

Begründung

Bebauungsplan „Im unteren Brühl, 1. Änderung“, bzgl. Flurstück 3477

Gemeinde Stetten am kalten Markt, Landkreis Sigmaringen

1. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Im unteren Brühl, 1. Änderung“, Gemeinde Stetten am kalten Markt, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Bauvorhaben auf dem Flst.-Nr. 3477 geschaffen werden, das von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Im unteren Brühl“ (rechtskräftig seit 20.01.1983 / 3. BA rechtskräftig seit 22.10.1992) abweicht.

In der Gemeinde besteht ein hoher Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Das Flst.-Nr. 3477, für welches im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist, liegt seit Jahren brach und eine gewerbliche Ansiedelung ist auch in Zukunft nicht abzusehen. Die Gemeinde beabsichtigt die Art der baulichen Nutzung für diese Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet zu ändern.

Für den Bebauungsplan „Im unteren Brühl“ ist eine vollständige Überarbeitung vorgesehen. Die Festsetzungen sollen auf die aktuellen Anforderungen an Gestaltung und den Stand der Technik entsprechend moderner Wohnwünsche abgestimmt werden. Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans kann dem hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde in einem ersten Schritt Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Stetten am kalten Markt. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 3477. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,4 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



2. **Änderung des Bebauungsplans**

Die Art der baulichen Nutzung wird von einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert. Sämtliche Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebiets aus dem Bebauungsplan „Im unteren Brühl“ werden auf den Geltungsbereich der 1. Änderung (Flst.-Nr. 3477) übertragen. Dementsprechend wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 auf 0,8 gesenkt. Festgesetzt wird die offene Bauweise, wonach die Gebäude gem. § 22 (2) BauNVO als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden können. Die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse von Z = II, die maximale Traufhöhe von 6,25 m sowie die Dachneigung von 0° bis 38° werden beibehalten.

Die Baugrenzen werden in ihrer Abgrenzung und Lage nach Norden verschoben und entsprechend den projektierten Grundstücksflächen abgegrenzt.

Die südliche Fläche des Flst.-Nr. 3477 wird als Grünfläche mit einem Pflanzgebot ausgewiesen. Diese Fläche ist als Grünfläche anzulegen. Zur Bepflanzung sind gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Im Süden grenzt der Friedhof an das Plangebiet. Zu diesem ist gemäß § 8 (1) Bestattungsgesetz Baden-Württemberg mit Gebäuden ein Abstand von mindestens 10,00 m einzuhalten. Dieser Abstand liegt innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche.

Die 1. Änderung bezieht sich auf den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans für das Flst.-Nr. 3477. Sämtliche von der Änderung nicht betroffenen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im unteren Brühl“ haben weiterhin unverändert Bestand und gelten innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung entsprechend.

3. **Verfahren**

Der Bebauungsplan „Im unteren Brühl, 1. Änderung“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Es handelt sich hierbei um die Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Im unteren Brühl“ (rechtskräftig seit 20.01.1983). Der Bebauungsplan „Im unteren Brühl, 1. Änderung“ setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 876 m² fest, demnach liegt dessen Grundfläche unter der in § 13a (1) BauGB vorgegebenen Obergrenze von maximal 20.000 m².

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, 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 auch 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 und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind nicht erforderlich.

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

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

4. Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a (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 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB wird abgesehen. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 a (3) BauGB und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind nicht erforderlich.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist die Umwandlung des eingeschränkten Gewerbegebiets in ein Allgemeines Wohngebiet unbedenklich. Das Allgemeine Wohngebiet liegt gegenüber dem eingeschränkten Gewerbegebiet an der Straße „Zum Stofer“, innerhalb dessen sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen. Das eingeschränkte Gewerbegebiet entspricht daher aus immissionsschutzrechtlicher Betrachtung dem Störpotenzial eines Mischgebiets gem. § 6 BauNVO. Damit ist eine angemessene Gebietszuordnung in diesem Bereich gewährleistet.

5. Aussagen und Maßnahmen zum Artenschutz

Der Bebauungsplanänderung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan vom 20.01.1983 (3. BA rechtskräftig seit 22.10.1992) zu Grunde. Durch die Änderung der Art der Nutzung und die Festsetzung einer Streuobstwiese im Süden des Plangebiets kommt es durch die Planung zu einer weniger intensiven Nutzung und zu einer Verringerung der versiegelten Fläche im Vergleich zu den ursprünglichen Festsetzungen des eingeschränkten Gewerbegebiets.

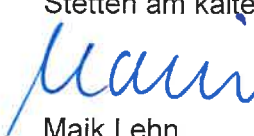
Dementsprechend ist mit der vorliegenden Planung nicht mit veränderten bzw. negativeren Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes zu rechnen. Demnach darf jederzeit ohne baurechtliche Einschränkungen, mit Rücksicht auf artenschutzrechtliche Bestimmungen außerhalb der Vegetationszeit (also in der Zeit von Oktober bis Februar) mit der Erschließung und der Vorbereitung von Bautätigkeiten begonnen werden.

Die Begründung in dieser Fassung
lag dem Beschluss des Gemeinderates
vom 29.07.2019 zugrunde.

Reutlingen, den 29.07.2019


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

Stetten am kalten Markt, den 29.07.2019


Maik Lehn
Bürgermeister

