



Landkreis Sigmaringen

Bebauungsplan Mischgebiet „Im Kleebühl – 6. Änderung“

Planungsrechtliche Festsetzungen und Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Hinweise	4
5	Begründung.....	6

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: 15. März 2022

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		bis
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Stetten am kalten Markt übereinstimmen.

Gemeinde Stetten am kalten Markt, den

Maik Lehn
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB)

am

Gemeinde Stetten am kalten Markt, den

Maik Lehn
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 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. November 2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 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. Juli 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).

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 1a BauGB des seit 28.05.2020 rechtskräftigen Bebauungsplanes Mischgebiet „Im Kleebühl – 5. Änderung“ werden im Plan und Text um die nachfolgend dargestellten Inhalte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Mischgebiet – 6. Änderung“ geändert bzw. ergänzt. Die Nummerierung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Mischgebiet „Im Kleebühl – 5. Änderung“. Nicht aufgeführte Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Folgende Festsetzung zur Bauweise wird aufgehoben:

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Für die Bauweise wird folgendes festgesetzt:

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch sind auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

Aufgestellt:
Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:
Stetten a.k.M., den

Maik Lehn
Bürgermeister

4 Hinweise

1. Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Heuberg“ (LUBW-Nr.: 417-229). Die Bestimmungen der Verordnung des Regierungspräsidium Tübingen vom 10.05.1989 mit Änderungsverordnung vom 20.01.1993 zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind zu beachten. Insbesondere ist die Nutzung von Erdwärmesonden zu Heiz- oder Kühlzwecken nicht erlaubt. Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke verwendbar, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken einzubauen.

Durch das Verbleiben des gesamten Aushubes werden das filterwirksame Bodenvolumen sowie die zur Wasserregulation wirksame Bodenschicht nicht verkleinert.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Sollte bei den Bauvorhaben anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen / Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten.

Für das Plangebiet sind keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden. Sollte bei den Bau- oder Erschließungsmaßnahmen dennoch sensorisch auffälliger Erdaushub angetroffen werden (z. B. Geruch nach Mineralöl o. Ä., Verfärbungen oder Fremdkörper) ist unverzüglich das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zu informieren.

3. Geotechnik

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen des Unteren Massenkalks (Oberjura).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



Landkreis Sigmaringen

Bebauungsplan Mischgebiet „Im Kleebühl – 6. Änderung“

5 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: 15. März 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	8
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung.....	8

Die Kapitel 1.2 bis zum Kapitel 3.2 bleiben gegenüber dem Bebauungsplan Mischgebiet „Im Kleebühl – 5. Änderung“ unverändert.

1.2	<i>Ausgangssituation</i>	
1.3	<i>Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets</i>	
2	<i>Erschließung.....</i>	
2.1	<i>Verkehrliche Erschließung</i>	
2.2	<i>Energieversorgung</i>	
2.3	<i>Wasserversorgung.....</i>	
2.4	<i>Oberflächen- und Schmutzwasserbeseitigung</i>	
3	<i>Übergeordnete Planungen.....</i>	
3.1	<i>Regionalplan Neckar-Alb 2013</i>	
3.2	<i>Flächennutzungsplan.....</i>	
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	9
5	Bebauungsplanverfahren.....	9
6	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	9

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Aufgrund der immer älter werdenden Bevölkerung nimmt im Allgemeinen der Bedarf an altersgerechten Wohnungen sowie Pflegeeinrichtungen zu. In Stetten am kalten Markt ist dieser Bedarf durch die Schließung des alten Pflegeheims „Ameos Pflegeheim Silberdistel“ deutlich gestiegen. Daher hat die Gemeinde Stetten am kalten Markt im Jahr 2020 den Bebauungsplan Mischgebiet „Im Kleebühl – 5. Änderung“ aufgestellt, um westlich der Ortskernbebauung zwischen der Albstraße und der Schwenninger Straße den Umbau des ehemaligen Pflegeheims zum Betreuten Wohnen und Neubau eines Pflegezentrums bauplanungsrechtlich zu ermöglichen. Die Gemeinde Stetten am kalten Markt beabsichtigt dadurch den Bedarf an Pflegeplätzen für die Gemeinde abzudecken.

Inzwischen liegt für die ehemals landwirtschaftlich als Grünland vorhandene Erweiterungsfläche auf Flst. Nr. 1427 und 3234 eine qualitative Planung mit optimaler Gebäudeverteilung vor. Ziel und Zweck der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist, mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise Gebäudelängen von über 50 m zuzulassen. Dadurch können die geplanten Gebäude über Stege miteinander verbunden werden, um witterungsgeschützte und barrierefreie Übergänge zu errichten. Durch die Planung von größeren Gebäudeformen werden zudem am Standort kürzere Wege geschaffen, sodass der Betriebsablauf erleichtert wird.

Darüber hinaus sind keine weiteren Änderungen in den Festsetzungen vorgesehen.

Die Kapitel 1.2 bis zum Kapitel 3.2 bleiben ebenfalls unverändert.

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO wurden mit der Aufstellung des seit 28.05.2020 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Kleebühl – 5. Änderung“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung der Erweiterungsfläche geschaffen. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Die geplanten baulichen Anlagen dienen vorwiegend dem Zwecke der im § 6 BauNVO aufgelisteten möglichen Nutzungen, wobei das Betreute Wohnen und zweckgebundenes Arbeiten miteinander verbunden werden. Ziel und Zweck des geplanten Vorhabens ist den geplanten Neubau eines Pflegeheims sowie die Sanierung des Bestandsgebäudes zu realisieren. Anderweitige Nutzungsarten, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise in abweichende Bauweise geändert. Dadurch werden Gebäudelängen von über 50 m bauplanungsrechtlich ermöglicht. Insgesamt wird dadurch eine sinnvolle Gebäudeplanung umgesetzt, die den Seniorinnen und Senioren z.B. witterungsgeschützte Wegeverbindungen einen angenehmeren Aufenthalt und dem Pflegepersonal den Betriebsablauf erleichtert.

5. Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Durch die geringfügige Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt.

Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (vgl. Erläuterungen zur Auswirkung der Planung in Kapitel 6).

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner wird im vereinfachten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

6. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Entsprechend dem vorangegangenen Kapitel 5 zur Anwendung des Bebauungsplanverfahrens, wird der vorliegende Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Hieraus ergeben sich einige Besonderheiten für die Belange der Umweltprüfung.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2

Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen werden. Zudem findet § 4c BauGB (Überwachung) keine Anwendung.

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe im Zuge einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist gemäß BauGB für das vereinfachte Verfahren nicht erforderlich. Die abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes sind jedoch gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und werden nachfolgend behandelt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Mischgebiet „Im Kleebühl – 5. Änderung“ im Jahr 2020 wurde ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan und einer Eingriffs-/Ausgleichsplanung erstellt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Bebauung des Plangebiets entstanden sind, wurden somit bereits ausgeglichen.

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht keine Nutzungsänderungen vor. Es werden lediglich geringfügige Änderungen in Bezug auf die Festsetzung der Bauweise vorgenommen.

Somit sind über das derzeit schon zulässige Maß keine relevanten Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der aktuellen Planung zu erwarten. Gemäß § 1a, Abs.3, letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Mischgebiet „Im Kleebühl – 5. Änderung“ im Jahr 2019 wurde außerdem eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass für gemeinschaftlich geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, sich durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben. Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.

Derzeit kann davon noch ausgegangen werden, dass sich keine Arten des Anhangs IV im Plangebiet angesiedelt haben, die zur Auslösung von Verbotstatbeständen führen würden.

Aufgestellt:
Balingen, den

Ausgefertigt:
Stetten a.k.M., den

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Maik Lehn
Bürgermeister