

Begründung

Entwurf

I. Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

II. Umweltbericht

„Firmenerweiterung Braun / Musterhaus“

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 Landesentwicklungsplan 2002
- 4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
5. Örtliche Planungen
- 5.1 Flächennutzungsplan
- 5.2 Bestehende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
- 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
- 7.1 Umweltbericht
- 7.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanz
- 7.3 Artenschutz
- 7.4 Immissionsschutz
8. Städtebauliche Konzeption
9. Auswirkungen der Planung
- 9.1 Soziale Auswirkungen
- 9.2 Städtebauliche Auswirkungen
- 9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
- 9.4 Wirtschaftliche Auswirkungen
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
- 10.1 Wasserversorgung
- 10.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung
- 10.3 Stromversorgung
- 10.4 Fernmeldetechnische Versorgung
- 10.5 Bodenordnung
11. Festsetzungen zum Bebauungsplan
- 11.1 Art der baulichen Nutzung
- 11.2 Maß der baulichen Nutzung
- 11.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise
- 11.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 11.5 Grünordnerische Festsetzungen
12. Örtliche Bauvorschriften
- 12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
- 12.2 Werbeanlagen
- 12.3 Gestaltung der Baugrundstücke und Einfriedungen
13. Städtebauliche Kenndaten
- 13.1 Flächenbilanz

II. Umweltbericht

- Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung mit Anlagen, Menz Umweltplanung, 28.10.2025

Anlagen:

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Bebauungsplan „Firmenerweiterung Braun / Musterhaus“, Menz Umweltplanung, vom 14.03.2024

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Stetten am kalten Markt gehört zum Kreis Sigmaringen im Regierungsbezirk Tübingen. Die Einwohnerzahl beträgt 4.859 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2024). Der räumliche Geltungsbereich liegt im Südwesten von Stetten am kalten Markt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Firmenerweiterung Braun / Musterhaus“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die punktuelle Erweiterung eines Gewerbebetriebs am südwestlichen östlichen Ortsrand von Stetten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich geschaffen werden. Die punktuelle Erweiterung in Stetten wird notwendig, da in den kommenden Jahren dringend eine geeignete Fläche für die Errichtung von zwei Musterhäusern im Anschluss an das bestehende Werksgelände der Firma Anton Braun Sägewerk-Holzbau GmbH benötigt wird.

Da am bestehenden Standort des Herstellers für Fertighäuser nicht ausreichend Flächen für die Errichtung von zwei Musterhäusern zur Verfügung stehen, ist eine Erweiterung der Betriebsfläche für eine zukunftsfähige Entwicklung des Betriebes zwingend erforderlich. Ein unmittelbarer Anschluss des Standortes an die bestehende Betriebsfläche ist dabei für die Wahrung der Betriebsabläufe unabdingbar.

Mit der Bereitstellung des gewerblichen Baugrundstücks für die Firmenerweiterung werden sowohl dauerhafte Arbeitsplätze als auch zukunftsfähige Ausbildungsplätze geschaffen. Zudem werden die Erweiterungsabsichten eines ortsansässigen Betriebs berücksichtigt, wodurch die wirtschaftliche Entwicklung und Attraktivität der Gemeinde Stetten am kalten Markt, welche dem ländlichen Raum zuzuordnen ist, sowie die Zukunftsfähigkeit des ortsansässigen Betriebs, gestärkt werden. Damit wird im erheblichen Maß zum Erhalt der dezentralen Wirtschaftsstruktur und zur Sicherung von zukunftsfähigen Arbeitsplätzen im ländlich geprägten Raum beigetragen, die den formulierten Zielsetzungen in Bezug auf die zwingende Erforderlichkeit zusätzlicher wohnorthnaher Ausbildungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten entsprechen.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Anschließend an den Aufstellungsbeschluss am 18.11.2024 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) BauGB und 4 (1) BauGB im Zeitraum vom 25.11.2024 bis 10.01.2025 durchgeführt.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt und die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB ist anzuwenden. Der Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan 2002 ordnet die Gemeinde Stetten am kalten Markt dem ländlichen, strukturschwachen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Ziele (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildung- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnstandort bereithalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung

Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

- Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbegebäuden, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.

4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 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)).

Gemäß der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet frei von regionalplanerischen Darstellungen. Vonseiten der Regionalplanung ist somit nicht mit Konflikten zu rechnen.



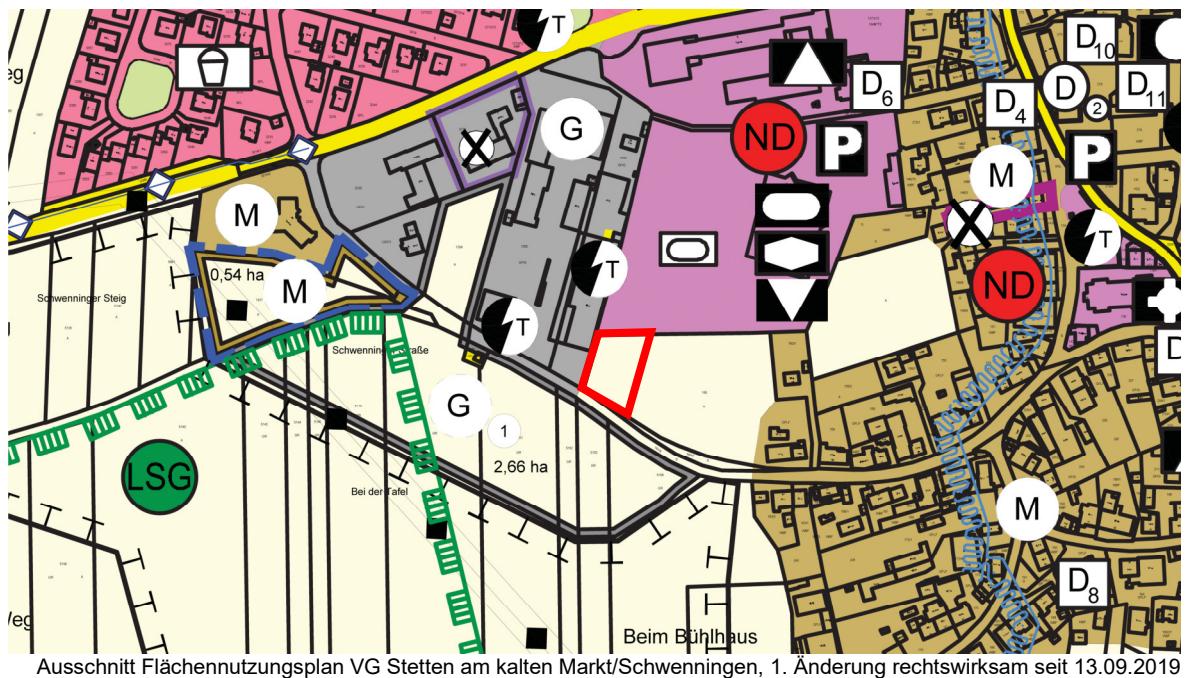
Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Stand 30.10.2023

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 Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Bei den Darstellungen des Flächennutzungsplans handelt es sich nicht um eine parzellscharfe Abgrenzung. Im vorliegenden Fall ist der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da die Festsetzung des Gewerbegebiets im Bebauungsplan nur geringfügig von den Darstellungen im Flächennutzungsplan abweicht.



5.2 Bestehende Bebauungspläne

Die direkt angrenzenden Flächen westlich (Firma Anton Braun Sägewerk-Holzbau GmbH), nördlich (Alemannenhalle inkl. Sportflächen), östlich (Wiesenfläche, mischgenutzte Bebauung in ca. 100 m Entfernung) und südlich (Schwenninger Straße, unbebaute Fläche) werden von keinem rechtskräftigen Bebauungsplan überlagert.

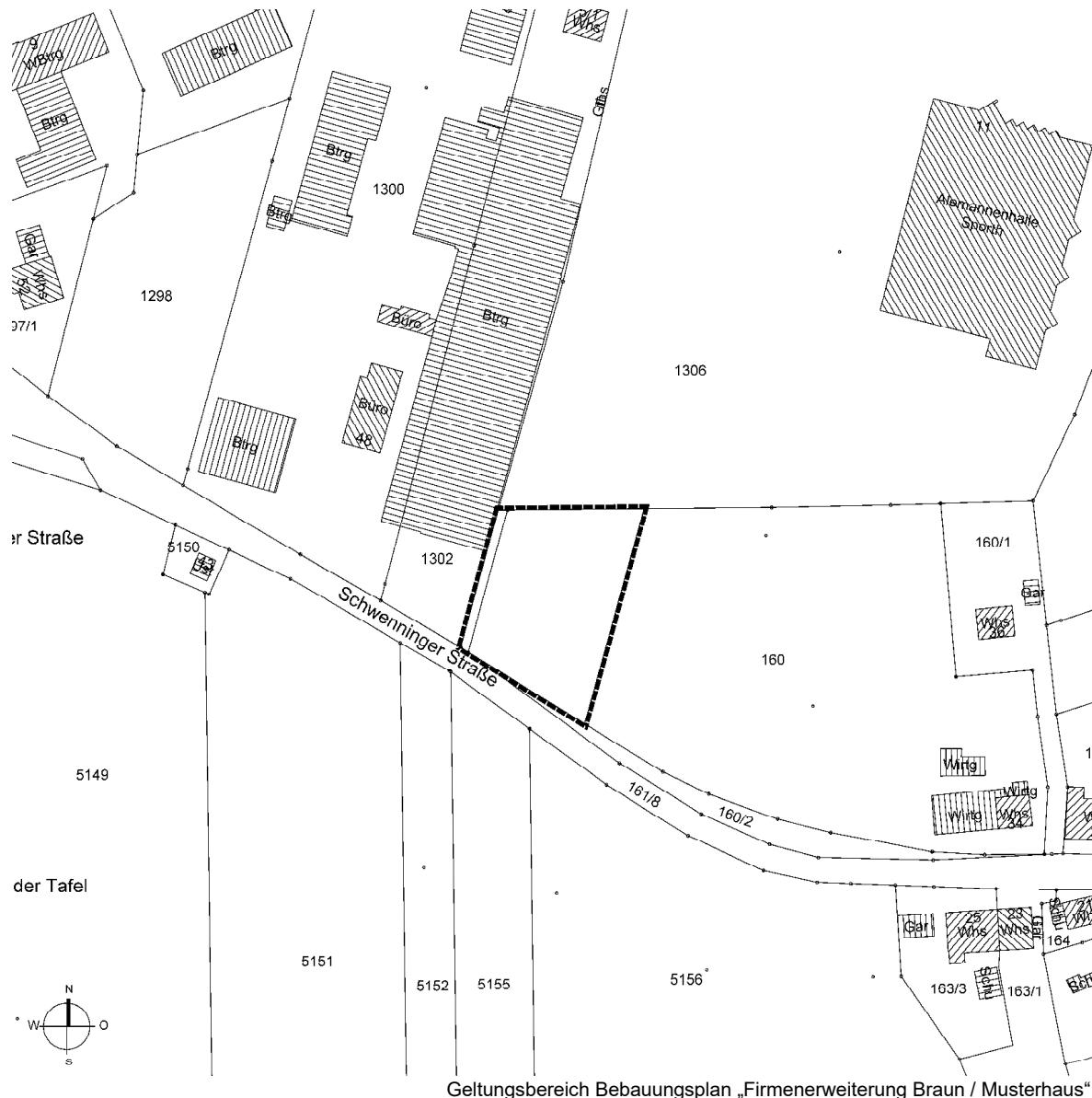
Südwestlich des Plangebiets, südlich der Schwenninger Straße, in rund 70 m Entfernung, grenzt der Bebauungsplan „Heizzentrale Schwenninger Straße“ an (rechtskräftig seit 12.09.2024). Dieser setzt ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Heizzentrale“ fest.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Stetten am kalten Markt, zwischen der Schwenninger Straße und den Sportflächen der Alemannenhalle. Er umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 160 und Nr. 1306. Die Größe des Plangebiets beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,18 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Bei den Flurstücken innerhalb des Plangebiets handelt es sich um eine nahezu ebene bewirtschaftete Wiesenfläche, die frei von jeglichen Gehölzen ist. In der Karte der Flurbilanz 2022 wird das Plangebiet sowie die östlich angrenzende Fläche als Grenzflur eingestuft. In der Bodenpotenzialkarte ist das Plangebiet mit einem Untergrenzpottential bewertet. Es handelt sich somit um landbauproblematische Flächen (Flurbilanz 2022) bzw. um ungeeignete Böden mit einer Acker-/Grünlandzahl ≤ 24 (Bodenpotenzialkarte). Östlich des Plangebiets wird ein Grenzpottenzial bzw. in einem kleinen Teilbereich ein Vorbehaltspottenzial II dargestellt.

Das Flst. Nr. 1306 im westlichen Bereich des Geltungsbereichs beherbergt eine Mittelspannungsleitung sowie Leerrohre der Netze BW. Leitungs- oder Überfahrtsrechte befinden sich nicht auf dem Grundstück.

Westlich des Plangebiets grenzt die Betriebsfläche der Firma Anton Braun Sägewerk-Holzbau GmbH an. Der Fertighaushersteller befindet sich im unbeplanten Innenbereich und weist einen gewerbegebietsartigen Charakter auf. Nördlich befindet sich die Alemannenhalle inkl. der dazugehörigen Sportflächen sowie das Schulzentrum der Gemeinde Stetten am kalten Markt. Die Grundstücke liegen dabei ebenfalls im unbeplanten Innenbereich.

Östlich des Plangebiets grenzt eine bewirtschaftete Wiesenfläche an. Ca. 100 m weiter östlich befindet sich der Siedlungsbereich mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie gewerblichen Betrieben. Diese Grundstücke befinden sich im unbeplanten Innenbereich. Nach Süden begrenzt die Schwenninger Straße das Plangebiet. Südlich davon befinden sich landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Ackerflächen im Außenbereich.

Planungsrechtliche Restriktionen wie Schutzgebiete o. ä. liegen innerhalb des Plangebiets sowie angrenzend nicht vor. Circa 100 m südwestlich des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Donau- und Schmeiental“ (Schutzgebiets-Nr. 4.37.036) vom 31.01.2008. Aufgrund der räumlichen Entfernung ist mit keinen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsschutzgebiet auszugehen.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, ist ein Umweltbericht nach § 2a BauGB zu erstellen. Aus dem Umweltbericht vom 28.10.2025 wird aus der allgemein verständlichen Zusammenfassung Folgendes zitiert:

„Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt“

Lärm- und Luftbelastungen sind für das geplante Vorhaben von untergeordneter Relevanz. Es entstehen keine zusätzlichen Emissionen durch die Planung, da es sich um ein reines Musterhaus zu Veranschaulichungszwecken handelt.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Es sind keine artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Zur Minderung und zum Ausgleich sonstiger Beeinträchtigungen ist die Eingrünung des Geländes vorgesehen sowie der planexterne Ausgleich über das gemeindeeigene Ökokonto.

Boden

Durch die geplante Versiegelung kommt es zu erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzwert Boden und zum Verlust von Bodenfunktionen mit hoher Bedeutung. Eine Minderung erfolgt durch den schonenden Umgang mit dem Boden während der Bauzeit.

Wasser

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Darüber hinaus sollte der anfallende unbelastete Niederschlag vor Ort zurückgehalten und versickert werden.

Klima, Luft

Es kommt zu kleinräumigen Verlusten von Kaltluftentstehungsflächen. Mit einer Beeinträchtigung der großräumigen Kaltluftleitbahnen ist nicht zu rechnen. Es sind für den Raum Belastungen durch Klimaveränderungen prognostiziert. Es werden Maßnahmen zur Durchgrünung und Verbesserung des Lokalklimas festgesetzt.

Landschaft

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungseinrichtungen durch das Vorhaben begrenzen sich auf den Nahbereich. Erhebliche Beeinträchtigungen werden durch Maßnahmen zur Durchgrünung vermieden.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Es ist nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter durch das geplante Vorhaben auszugehen.

Wechselwirkungen

Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzgutes und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Abschnitten hingewiesen. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, sodass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich ändert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Maßnahmen werden nachstehend zusammengefasst aufgeführt:

- Schonender Umgang mit Böden
- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge
- Umgang mit Niederschlagswasser
- Pflanzung einer Feldhecke
- Entwicklung einer mesophytischen Saumvegetation
- Pflanzung von Einzelbäumen
- Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Stetten am kalten Markt

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umsetzung, sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgaben der Gemeinde Stetten am kalten Markt.“

7.2

Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB anzuwenden. Der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft ist verpflichtet, erhebliche Beeinträchtigungen vorrangig zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen oder zu kompensieren. Ausgeglichen bzw. kompensiert ist eine Beeinträchtigung, sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt oder in gleichwertiger Weise ersetzt sind. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die Ausweisung des Eingeschränkten Gewerbegebiets kommt es zu Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen voraussichtlich nicht ausreichend reduziert werden können, sodass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Die Quantifizierung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“ und „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Biotopwerte)“ erfolgt nach der Bewertungsmethode der Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010).

Der Wertverlust für das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ beträgt insgesamt -13.110 Ökopunkte (ÖP). Der planinterne Ausgleich (Maßnahme 1, Pflanzgebot 1 und 2) ist bereits miteingerechnet.

Der Verlust für das Schutzgut „Boden und Wasserhaushalt“ beträgt -5.687 ÖP.

Das verbleibende Defizit beider Schutzgüter beträgt somit -18.797 ÖP. Dem Bebauungsplan „Firmenerweiterung Braun / Musterhaus“ werden 18.797 ÖP aus dem Ökokonto der Gemeinde Stetten am kalten Markt zugeordnet. Konkret wird der Ausgleich der Maßnahme „Waldrefugium Schaufelsen“ zugeordnet.

7.3 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Stand 14.03.2024 erarbeitet. Als Ergebnis wird hierzu folgendes zitiert:

„Der Geltungsbereich weist keine Bäume auf, die Habitatpotential für Vögel haben. Die aufwachsenden Sukzessionsgehölze weisen keine Höhlen oder sonstige für Brutvögel nutzbare Strukturen auf.“

Für Brutvögel des Offenlandes kommt die betroffene Grünfläche aufgrund der Kulissenwirkung der angrenzenden Siedlungsflächen nicht in Betracht.

Die angrenzenden Gebäude bieten Gebäudebrütern wie dem Haussperling (landes- und bundesweit auf der Vorwarnliste) oder dem Hausrotschwanz potenzielle Niststandorte.

(...)

Es ist anzunehmen, dass die Grünländer von Fledermäusen als Jagdgebiet genutzt werden. Von essenziellen Jagdgebieten ist aufgrund des reichlichen Angebots an Grünland im betroffenen Raum nicht auszugehen. Auf der Fläche oder angrenzend befinden sich keine Strukturen, in denen eine Quartierung denkbar wäre.

Das Vorkommen weiterer nach Anhang IV oder II der FFH-Richtlinie geschützter Arten ist aufgrund der Verbreitung dieser Arten oder der fehlenden Habitateignung auszuschließen.

Auf der Grundlage dieser Untersuchung sind keine weiterführenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen erforderlich.

Neben den artenschutzrechtlichen Belangen sollte jedoch beachtet werden, dass das Grünland als FFH-Lebensraum von Bedeutung sein kann. Um dies festzustellen sind gezielte Vegetationsansprachen vor dem ersten Schnitt des Grünlandes unabdingbar. Diese Aufnahmen dienen gleichzeitig der genauen Einordnung des Grünlandes hinsichtlich seiner Bewertung nach der ÖKVO.“

7.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Stetten am kalten Markt, unmittelbar angrenzend an das Werksgelände der Firma Anton Braun Sägewerk-Holzbau GmbH. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in rund 100 m Entfernung östlich des Plangebiets. Aufgrund der geplanten Nutzung der Erweiterungsfläche (Musterhaus ohne Wohnnutzung), werden durch den Bebauungsplan keine Immissionskonflikte erwartet.

8. Städtebauliche Konzeption

Die Erschließung der Erweiterungsfläche der Firma Anton Braun Sägewerk-Holzbau GmbH erfolgt vom westlich angrenzenden Firmengelände sowie über die geplanten Zufahrten von der südlich angrenzenden Schwenninger Straße.

Da auf dem Werksgelände keine ungenutzten Flächen mehr vorliegen, ist eine geringfügige Erweiterung des Firmengeländes in südöstlicher Richtung erforderlich. Die geplanten Musterhäuser sollen dabei in unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Werksgelände errichtet werden. Damit kann das Endprodukt (Musterhaus / Fertighaus) direkt an der Produktionsstätte anschaulich präsentiert werden.

Das Flst. Nr. 1306 im westlichen Bereich des Geltungsbereichs beherbergt eine Mittelspannungsleitung sowie Leerrohre der Netze BW. Leitungs- oder Überfahrtsrechte befinden sich nicht auf dem Grundstück. Im nordwestlichen Bereich überlagert eine Abstandsbaulast des angrenzenden Firmengebäudes auf einer Breite von ca. 4,40 m den Geltungsbereich. Dieser Bereich wird, zusammen mit einem Streifen von 3,00 m Breite im nördlichen Bereich, für eine Eingrünung des Plangebiets mit einer Feldhecke vorgesehen. Zusammen mit einer

mesophilen Saumvegetation entlang der Schwenninger Straße und drei im Plangebiet verteilten Einzelbäumen, wird somit auf eine hochwertige und ökologisch wertvolle Gestaltung der Gebäude und Freiflächen des Baugrundstücks vor dem Hintergrund des Klimawandels und dem Gebot der Klimaanpassung besonders Wert gelegt.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Soziale Auswirkungen

Durch die Betriebserweiterung werden Arbeitsplätze erhalten und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Hierdurch wird insbesondere das Wohnen und Arbeiten in Einklang mit reduziertem Verkehrsaufkommen im ländlichen Raum ermöglicht („Stadt der kurzen Wege“). Mit der Betriebserweiterung wird der Gewerbestandort Stetten am kalten Markt zudem lokal gestärkt und die Produktion und der Vertrieb regionaler Produkte gefördert.

9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Die Erweiterung der gewerblichen Fläche im Anschluss an die bestehende Firmenfläche der Anton Braun Sägewerk-Holzbau GmbH führt zu einer Ausdehnung des Siedlungskörpers nördlich der Schwenninger Straße und der Verschiebung des Ortsrandes nach Südosten.

9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Das bestehende Firmengelände wird weiterhin über die Schwenninger Straße im Süden bzw. den Kreisverkehr im Bereich der Albstraße nördlich des Plangebiets erschlossen. Die Erschließung des Musterhauses erfolgt über die Schwenninger Straße bzw. die westlich angrenzende Firmenfläche.

Aufgrund der Erweiterung eines ortsansässigen Betriebs ist mit einer geringen Zunahme des lokalen Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dies lässt eine höhere Beanspruchung der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen sowie des Verkehrsnetzes in diesem Bereich erwarten.

Mit der Erhöhung des örtlichen Arbeitsplatzangebots werden lokale Infrastruktureinrichtungen ausgelastet.

9.4 Wirtschaftliche Auswirkungen

Mit der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für einen ortsansässigen Betrieb wird der Gewerbestandort Stetten am kalten Markt weiterentwickelt und die wirtschaftliche Attraktivität der Gemeinde gestärkt.

Es werden sowohl dauerhafte Arbeitsplätze als auch zukunftsfähige Ausbildungsplätze, auch für die Verwaltungsgemeinschaft, geschaffen. Gleichzeitig erhält die Gemeinde mit der Erweiterung des Unternehmens steuerliche Mehreinnahmen, die ihr einen größeren finanziellen Spielraum ermöglicht. Damit wird im erheblichen Maß zum Erhalt der dezentralen Wirtschaftsstruktur und zur Sicherung und Schaffung von zukunftsfähigen Arbeitsplätzen im ländlich geprägten Raum beigetragen, die den formulierten Zielsetzungen in Bezug auf die zwingende Erforderlichkeit zusätzlicher wohnortnaher Ausbildungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten entsprechen.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde angeschlossen. Da die geplante Baufläche durch den westlich angrenzenden Betrieb als Erweiterungsfläche genutzt wird, ist eine Anbindung an die vorhandenen technischen Anlagen möglich.

10.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über einen Anschluss an den Mischwasserkanal. Eine Anbindung an die vorhandenen technischen Anlagen des angrenzenden Betriebs ist möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist auf dem Gewerbegrundstück so weit wie möglich zu versickern. Das Ziel ist eine dezentrale Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Dies wird, sofern möglich, durch die Herstellung geeigneter Entwässerungsanlagen zum Sammeln, Verwenden oder zur Versickerung von Niederschlagswasser (wie z. B. Zisternen, Retentionsbecken, Versickerungsanlagen o. Ä.) erreicht.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann. Hierzu sind beim Umgang mit oder bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Eine wasserdurchlässige Gestaltung der Belagsflächen ist auf Bereiche zu konzentrieren, bei denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verunreinigungen kommt.

Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Entwässerungsgesuch) zu erbringen.

10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

10.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

10.5 Bodenordnung

Zur Bebauung des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

11. Festsetzungen zum Bebauungsplan

11.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die gleichen Nutzungen zulässig bzw. nicht zulässig wie im Gewerbegebiet, mit dem Unterschied, dass sämtliche Nutzungen nur den Störgrad verursachen dürfen, wie in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO beschränkt. Dies bedeutet, dass nur Gewerbebetriebe und Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Plangebiet ist die Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO besonders zu beachten. Die Ausweisung wird mit der rund 100 m östlich des Plangebiets gelegenen Wohnbebauung begründet.

Um den Ansprüchen an die geordnete gewerbliche Betriebsführung gerecht zu werden, sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) Gewerbebetriebe, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Musterwohnhäuser zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da diese dem Gebietscharakter am Ortsrand sowie der beabsichtigten Firmenerweiterung entgegenstehen und aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (Wohnnutzung) nicht mit der angrenzenden Firma vereinbar sind. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist erforderlich, da der Charakter des betroffenen Gebiets, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Struktur und auch die Funktion des Gebietes ansonsten gefährdet werden. Ein „Trading-down-Effekt“ ist zu vermeiden.

Insgesamt ermöglicht die Gebietsart sowie die festgesetzten zulässigen Nutzungen der bestehenden Firma auf der Erweiterungsfläche die Ausübung der angestrebten Nutzungen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen (maximale Gebäudehöhe) ausreichend bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 ist für die zukünftig vorgesehenen Nutzungen angemessen.

Damit die Festsetzungen den Nutzungsansprüchen der im Plangebiet zulässigen Nutzungen gerecht werden, wird die maximale Gebäudehöhe (GHmax) mit 8,50 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt stellt dabei die festgesetzte maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) dar. Diese beträgt maximal 0,5 m über dem natürlichen Gelände, gemessen an der höchsten Stelle innerhalb des Geltungsbereichs.

Die zulässige Überschreitung der tatsächlichen Gebäudehöhe um bis zu 3,00 m mit technischen und betriebsnotwendigen Aufbauten und Gebäudeteilen (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten, Oberlichter, Photovoltaikanlagen etc.) ist dabei für die geplanten Nutzungen zweckmäßig und für die Wahrung eines Gestaltungsspielraums erforderlich.

Mit den Vorgaben des Maximalmaßes für die Bebauung sowie die Ausnahme zur Überschreitung der Gebäudehöhe kann den aktuellen technischen Anforderungen an Produktion und Technik angemessen Rechnung getragen werden.

11.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

Weit gefasste Baugrenzen erlauben den Bauherren eine optimale Nutzung des Grundstücks. Gleichzeitig bleibt genügend Spielraum, um den zukünftigen Nutzungsansprüchen Rechnung zu tragen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) ist die offene Bauweise festgesetzt. Grenzabstände zur Grundstücksgrenze sind stets einzuhalten.

11.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Nebenanlagen (soweit es sich um Gebäude handelt), sowie sonstige baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Sinne des § 14 (3) BauNVO und Anlagen zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff im Sinne des § 14 (4) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um den hohen gestalterischen Ansprüchen eines ökologisch hochwertigen Gewerbegebiets sowie der Funktion der Pflanzgebotenflächen gerecht zu werden sind offene Stellplätze, innerhalb der mit Pflanzgeboten (PFG 1, PFG 2) und Maßnahme 1 (M 1) belegten Flächen nicht zulässig. Selbiges gilt für die nach § 14 (1a) und (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen oberhalb der Geländeoberfläche. Außerhalb dieser Flächen, im nicht überbaubaren Bereich, können diese als bauliche Anlagen nach § 23 (5) 2 BauNVO zugelassen werden.

11.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnungsplanung ist Bestandteil der Umweltprüfung und wird bindend in den Bebauungsplan übernommen. Festsetzungen wie Pflanzgebote und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, werden somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Zur Eingrünung des Gewerbegebiets wird entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ein Pflanzgebot (PFG 1 – Pflanzung einer Feldhecke) festgesetzt. Ergänzt wird dies durch

ein weiteres Pflanzgebot (PFG 2 – Pflanzung von Einzelbäumen) und ein Maßnahme (M 1 – Entwicklung einer mesophilen Saumvegetation) entlang der Schwenninger Straße.

Zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind Zufahrten, Stellplätze, und Wege sowie Betriebsflächen auf denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verunreinigungen kommt, innerhalb des Gewerbegebietes mit wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Belägen herzustellen.

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Die örtlichen Bauvorschriften wurden auf ein wesentliches Mindestmaß beschränkt, um den betrieblichen Anforderungen des Gewerbebetriebs gerecht zu werden und um einen Spielraum entsprechend modernen technischen Anforderungen zu eröffnen. Unter anderem wurden Regelungen zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung getroffen. Das Ziel ist es, ein geordnetes Gesamtbild in diesem städtebaulich exponierten Kontext zu bewahren und gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum den einzelnen Bauherren zu eröffnen.

Für Fassaden sind nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zulässig. Stark glänzende und reflektierende Materialien zur Dach- und Fassadengestaltung sind unzulässig. Dies ermöglicht eine landschaftsgerechte Einbindung in die Landschaft. Zudem wird die Fernwirkung am Ortstrand berücksichtigt.

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie, wie Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen, sind erwünscht. Sie sind aus gestalterischen Gründen in der Neigung des Daches auszuführen oder haben aufgeständert auf Flachdächern ein Maximalmaß einzuhalten.

12.2 Werbeanlagen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, sind Regelungen zur Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen. Eine gestalterisch aufdringliche Werbung kann dadurch vermieden werden. Durch die Beschränkung von Werbeanlagen ausschließlich auf die Gebäudefassade und dem Verbot von beleuchteten Werbeanlagen jeglicher Art, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umgebung zu erwarten. Ein Aufkommen von Werbeanlagen über das für die Eigenwerbung ansässiger Betriebe übliche Maß hinaus kann somit ausgeschlossen werden.

12.3 Gestaltung der Baugrundstücke und Einfriedungen

Entsprechend dem Grundsatz Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, sind Festsetzungen zur naturnahen Gestaltung der Freiflächen sowie zur wasserdurchlässigen Herstellung befestigter Flächen getroffen. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen zur Gartengestaltung, wie Steingärten, sind vor dem Hintergrund zunehmender sommerlicher Wärmelastungen aus klimatischen und gestalterischen Gründen unzulässig. Bei der Gestaltung der Freiflächen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Mit den Vorgaben zur Gestaltung der Freiflächen wird eine hohe gestalterische Qualität des Plangebiets gewährleistet und zugleich den klimatischen, ökologischen und artenschutzrechtlichen Belangen angemessen Rechnung getragen.

Tote und lebende Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Palisaden, Bretterwände, etc.) sind im öffentlichen Raum aus gestalterischen Gründen nicht erwünscht.

Durch das Abrücken von öffentlichen Verkehrsflächen mit Einfriedungen kann gewährleistet werden, dass die Übersichtlichkeit der Straße und der Zufahrten gewahrt bleibt und diese Freiflächen im Winter zur Schneelagerung zur Verfügung steht. Bei Heckenpflanzungen,

die zur Einfriedung der Grundstücke dienen, sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden.

Mit den Vorgaben zur Gestaltung der Baugrundstücke wird eine hohe gestalterische Qualität gewährleistet und zugleich den ökologischen Belangen angemessen Rechnung getragen.

13. Städtebauliche Kenndaten

13.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 0,18 ha	100,0 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	ca. 0,18 ha	100,0 %

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

Reutlingen, den 17.11.2025

Stetten am kalten Markt, den 17.11.2025

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

Maik Lehn
Bürgermeister