

---

## Begründung

## Entwurf

### Bebauungsplan „In der Breite, 2. Änderung“

### Gemeinde Stetten am kalten Markt, Gemarkung Stetten, Landkreis Sigmaringen

---

#### Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
  
4. Überörtliche Planungen
  - 4.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
  
5. Örtliche Planungen
  - 5.1 Flächennutzungsplan
  
6. Angaben zum Plangebiet
  - 6.1 Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans
  
7. Umweltverträglichkeit
  
8. Aussagen und Maßnahmen zum Artenschutz
  
9. Änderung des Bebauungsplans
  
10. Hinweise

## 1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Stetten am kalten Markt gehört zum Kreis Sigmaringen im Regierungsbezirk Tübingen. Die Einwohnerzahl beträgt 4.927 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 1/2024). Der räumliche Geltungsbereich liegt im Osten von Stetten.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „In der Breite, 2. Änderung“, Gemeinde Stetten am kalten Markt, Gemarkung Stetten, soll die planungsrechtliche Grundlage für Bauvorhaben geschaffen werden, die von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „In der Breite“, in Kraft getreten am 02.10.1972, und des Bebauungsplans „In der Breite, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 25.04.2024, abweichen.

Geplant ist die Errichtung eines Firmenverwaltungsgebäudes mit Wohnungen inkl. einer dazugehörigen Lagerhalle und Garage auf dem Flurstück Nr. 3322.

Um eine dauerhafte Wohnnutzung, die nicht an einen Gewerbebetrieb gebunden ist, zu ermöglichen, wird das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) in ein Mischgebiet (MI) umgewandelt. Hierdurch wird auch das bestehende Wohngebäude auf dem Flurstück Nr. 3324 berücksichtigt. Darüber hinaus werden Nebenanlagen, die als Gebäude ausgeführt sind, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig gemacht.

Trotz der Änderung des Bebauungsplanes können weiterhin nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe errichtet werden. Die westlich und nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete werden hierdurch weiterhin nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus wird ein Beitrag zur Nachverdichtung geleistet, da der Gestaltungsspielraum für eine Bebauung einer Baulücke erhöht und zugleich die Möglichkeit für die Schaffung von Wohnraum geboten wird. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum kann dadurch der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen entgegengewirkt werden. Auch die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen kann dadurch berücksichtigt werden, beispielsweise durch kombinierte Lösungen (Wohnen und Gewerbe).

## 3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und dient der Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 4.300 m<sup>2</sup> fest, demnach liegt dessen Grundfläche unter der in § 13a (2) BauGB vorgegebenen Obergrenze von maximal 20.000 m<sup>2</sup>.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss wird gleichzeitig gefasst und von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung abgesehen.

## 4. Überörtliche Planungen

### 4.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Die Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben, rechtskräftig seit 24.11.2023, legt die Gemeinde Stetten am kalten Markt als Kleinzentrum fest (PS 2.2.4 Z (1)). Der Hauptort Stetten ist als Siedlungsbereich festgelegt. Hier ist die Siedlungstätigkeit verstärkt zu konzentrieren (PS 2.4.2 Z (2)).

Die Raumnutzungskarte der Fortschreibung des Regionalplans, rechtskräftig seit 24.11.2023, weist für die nördliche Fläche des Plangebiets einen Regionalen Grünzug (Vorranggebiet PS 3.1.1 Z) aus. Diese sind von Bebauung freizuhalten (PS 3.1.1 Z (2)). Bei der vom Regionalen Grünzug überlagerten Fläche handelt es sich um eine Baulücke im Innenbereich (im Bereich des Bebauungsplans „In der Breite“, rechtskräftig seit 02.10.1972, mit der Änderung des Bebauungsplanes „In der Breite, 1. Änderung“, rechtskräftig seit 25.04.2024), die in allen Himmelsrichtungen von Gebäuden umgeben ist. Zudem handelt es sich bei der regionalplanerischen Darstellung um eine regionalplanerische Unschärfe. Die Bebauungsplanänderung widerspricht somit nicht den Zielen des Regionalplanes.

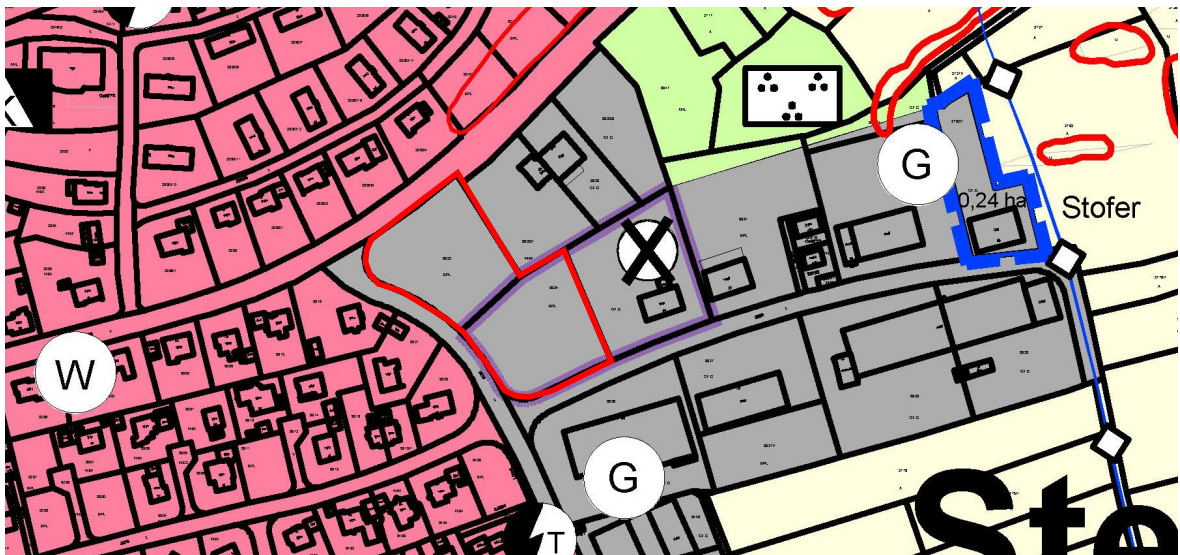


Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Stand 24.11.2023

## 5. Örtliche Planungen

### 5.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Stetten am kalten Markt – Schwenningen (1. Änderung, rechtswirksam seit 13.09.2019) ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Aus diesem Grund ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



Auszug FNP VVG Stetten am kalten Markt – Schwenningen (1. Änderung, rechtswirksam seit 13.09.2019)

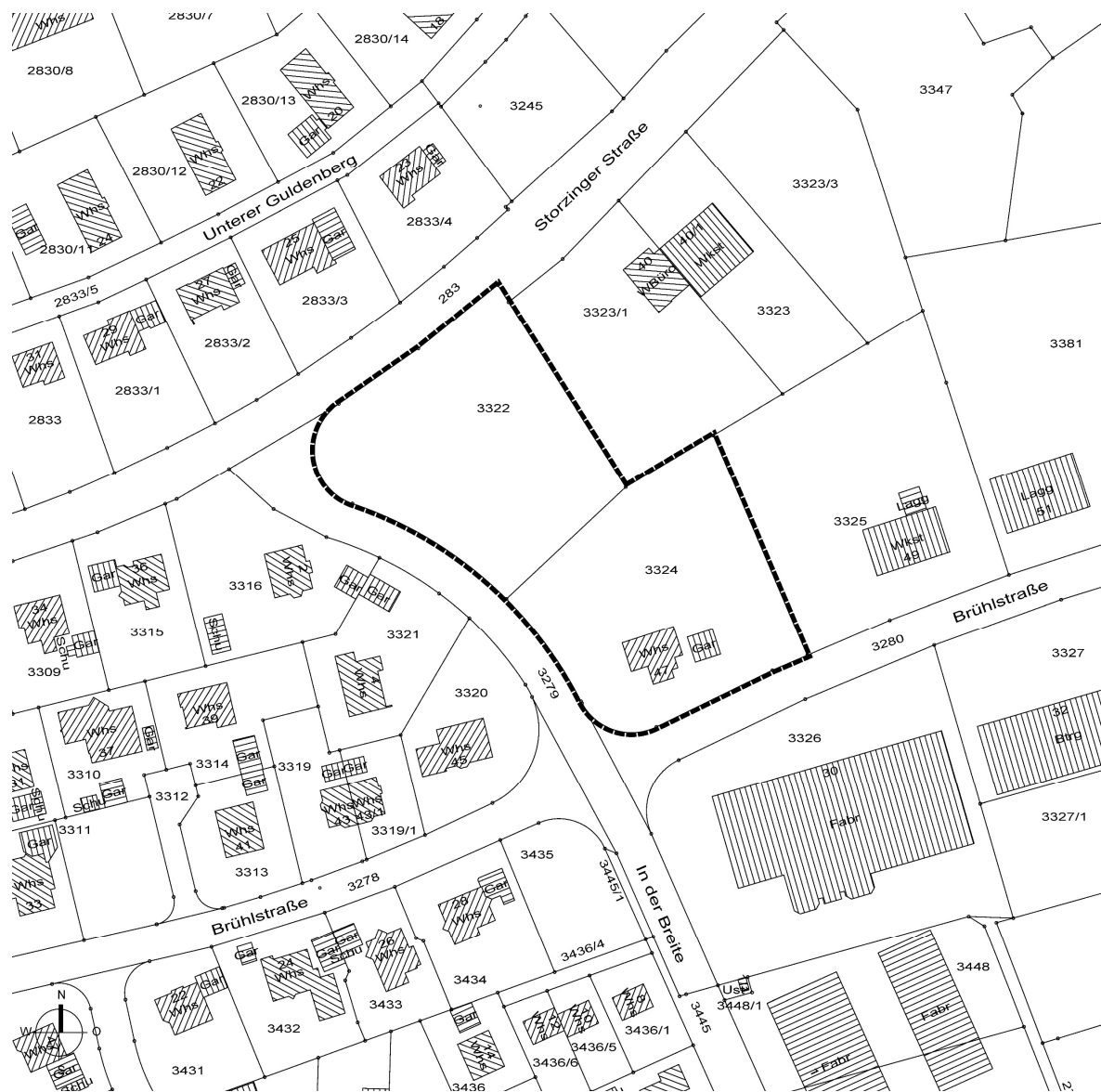
## 6. Angaben zum Plangebiet

### 6.1 Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Stetten am kalten Markt, im Bereich der Straßen „In der Breite“ / „Storzinger Straße“ / „Brühlstraße“. Beim nördlichen Flurstück Nr. 3322 handelt es sich um eine Wiesenfläche sowie eine geschotterte Fläche, die frei von Gehölzen ist. Auf dem südlichen Flurstück Nr. 3324 befinden sich neben einem Wohnhaus einzelne Gehölze (Bäume). Darüber hinaus wird das Flurstück 3324, ehemals als Steinbruch genutzt und mit Erdaushub und Bauschutt wieder aufgefüllt, im Altlasten- und Bodenschutzkataster aufgeführt und mit Entsorgungsrelevanz bewertet (vgl. Hinweis Altlasten).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 3322 und 3324. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 0,72 ha.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung begrenzt:



## 7. Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts

nach § 2a BauGB wird abgesehen. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a (3) BauGB und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind nicht erforderlich (§ 1a (3) S. 6 BauGB).

## 8. Aussagen und Maßnahmen zum Artenschutz

Der Bebauungsplanänderung liegt der Bebauungsplan „In der Breite“, rechtskräftig seit 02.10.1972, mit der Änderung des Bebauungsplanes „In der Breite, 1. Änderung“, rechtskräftig seit 25.04.2024, zu Grunde. Trotz der Änderungen des Bebauungsplans ist gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen der Bebauungspläne nicht mit veränderten Auswirkungen auf Belange des Artenschutzes zu rechnen. Demnach darf jederzeit ohne baurechtliche Einschränkungen, mit Rücksicht auf artenschutzrechtliche Bestimmungen außerhalb der Vegetationszeit (also in der Zeit von Oktober bis Februar) mit der Erschließung und der Vorbereitung von Bautätigkeiten begonnen werden. Bei Bedarf sind von den Eigentümern rechtzeitig die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu veranlassen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Erforderliche artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind u. a. Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasflächen von Gebäuden sowie Maßnahmen zur Beleuchtung der Gebäudefassade (vgl. Hinweise Vogelkollisionsschutz und Beschränkung der Beleuchtung).

## 9. Änderung des Bebauungsplans

Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit schriftlichen Änderungstextteil bezieht sich auf den in der Planzeichnung dargestellten räumlich unveränderten Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes „In der Breite, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 25.04.2024.

### Baugebiet (Art der baulichen Nutzung)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Zulässig sind dort sämtliche Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO. Dadurch ist die Errichtung von Wohngebäuden bzw. von Wohnungen, die keinem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, möglich. Dadurch kann die Errichtung eines Firmenverwaltungsgebäudes inkl. einer dazugehörigen Lagerhalle sowie Wohnungen und einer Garage auf dem Flurstück Nr. 3322 realisiert werden. Zudem wird das bestehende Wohngebäude auf dem Flurstück Nr. 3324 berücksichtigt.

Die Errichtung von Gewerbebetrieben bleibt weiterhin gewahrt. Wie im vorherigen Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) dürfen im Mischgebiet (MI) auch weiterhin nur nicht wesentlich störende Betriebe errichtet werden. Dadurch werden Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets sowie die westlich und nördlich angrenzende Wohnnutzungen berücksichtigt.

Zusammengefasst erhöht sich durch die Ausweisung eines Mischgebiets der Gestaltungsspielraum für die möglich umsetzbaren Nutzungen innerhalb des Plangebiets. Die im vorherigen Bebauungsplan „In der Breite, 1. Änderung“, rechtskräftig seit 25.04.2024, zulässigen Nutzungen sind auch weiterhin größtenteils umsetzbar, werden jedoch durch weitere Nutzungen ergänzt.

### Überbaubare Grundstücksfläche – Nebenanlagen

In den bisherigen Bebauungsplänen „In der Breite“, in Kraft getreten am 02.10.1972, und „In der Breite, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 25.04.2024, sind Nebenanlagen, die als Gebäude ausgeführt sind, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Nebenanlagen, die nicht als Gebäude ausgeführt sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bereits zulässig.

Zur Erhöhung des Gestaltungsspielraumes wird die Nichtzulässigkeit von Nebenanlagen als Gebäude in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ersatzlos gestrichen.

## 10. Hinweise

Auf nachfolgende Hinweise, die Teil des Bebauungsplans „In der Breite, 1. Änderung“, rechtskräftig seit 25.04.2024, sind, wird verwiesen:

### **Umgang mit Niederschlagswasser und Abwasserbeseitigung**

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Arbeitsblatt der DWA A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums Baden-Württemberg anzuwenden.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

### **Altlasten**

Das Flurstück Nr. 3324, Gemarkung Stetten, wird im Altlasten- und Bodenschutzkataster unter der Objekt-Nr. 00457-000 mit der Bezeichnung Altstandort „AA In der Breite“ geführt und ist mit B (belassen) mit Entsorgungsrelevanz bewertet.

Für den Wirkungspfad Boden/Grundwasser ist der Altlastenverdacht ausgeräumt, aufgrund der Vornutzung können aber auf der Fläche Bodenmassen vorliegen, die man nicht unkontrolliert ablagern kann. Die Fläche wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster, Fallgruppe „Sonstige Flächen, B-Fall“ geführt. Es handelt sich um einen ehemaligen Steinbruch, welcher mit Erdaushub und Bauschutt verfüllt wurde. Hinweise auf eine Verfüllung mit Hausmüll konnten in einer orientierenden Untersuchung im Jahr 1994 nicht gefunden werden.

Aushubmaterial von dieser Fläche muss nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 in der aktuellen Fassung bzw. der ab 01.08.2023 geltenden Neufassung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung untersucht und dementsprechend entsorgt oder verwertet werden. Bei solch einer entsorgungsrelevanten Fläche ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Die Untersuchungsbefunde sind dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen vorzulegen.

Für die Beurteilung der Tauglichkeit als Baugrund wird dem Bauherren die Einholung eines entsprechenden Fachgutachtens empfohlen.

Sofern keine sensorischen Auffälligkeiten auftreten, ist eine Versickerung von Niederschlagswasser über Sickermulden möglich. Dies ist bei den Bauarbeiten zu dokumentieren (Fotodokumentation der ausgehobenen Sickermulden) und dem Landratsamt Sigmaringen / Fachbereich Umwelt nachzuweisen.“

**Abfallentsorgung**

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Bestimmungen der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (Ersatzbaustoffverordnung) vom 09. Juli 2021 (in Kraft getreten am 01. August 2023) in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

**Vogelkollisionsschutz**

Die Glasflächen des Gebäudes stellen eine potentielle Gefahr für Vögel dar und können demnach nach § 44 (1) Nr. 1. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein erhöhtes Tötungsrisiko für geschützte Vogelarten darstellen. Es wird darauf hingewiesen, dass wenn nach den Bewertungskriterien zum Vogelschlag an Glas nach dem Papier der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten – Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – von einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos für Vögel auszugehen ist, entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen sind (z. B. Verwendung von bemustertem, mattiertem, geripptem, sandgestrahltem, oder eingefärbtem Glas, siehe hierzu die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der schweizerischen Vogelwarte).

**Beschränkung der Beleuchtung**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 21 (2) NatSchG die Fassaden von baulichen Anlagen im Zeitraum vom 1. April bis zum 30. September ganztägig und vom 1. Oktober bis zum 31. März in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr nicht beleuchtet werden dürfen.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Beschluss des Gemeinderates vom 14.10.2024 zugrunde.

Reutlingen, den 14.10.2024

Stetten am kalten Markt, den 14.10.2024

Clemens Künster  
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Maik Lehn  
Bürgermeister