

Öffentliche Bekanntmachung

Entwurfsbeschluss

- Beteiligung der Öffentlichkeit -

1. Bebauungsplanentwurf „Firmenerweiterung Braun / Musterhaus“

2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplanentwurf

„Firmenerweiterung Braun / Musterhaus“

Gemeinde Stetten am kalten Markt, Gemarkung Stetten

Der Gemeinderat der Gemeinde Stetten am kalten Markt hat am 17.11.2025 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Firmenerweiterung Braun / Musterhaus“, Gemeinde Stetten am kalten Markt, Gemarkung Stetten, und den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Firmenerweiterung Braun / Musterhaus“, Gemeinde Stetten am kalten Markt, Gemarkung Stetten, gebilligt und beschlossen diese Entwürfe nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i.V.m. § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg zu veröffentlichen.

Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Firmenerweiterung Braun / Musterhaus“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die punktuelle Erweiterung eines Gewerbebetriebs am südwestlichen östlichen Ortsrand von Stetten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich geschaffen werden. Die punktuelle Erweiterung in Stetten wird notwendig, da in den kommenden Jahren dringend eine geeignete Fläche für die Errichtung eines Musterhauses im Anschluss an das bestehende Werksgelände der Firma Anton Braun Sägewerk-Holzbau GmbH benötigt wird.

Mit der Bereitstellung des gewerblichen Baugrundstücks für die Firmenerweiterung werden sowohl dauerhafte Arbeitsplätze als auch zukunftsfähige Ausbildungsplätze geschaffen. Zudem werden die Erweiterungsabsichten eines ortsansässigen Betriebs berücksichtigt, wodurch die wirtschaftliche Entwicklung und Attraktivität der Gemeinde Stetten am kalten Markt, welche dem ländlichen Raum zuzuordnen ist, sowie die Zukunftsfähigkeit des ortsansässigen Betriebs, gestärkt werden. Damit wird im erheblichen Maß zum Erhalt der dezentralen Wirtschaftsstruktur und zur Sicherung von zukunftsfähigen Arbeitsplätzen im ländlich geprägten Raum beigetragen, die den formulierten Zielsetzungen in Bezug auf die zwingende Erforderlichkeit zusätzlicher wohnortnaher Ausbildungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten entsprechen.

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Stetten am kalten Markt. Es wird begrenzt im Norden durch die Sportflächen der Alemannenhalle, im Osten durch eine bewirtschaftete Wiesenfläche, im Süden durch die Schwenninger Straße und im Westen durch das bestehende Betriebsgelände der Firma Anton Braun Sägewerk-Holzbau GmbH.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 160 und Nr. 1306. Die Größe des Plangebiets beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,18 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Im Einzelnen gilt für den Bebauungsplanentwurf die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 1.), für den Entwurf der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 2.), jeweils mit dem Datum vom 17.11.2025.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Es besteht für jedermann die Möglichkeit die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu der Planung zu äußern.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften werden mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und umweltbezogenen Informationen von

Montag, 24.11.2025 bis Freitag, 09.01.2026,

je einschließlich, bei der Gemeindeverwaltung Stetten am kalten Markt, Schlosshof 1, 72510 Stetten am kalten Markt, Erdgeschoss, Zimmer 3 (Hauptamtsleiter Herr Greveler) während den üblichen Öffnungszeiten

vormittags: Montag, Dienstag, Mittwoch und Freitag: 8.15 – 12.15 Uhr
nachmittags: Donnerstag: 14.00 – 18.30 Uhr

öffentlich ausgelegt.

Die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich im oben genannten Zeitraum auf der Internetseite der Gemeinde unter www.stetten-akm.de Startseite > Gemeinde > Bauen und Wohnen > Bebauungspläne > Bauleitpläne im Beteiligungsverfahren veröffentlicht und über das zentrale Internetportal des Bundes und der Länder unter folgendem Link <https://www.upv-verbund.de/kartendienste> abrufbar.

Umweltbezogene Informationen

Folgende, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen sind verfügbar und werden einschließlich Begründung des Bebauungsplans samt Umweltbericht veröffentlicht.

a.) Umweltbericht mit Bestandsplan und Grünordnungsplan vom 28.10.2025

Nach § 13 NatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen vorrangig zu vermeiden und nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Mit der Ausweisung von Bauflächen sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit ihren Schutzgütern Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Grund- und Oberflächenwasser, Luft und Klima, Mensch und Gesundheit, Erholung und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter in unterschiedlichen Ausprägungen verbunden. Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Veränderung der Umweltsituation. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sowie die vorgesehenen Maßnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- **Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt**
Lärm- und Luftbelastungen sind für das geplante Vorhaben von untergeordneter Relevanz. Es entstehen keine zusätzlichen Emissionen durch die Planung, da es sich um ein reines Musterhaus zu Veranschaulichungszwecken handelt.
- **Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**
Es sind keine artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Zur Minderung und zum Ausgleich sonstiger Beeinträchtigungen ist die Eingrünung des Geländes vorgesehen sowie der planexterne Ausgleich über das gemeindeeigene Ökokonto.
- **Boden**
Durch die geplante Versiegelung kommt es zu erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden und zum Verlust von Bodenfunktionen mit hoher Bedeutung. Eine Minderung erfolgt durch den schonenden Umgang mit dem Boden während der Bauzeit.
- **Wasser**
Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Darüber hinaus sollte der anfallende unbelastete Niederschlag vor Ort zurückgehalten und versickert werden.
- **Klima, Luft**
Es kommt zu kleinräumigen Verlusten von Kaltluftentstehungsflächen. Mit einer Beeinträchtigung der großräumigen Kaltluftleitbahnen ist nicht zu rechnen. Es sind für

den Raum Belastungen durch Klimaveränderungen prognostiziert. Es werden Maßnahmen zur Durchgrünung und Verbesserung des Lokalklimas festgesetzt.

- Landschaft

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungseinrichtungen durch das Vorhaben begrenzen sich auf den Nahbereich. Erhebliche Beeinträchtigungen werden durch Maßnahmen zur Durchgrünung vermieden.

- Kultur- und sonstige Sachgüter

Es ist nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter durch das geplante Vorhaben auszugehen.

- Wechselwirkungen

Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzgutes und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Abschnitten hingewiesen. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, sodass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich ändert.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Maßnahmen werden nachstehend zusammengefasst aufgeführt:

- Schonender Umgang mit Böden
- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge
- Umgang mit Niederschlagswasser
- Pflanzung einer Feldhecke
- Entwicklung einer mesophytischen Saumvegetation
- Pflanzung von Einzelbäumen
- Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Stetten am kalten Markt

- Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umsetzung, sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgaben der Gemeinde Stetten am kalten Markt.

- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), b), c), d), e), f), g), h), i), j) und 1a BauGB:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes;
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter;
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern;
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie;
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu-

oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 394);
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden;
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d;
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

b.) Umweltbezogene Gutachten, Hinweise und Stellungnahmen

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Bebauungsplan „Firmenerweiterung Braun / Musterhaus“ vom 14.03.2024

- Betroffene Themenkomplexe:
Artenschutz, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz, Biotoptyp Grünland, Brutvögel des Offenlands, Gebäudebrüter, Fledermäuse.
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), 1a BauGB:
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

Stellungnahme des Landratsamts Sigmaringen, Leopoldstraße 4, 72488 Sigmaringen, vom 10.01.2025

- Betroffene Themenkomplexe:
Wasserrecht: Abwasserbeseitigung, dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung, Wasserschutzgebiet „Heuberg“ (Wasserschutzgebietszone III).
Bodenschutz: sparsamer und schonender Umgang mit Boden, Bodenversiegelungen, Bodenaushub, Bodenauffüllungen/-aufschüttungen, Bodenfunktionen, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung - Schutzgut Boden, Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen, altlastenverdächtige Flächen.
Abfall: getrennte Sammlung und Verwertung von Abfällen, Verwertung mineralischer Reststoffe.
Immissionsschutz: Ausschluss von Wohnnutzungen.
Naturschutz: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen, magere Flachland-Mähwiese (FFH-Mähwiese), Grünland erfassung, artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse.
Landwirtschaft: Grenzflur gem. Flurbilanz 2022, landbauproblematische Flächen (schlechte Böden), Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen.
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) c), e), f), 1a BauGB:
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Vermeidung von Emissionen, Umweltbezogene Auswirkungen auf den Mensch, Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg – Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Alberstraße 5, 79104 Freiburg, vom 17.12.2024

- Betroffene Themenkomplexe:
Untergrundverhältnisse, Geochemie, Bodenkunde, sparsamer und schonender Umgang mit Boden, Bodenüberschuss, Abfallverwertungskonzept, Geotechnik, Versickerung von Oberflächenwasser, Wasserschutzgebiet „Heuberg“

(Wasserschutzgebietszone III), Geothermie, Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe), Bergbau.

- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) c), e), 1a BauGB:
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Vermeidung von Emissionen, Umweltbezogene Auswirkungen auf den Mensch.

Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Berliner Straße 12, 73728 Esslingen am Neckar, vom 11.12.2024

- Betroffene Themenkomplexe:
§§ 20, 27 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Baden-Württemberg.
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d), 1a BauGB:
umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Stellungnahme des Naturparks „Obere Donau“, Wolterstraße 16, 88631 Beuron, vom 18.12.2025

- Betroffene Themenkomplexe:
Belange der Erholung, überregionale Erholungsnutzung, Eingrünung des Siedlungsrandes, Belange des Naturschutzes, Grünland erfassung (FFH-Mähwiese), artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Gestaltung von Siedlungsranden und -flächen.
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) c), e), 1a BauGB:
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Vermeidung von Emissionen, Umweltbezogene Auswirkungen auf den Mensch.

Jedermann kann während der angegebenen Veröffentlichungsfrist, also bis einschließlich **09.01.2026**, Stellungnahmen an post@stetten-akm.de richten. Die Stellungnahmen sind vorzugsweise elektronisch zu übermitteln. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch mündlich zur Niederschrift während der Öffnungszeiten bei der Gemeinde Stetten am kalten Markt, Schlosshof 1, 72510 Stetten am kalten Markt, Erdgeschoss, Zimmer 3 (Hauptamtsleiter Herr Greveler) vorgebracht oder schriftlich auf dem Postweg an die Gemeinde Stetten am kalten Markt, Schlosshof 1, 72510 Stetten am kalten Markt gesendet werden. Bei schriftlich vorgebrachten Stellungnahmen sollte die volle Anschrift der Beteiligten angegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Datenschutz

Im Zuge der Bearbeitung von Stellungnahmen werden darin enthaltene personenbezogene Daten unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen verarbeitet; die Verarbeitung erfolgt nur zum Zweck des Bauleitplanverfahrens. Weitere Informationen zum Datenschutz sind unter der Internetadresse der Gemeinde veröffentlicht und liegen mit den o.g. Unterlagen öffentlich aus.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Landesdatenschutzgesetz erfolgt.

Gemeinde Stetten am kalten Markt, 20. November 2025

gez. *Lehn*
Bürgermeister