

STETTEN AM KALTEN MARKT

LANDKREIS SIGMARINGEN

Gemeindeverwaltung
Schlosshof 1
72510 Stetten am kalten Markt

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

Drei-König-Straße

im Ortsteil Nusplingen

Begründung (nach § 2 a BauGB)

Stand: 01.10.2019 (Endfassung)

kommunalPLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1347

INHALT

1	PLANUNGSGEGENSTAND	3
1.1	Anlass und Ziel der Planaufstellung.....	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	6
3	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	7
4	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	7
4.1	Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	7
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	7
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4	Öffentliche Verkehrsflächen	8
5.5	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	8
5.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
6	BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	9
6.1	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	9
6.2	Mülltonnenplätze	9
6.3	Werbeanlagen.....	9
6.4	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	9
7	TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	10
8	IMMISSIONSSCHUTZ	10
9	BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	10
9.1	Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	10
10	BEBAUUNGSPLAN-VERFAHREN / TERMINE	11

Anlagen:

Umweltbericht, Fassung vom 10.07.2018 (Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH, Büro Freiburg i. Br.)

Ökokontomaßnahme „Waldumwandlung in der Mühlhalde“ LKR Sigmaringen (Flächenagentur Baden-Württemberg) vom 08.12.2015.

Übersichtsplan der planexternen Ausgleichsmaßnahme „Waldumwandlung Mühlhalde“ (Gemarkung Beuron) Stand: 18.03.2019

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Stetten am kalten Markt hat für den vorliegenden Planbereich am nördlichen Siedlungsrand der Ortsteils Nusplingen in öffentlicher Sitzung am 24.07.2018 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beschlossen mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung bzw. für die Betriebserweiterung eines dort ansässigen Bauunternehmens zu schaffen.

Aktuell wird das Areal bereits als Lagerplatz für Baumaterialien, Geräte und Maschinen genutzt. Für die weitere gewerbliche Nutzung und als Grundlage für eine Bebauung der Fläche ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Ausweisung eines Gewerbegebietes erforderlich.

Die Erweiterungsfläche ist aus betrieblicher Sicht des ansässigen Unternehmens dringend notwendig, um den aufgrund der positiven Betriebsentwicklung zunehmenden Flächenbedarf zu bedienen. Durch die Errichtung geeigneter Lagergebäude sollen zudem die Voraussetzungen für eine nachhaltig geordnete Lagerhaltung geschaffen werden.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren soll eine integrierte Betriebserweiterung im Anschluss an das bestehende Betriebsgelände ermöglichen.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

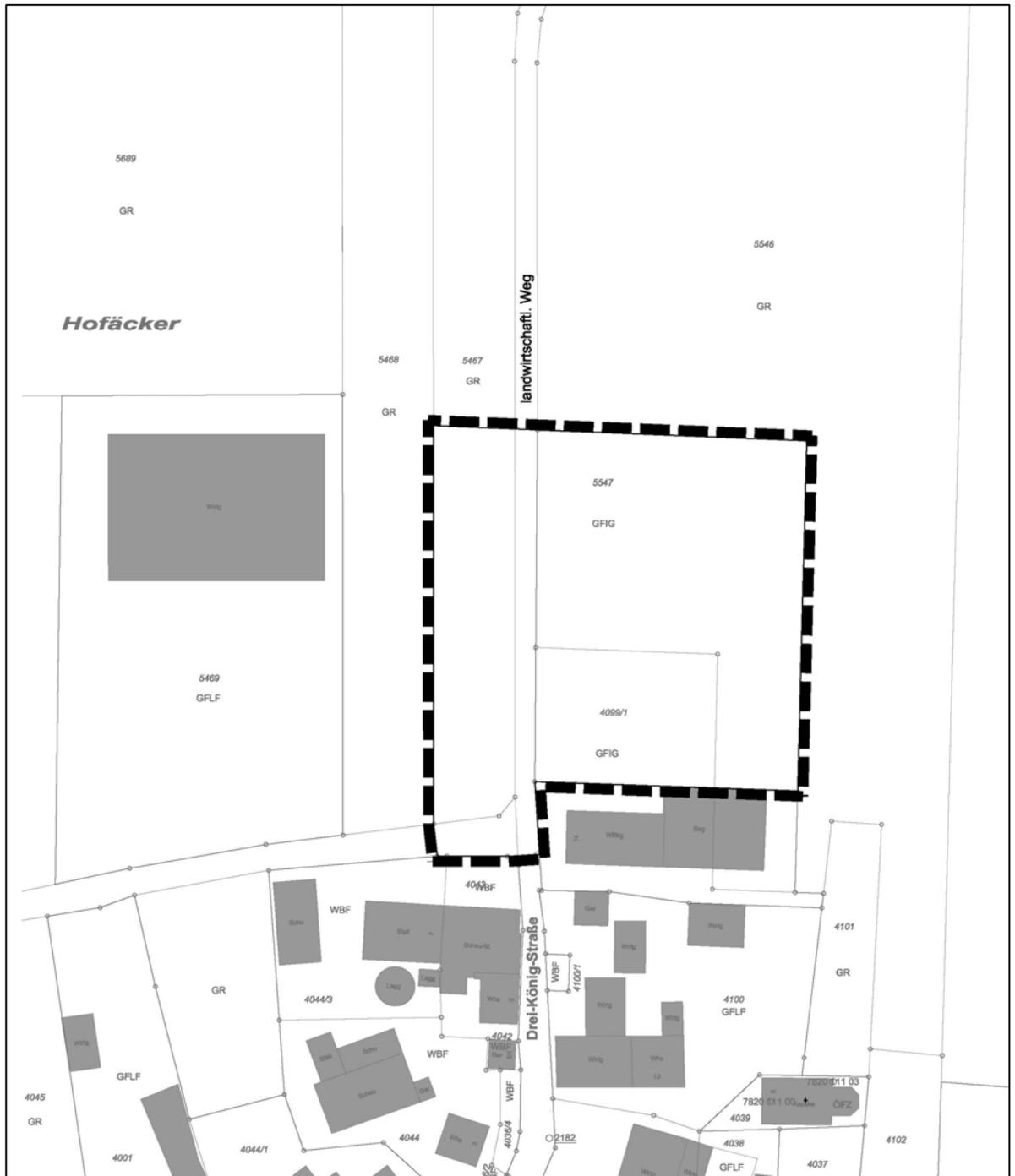
Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Nusplingen am Ende der Drei-König-Straße. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Er umfasst die bereits als Lagerflächen genutzten, nördlich an das bestehende Gebäude anschließenden Grundstücksflächen östlich und westlich der Drei-König-Straße, die in diesem Bereich in einen landwirtschaftlichen Weg übergeht.

Im Süden schließt die gewachsene Ortslage Nusplingens mit gemischten Bauflächen (Mischgebiet) an. Westlich und östlich des Bereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine Pferdekoppel.

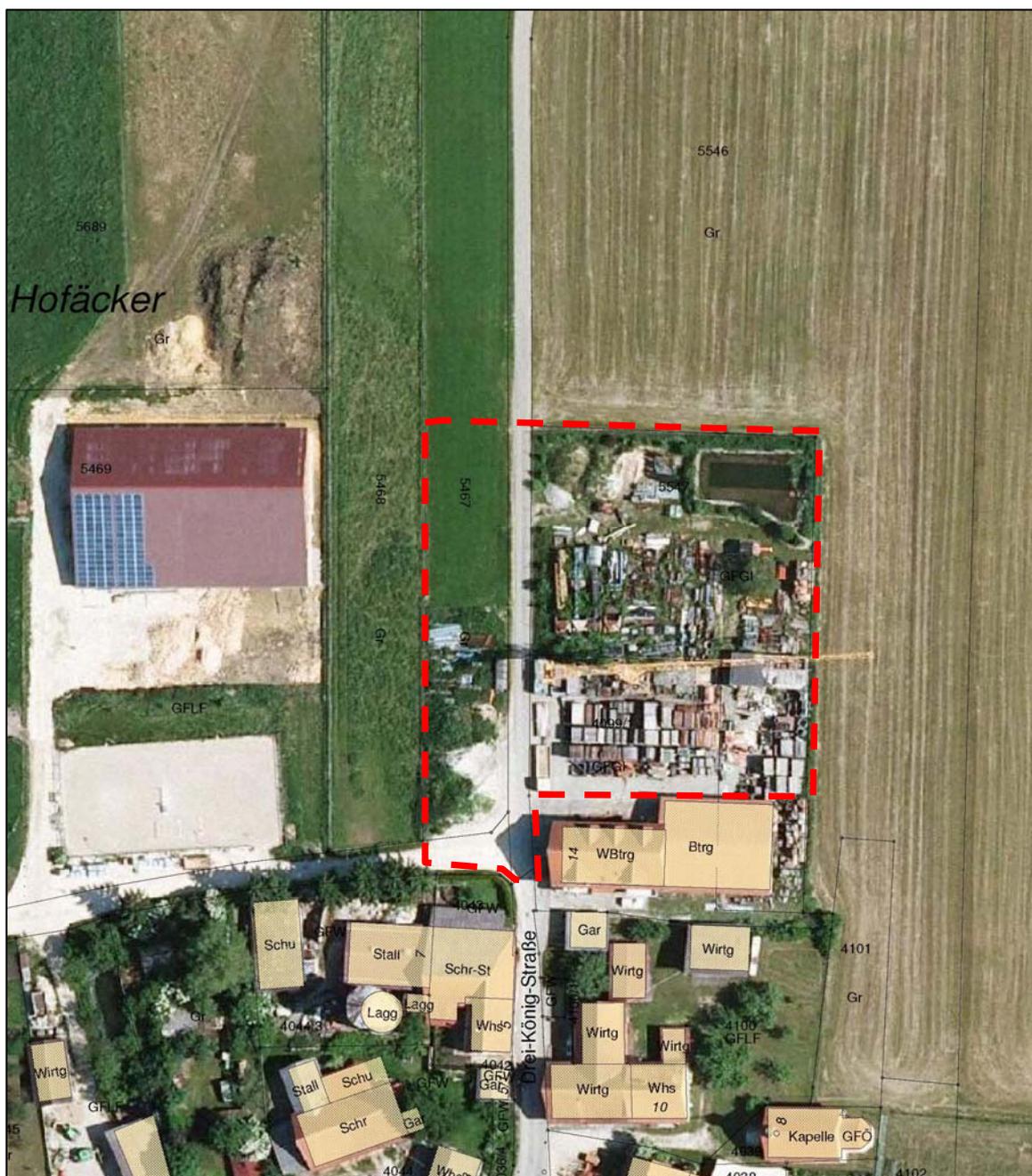
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über eine Fläche von insgesamt ca. 5.060 m² (0,5 ha).



Übersichtsplan: Lage des Plangebietes



Lageplan: Geltungsbereich des Bebauungsplans im Anschluss an die Ortslage Nusplingens (unmaßstäblich)



Luftbild / Bestand des Planbereichs (Stand 2014)

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Während der östliche Teil des Plangebietes im **Flächennutzungsplan** bereits als „M-Fläche“ (gemischte Baufläche) enthalten ist, weist der FNP den westlichen Teil (mit einer Fläche von ca. 1.150 m²) noch als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus.

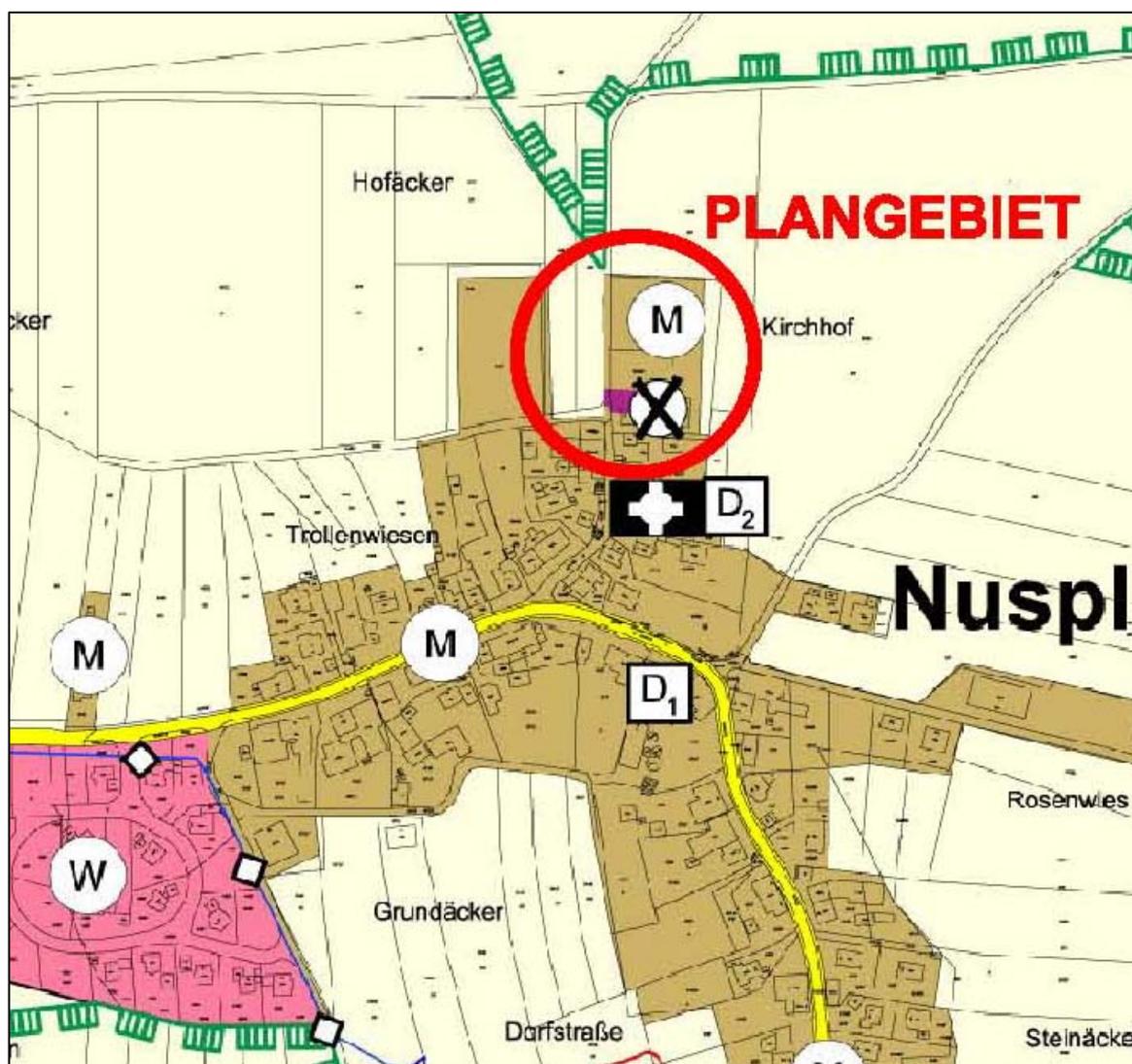
Im Bebauungsplan soll das gesamte Areal entsprechend der geplanten Nutzung als gewerbliche Baufläche (GE) festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan kann somit nicht vollumfänglich als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Gemäß Vorabstimmung zwischen der Gemeinde und dem RP Tübingen kann das grundsätzlich gebotene „Parallelverfahren“ nach § 8 (3) BauGB zur Anpassung des Flächennutzungsplans ausgesetzt werden.

Aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrens der laufenden 1. FNP Änderung, wird von einer Aufnahme in das laufende Verfahren abgesehen.

Stattdessen wird dieser Änderungspunkt nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Zuge der nächsten, 2. Änderung aufgenommen.



Ausschnitt Flächennutzungsplan VG Stetten a.k.M. / Schweningen 2023 – wirksam seit 09.10.2014

3 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) im gesetzlichen Regelverfahren, mit 2-stufigem Beteiligungsverfahren sowie Umweltprüfung und Umweltbericht (gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) durchgeführt. Die Ausgleichsregelung ist anzuwenden.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Auf die Anlagen wird ergänzend verwiesen: *Umweltbericht, Fassung vom 10.07.2018 (Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH, Büro Freiburg i. Br.)*.

4.1 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Durch den Eingriff der geplanten Bebauung sind vorwiegend die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ betroffen. Durch die Erschließung und Bebauung werden Flächen versiegelt, was u.a. den Verlust der ökologischen Funktionen des Bodens zur Folge hat.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz des Umweltberichts weist einen Kompensationsbedarf von insgesamt 25.303 Ökopunkten aus, davon 10.740 ÖP beim Schutzgut Tiere/Pflanzen sowie 14.563 ÖP beim Schutzgut Boden.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich des Gesamtdefizits kann nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bewerkstelligt werden. Es sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Vorgesehen ist eine Kompensation durch den Erwerb von Ökopunkten (durch den Vorhabenträger) aus der Ökokontomaßnahme „Mühlhalde“ / Maßnahmenkomplex 437.02.002 des Maßnahmenträgers Unternehmensgruppe Fürst von Hohenzollern Forst, in der Gemeinde Beuron. (*Anlage: Ökokontomaßnahme „Waldumwandlung in der Mühlhalde“ LKR Sigmaringen, Flächenagentur Baden-Württemberg, vom 08.12.2015*).

Dabei wird dem vorliegenden Bebauungsplan „Drei-König-Straße“ eine Teilfläche der Maßnahme, die dem erforderlichen Ökopunktewert entspricht, zugeordnet. Die Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen.

Der Erwerb der Ökopunkte durch den Eingriffsverursacher und die Zuordnung der Kompensationsmaßnahme zum vorliegenden Eingriffsbebauungsplan wird durch den Abschluß eines Kaufvertrages, der den Anforderungen der Eingriffsregelung entspricht, abgesichert. Ggfs. ist der Vertrag über den Kauf der für die Eingriffsregelung nötigen Ökopunkte der Behörde im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung und Nutzung als Erweiterungsfläche für eine ansässige Baufirma, wird das Areal als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Um das Plangebiet der konkreten Betriebserweiterung vorzuhalten und zugleich Nutzungskonflikte zu minimieren und Fehlentwicklungen zu unterbinden, werden im Bebauungsplan vorsorglich weitere Differenzierungen der zulässigen Nutzungsarten festgesetzt: Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen, Ausschluss von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

In Anbetracht des vorliegenden betrieblichen Flächenbedarfs sowie der Tatsache, dass die räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten des Standortes begrenzt sind, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans insbesondere eine möglichst flächeneffiziente Nutzung der Erweiterungsfläche unterstützen.

Daher wird die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Obergrenzen nach § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Die zulässigen Wand- und Firsthöhen im östlichen Baufeld von 10,0 m bzw. 12,0 m ermöglichen den Bau einer Lagerhalle entsprechend den betrieblichen Anforderungen mit Regallager sowie Kranbahn.

Durch die festgesetzten Höhen im westlichen Baufeld (WH max. 7,5 m, FH max. 8,5 m) soll der Bau weiterer Betriebsgebäude, wie einer Fahrzeughalle ermöglicht werden.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der Umgebungssituation, wird für den Erweiterungsbebauungsplan eine „offene Bauweise“ festgesetzt.

Zur Gewährleistung einer hinreichenden Flexibilität bei der Bebauung und Nutzung des Gewerbegrundstücks, werden die Baugrenzen großzügig ausgewiesen. Zur Drei-König-Straße werden beidseitig Abstandsflächen von 4,0 m gesichert, um in Anbetracht der öffentlichen Funktion als Fuß-, Rad-, und Landwirtschaftsweg hinreichende Abstände von der Bebauung frei zu halten.

5.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Die im Bestand vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Weitere Festlegungen zu den Verkehrsanlagen (wie z.B. verkehrsrechtlicher Art) sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens.

5.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Der im Plan gekennzeichnete Leitungsverlauf ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers (Telekom Deutschland GmbH) zu belasten.

Eine bauliche Nutzung der Fläche ist nicht zulässig bzw. bedarf einer Umlegung der Leitung in Abstimmung mit dem Leitungsträger.

5.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Entlang des Nord- und Ostrands des Geltungsbereichs wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen eine Heckenpflanzung aus standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen festgesetzt.

Damit soll das teilweise bereits bestehende „Rahmengrün“ aus Bäumen und Sträuchern an der Grundstücksgrenze im Norden und Osten gesichert und weiter ergänzt werden, um die landschaftsgerechte Einbindung des Plangebiets zu unterstützen.

Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge; Außenbeleuchtung; Metalleindeckungen von Dächern

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen, bzw. ergeben sich aus der aktuellen Fachgesetzgebung (Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz).

Befestigte Freiflächen sind soweit vertretbar in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, um den Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich zu

halten, den Regenwasserabflusses zu reduzieren, zur Schonung des Wasserhaushaltes und Reduzierung der Auswirkungen auf die Bodenfunktionen.

Mit Rücksicht auf die Belange des Artenschutzes sind für die Außenbeleuchtung auf öffentlichen Flächen und Privatgrundstücken insektenschonende Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden.

Für Bedachungen dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

Gehölzrodungen

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Bereich Artenschutz darf die Rodung von Gehölzen grundsätzlich nur im Zeitraum von 01.10. — 28.02., d. h. außerhalb der Vegetations- und Vogelbrutzeit, stattfinden.

6 BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachneigung, Dacheindeckung, Fassadengestaltung

Durch die Festsetzung zur Zulässigkeit von Dachformen ab 10° Dachneigung soll die im Umfeld vorhandene Struktur (geneigte Dächer bei wechselnden Dachformen) im Grundsatz für das Plangebiet übernommen werden.

Die Festsetzungen ermöglichen i.V.m. den weiteren Bestimmungen zur Höhe der baulichen Anlagen eine zeitgemäße Gewerbebebauung.

In Verbindung mit den weitergehenden Bestimmungen zur Dacheindeckung sowie zur Fassadengestaltung soll ein Mindestmaß an gestalterischer Einbindung des Gewerbegebiets in das Orts- und Landschaftsbild unterstützt werden. Die Bestimmungen orientieren sich folglich an ortstypischen Gestaltungsmerkmalen und geben eine zurückhaltende Farbgebung der Gebäude vor. Grellfarbige, reflektierende und glänzende Oberflächen werden ausgeschlossen.

6.2 Mülltonnenplätze

Die Bestimmungen zu den Standorten und Anforderungen an die Gestaltung von Abfallbehältern und Sammelplätzen unterstützen eine geordnete und verträgliche Einbindung der Anlagen in das Baugebiet.

6.3 Werbeanlagen

Die Vorgaben zu Werbeanlagen haben das Ziel, einerseits hinreichende Werbemöglichkeit zu erlauben und andererseits im Sinne einer Sicherung des geordneten Erscheinungsbilds auch in der Außenwirkung des Plangebietes klare Rahmenbedingungen für die Ausgestaltung von Werbeanlagen zu schaffen.

6.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Gewährleistung einer umweltgerechten Grundstücksentwässerung, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, sind zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken geeignete Entwässerungsanlagen zum Sammeln, Verwenden oder zur Versickerung von Niederschlagswasser herzustellen (wie z.B. Zisternen, Retentionsbecken, Versickerungsanlagen o.Ä.).

Einzelheiten sind in der Niederschlagswasserverordnung (Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) geregelt.

Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Entwässerungsgesuch) zu erbringen.

7 TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Strom, Wasser, Medien: Das Planareal ist über des bestehende Betriebsgelände bzw. die Drei-König-Straße an die dort vorhandene technische Infrastruktur angebunden. Da die geplante Baufläche durch den vorhandenen Betrieb als Erweiterungsfläche genutzt wird, ist eine Anbindung an die vorhandenen technischen Anlagen möglich.

Entwässerung: Die vorgesehenen Betriebsflächen werden teilweise befestigt, teilweise auch geschottert. Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser, auch das Dachwasser, auf dem Gewerbegrundstück zu versickern.

Mit dem Ziel einer dezentralen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wird in den örtlichen Bauvorschriften die Herstellung geeigneter Entwässerungsanlagen zum Sammeln, Verwenden oder zur Versickerung von Niederschlagswasser (wie z.B. Zisternen, Retentionsbecken, Versickerungsanlagen o.Ä.) gefordert.

Die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes sind zu beachten.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann. Hierzu sind beim Umgang mit oder bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Entwässerungsgesuch) zu erbringen.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Planareal liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Nusplingen unmittelbar im Anschluß an die Ortslage, die eine dorftypische, gemischte Nutzungsstruktur aufweist. Bei der bestehenden Bebauung handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich mit dem Gebietscharakter eines MD. Die Gebietsabstufung GE - MD ist gewahrt.

Bei der Nutzung des Plangebietes ist dem Schutzbedürfnis der umliegenden Nutzungen Rechnung zu tragen. Es gelten für MD die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nach DIN 18005 bzw. der TA-Lärm.

9 BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

9.1 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zur **frühzeitigen Information der Öffentlichkeit** nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 27.07.2018 bis 31.08.2018 öffentlich ausgelegt. Im selben Zeitraum erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingehenden Hinweise und Anregungen wurden geprüft und soweit auf planungsrechtlicher Ebene relevant, im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 01.04.2019 über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen öffentlich-rechtlichen Belange beraten und entsprechend der Abwägungsvorlage vom 18.03.2019 beschlossen. Das Abwägungsprotokoll war Bestandteil der anschließenden öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung.

Der Entwurf des Bebauungsplans einschl. örtlicher Bauvorschriften wurde in der Zeit vom 15.04.2019 bis 17.05.2019 **öffentlich ausgelegt** (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

In Folge der Behördenbeteiligung ergaben sich geringfügige textliche Präzisierungen und ergänzende Hinweise des Bebauungsplans. Eine vollständige Dokumentation der eingegangenen Hinweise und Anregungen, sowie die Art und Weise, wie diese im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der Abwägungsvorlage zur Beschlussfassung im Rahmen des Satzungsbeschlusses.

Nachdem keine Belange vorliegen, die der Änderung des Bebauungsplans grundsätzlich entgegenstehen, liegen die Voraussetzungen vor, das Bebauungsplanverfahren abzuschließen.

10 BEBAUUNGSPLAN-VERFAHREN / TERMINE

24.07.2018	Gemeinderat – Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens
26.07.2018	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
26.07.2018	Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
27.07. bis 31.08.2018	Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 (1) BauGB) sowie frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)
01.04.2019	Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat
04.04.2019	Bekanntmachung öffentliche Auslegung
15.04. bis 17.05.2019	Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB)
14.10.2019	GR – Abwägung und Satzungsbeschluss
...	ortsübliche Bekanntmachung, Rechtskraft des Bebauungsplanes

Aufgestellt:

Tuttlingen, 01.10.2019

kommunalPLAN GmbH