

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan
„Im Kleebühl – 5. Änderung“
 gemäß § 10a BauGB



Ziel des Bebauungsplans

Die Gemeinde Stetten am kalten Markt hat beschlossen im Rahmen der Bebauungsplanänderung „Im Kleebühl – 5. Änderung“ bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für die Erweiterung einer Mischgebietsfläche zu schaffen, um den Umbau des ehemaligen Pflegeheims zum Betreuten Wohnen und den Neubau eines Pflegezentrums zu ermöglichen. Das geplante Vorhaben soll westlich der Ortskernbebauung zwischen der Albstraße und der Schwenninger Straße realisiert werden. Alternative Standorte bestehen nicht. 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.

Durch das geplante Vorhaben soll der Bedarf an Pflegeplätzen für die Gemeinde möglichst vollständig abgedeckt werden. So können pflegebedürftige Bürgerinnen und Bürger, die einen Heimplatz brauchen, zukünftig in der Gemeinde und damit in ihrem sozialen Umfeld wohnen bleiben. Darüber hinaus sollen weitere Angebote für Senioren geschaffen werden, wie betreutes Wohnen sowie eine Begegnungsstätte.

Derzeit wird die geplante Erweiterungsfläche landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Um die baulichen Voraussetzungen zum Neubau eines Pflegezentrums sowie zur Sicherung des Altbestands zu sichern, muss der Bebauungsplan „Im Kleebühl“ in Bezug auf die Grundstücke Flst. Nr. 1427 und 3234 geändert werden. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt insgesamt 10,8 ha.

Verfahrensverlauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.09.2019 in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat der Gemeinde Stetten am kalten Markt beschlossen und am 02.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.11.2019 bis 30.11.2019. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 30.10.2019 bis 30.11.2019 frühzeitig von der Planung unterrichtet.

Nach Fertigstellung des Planentwurfes sowie der Begründung mit Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, fasste der Gemeinderat am 20.01.2020 den Beschluss über Anregungen und Bedenken der eingegangenen Stellungnahmen. Der Planentwurf wurde in der gleichen öffentlichen Sitzung von der Gemeindevertretung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.02.2020 bis 11.03.2020 beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebeten, ihre Stellungnahmen zum Planentwurf ebenfalls vom 07.02.2020 bis 11.03.2020 abzugeben.

Die Gemeindevertretung hat am 18.05.2020 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 74 LBO ebenfalls als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird beim Landratsamt Sigmaringen angezeigt. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sind mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.05.2020 in Kraft getreten.

Beurteilung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan „Im Kleebühl – 5. Änderung“ ist ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan erstellt worden. Im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht beinhaltet den Grünordnungsplan, den Bestands- und Maßnahmenplan sowie die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz.

Als Verminderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe innerhalb des Untersuchungsbereiches sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen. Der planinterne Ausgleich der Eingriffswirkungen erfolgt durch die als Pflanzgebot festgesetzten randlichen Eingrünungsmaßnahmen, sowie die Pflanzbindungen zur Sicherung eines Teilbereiches der bestehenden Gehölzstrukturen. Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen dienen der landschaftlichen Einbindung und zur Entwicklung hochwertiger Lebensräume. Sie wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten.

Darüber hinaus können Eingriffsminderungen u. a. durch den fachgerechten Umgang mit Bodenmaterial und die Wiederverwendung des anfallenden Bodenaushubs auf den Grundstücksflächen, sowie der Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers erzielt werden.

Zur weiteren Kompensation der Eingriffswirkungen auf die erheblich betroffenen Umweltbelange Tiere/Pflanzen und Boden werden Maßnahmen aus dem Ökokonto von Stetten a.k.M. verwendet, die bereits umgesetzt sind.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind in hohem Maße dazu geeignet, die durch das Planungsvorhaben zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne der Eingriffsregelung vollständig zu kompensieren. Die Überprüfung der vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen eines Monitorings.

Parallel zum Umweltbericht wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Realisierung des Vorhabens Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden sind. Zu nennen sind hierbei die europäischen Vogelarten und die europäischen Fledermausarten. Diese nutzen den Vorhabensbereich als Brut- bzw. als Nahrungshabitat. So geht im Bereich der Eingriffsfläche durch Überbauung ein Brutplatz des Turmfalken verloren. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) bezüglich der Artengruppe der Vögel, und möglicherweise anwesender Fledermäuse muss die Baufeldfreimachung einschließlich der Gehölzentnahme außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsperiode der Fledermäuse erfolgen. Diese Maßnahme steht im Kontext der Vermeidung von Tötungen (§ 44 (1) 1 BNatSchG).

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten müssen im Falle des Turmfalken künstliche Brutplätze als populationsstützende Maßnahmen installiert werden.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotential ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Vorkehrungen zur Vermeidung ergeben sich für gemeinschaftlich geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vo-

gelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach derzeitigem Kenntnisstand mit Realisierung der Planung und der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriff in der Gesamtheit der Schutzgüter ausgeglichen ist. Es verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen für die Gesamtheit der Schutzgüter bestehen.

Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Sowohl bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) als auch im Rahmen der Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) gingen keine Anregungen und Bedenken seitens der Bürgerinnen und Bürger ein.

Berücksichtigung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die wesentlichen Anregungen und Bedenken, die gegenüber dem geplanten Vorhaben abgewogen werden mussten, sind nachfolgend zusammenfassend dargelegt.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden verschiedene Anregungen und Bedenken vorgebracht. Der Fachbereich Straßenbau im Landratsamt Sigmaringen hat in seiner Stellungnahme auf das grundsätzliche Anbauverbot für Hochbauten im Abstand von 15 m vom Fahrbahnrand der K 8210 hingewiesen. Gemäß § 22 Straßengesetz (StrG) kann im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung eine Ausnahme vom Anbauverbot beantragt und ein geringerer Abstand zugelassen werden. Um die Voraussetzungen gemäß § 22 StrG zu erfüllen, wurde die Baugrenze auf einen Abstand von 10 m vom Fahrbahnrand der K 8210 verschoben und ist entsprechend vermasst worden.

Des Weiteren, sollten Stellplätze im Bereich der geplanten Zufahrt außerhalb der freizuhaltenen Sichtflächen geplant werden. Eine Direktzufahrt zu den Stellplätzen von der K 8210 aus ist aus Verkehrssicherheitsgründen nicht möglich. Der Entwurf wurde entsprechend überarbeitet und der Bereich entlang der K 8210 als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Die Stellplätze wurden in einer Reihe seitlich des geplanten Gebäudes angeordnet. Zudem wurde entsprechend der Forderung des Landratsamtes Sigmaringen entlang der Albstraße in die Planzeichnung ein Zufahrtsverbot eingetragen. Darüber hinaus ist die Festsetzung zu den Sichtfeldern konkretisiert worden. Eine Anpassung in der Planzeichnung ist ebenfalls erfolgt.

Des Weiteren hat das Landratsamt Sigmaringen gebeten die Abwicklung der Zu-/Abfahrt des Besucher- und Anlieferverkehrs zu erläutern sowie aus Verkehrssicherheitsgründen den Fußgängerverkehr vom Besucher- und Anlieferverkehr zu trennen. Die Zu- und Abfahrt des Anliefer- und Entsorgungsverkehrs wird hauptsächlich im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage am Bestandsgebäude stattfinden. Aufgrund der geringen Anzahl an Lieferfahrten (etwa 2 LKW a 7,5 to pro Woche) ist eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit nicht zu erwarten. Auf Anfrage des Landratsamtes Sigmaringen wurde ein Schleppkurvennachweis für einen 7,5 to LKW dem Bebauungsplan im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beigelegt.

Zur abschließenden Stellungnahme wurde die Abgabe eines Umweltberichts mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und die Abgabe der artenschutzrechtlichen Prüfung gefordert. Diese Unterlagen wurden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplans erstellt.

Die FairNetz GmbH, die Netze BW GmbH und die Deutsche Telekom Technik GmbH haben in ihren jeweiligen Stellungnahmen gebeten ihre Leitungen bei der Planung zu berücksichtigen und gegebenenfalls zu verlegen. Dies wird im Einvernehmen mit der Gemeinde Stetten am kalten Markt erfolgen.

Zum Entwurf des Bebauungsplans wurden verschiedene Bedenken und Anregungen vorgebracht. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind hinsichtlich der innerhalb des Geltungsbereichs vorzufindenden Planung relativ kritisch. Dennoch konnten die einzelnen Punkte im Rahmen einer Konkretisierung sowie u.a. in Abstimmung mit dem Landratsamt Sigmaringen behandelt werden, sodass eine erneute Offenlage in diesem bauplanungsrechtlichen Verfahren nicht erforderlich wurde.

So hat der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz im Landratsamt Sigmaringen in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass seinerseits noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden könne. Es wurde um Vervollständigung der Unterlagen und um weitere Beteiligung im Verfahren gebeten. Schwerpunktartig sollten die Verdrängung der Reviere der Feldlerche, die Revierkartierung der Vögel und Fledermäuse sowie ein Kompensationsdefizit behandelt werden. Abhängig von den erneut geprüften Untersuchungsergebnissen könnten Vermeidungs-, Minimierungs- oder CEF-Maßnahmen erforderlich werden. Nach Aussage des Büro Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH sei die avifaunistische Kartierung im Juni 2019 grundsätzlich dazu geeignet, die Brutreviere der Zweitbrüter zu erfassen. Ergänzend dazu wurden zusätzliche Erhebungen im April und Mai 2020 durchgeführt und CEF-Maßnahmen für die Feldlerche formuliert. Bezugnehmend auf die Erfassung zu Fledermäusen können durch die Vermeidungsmaßnahme V1 die Auswirkungen der Planung auf die Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden. Der Erweiterungsbereich erfährt durch die geplanten Gehölzpflanzungen eine Aufwertung und kann künftig als Nahrungsraum für Fledermäuse genutzt werden. Ergänzend zu den Artenerhebungen aus dem Jahr 2019 wurden im April/Mai 2020 das Bestandsgebäude sowie die vorhandenen Gehölzstrukturen auf die Eignung für Fledermäuse untersucht.

Darüber hinaus wurde die CEF-Maßnahme für den Turmfalken in der saP konkretisiert und ausgeweitet. So wurden auf Grundlage des Hinweises der Oberen Naturschutzbehörde drei künstliche Nisthilfen anstatt der bisher geplanten einen geschaffen. Die Wirksamkeit der Maßnahme wird über ein Monitoring überprüft. Um einen rechnerisch annähernd vollständigen Ausgleich zu erreichen, wurde die Maßnahme K 2 „Schaufels“ entsprechend vergrößert. Ebenso wurden die Empfehlungen zu dem Pflanzgebot 3 und dem Gebot der Pflanzbindung 1 berücksichtigt und im Rahmen einer Konkretisierung in den jeweiligen Festsetzungen ergänzt.

Des Weiteren hat das Landratsamt Sigmaringen eine Reduktion der Beleuchtung in den Nachtstunden bzw. außerhalb der Betriebszeiten oder alternativ die Verwendung von Bewegungsmeldern gewünscht. So wurde in den Örtlichen Bauvorschriften die Festsetzungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung dahingehend ergänzt, dass in den Nachtstunden und außerhalb der Betriebszeiten die Beleuchtung auf das unabdingbare Maß zu reduzieren ist.

Abschließend sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans die Straßenverkehrsflächen und die unverbindliche Darstellung von geplanten Gebäuden an den aktuellen Stand der Planung angepasst worden.

Die Stellungnahmen sind im Rahmen des Abwägungsprozesses durch den Gemeinderat eingehend geprüft und unter- und gegeneinander abgewogen worden.

Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Mit der Ausweisung eines ca. 10,8 ha großen Mischgebiets im Rahmen der Bebauungsplanänderung „Im Kleebühl – 5. Änderung“ beabsichtigt die Gemeinde Stetten am kalten Markt das ehemalige Pflegeheim zum Betreuten Wohnen umzubauen und nebenan auf der Erweiterungsfläche ein Pflegezentrum zu errichten. Aufgrund der immer älter werdenden Bevölkerung nimmt im Allgemeinen der Bedarf an altersgerechten Wohnungen sowie Pflegeeinrichtungen zu. Das Ziel und Zweck der Planung ist, durch das geplante Vorhaben den Bedarf an Pflegeplätzen, sowie weiteren Angeboten wie Betreutes Wohnen und Begegnungsstätte, für die Gemeinde möglichst vollständig abzudecken. Es bestehen keine alternativen Standorte.

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich des bestehenden Gebäudes (Flst. 3234) als Mischgebiet aus. Die zu erweiternde Fläche auf dem Flst. Nr. 1427 ist bereits im Änderungsverfahren als Mischgebiet berücksichtigt und hat am 06.09.2019 seine Rechtskraft erlangt.

Nach gemeinsamer intensiver Abwägung aller bekannten Vor- und Nachteile zwischen dem Planungsbüro, den am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Gemeinde Stetten am kalten Markt stellte sich der gewählte Standort für das geplante Bauvorhaben aufgrund der Erweiterungsmöglichkeit des bestehenden Mischgebiets nach Westen hin als geeignet dar.

Gemeinde Stetten am kalten Markt, den

Maik Lehn
Bürgermeister