



GEMEINDE Stetten am kalten Markt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

Drei-König-Straße (Ortsteil Nusplingen)

Zusammenfassende Erklärung

(gemäß § 10a BauGB)

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.

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.

2. Standortauswahl und Alternativenprüfung

Die Standortgebundenheit des Vorhabens ergibt sich daraus, dass der Bebauungsplan der Erweiterung des bestehenden Standortes der ansässigen Baufirma dient. Hierzu weist der Flächennutzungsplan bereits eine entsprechende Erweiterungsfläche als Mischgebiet aus, die vorliegend in Verbindung mit einer geringfügigen Erweiterung und einer Umwidmung zu Gewerbegebiet in Anspruch genommen wird.

Aufgrund der Standortgebundenheit des Vorhabens bestehen keine anderweitigen, sinnvolleren Planungsalternativen.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

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.

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

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.

Zur Minimierung der Eingriffsfolgen wird entlang des Nord- und Ostrands des Geltungsbereichs 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.

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 Ökopunktwert 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. Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zur frühzeitigen Beteiligung 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 eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden geprüft und soweit auf planungsrechtlicher Ebene relevant, im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Der Anregung der Telekom AG entsprechend (Abwägung Ziff. 1), wurde eine bestehende Leitung in den Plan aufgenommen. Diese durchläuft das Baufenster in diagonalen Richtung. Sollten bauliche Anlagen im Bereich der Leitung vorgesehen sein, bedarf dies einer Umverlegung der Leitung in Abstimmung mit dem Leitungsträger.

Die in der Stellungnahme des Landratsamtes angesprochenen, noch ausstehenden Angaben zum naturschutzrechtlichen Ausgleich wurden im Rahmen des fortgeschriebenen Bebauungsplanentwurfs ergänzt.

Den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Bedenken eines Anwohners, insbesondere die Freihaltung des landwirtschaftlichen Weges betreffend, kann auf planungsrechtlicher Ebene nur bedingt abgeholfen werden.

Durch das Bebauungsplanverfahren wird keine weitere Ausdehnung des Gewerbestandortes vorbereitet, sondern vielmehr eine Neuordnung in dem Sinne angestrebt, dass durch die geplante Errichtung einer Halle und geeigneter Lagergebäude die Voraussetzungen für eine geordnete Lagerhaltung geschaffen werden.

Dies sollte auch zu einer Entspannung der verkehrlichen Situation des Umfeldes beitragen. Der landwirtschaftliche Weg wird im Bebauungsplan durch Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert und bleibt auf Dauer unverändert bestehen.

Eine hinreichende Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge wird im Eigeninteresse durch den Betrieb selbst unter Einbeziehung des eigenen Grundstückes gewährleistet.

Sollten im täglichen Betrieb dennoch regelmäßige Problemsituationen durch blockierende Fahrzeuge auftreten, so wäre dem durch ein verkehrsrechtliches Einschreiten zu begegnen.

Alle weiteren Stellungnahmen sowie die Art und Weise, wie diese in Verfahren berücksichtigt werden, ergeben sich vollumfänglich aus der Abwägungsvorlage.

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.

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung / Behördenbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich 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.

Der Gemeinderat Stetten a.k.M. hat in der Sitzung am 14.10.2019 über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Abwägungsvorlage vom 02.09.2019 beschlossen. In gleicher Sitzung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

Die Satzungen wurden durch deren öffentliche Bekanntmachung am 31.10.2019 rechtswirksam.