
Begründung

Entwurf

1. Bebauungsplan „Bei der Schelmengrube“

2. Örtliche Bauvorschriften „Bei der Schelmengrube“

Gemeinde Stetten am kalten Markt, Landkreis Sigmaringen

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan
 - 4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Städtebauliche Konzeption
 - 7.1 Erschließung
 - 7.2 Bau- und Nutzungsstruktur
8. Umweltverträglichkeit
 - 8.1 Umweltbelange
 - 8.2 Artenschutz
 - 8.3 Schallimmissionsschutz
9. Auswirkungen der Planung
 - 9.1 Soziale Auswirkungen
 - 9.2 Städtebauliche Auswirkungen
 - 9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 10.1 Wasserversorgung
 - 10.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung
 - 10.3 Stromversorgung
 - 10.4 Müllentsorgung
 - 10.5 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 10.6 Bodenordnung
 - 10.7 Erdmassenausgleich
11. Festsetzungen des Bebauungsplans
 - 11.1 Art der baulichen Nutzung
 - 11.2 Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen
 - 11.3 Bauweise und Zahl der Wohneinheiten
 - 11.4 Abstandsflächen der Gebäude
 - 11.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 11.6 Verkehrsflächen
 - 11.7 Grünordnerische Festsetzungen
12. Örtlichen Bauvorschriften
 - 12.1 Gestaltung von Gebäuden
 - 12.2 Dachformen und -gestaltung
 - 12.3 Einfriedungen
 - 12.4 Gestaltung der unbebauten Flächen
 - 12.5 Stellplatzverpflichtung
13. Flächenbilanz

Anlagen

- Umweltinformation zur Darstellung der Umweltbelange mit artenschutzrechtlicher Prüfung, Menz Umweltplanung, vom 05.10.2022
- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Heine&Jud, vom 08.10.2021

1. **Angaben zur Gemeinde**

Die Gemeinde Stetten am kalten Markt gehört zum Kreis Sigmaringen im Regierungsbezirk Tübingen. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 4.777 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2/2022). Der räumliche Geltungsbereich liegt im Norden von Stetten und grenzt dort unmittelbar an den Siedlungsbereich.

2. **Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Stetten am kalten Markt beabsichtigt die Ausweisung eines Wohngebiets zur Deckung des aktuellen Wohnbedarfs. In der Gemeinde besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Baulücken im Innenbereich, die direkt einer Bebauung zugeführt werden können, sind nahezu ausgeschöpft. Verfügbare Flächenpotenziale befinden sich in Privateigentum und insgesamt besteht keine Bereitschaft zum Verkauf oder zur Bebauung dieser brachliegenden Grundstücke. Es ist damit zu rechnen, dass diese freien Grundstücke langfristig dem freien Markt nicht zugänglich sind.

Die Ausweisung des Wohnbaugebiets an dieser Stelle im Außenbereich wird notwendig, weil der Bedarf sowohl an Wohnbaugrundstücken als auch an Wohnungen, der sich jetzt abzeichnet und sich auch in Zukunft verstärken wird, nicht allein aus den Innenentwicklungspotenzialen der Gemeinde gedeckt werden kann.

Die Fläche am Siedlungsrand im direkten Anschluss an die Straße „Schelmengrube“ bietet sich für eine angemessene Siedlungsarrondierung an, da diese sich direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Auf Grund der topographischen Gegebenheiten eignet sich dieses Gebiet ideal für eine Bebauung. Dadurch kann dem steigenden Bedarf sowohl an Wohnbaugrundstücken als auch an Wohnungen weiterhin in geeigneter Weise Rechnung getragen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bei der Schelmengrube“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung des Wohngebiets geschaffen, die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert und dem weiterhin hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Mehrfamilienhäuser mit kleineren Wohnungen in der Gemeinde Rechnung getragen.

3. **Verfahren**

Nach § 13b BauGB besteht die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen ohne Umweltprüfung, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Bei dem Plangebiet handelt es sich mit ca. 5.800m² überbaubarer Grundfläche um einen Bebauungsplan der unterhalb dieses Grenzwertes bleibt. Zudem schließt das Plangebiet den bestehenden Siedlungsrand des Ortsteils Stetten an. Da nach § 13b BauGB entsprechend der § 13a BauGB Anwendung findet, wird der Bebauungsplan „Bei der Schelmengrube“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden nicht erstellt.

Das beschleunigte Verfahren erfolgt in zwei Stufen. Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt, um die verschiedenen Belange der Beteiligten, insbesondere der Angrenzer, und fachlichen Themen, insbesondere den Artenschutz, angemessen zu berücksichtigen.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ordnet die Gemeinde Stetten am kalten Markt dem ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Grundsätze (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-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

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)).

Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen ist bei allen Neubebauungen in Kleinzentren eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar einzuhalten (PS 2.4.1 Z (6)). Dabei kann ein Ausgleich zwischen Bauflächen mit höherer Verdichtung und solchen mit niedrigerer Verdichtung erfolgen. Die Gemeinde Stetten am kalten Markt beabsichtigt den verdichteten Wohnungsbau vorwiegend im Ortsteil Stetten zu konzentrieren. Mit einer errechneten Bruttowohndichte von 56 EW/ha wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans der von der Regionalplanung vorgegebenen Bruttowohndichte nachgekommen.

In der Raumnutzungskarte ist die Landesstraße als Straße für den regionalen Verkehr gekennzeichnet. Östlich, entlang des Tals der Storzinger Straße (L218), verläuft ein Regionaler Grünzug (Vorranggebiet / PS 3.1.1 Z).

Das Plangebiet liegt nach Plansatz 3.3.5 des derzeit noch rechtskräftigen Regionalplans (1996) in einem „Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft“ in dem als zu beachtendes Ziel der Raumordnung der Schutz qualitativ hochwertigen Grundwassers Vorrang vor anderen Raumnutzungen haben soll. Durch die Ausweisung des Wasserschutzgebiets „Heuberg“ (festgesetzt am 10.05.1989), das mit der Zone III an das Plangebiet angrenzt, sind die Vorgaben des Regionalplans konkretisiert. Darüber hinaus werden die Belange der Wasserwirtschaft und des Grundwasserschutzes, durch Festsetzungen wie den Ausschluss von unbeschichteten Metallen zur Dacheindeckung, die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und dem Grundsatz Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen sowie der vorgesehenen ortsnahen Versickerung des unbelasteten Regenwassers, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans angemessen berücksichtigt.

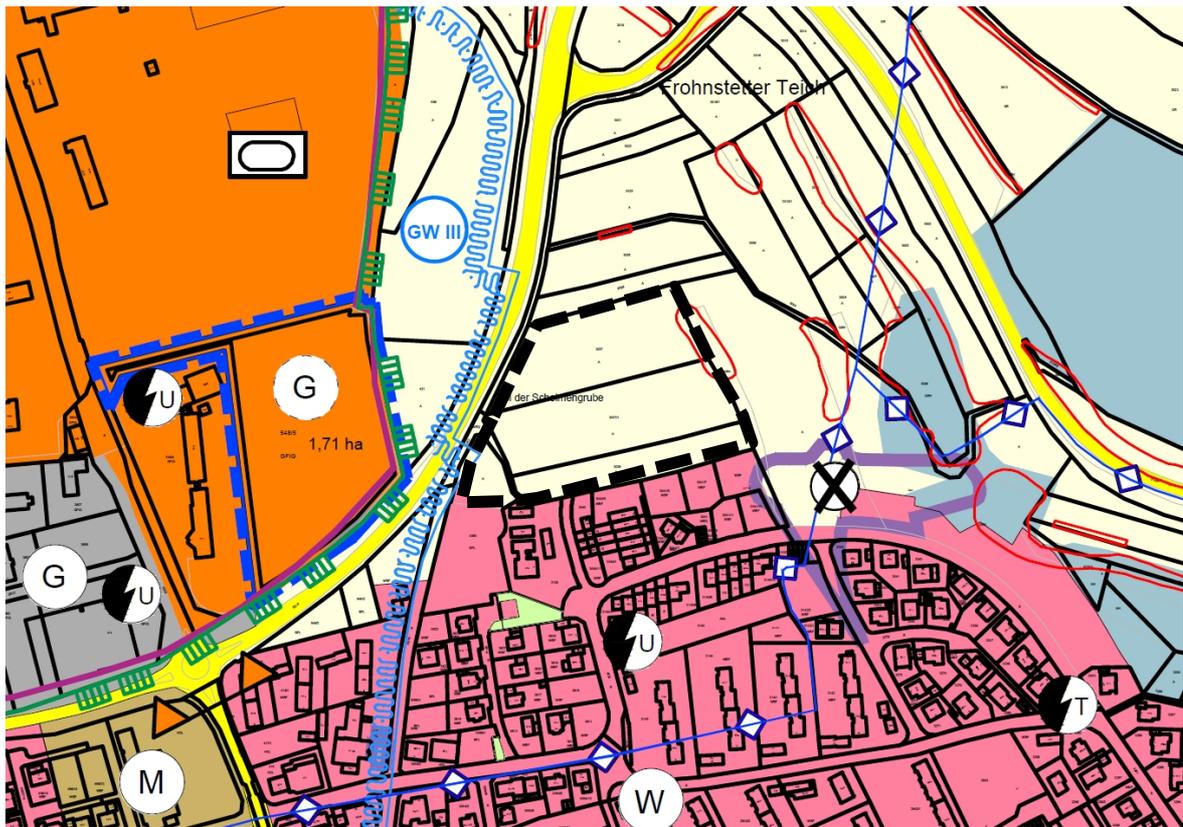
Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen insgesamt den Zielen der Raumordnung somit nicht entgegen.

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. Die direkt angrenzenden Flächen im Süden sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Gemäß dem Verfahren nach § 13 b i.V.m. § 13 a (2) 2 BauGB kann der Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Ausschnitt Flächennutzungsplan VG Stetten a.k.M./Schwenningen, rechtswirksam seit 10.10.2014

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Südlich des Geltungsbereichs liegen die Bebauungspläne „Schelmengrube“ (rechtskräftig seit 14.03.2000) und „Nördlich der Schelmengrube“ (Änderung rechtskräftig seit 08.05.2002).

Der Bebauungsplan „Nördlich der Schelmengrube“ setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Als Hausform ist das Einzelhaus vorgegeben. Zudem ist die Zahl der Vollgeschosse auf II und die maximale Gebäudehöhe auf 9,00 m beschränkt. Als Dachform sind geneigte Dächer mit Neigungen von 35° bis 45° zulässig.

Der Bebauungsplan „Schelmengrube“ setzt direkt angrenzend eine öffentliche Grünfläche fest. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bei der Schelmengrube“ überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schelmengrube“ in diesem Bereich geringfügig. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Schelmengrube“ außer Kraft.

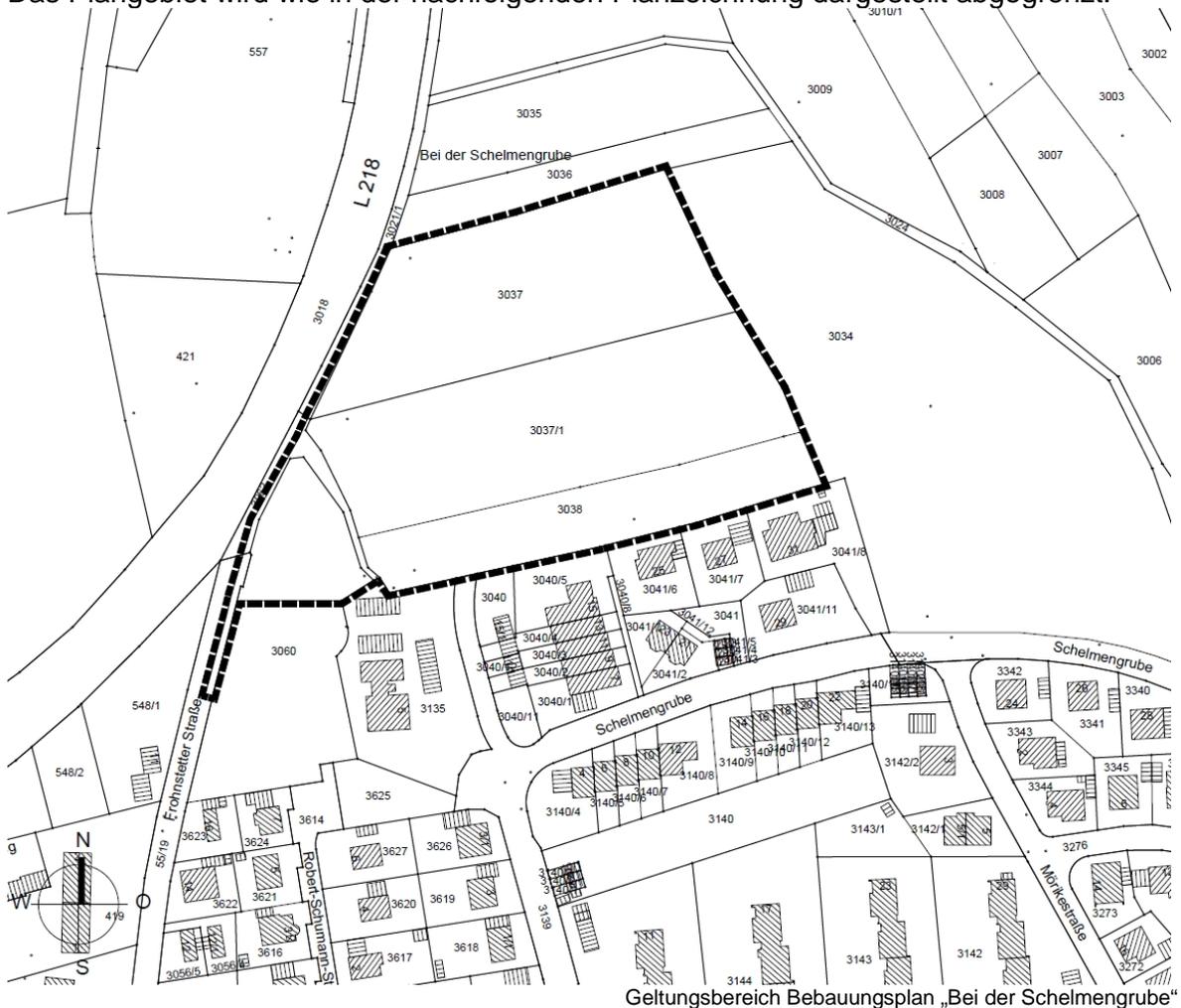
6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Stetten, im direkten Anschluss an den Siedlungsbereich. Die Erschließung erfolgt über einen Anschluss im Südwesten an die Straße „Schelmengrube“.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 55/19 (teilweise), 3021/1 (teilweise), 3037, 3037/1, 3038, 3060 (teilweise) sowie 3062 (teilweise). Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,87 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet schließt im Süden direkt an den Siedlungsbereich von Stetten an. Nordwestlich des Plangebiets verläuft die Landesstraße L218. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die bestehenden Gehölzstrukturen östlich, außerhalb des Plangebiets sowie südwestlich, teilweise innerhalb des Plangebiets bleiben erhalten.

Bei der Fläche innerhalb des Plangebiets handelt es sich um bewirtschaftete Wiesenflächen. Südwestlich verläuft ein Grasweg, der eine fußläufige Verbindung zwischen der Straße „Schelmengrube“ mit der Frohnstetter Straße herstellt. Das Gelände des Plangebiets fällt leicht von Westen nach Osten ab.

7. Städtebauliche Konzeption

7.1 Erschließung

Das Plangebiet ist von der Straße „Schelmengrube“ aus Süden kommend erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über einen Ring. Mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m (+ 0,15 m Randstein) und einem einseitigen Gehweg mit 1,60 m Breite sind die Erschließungsstraße entsprechend dem erwarteten Verkehrsaufkommen eines Wohngebiets ausreichend dimensioniert. Langfristig besteht die Möglichkeit, ausgehend von der Straße A das Baugebiet nach Norden zu erweitern.

Die fußläufige Verbindung zur Frohnstetter Straße im Südwesten über den Wohnweg bleibt erhalten.

7.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Es wurde ein robustes Erschließungssystem entwickelt, welches die Möglichkeit einer flexiblen Bebauung mit verschiedenen Bauformen gestattet (bspw. Einzel- und Mehrfamilienhäusern).

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 626 m². Entsprechend dem Konzept sind 23 Baugrundstücke geplant. Vorgesehen ist die Bebauung mit Einzelhäusern. Im nordöstlichen Bereich sind größere Grundstücke für eine Bebauung mit größerer Kubatur und mehr Wohnungen (Mehrfamilienhäuser) vorgesehen. Dadurch kann dem hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken und Wohnungen im Ort in geeigneter Weise Rechnung getragen werden.

8. Umweltverträglichkeit

8.1 Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Bei der Schelmengrube“ wird gemäß § 13 b BauGB 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 (4) BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB wird abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist gemäß § 1 a (3) S. 6 BauGB formal nicht erforderlich. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter sind nicht zu erbringen.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurden die abwägungserheblichen Umweltbelange ermittelt und in der Umweltinformation als Anlage der Begründung beigelegt.

8.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind auch außerhalb der Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Die artenschutzrechtliche Situation im Bereich des Plangebiets wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Dabei wurden Hinweise auf das Vorkommen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und europäischen Vogelarten sowie die vorhandenen Biotopstrukturen abgeprüft.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist in die Umweltinformation integriert.

Im Ergebnis ist ein Verstoß gegen die Tötungs- und Beschädigungsverbote gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht zu erwarten, da die von Vögeln als Brutplatz genutzten Gehölzstrukturen erhalten bleiben und durch das Vorhaben keine Quartiere von Fledermäusen betroffen sind. Durch die angrenzende Bebauung kann es jedoch zu Schädigungen von Vögeln bei Glasanprall kommen. Um den damit verbundenen Verbotstatbestand des Tötens und Verletzens von Vogelarten zu vermeiden sind Maßnahmen zum Schutz vor Glasanprall zu ergreifen.

Essenzielle Nahrungsräume für Vögel und essenzielle Jagdräume für Fledermäuse sind nicht betroffen, sodass auch eine Schädigung über den Verlust von Nahrungsräumen nicht zu erwarten ist.

Die vorgefundenen Brutvögel besitzen gegenüber Wohnbebauung eine geringe Störungsempfindlichkeit, solange die im Norden und Osten vorhandene unbebaute Kulturlandschaft erhalten bleibt.

Die unmittelbar angrenzende Hecke ist für die im Gebiet in Frage kommenden Fledermäuse als Jagdraum von Bedeutung, um Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden ist diese Hecke zu erhalten. Beeinflussungen des angrenzenden Jagdlebensraums durch Licht sind ebenso zu vermeiden, da andernfalls erhebliche Störungen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG eintreten können.

Als Habitat für streng geschützte Reptilien kommt das Plangebiet nicht in Betracht, da die Randstrukturen des Plangebiets eutroph und an der Hecke als Brennesselsaum ausgebildet sind.

Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten, wie Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit, Beschränkung der Beleuchtung und Vogelkollisionsschutz, die im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen sind, sind in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die östlich an das Plangebiet angrenzende gesetzlich geschützte Feldhecke nicht geschädigt oder zerstört werden darf.

8.3 Schallimmissionsschutz

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur westlich verlaufenden Landesstraße L 218 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Auf die schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Heine&Jud, vom 08.10.2021 wird verwiesen. Diese ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Darin werden die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch den Straßenverkehr und die Auswirkungen durch den zusätzlichen Verkehr, der durch die Planung verursacht wird, ermittelt und bewertet.

Im Ergebnis der Untersuchung werden aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch den einwirkenden Verkehrslärm ausgehend von der Landesstraße L 218 Schallschutzmaßnahmen, wie aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) und passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche, Orientierung der Gebäude und Lüftungseinrichtungen) notwendig. Zudem kann aus fachlicher Sicht die zu erwartende Verkehrszunahme durch das Plangebiet für die bestehende schützenswerte Bebauung in der Umgebung des Plangebiets als zumutbar erachtet werden.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Soziale Auswirkungen

Es entsteht neuer Wohnraum der den aktuellen technischen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird (moderne Wohnformen, Barrierefreiheit).

Das Angebot an verschiedenen Wohnformen (Einfamilien- bis Mehrfamilienhäuser) ist geeignet, um Wohnraumsuchenden sowohl in der Familiengründungsphase als auch im Rentenalter geeigneten Wohnraum anbieten zu können. Dadurch wird eine gesunde soziale Durchmischung der Bevölkerung erreicht. Die Ansiedlung weiterer Einwohner im Gemeindegebiet wird das soziale Gefüge positiv beeinflussen. Es besteht das Potenzial zur Entstehung neuer nachbarschaftlicher Beziehungen.

9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Die Erweiterung der Wohnbauflächen im Anschluss an das bestehende Wohngebiet führt zu einer Arrondierung des Siedlungskörpers und die Verschiebung des Ortsrandes nach Norden in die freie Landschaft. Das bisherige Erschließungssystem wird, ausgehend von der Straße „Schelmengrube“ durch weitere Straßen ergänzt.

Mit der Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Landesstraße wird die Ortseingangssituation von Norden kommend neu definiert.

9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Mit der Erschließung des Wohngebiets werden das bestehende Straßennetz erweitert und technische Infrastruktureinrichtungen ergänzt. Durch die Ansiedlung weiterer Einwohner ist mit einer Zunahme des lokalen Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dies lässt insgesamt eine höhere Beanspruchung bzw. Auslastung der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen sowie des Verkehrsnetzes in diesem Bereich erwarten.

Durch den neu entstehenden Wohnraum im Gemeindegebiet und die damit verbundene Ansiedlung von Einwohnern wird die Wohn- und Versorgungsfunktion des Ortes gestärkt.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung**10.1 Wasserversorgung**

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Stetten am kalten Markt angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink- und Feuerlöschwasser gewährleistet.

10.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Im Zuge der Erschließung des Baugebiets wird das Kanalnetz erweitert. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation. Das unbelastete Niederschlagswasser ist getrennt vom übrigen Schmutzwasser über einen Regenwasserkanal der im Südosten zu erstellenden Versickerungs- und Retentionsanlage zuzuführen. Dadurch wird der Gebietsabfluss gegenüber dem unbebauten Zustand nicht erhöht. Dies entspricht den Anforderungen des § 55 Abs. 2 WHG und § 45 b Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg.

10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

10.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Gemeinde gewährleistet.

10.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

10.6 Bodenordnung

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

10.7 Erdmassenausgleich

Im Rahmen eines Erdmassenausgleichs gilt es vor allem zu entsorgenden Bodenaushub zu vermeiden. Die Erschließung des Baugebiets „Bei der Schelmengrube“ wird gemäß den Angaben des Gutachtens zur Untergrunderkundung „Erschließung BG Schelmengruben in Stetten am kalten Markt“, H.-G. Holzwarth Geotechnik, Hohenstein, vom 03.06.2021 geplant und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik umgesetzt.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans war die Erschließungsplanung noch nicht soweit fortgeschritten, dass Aussagen zu konkreten Aushubmassen gemacht werden konnten. Nach dem Grundsatz Aushubmassen gering zu halten ist vorgesehen, in nahezu allen Bereichen der Erschließungsstraße die Höhenlage gegenüber dem bestehenden Gelände anzuheben. Somit können die voraussichtlich anfallenden Aushubmassen soweit wie möglich in den Dammbereich der Erschließungsstraße wieder eingebaut werden, soweit diese für den Wiedereinbau geeignet sind.

Das Niveau der geplanten Straßen ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt. Die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist für jedes Grundstück festgelegt und bezieht sich auf das geplante Straßenniveau.

Zur Bewertung des Bodenmaterials wurde eine orientierende Untersuchung nach VwV Bodenverwertung BW durchgeführt. Der humose Oberboden entspricht nach den vorliegenden chemischen Untersuchungen hinsichtlich der Wiederverwertung dem Zuordnungswert Z 1.1 bis Z0* und kann, sofern er sich für den Wiedereinbau eignet, in den Einbaukonfigurationen der VwV (Z1.1, Z1.2 und Z2) verwendet werden.

Aufgrund erhöhter Werte von 1,9 mg/kg TS für Cadmium ist der humose Oberboden nach BBodSchV (Bundes-Bodenschutz-Verordnung) als schwach belastet einzustufen. Gemäß BBodSchV ist für Haus- und Kleingärten die sowohl als Aufenthaltsbereiche für Kinder als auch für den Anbau von Nutzpflanzen (Wirkungspfad Boden Mensch) genutzt werden ein Prüfwert für Cadmium von 2,0 mg/kg TS anzuwenden. Dementsprechend kann der Oberboden einer Wiederverwertung zugeführt werden.

Die untersuchten Proben des oberflächennahen Untergrunds zeigen keine erhöhten Schadstoffwerte. Als nicht verunreinigtes Bodenmaterial mit dem Zuordnungswert Z 0 ist er dementsprechend für eine Wiederverwertung bzw. Deponierung geeignet.

Bei der Verlagerung und Wiedereinbau des Bodenmaterials innerhalb des Gebiets sind die Vorgaben der § 12 (10) BBodSchV zu beachten. Die konkrete Vorgehensweise wird zwischen der Gemeinde und der ausführenden Baufirma abgestimmt.

11. Festsetzungen des Bebauungsplans

11.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Verfahren nach § 13 b BauGB wird mit diesem Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich direkt an den bebauten Ortsteil von Stetten anschließen. Dementsprechend ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Wohngebäude sind, entsprechend der umgebenden Nutzungsstruktur und der Funktion des Wohngebiets im städtebaulichen Gefüge, allgemein zulässig. Weiter sind mit die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetrieben nur wohnverträgliche Nutzungen zulässig. Somit ist gewährleistet, dass das Beeinträchtigungspotenzial, ausgehend von den zulässigen Nutzungen im Plangebiet, hinsichtlich der Umweltbelange gemäß dem Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB möglichst gering bleibt.

Um insbesondere Nutzungskonflikten in dieser Lage entgegenzuwirken, sind diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die sich von ihrer Struktur und Nutzung nicht in die vorgefundene städtebauliche Situation einer Wohnnutzung am Ortsrand einbinden lassen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind ausgeschlossen, da diese Nutzungen, insbesondere aufgrund ihres Besucher- bzw. Publikumsverkehrs, dem angestrebten Gebietscharakter entgegenstehen und diese sich entsprechend dem städtebaulichen Ziel eher im Ortskern konzentrieren sollen. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihres Immissionspotenzials ausgeschlossen. Zudem dienen diese Nutzungen nicht vordringlich der Wohnnutzung und sind daher in Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB auszuschließen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen ausreichend bestimmt. Hierdurch bleibt der städtebauliche Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung gewährleistet.

Es ist eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,8 für das Teilgebiet WA1 bzw. 1,2 für das Teilgebiet WA2 festgesetzt. Diese festgesetzten Obergrenzen richten sich nach der in § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete.

Die Zahl der Vollgeschosse ist für das Teilgebiet WA1 auf maximal II und für das Teilgebiet WA2 auf maximal III beschränkt. Die Höhe der baulichen Anlagen ist entsprechend der möglichen Zahl der Vollgeschosse in Abhängigkeit der Dachform festgesetzt.

Durch die Regelung der maximalen First-/Gebäude- und Traufhöhen in Verbindung mit den für jedes Grundstück festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhen fügen sich die künftigen Gebäude in die Topografie ein. Mit den Vorgaben der Maximalmaße kann den aktuellen technischen Anforderungen an die Gebäude und Gebäudeteile sowie den modernen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angemessen Rechnung getragen werden. Innerhalb des Teilgebiets WA2 sind größere Baukörper zulässig. Im Rahmen der Festsetzungen sind hier drei Vollgeschosse möglich, dabei ist das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss mit einem Rücksprung zu mindestens drei Seiten auszubilden.

Die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für jedes geplante Grundstück definiert und ist in Meter bezogen auf Normalhöhen (m ü. NHN, entspricht Meereshöhe) festgesetzt. Die festgesetzte EFH kann unterschritten und um maximal 0,30 m überschritten werden. Den Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen stellt gemäß § 18 (1) BauNVO die tatsächliche Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze bestimmt. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen gelten nur für die Hauptbaukörper der Gebäude. Weit gefasste Baugrenzen erlauben den Bauherren eine optimale Nutzung der Grundstücke entsprechend der topografischen Situation. Gleichzeitig bleibt genügend Spielraum, um den zukünftigen Nutzungsansprüchen angemessen Rechnung zu tragen.

11.3 Bauweise und Zahl der Wohneinheiten

Innerhalb des Teilgebiets WA1 ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten. Die Länge der zulässigen Hausform darf dabei maximal 50 m betragen. Insbesondere in Verbindung mit den geplanten Grundstücksgößen sind zu den Nachbargrenzen grundsätzlich seitliche Grenzabstände einzuhalten, wodurch die Länge des Baukörpers der Einzelhäuser bereits eine Beschränkung erfährt.

Innerhalb des Teilgebiets WA2 ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Entsprechend der offenen Bauweise sind seitliche Grenzabstände einzuhalten. Die Gebäude dürfen hier auch lediglich als Einzelhäuser errichtet werden, jedoch ist abweichend von der offenen Bauweise die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf 24 m beschränkt.

Innerhalb des Teilgebiets WA1 ist die maximale Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden auf drei Wohneinheiten begrenzt. Eine weitere Wohneinheit in Form einer Einliegerwohnung ist bspw. im Unter- bzw. im Dachgeschoss realisierbar. Damit wird, entsprechend dem aktuellen Bedarf an Wohnraum, die Zahl kleinerer Wohnungen gefördert.

Im Teilgebiet WA2 ist die Zahl der Wohneinheiten nicht begrenzt. Hier sind dementsprechend größere Grundstücke für eine dichtere Bebauung mit mehr Wohnungen (Mehrfamilienhäuser) zulässig. Vor dem Hintergrund des strukturellen Wandels wird damit insbesondere dem städtebaulichen Erfordernis der Nachverdichtung nachgekommen.

11.4 Abstandsflächen der Gebäude

Für Gebäude mit Wandhöhen von über 6,50 m werden spezielle Regelungen zu den einzuhaltenden Abstandsflächen abweichend von der Landesbauordnung Baden-Württemberg getroffen. Abweichend von den Vorgaben gemäß § 7 (4) LBO wird bei Wandflächen, die eine Höhe von 6,50 m überschreiten die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,6 der Wandhöhe erhöht.

Dadurch ist gewährleistet, dass beispielsweise bei der Errichtung von Pulthäusern mit einer Wandhöhe von bis zu 8,50 m ausreichend Abstand zum Nachbargrundstück eingehalten wird und Einschränkungen für das Nachbargrundstück (Verschattung etc.) vermieden werden.

11.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Abstellmöglichkeiten für PKW in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen vorzusehen. Garagen, überdachte Stellplätze

(Carports) und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch innerhalb den von der Bebauung freizuhaltenen Flächen im rückwärtigen Bereich auf den Grundstücken Nr. 9 bis Nr. 14. Da sich diese Grundstücksteile innerhalb der Anbaubeschränkung der Landesstraße von 20 m befinden. Aufgrund der besonderen Topografie wird für die Grundstücke Nr. 1 bis Nr. 4 eine darüberhinausgehende Vorgabe festgesetzt. Das bestehende Gelände dieser Grundstücke liegt regelmäßig tiefer als die geplante Straße. Innerhalb dieser tieferliegenden Grundstücke wird eine Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze mit einer Tiefe von 12,50 m, gemessen von der Erschließungsstraße, ausgewiesen. Um hohe Versiegelungen und Erdmassenbewegungen sowie hohe Stützmauern zu vermeiden, dürfen Garagen und überdachte Stellplätze nur in diesem Bereich entlang der Erschließungsstraße realisiert werden.

Vor Garagentoren ist in jedem Fall ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5,50m einzuhalten. Dies gewährleistet genügend Platz für ein vor der Garage parkendes Fahrzeug, ohne den fließenden Verkehr zu beeinträchtigen. Mit überdachten Stellplätzen, wie Carports, kann allseits bis zu einem Abstand von 1,00 m an die öffentliche Verkehrsfläche herangerückt werden.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen, die innerhalb der Anbaubeschränkung der Landesstraße errichtet werden, bedürfen hier die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung des Regierungspräsidiums.

Die Größe freistehender Nebenanlagen ist beschränkt, um unverhältnismäßig große Kubaturen untergeordneter Baukörper im städtebaulichen Kontext zu vermeiden.

11.6 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in Straßenverkehrsflächen und Geh- bzw. Wohnwegflächen unterteilt. Im Rahmen der Ausführungsplanung kann von den angegebenen Maßen geringfügig abgewichen werden.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden, sind in den Einmündungsbereichen von Verkehrsflächen sowie im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrten Sichtfelder einzuhalten. Die Bemessung der Sichtfelder richtet sich nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Der Nachweis über die Einhaltung der Sichtfelder ist für jedes Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

11.7 Grünordnerische Festsetzungen

Entsprechend dem Grundsatz Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen und Zur Minderung von Funktionsverlusten des Bodens, sind Festsetzungen zur gärtnerischen 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 Wärmebelastungen aus klimatischen und gestalterischen Gründen unzulässig.

Mit der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen werden Flächen für die Rückhaltung und breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser sowie für den Erhalt des Gehölzbestandes am südwestlichen Gebietsrand gesichert.

Zur Einbindung des Baugebiets in das Ortsbild sowie vor dem Hintergrund zunehmender Wärmebelastung ist bei der Gartengestaltung auf eine gute Durchgrünung mit großkronigen Bäumen zu achten. Der Standort der zu pflanzenden Bäume ist im Rahmen der Gartengestaltung auf dem Baugrundstück frei wählbar. Darüber hinaus sind bei der Gartengestaltung aus artenschutzrechtlichen Gründen überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Mit den grünordnerischen Vorgaben wird insgesamt ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zur ökologischen Aufwertung des Gebiets geleistet.

12. Örtlichen Bauvorschriften

12.1 Gestaltung von Gebäuden

Um ein den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen entsprechendes Ortsbild zu bewahren, und um zugleich einen Spielraum entsprechend modernen technischen Anforderungen zu eröffnen, sind Festsetzungen zu der äußeren Gestalt der Gebäude getroffen worden. Das Ziel ist es, ein geordnetes Gesamtbild der Siedlung zu bewahren und gleichzeitig den einzelnen Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum zu eröffnen.

Bei der Fassadengestaltung sind nur gedeckte, nicht leuchtende bzw. grelle Farbtöne zu verwenden. Darüber hinaus sind zur Gestaltung der Außenfassade Platten aus Kunststoff und Glasbausteinflächen über 2 m² sowie stark glänzende und reflektierende Materialien aufgrund ihres Störpotenzials und aus gestalterischen Gründen unzulässig. Werden Garagen mit dem Hauptgebäude verbunden, so haben sie mit diesem eine bauliche und gestalterische Einheit zu bilden. Zudem sind diese, wenn sie an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze liegen, in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

12.2 Dachformen und -gestaltung

Die zulässigen Dachformen und -neigungen sind abhängig von der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Bei bis zu II Vollgeschossen sind mehrseitig geneigte Dächer mit Neigungen von 15° bis 42°, Pultdächer mit Neigungen von 5° bis 15° sowie Flachdächer zulässig. Bei III Vollgeschossen (Staffeldachgeschoss) sind hingegen nur Zeltdächer mit Neigungen von 15° bis 30° sowie Pultdächer mit Neigungen von 5° bis 15° und Flachdächer zulässig.

Die festgesetzten Dachformen gelten für Hauptgebäude. Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, Garagen und Nebenanlagen etc., sind andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Für die Dachdeckung geneigter Dächer sind rotbraune, braune, schwarze, graue und anthrazitfarbene Ziegel und Betondachsteine zu verwenden. Zum Grundwasserschutz werden unbeschichtete Metalle zur Dachdeckung ausgeschlossen. Zudem ist bei Wintergärten auch Glas als Dachdeckung zulässig.

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.

Mit den Vorgaben und Größenbeschränkungen von Dachaufbauten sowie von Quer- und Zwerchiebeln werden sowohl eine gestalterisch behutsame Ergänzung der bestehenden Dachlandschaft gewährleistet als auch den aktuellen technischen Anforderungen an die Gebäude und den modernen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angemessen Rechnung getragen.

12.3 Einfriedungen

Durch die Regelungen zu Einfriedungen wird sichergestellt, dass diese den Gestaltungsansprüchen des öffentlichen Raums gerecht werden. Zur Grundstückseinfriedung sind nur Hecken, Sträucher, Holzzäune sowie eingewachsene Maschendrahtzäune zulässig. Mit dieser Vorgabe werden Folien, Kunststoffe oder Kombinationen aus Folien bzw. Kunststoffen mit anderen Materialien aus gestalterischen und ökologischen Gründen ausgeschlossen.

Entsprechend den Gestaltungsvorgaben dürfen Einfriedungen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten sowie aus Sicherheitsgründen die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrt von Garagen nicht beeinträchtigen. Zudem wird mit dem Abrücken von Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet, dass die Übersichtlichkeit der Straße und der Zufahrten gewahrt bleibt und diese Freifläche im Winter zur Schneelagerung zur Verfügung steht.

12.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen werden an die Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke bestimmte Anforderungen gestellt. Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Daher sind Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen, zur wasserdurchlässigen Herstellung befestigter Flächen und zum Ausschluss von Steingärten getroffen worden. Mit diesen Vorgaben kann die gestalterische Qualität eines durchgrünten Wohngebiets gewährleistet werden.

Grundsätzlich soll anfallendes Erdaushubmaterial so weit wie möglich im Baugebiet und den Baugrundstücken verwendet werden. Geländeänderungen sind generell im gegenseitigen Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen.

Aufgrund der besonderen Topografie im Bereich der Grundstücke Nr. 1 bis Nr. 4 werden besonders hier Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern erforderlich. Um in dem Übergang zum südlich angrenzenden Wohngebiet nicht so hohe Geländeunterschiede in Erscheinung treten zu lassen, sind entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze auf den Grundstücken Nr. 1 bis Nr. 4 Aufschüttungen in einem 5,00m breiten Streifen, gemessen vom bestehenden Gelände, auf max. 1,50 m begrenzt. Mit dieser Regelung werden übermäßige Erdbewegungen, durch das Auffüllen ganzer Baugrundstücke vermieden.

12.5 Stellplatzverpflichtung

Durch die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum und verkehrsgünstig in der Umgebung größerer Städte ist ein erhöhter Anteil des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten. Auch durch die Größe der Wohneinheiten (vorwiegend Einfamilienhäuser) ist mit einem erhöhten Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung abweichend von den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) ist erforderlich. Die Stellplatzzahl pro Wohnung wird gemäß § 74 (2) 2 LBO auf 2,0 geeignete Stellplätze erhöht.

13. Flächenbilanz

| Gesamtgebiet | ca. 1,87 ha | 100,0 % |
|---------------------------------|----------------------------|----------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | ca. 1,44 ha | 77,0 % |
| Straßenverkehrsfläche | ca. 0,18 ha | 9,6 % |
| Gehweg / Wohnweg | ca. 0,08 ha | 4,3 % |
| öffentliche Grünfläche | ca. 0,17 ha | 9,1 % |
| Anzahl der Grundstücke | 23 | |
| 500 - 599 m ² | 16 | |
| 600 - 699 m ² | 2 | |
| 700 - 799 m ² | 1 | |
| 800 - 899 m ² | 3 | |
| 900 - 999 m ² | - | |
| > 1.000 m ² | 1 | |
| Grundstücksgrößen von... bis... | 508 - 1.097 m ² | |
| Durchschnittl. Grundstücksgröße | 626 m ² | |
| Anzahl der Gebäude | 23 Geb. | |
| Einfamilienhaus | 19 Geb. | |
| Mehrfamilienhaus | 4 Geb. | |
| Wohneinheiten | 53 WE | |
| 1,5 WE pro Einfamilienhaus | 29 WE | |
| 6,0 WE pro Mehrfamilienhaus | 24 WE | |

Einwohnerzuwachs
(2,0 EW/WE)

105 EW

Nettowohndichte
Bruttowohndichte

73 EW/ha
56 EW/ha

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

Reutlingen, den 24.10.2022

Stetten am kalten Markt, den 24.10.2022

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

Maik Lehn
Bürgermeister