Staubemissionen kommen. Dies kann zur Störung der Bewohner in den angrenzenden Wohngebieten führen. Diese ist jedoch nur vorübergehend und stellt damit keinen erheblichen Eingriff dar.

Aufgrund der bereits bestehenden erheblichen Vorbelastungen innerhalb des B-Plangebietes und seines näheren Umfeldes sind **keine erheblichen** und nachhaltigen **Beeinträchtigungen** für **das Schutzgut Mensch/Bevölkerung** zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des B-Plangebietes sind keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Es sind daher **keine Beeinträchtigungen** für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** zu befürchten.

Die Untersuchung hat ergeben, dass durch den B-Plan keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter zu erwarten sind.



3.3 Beschreibung der Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die oben aufgeführten Beeinträchtigungen nicht einstellen.

4. Grünplanerische Festsetzungen

Folgende grünordnerische Maßnahmen sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt werden:

- Boden-/ Grundwasserschutz

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).

Gemäß DIN 18915 ist der Oberboden abzuschleppen, zu lagern, ggf. wieder einzubauen oder fachgerecht zu entsorgen.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

- Schutzzone längs Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume sind in einem Abstand von mind. von 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Nachträgliche Leitungen sind im genannten Abstand an vorhandenen Bäumen vorbeizuführen.

- Maßnahmen zum Schutz von Tieren

Vor den Rodungsarbeiten sind die Gehölze nach Nestern und Nisthöhlen abzusuchen.

Die Entnahme von Gehölzen darf nur zwischen dem 30. September und dem 28. Februar erfolgen.

Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

Die Beleuchtung soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.



- Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und für Zufahrten erforderlich sind, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Wege, Zufahrten, Abstell- und Lagerplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen oder Drainfugenpflaster) herzustellen. Ausgenommen sind Transportwege und Abstell- und Lagerflächen, auf denen eine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist oder die mit schweren Fahrzeugen befahren werden müssen.

In den Gewerbegebieten ist der Abstandstreifen von 2,0 m Breite entlang der Straßen bzw. Gehweg bis zur Einfriedung als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (Pflanzgruppe 3, 4 und 5).

- Pflanzfestsetzungen

Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet

Auf allen Grundstücken ist pro 300 angefangene Quadratmeter Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Der Standort der Bäume auf dem Grundstück ist frei wählbar.

Bei der Anlage von Stellplätzen ist je 5 angefangene Stellplätze ein hoch stämmiger Laubbaum in eine zu begrünende Baumscheibe (Größe mind. 2,0 m x 5,0 m) zu pflanzen und gegen Befahren zu schützen.

Darüber hinaus ist je Grundstück eine Mindestfläche von 5 % der Grundstücksfläche, mindestens aber 100 m², flächig mit Sträuchern bzw. Stauden zu bepflanzen. Pro Quadratmeter werden mind. 4 Pflanzungen empfohlen.

Stützmauern mit mehr als 0,3 m Höhe sowie Böschungsflächen sind deckend mit Rank- und Klettergewächsen zu bepflanzen.

Fassadenflächen von Gewerbehallen sollen auf Flächen ohne Öffnungen mit Rank- und Klettergewächsen bepflanzt werden.

Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen entlang der B 27 und im GE3 sind mit landschaftsgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern bzw. Stauden dicht anzupflanzen.



- Mindestpflanzqualitäten

Laubbäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Obstbäume: Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Heister: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 – 150 cm

Sträucher: Strauch, verpflanzt im Container, Höhe: 60 – 100 cm

- Zeitpunkt der Pflanzungen/ Pflege

Die durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

5. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Im Rahmen des B-Planes sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Dennoch ist die Anwendung der Bodenschutzrichtlinien bzgl. sachgemäßer Behandlung und Lagerung des Oberbodens während der Baumaßnahme zu kontrollieren.

6. Zusammenfassung

Im Rahmen des B-Planverfahrens „Lottstetten, Nordost“ ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. In dieser werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt erfasst und in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der B-Plan „Lottstetten, Nordost“ beinhaltet die Zusammenführung der alten Bebauungspläne „Aufgehende Äcker, Radäcker II“, „Im kalten Brunnen-Getzler“ (jeweils ganz) sowie „Sulgerwies“ (teilweise) mit ihren Änderungen.

Die Untersuchung hat ergeben, dass durch den B-Plan keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter zu erwarten sind. Damit sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Christian Burkhard  Dipl. Ing. (FH)

Mitglied in der Architektenkammer Baden-Württemberg
Forschungsgesellschaft Landschaftsentw. Landschaftsbau (FLL)



Anhang 1



Anhang 1: Gesetze, Unterlagen und Literatur

Gesetze und Verordnungen

In der jeweils gültigen Fassung:

- Ökokonto-Verordnung (**ÖKVO**) vom 19.12.2010
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (**UVP**)
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**)
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NATSchG**)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (**BIMSchG**)
- Baugesetzbuch (**BAUGB**)
- Baunutzungsverordnung (**BAUNVO**)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes, Planzeichenverordnung (**PLANZV**)
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**)
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (**WG**)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**)
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) für Baden-Württemberg

Unterlagen und Literatur

- Baugesetzbuch 2004 - die neue Umweltprüfung , Bund deutscher Landschaftsarchitekten BDLA (Hrsg.), Oktober 2004, Berlin, 1. Auflage
- Die Auswirkungen der Umsetzung der Plan - UP - Richtlinie in die städtebauliche Praxis, Technische Universität Berlin, Forschungsgruppe Stadt + Dorf, Vortrag von Ass. Iur. Petra Lau, Oktober 2004, Nürnberg
- Umweltprüfung in der Bauleitplanung, Zugewinn für den Naturschutz oder neue Planungslast?, Reinhard Zöllitz-Möller, Universität Greifswald, Vortrag Dezember 2004, Rostock
- Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmassnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell; Teil B: Beispiele), Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, Oktober 2005, Karlsruhe



- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, beschreiben, bewerten; Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 3. Auflage 2001, Karlsruhe
- Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, August 2005, Karlsruhe
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Heft 23, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, völlig überarbeitete Neuauflage, 2010
- Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe, Landesanstalt für Umwelt Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, Dezember 2012

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Lottstetten Nordost“

Vorbemerkung

Aufgrund der vielen Änderungen und sich teilweise überlagernden vorhandenen alten Bebauungsplänen ist für die Gemeinde Lottstetten eine unübersichtliche Situation für das Gebiet „Lottstetten-Nordost“ entstanden. Daher war es erforderlich geworden, die verschiedenen parallel existierenden Pläne in einem Bebauungsplan zusammenzuführen, um damit eine eindeutige Planungsgrundlage zu haben. Dabei wurden die Festsetzungen aktualisiert und soweit sinnvoll vereinfacht. Die Zulässigkeit von Einzelhandel wurde geregelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die Ansiedlung von Lidl wurde ebenfalls in den neuen Bebauungsplan einbezogen.

An den bisherigen Bebauungsplänen wurden folgende umweltrelevanten Änderungen vorgenommen:

Bebauungsplan „Aufgehende Äcker, Radäcker II“, in Kraft getreten am 31.03.1989:

- Änderung der Grundflächenzahl von 0,6 zu 0,7 (ca. 5.950 m²)
 - Verringerung der Straßenverkehrsflächen (3.800 m²)
 - Verkleinerung der Öffentlichen Grünflächen (300 m²)
 - Vergrößerung der Flächen für die Landwirtschaft (500 m²)
- insgesamt eine Mehrversiegelung von 1.950 m² durch den Bebauungsplan „Lottstetten-Nordost“

Änderung des Bebauungsplans „Aufgehende Äcker, Radäcker II“, in Kraft getreten am 01.06.2001:

- Verringerung des Bebauungsplangebiets (Kalchhofweg sowie das Grundstück des Kalchhofgrabens mit Grünsteifen; insgesamt ca. 4.100 m²)
 - Änderung der Grundflächenzahl von 0,8 zu 0,7 (ca. 1.930 m²)
- insgesamt eine geringere Versiegelung von 1.930 m² durch den Bebauungsplan „Lottstetten-Nordost“ sowie die Herausnahme des Kalchhofgrabens und seines Grünstreifens aus dem Bebauungsplangebiet.

Bei den übrigen 6 einbezogenen Bebauungsplänen bzw. Bebauungsplanänderungen wurden keine umweltrelevanten Änderungen ausgelöst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von rd. 17,11 ha.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht“ beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt.

Die Untersuchung hat ergeben, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter zu erwarten sind. Damit sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung).

Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

- Hinweis auf die am LGRB vorhandenen Geodäten; danach besteht der Untergrund im Plangebiet aus Glazialen Ablagerungen, Niederterrassenschotter und Holozänen Abschwemmmassen. Im tieferen Untergrund stehen Gesteine der Unteren Süßwassermolasse an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
- Der Hinweis des Landesamts für Denkmalpflege auf ein vorhandenes Kulturdenkmal im Planungsgebiet sowie auf den Umgang mit archäologischen Funden.
- Hinweis auf den nördlich angrenzend an das Plangebiet befindlichen Kalchhofgraben (Flst.-Nr. 3296). Nach § 29 Abs. 1 WG ist der Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m im Plan gekennzeichnet, soweit dieser innerhalb des Planungsgebiets liegt. Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind Anlagen wie Zäune, Lagerflächen, Befestigungen usw. nicht zulässig.
- Hinweise zum Planungsrecht und Kritik am vorgelegten Umweltbeitrag durch die Öffentlichkeit führten zu Korrekturen und zur Erarbeitung eines Umweltberichts und damit zu einer erneuten öffentlichen Auslegung.

Die nach der 2. Öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen zum Bauplanungsrecht waren überwiegend redaktioneller Natur und führten nicht zu einer weiteren Offenlage.

- Die von der Öffentlichkeit vorgetragene Anregung, eine über eine Tiefe von 20 m hinausgehende Regulierung von Werbeanlagen fallenzulassen, wurde entsprochen.

2. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten. Alternativstandorte sind nicht möglich, da das Gebiet bisher bereits komplett überplant war.

Da die Anregungen nach der erneuten Offenlage kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan vom Gemeinderat der Gemeinde Lottstetten in der Sitzung vom 27.04.2017 und am 14.09. 2017 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig seit dem 22.09.2017.