



Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft  
Stetten am kalten Markt - Schwenningen  
Landkreis Sigmaringen

## Punktuelle Änderung Flächennutzungsplan

# **Sonderbaufläche „Schuppengebiet an der Neidinger Straße“**

### Begründung

Planungsstand: Entwurf  
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger  
Träger öffentlicher Belange  
(§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 09. November 2021

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG .....</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass und Planungsablauf.....	2
1.2	Beteiligte .....	2
1.3	Rechtliche Grundlagen.....	3
1.4	Aufgabe der Bauleitplanung.....	3
1.5	Inhalt des Flächennutzungsplanes .....	3
1.6	Verbindlichkeit .....	4
<b>2</b>	<b>DARSTELLUNG DER FNP-ÄNDERUNG.....</b>	<b>5</b>
2.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	5
2.2	Steckbrief der FNP-Änderung .....	8
<b>3</b>	<b>UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>9</b>

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Steckbrief der geplanten FNP-Änderung „Schuppengebiet Mettwinkel“ .....	8
Tabelle 2:	Schutzgebietsausweisungen des Planungsraums.....	9

## **1 Einführung**

### **1.1 Anlass und Planungsablauf**

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Schuppengebiet an der Neidinger Straße“ in Stetten am kalten Markt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen und gestalterischen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Das Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der Verantwortung der Gemeinde für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung Sorge zu tragen und diese rahmensetzend für die Bebauungspläne vorzugeben, sodass diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch das Landratsamt Sigmaringen.

### **1.2 Beteiligte**

Die Gemeinde Stetten am kalten Markt hat das Planungsbüro FRITZ & GROSSMANN UMWELTPLANUNG GMBH aus Balingen mit der Erstellung der notwendigen Unterlagen zur Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans beauftragt.

Bearbeitung  
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Stephan Kempka

Projektleitung  
M. Sc. Tristan Laubenstein

### 1.3 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen der Flächennutzungsplanung sind im Wesentlichen:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I 4147, Nr. 63) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017, 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### 1.4 Aufgabe der Bauleitplanung

Die Aufgabe der Gemeinde in der Bauleitplanung ist, gemäß § 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke einer Gemeinde, nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Diese Aufgabe ergibt sich aus § 1 Abs. 3: Die Gemeinden haben das Recht wie auch die Pflicht zur Aufstellung von Bauleitplänen soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

### 1.5 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu dienen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, neben der Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung, in den Grundzügen darzustellen. Gleichzeitig sind dabei die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Inhalt des FNP ist es, die sich aus den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs.1 BauGB). Er gibt somit in groben Zügen die Nutzungsabsichten für sämtliche Grundstücke im Gemeindegebiet vor: Das Planwerk zeigt auf, welche Flächen mit welchen baulichen Nutzungen und in welcher Ordnung zueinander zu belegen sind und welche von Bebauung freigehalten werden sollen.

Es ist das Planungsinstrument der Gemeinde, mit dem sie ihre flächenbezogenen Planungen koordiniert, ihre wichtigsten Standortentscheidungen darstellt und gleichzeitig den Bürgern, Trägern öffentlicher Belange und Wirtschaftsunternehmen ihr räumliches Gesamtkonzept anschaulich vermitteln kann.

Gemäß § 2a BauGB ist dem Entwurf des Flächennutzungsplanes eine Begründung beizufügen.

## **1.6 Verbindlichkeit**

Als vorbereitender Bauleitplan erzeugt der Flächennutzungsplan, im Unterschied zu einem Bebauungsplan, keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten / dem Bürger. Er stellt jedoch für die Verwaltung und für andere Behörden ein planungsbindendes Programm dar, das deren konkrete Planungen vorbereitet und rahmensetzend bindet. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind daher auch die Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Zu beachten bleibt dabei, dass der FNP als vorbereitender Bauleitplan eine allgemeine, generalisierende und auch typisierende Darstellung der Art der Bodennutzung darstellt und nicht parzellenscharf ist.

## 2 Darstellung der FNP-Änderung

### 2.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schuppengebiet an der Neidinger Straße“ beabsichtigt die Gemeinde Stetten am kalten Markt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Schuppen zu schaffen. Als Standort für das geplante Vorhaben sind die Flurstücke 5154 und 5162/1 am südlichen Ortsrand der Gemeinde, nördlich der Neidinger Straße ermittelt worden.

Die Erforderlichkeit der Planung begründet sich auf der Notwendigkeit, neue Unterbringungsmöglichkeiten für land- und forstwirtschaftliche Geräte und Erzeugnisse für Land- und Forstwirte im Nebenerwerb zu schaffen. Dadurch bietet sich die Möglichkeit, die derzeit innerhalb der Ortslage untergebrachten Geräte und Güter am Rande der Ortslage gemeinsam unterzubringen. Freiwerdende Gebäudeflächen innerhalb der Ortslage können somit zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken genutzt werden.

Das geplante Schuppengebiet bietet Platz für 8 Schuppenbauplätze mit einer Größe zwischen 543 m<sup>2</sup> und 962 m<sup>2</sup>. Die Zufahrt zum Schuppengebiet soll über einen geplanten Schotterweg von der Neidinger Straße aus erfolgen. Dieser soll im Plangebiet als Stichweg mit einer ausreichend dimensionierten Wendemöglichkeit angelegt werden und als innere Erschließungsmöglichkeit für möglichst alle Schuppenbauplätze dienen.

Die Lage der Zufahrt zum Schuppengebiet orientiert sich an der durch das Schuppengebiet von Norden nach Süden führenden Freileitung und ermöglicht dadurch eine Ausweisung von größeren Baufenstern für Schuppen. Darüber hinaus ist innerhalb des Plangebiets entlang der Neidinger Straße ein 3 m tiefer Schutzstreifen für bestehende Leitungen und Kabel vorgesehen.

Durch die geplante randliche Eingrünung des Schuppengebiets innerhalb der einzelnen Schuppenplätze kann eine klare Trennung zwischen dem Schuppengebiet und den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sichergestellt werden.

Die Versorgung des Schuppengebiets mit Elektrizität ist durch den Versorger vor Ort (EnBW) vorgesehen. Die Anbringung von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung auf den Dächern ist zulässig. Das Schuppengebiet wird nicht an das öffentliche Wasser- und/oder Abwasserkanalnetz angeschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,7 ha.

Der seit 2019 wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stetten a.k.M. und Schwenningen weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus. Im Norden ist im Flächennutzungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft“ ausgewiesen. Etwa 423 m<sup>2</sup> dieser Fläche befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und werden bei der Planung entsprechend berücksichtigt. Darüber hinaus sind westlich des Plangebiets im Flächennutzungsplan ein Umspannwerk, ein TV-Umsetzer / Mobilfunkmast und das Naturdenkmal „Bubser-Linden“ (Schutzgebiets-Nr. 84371070019) dargestellt. Im südwestlichen Bereich grenzt das Plangebiet direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Donau- und Schmeiental“ (Schutzgebiets-Nr. 4.37.036) an.

Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher ist es erforderlich den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Stetten a.k.M. und Schwenningen das Plangebiet als Sonderbaufläche ausweisen.

## Lage

Das geplante Sondergebiet befindet sich südlich der Ortschaft Stetten am kalten Markt und umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha. Es liegt auf einer Höhe von ca. 810 – 812 m ü. N.N. nördlich der Neidinger Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 5162/1 und 5154. Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Westen und Norden durch die Fläche für die Landwirtschaft auf Flst. Nr. 5153 und Nr. 5158
- im Osten durch das bebaute Grundstück Flst. Nr. 5162
- im Süden durch die Neidinger Straße auf Flst. Nr. 5215

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des Plangebietes.

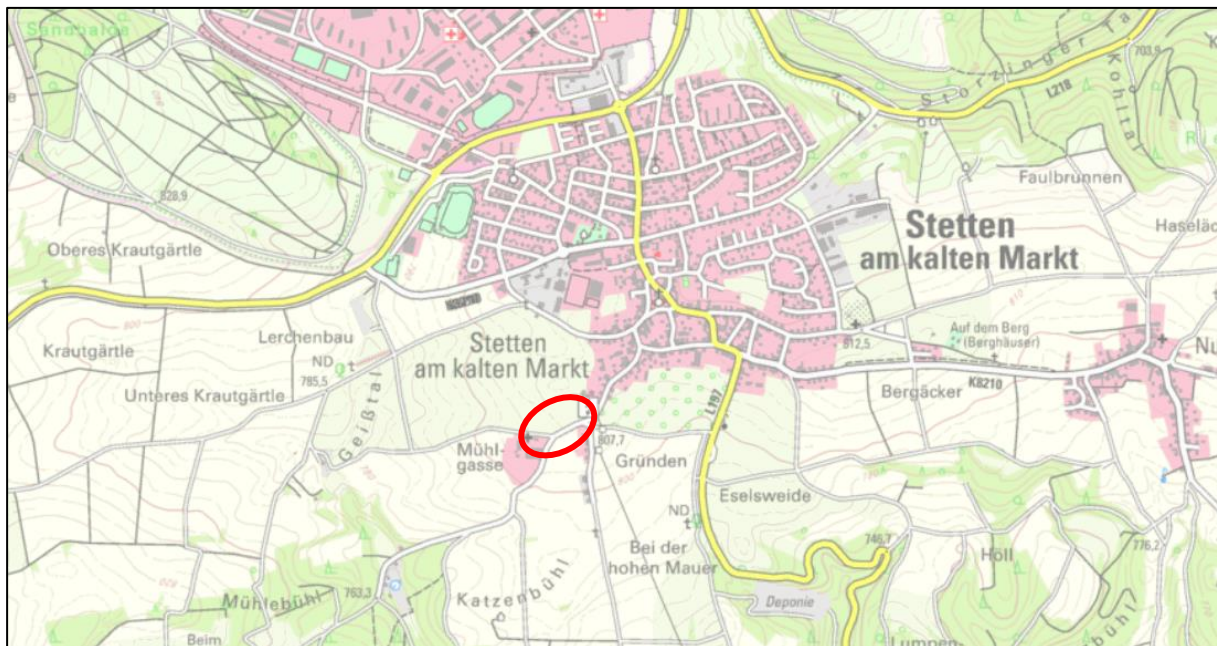


Abbildung 1: Übersichtslageplan des Plangebietes, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)  
(Quelle: <https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/kartenviewer>)

## Übergeordnete Planung

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben angrenzend an die Siedlungsfläche „Wohn-, Misch- oder Sondergebiet, Fläche für den Gemeinbedarf“ sowie teilweise angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet „Donau- und Schmeiental“ (Schutzgebiets-Nr. 4.37.036). Südlich des Plangebiets ist im Regionalplan ein Umspannwerk dargestellt.

Des Weiteren liegt die gesamte Gemeinde Stetten am kalten Markt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Heuberg“ (festgesetzt am 10.05.1989). Demnach sind die Vorgaben nach der Wasserschutzgebietsverordnung „Heuberg“ zu beachten (Schutzgebietszone III und IIIA).

Es wird darauf hingewiesen, dass der Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplans für den betreffenden Bereich kein Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen mehr vorsieht.

Das Vorhaben steht keinen Zielen der Raumordnung entgegen.



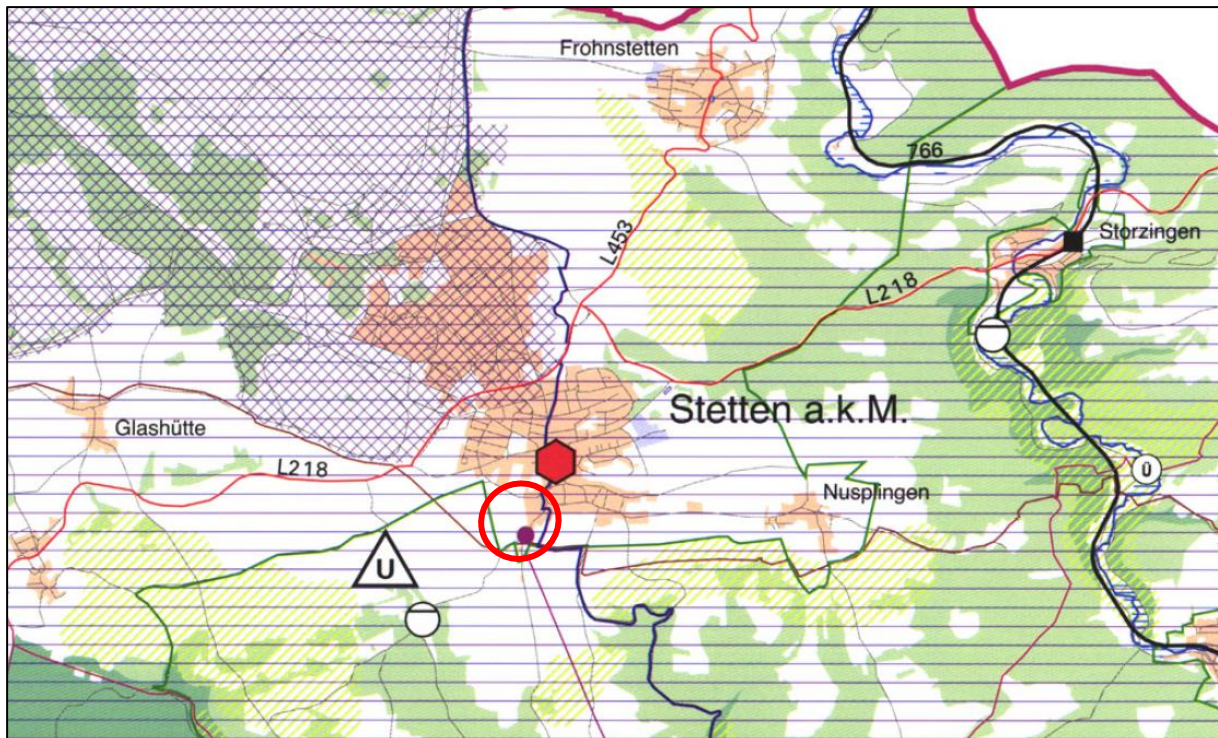


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996), unmaßstäblich

### **Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die südlich gelegene Neidinger Straße auf Flurstück 5215. Von dort aus soll die Erschließung einzelner Bauplätze über einen Schotterweg erfolgen. Die geplante Stickerschließung sieht eine Wendemöglichkeit vor.

Die Versorgung des Schuppengebiets mit Elektrizität wird derzeit mit dem Versorger vor Ort (EnBW) abgestimmt. Die Anbringung von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung auf den Dächern ist zulässig.

Eine Wasserver- und entsorgung des Gebiets ist nicht vorgesehen, da die angestrebte Nutzung eine solche nicht erfordert. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.



## 2.2 Steckbrief der FNP-Änderung

Nachfolgend wird die geplante Änderung in einem Steckbrief beschrieben.

Tabelle 1: Steckbrief der geplanten FNP-Änderung „Schuppengebiet an der Neidinger Straße“

Gemeinde Stetten a.k.M.: geplante Sonderbaufläche „Schuppengebiet an der Neidinger Straße“	
Planung, Punktuelle Änderung FNP	
	<p><b>Standort</b> Gemeinde: Stetten am kalten Markt</p> <p><b>Vorhaben</b> Nutzungszweck: gepl. Sonderbaufläche f. Schuppen  gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB u. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO</p> <p><b>Gebietsgröße:</b> ca. 0,7 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b> <i>Neuausweisung</i></p>
Bestand, wirksamer FNP 2019	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fläche für die Landwirtschaft</li> </ul>
Verfahrensstand Bebauungsplan	
<p>Der Bebauungsplan „Schuppengebiet an der Neidinger Straße“ wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.</p>	

### 3 Umweltauswirkungen

In nachfolgender Tabelle und Plandarstellung sind die Schutzgebietsausweisungen im Planungsraum dargestellt.

Tabelle 2: Schutzgebietsausweisungen des Planungsraums

Schutzgebietskategorie	Ausweisung inkl. räumliche Zuordnung
Biotope nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG BW	Im Plangebiet des Bebauungsplans befinden sich keine nach § 30 BNatSchG/ § 33 NatSchG BW unter Schutz gestellte Biotope. Im nahen Umfeld des Bebauungsplangebiets befinden sich folgende geschützte Biotope: - „Hecken und Steinriegel südwestl. Gew. Bei der Tafel SW Stetten“ (Biotop-Nr. 178204374249), ca. 400 m westlich der Plangebietsfläche. - „Feldhecke und Steinriegel nordöstl. im Gew. Katzenbühl SW Stetten“ (Biotop-Nr. 178204374259), ca. 400 m südlich der Plangebietsfläche.
Natura 2000-Gebiete (FFH = Flora-Fauna-Habitat-Gebiet, SPA = Vogelschutzgebiet)	Keine Ausweisungen in Plangebiet. - SPA-Gebiet „Südwestalb und Oberes Donautal“ (Schutzgebiets-Nr. 7820441), ca. 1 km nordwestlich der Plangebietsfläche.
Naturschutzgebiete	Keine Ausweisungen in Plangebiet und Umgebung.
Naturparke	- Naturpark „Obere Donau“ (Schutzgebiets-Nr. 4), gesamte Plangebietsfläche.
Landschaftsschutzgebiete	Keine Ausweisungen in Plangebiet. - Landschaftsschutzgebiet „Donau- und Schmeiental“ (Schutzgebiets-Nr. 4.37.036), unmittelbar südlich angrenzend.
Waldschutzgebiete	Keine Ausweisungen in Plangebiet und Umgebung.
Überschwemmungsgebiete	Keine Ausweisungen in Plangebiet und Umgebung.
Wasserschutzgebiete	- Wasserschutzgebiet „Heuberg“ (WSG-Nr-Amt 417229), gesamte Plangebietsfläche.
Biotopverbundplanung	Keine Ausweisungen im Plangebiet.
FFH-Mähwiesen	Keine Ausweisungen in Plangebiet und Umgebung.
Wildtierkorridore nach Generalwildwegeplan BW	Keine Ausweisungen in Plangebiet und Umgebung.
Naturdenkmale	Naturdenkmal „Bubser-Linden“ (Schutzgebiets-Nr. 84371070019), ca. 10 m südlich der Plangebietsfläche.

Für das Plangebiet ergeben sich durch das Vorhaben für die Umweltbelange Tiere/Pflanzen, Boden und Landschaftsbild vor allem durch die bauliche Flächeninanspruchnahme bislang unversiegelter Bereiche erhebliche Beeinträchtigungen.

Eine konkrete Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht sachgerecht durchgeführt werden. Diese ist erst im nachgeordneten Verfahren bei Kenntnis der genauen Vorhaben möglich und deshalb Teil des Verfahrens zum Bebauungsplan

„Schuppengebiet an der Neidinger Straße“. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird in diesem Rahmen ebenfalls erstellt.

Anlehnend an das Bebauungsplanverfahren „Schuppengebiet an der Neidinger Straße“ wurde im Rahmen der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans zu dem geplanten Vorhaben eine Umweltprüfung erstellt. Der Umweltbericht ist als Anhang der vorliegenden Begründung beigelegt.

Das Plangebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebiets Heuberg. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 10.05.1989 und Änderung vom 20.01.1993 sind zu beachten. Insbesondere ist die Nutzung von Erdwärmesonden zu Heiz- oder Kühlzwecken nicht erlaubt.

Balingen, den 09. November 2021

i.V. Tristan Laubenstein

Projektleitung