

Begründung

Entwurf

3. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Stetten am kalten Markt - Schwenningen

Ausweisung von zwei gewerblichen Bauflächen und einer gemischten Baufläche mit gleichzeitiger Rücknahme einer bestehenden gewerblichen Baufläche auf der Gemarkung Stetten entsprechend der in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen „Kleines Eschle“ und „In der Breite – Erweiterung und Ergänzung“

Gemeinde Stetten am kalten Markt, Gemarkung Stetten, Landkreis Sigmaringen

Inhaltsverzeichnis

Änderungsbereich „Kleines Eschle“

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Änderung des Flächennutzungsplans
3. Bedarf und Flächenbilanz
4. Standortwahl
5. Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
6. Umweltbericht
7. Artenschutz

Änderungsbereich „In der Breite – Erweiterung und Ergänzung“

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Änderung des Flächennutzungsplans
3. Bedarf und Flächenbilanz
4. Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
5. Umweltbericht
6. Artenschutz

Hinweise zu den Änderungsbereichen „Kleines Eschle“ und „In der Breite – Erweiterung und Ergänzung“

1. Hinweise
 - 1.1 Bodenschutz, Erdaushub und Altlastenverdacht
 - 1.2 Grundwasserschutz
 - 1.3 Denkmalschutz / Archäologische Funde

Ausweisung einer gewerblichen Baufläche und einer gemischten Baufläche mit gleichzeitiger Rücknahme einer bestehenden gewerblichen Baufläche auf der Gemarkung Stetten entsprechend des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Kleines Eschle“

Gemeinde Stetten am kalten Markt, Gemarkung Stetten, Landkreis Sigmaringen

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Stetten am kalten Markt verfolgt durch die Änderung des Flächennutzungsplans folgende Ziele:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kleines Eschle“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebiets (nördlicher Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung) sowie die Ausweisung eines Mischgebiets (südlicher Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung) im Osten der Gemeinde geschaffen werden.

Die Erweiterung des Gewerbegebiets wird erforderlich, da sämtliche Gewerbegrundstücke bereits bebaut sind bzw. Planungen für eine Bebauung vorliegen oder die Grundstücke dem freien Markt nicht zugänglich sind. Infolge der Erweiterung können in der Zukunft weiterhin geeignete Gewerbeflächen angeboten werden.

Mit der Bereitstellung gewerblicher Baugrundstücke werden sowohl dauerhafte Arbeitsplätze als auch zukunftsfähige Ausbildungsplätze geschaffen. Die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Betriebe sowie die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe ist für die wirtschaftliche Entwicklung und Attraktivität der Gemeinde Stetten am kalten Markt, welche dem ländlichen Raum zuzuordnen ist, essentiell. 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 Anforderlichkeit zusätzlicher wohnortnaher Ausbildungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten entsprechen.

Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs ist gemischte Baufläche vorgesehen. In diesem ist sowohl die Errichtung von Gewerbebetrieben als auch von Wohngebäuden zulässig. Hierdurch kann zum einen die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken sowie das Angebot von gewerblichen Bauflächen berücksichtigt werden. Speziell bei Wohnbaugrundstücken sind die verfügbaren Flächenpotenziale in der Gemeinde nahezu ausgeschöpft. Für eine zukunftsfähige Entwicklung ist es erforderlich, auch in der Zukunft Wohnbaugrundstücke anbieten zu können.

Um dem Entwicklungsgebot nachzukommen, wird entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan „Kleines Eschle“ (Entwurfsbeschluss 26.01.2026) der Flächennutzungsplan (im Parallelverfahren nach § 8 (3) Baugesetzbuch) geändert.

2. Änderung des Flächennutzungsplans

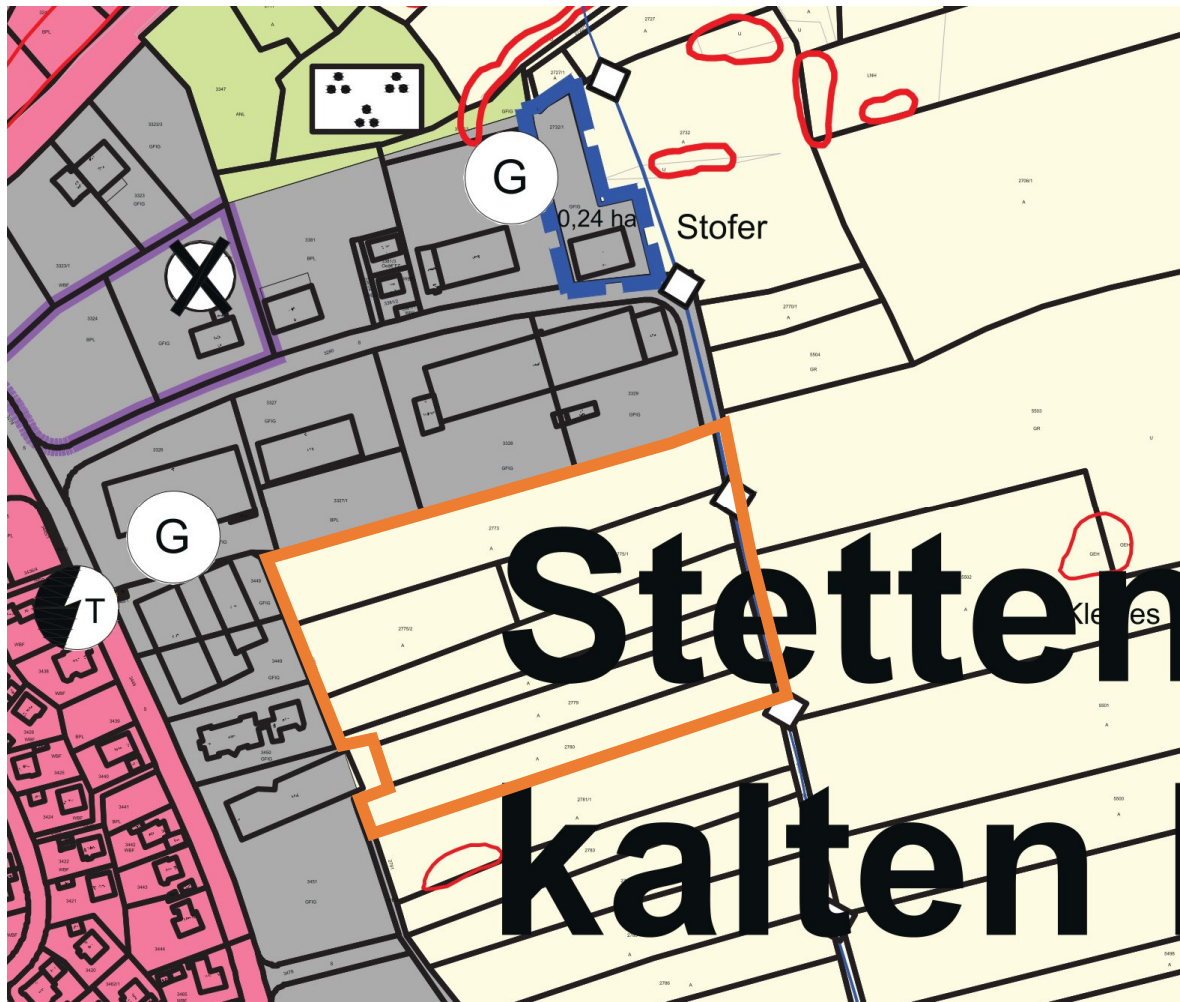
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kleines Eschle“ ist im Flächennutzungsplan vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Änderungsfläche umfasst die Flurstücke Nr. 2773, 2775/1, 2776, 2778, 2779, 2780 und 5495 (teilweise). Sie weist eine Größe von insgesamt 2,68 ha auf. Hiervon werden 1,59 ha in eine gewerbliche Baufläche und 1,09 ha in eine gemischte Baufläche umgewandelt.

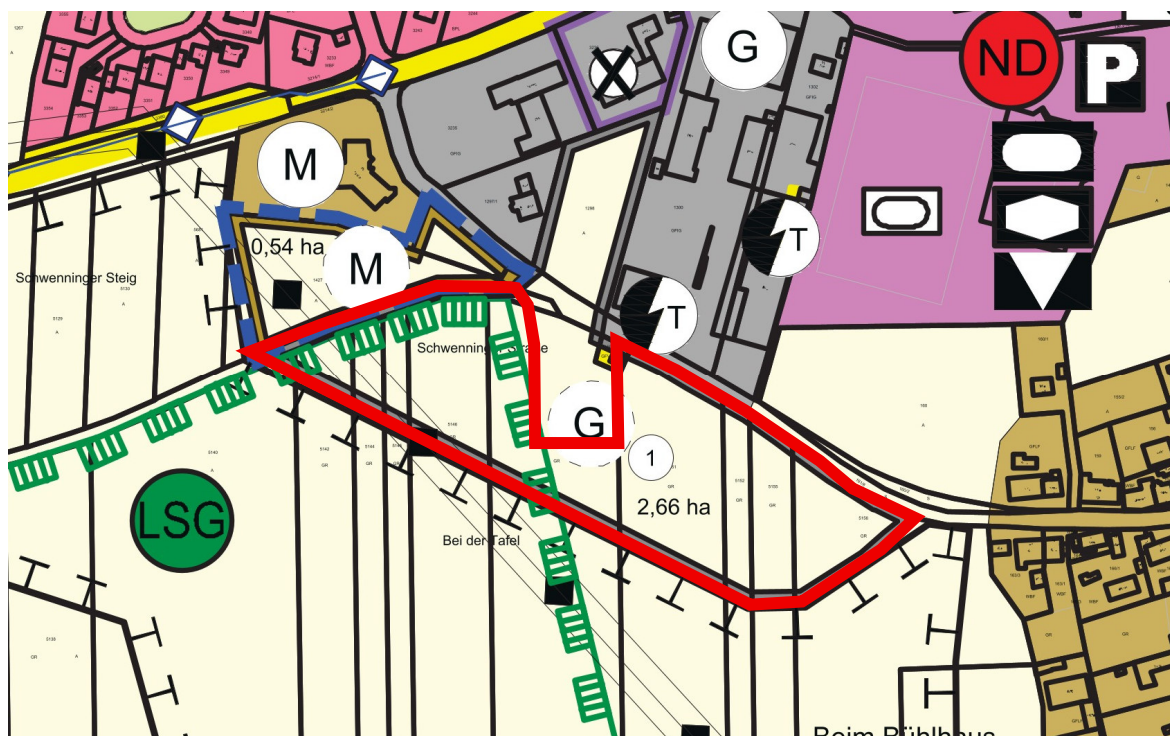
Im Rahmen der 3. Flächennutzungsplanänderung wird eine bereits genehmigte gewerbliche Baufläche im Umfang von 1,98 ha wieder zurückgenommen und in Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt. Die Tauschfläche befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Stetten am kalten Markt, südlich der Schwenninger Straße, auf Gemarkung Stetten.

Sie umfasst die Flurstücke Nr. 5030 (teilweise), 5140 (teilweise), 5142 (teilweise), 5144 (teilweise), 5145 (teilweise), 5146 (teilweise), 5149 (teilweise), 5151 (teilweise), 5152 (teilweise), 5155 (teilweise) und 5156 (teilweise).

In Summe handelt es sich nicht um einen flächengleichen Tausch, da neben dem Flächentausch auch ein Bedarfsnachweis vorgebracht wird. Siehe hierzu Kapitel 3 und 4.



Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan VG Stetten am kalten Markt/Schwenningen, (2. Änderung, rechtskräftig seit 30.11.2023) – orange: „Kleines Eschle“



Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan VG Stetten am kalten Markt/Schwenningen, (2. Änderung, rechtskräftig seit 30.11.2023) – Tauschfläche „Kleines Eschle“

Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (Änderungsfläche „Kleines Eschle“) wurde im Gemeinsamen Ausschuss am 26.01.2026 beschlossen. Daran anschließend fand die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 02.02.2026 bis 06.03.2026 statt.

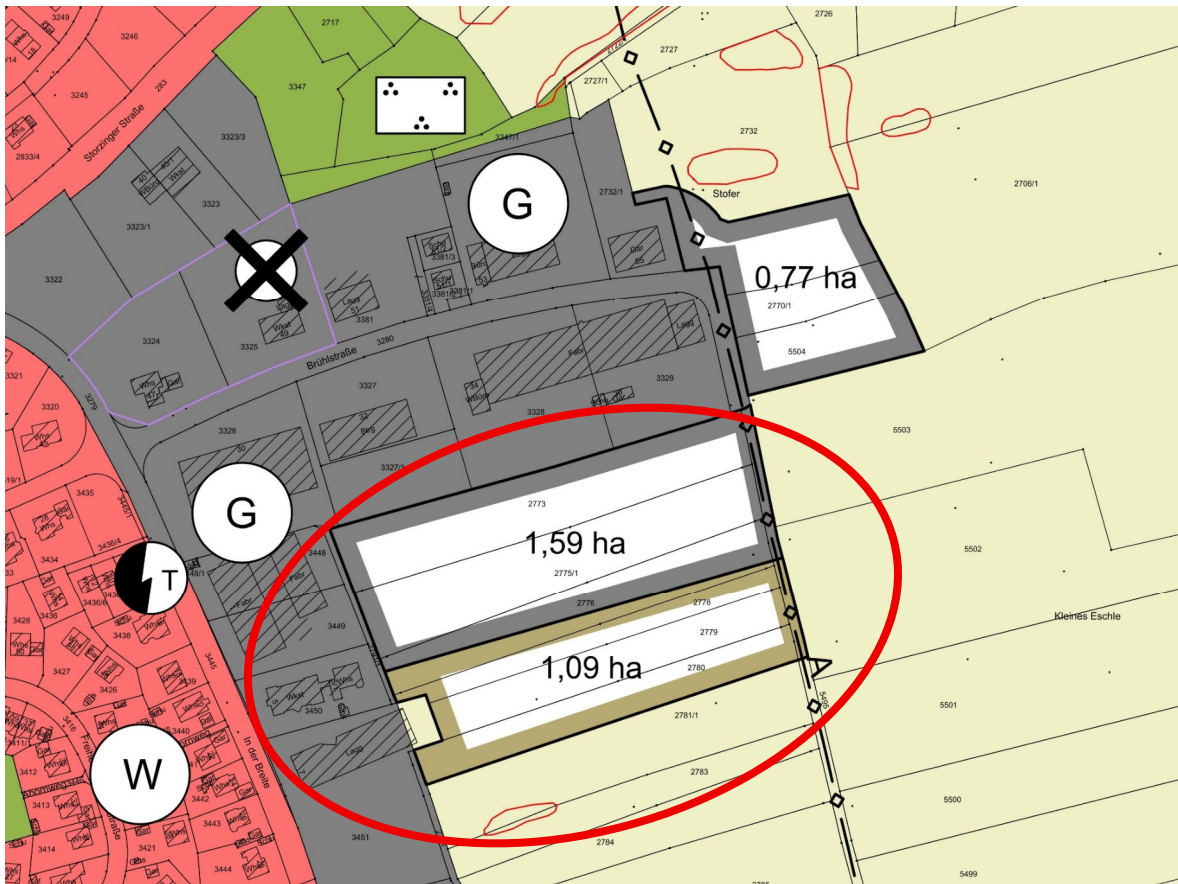
Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Bebauungsplanverfahren „Kleines Eschle“ mit dem Aufstellungsbeschluss am 18.11.2024 eingeleitet. Die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung fand im Zeitraum vom 25.11.2024 bis 10.01.2025 statt. Der Entwurfsbeschluss fand am 26.01.2026 statt. Daran anschließend wurde der Entwurf des Bebauungsplans im Zeitraum vom 02.02.2026 bis 06.03.2026 veröffentlicht.

3. Bedarf und Flächenbilanz

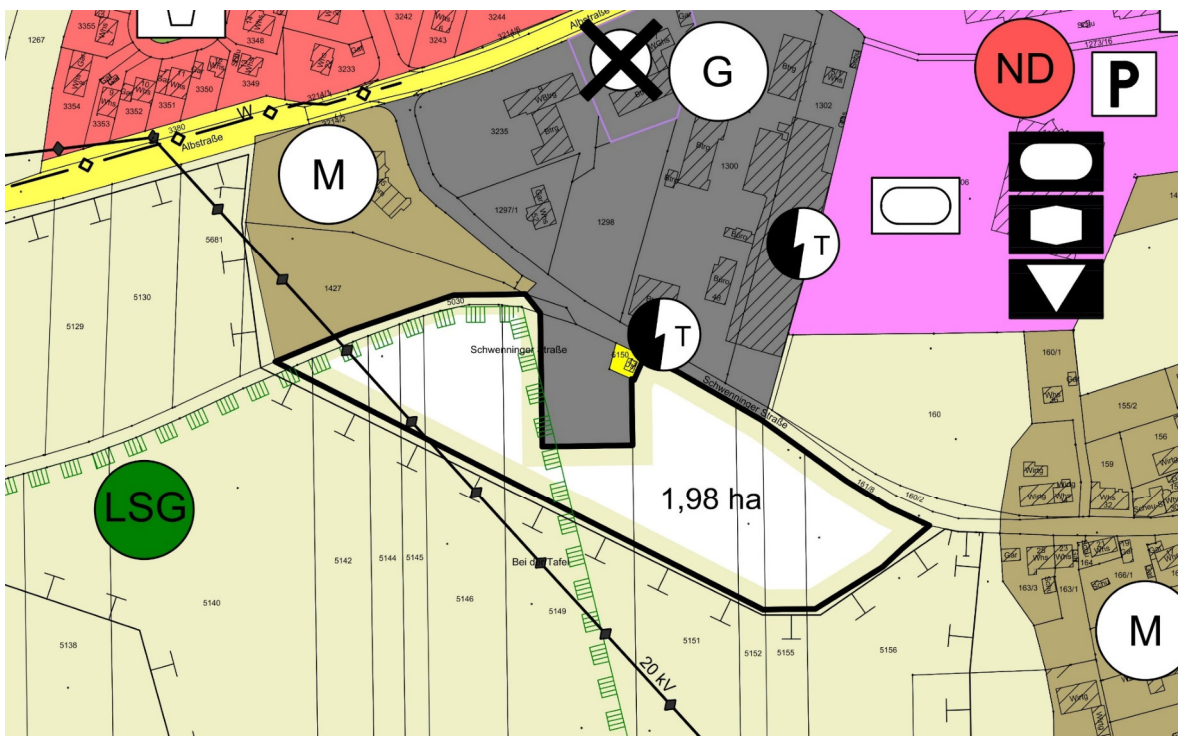
Aufgrund der Forderung des Regierungspräsidiums Tübingen (Schreiben vom 22.03.2019) zur Beachtung des Hinweispapieres zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vom 15.02.2017 ist die Gemeinde gezwungen den Bedarf von neuen Bauflächen nachzuweisen oder Bauflächen im gleichen Umfang zurückzugeben.

Die insgesamt 2,68 ha große Fläche wird im Umfang von 1,59 ha (nördlicher Bereich) in gewerbliche und im Umfang von 1,09 ha (südlicher Bereich) in gemischte Baufläche umgewandelt. Gleichzeitig wird eine bereits genehmigte gewerbliche Baufläche im Umfang von 1,98 ha zurückgenommen. Schlussendlich verbleiben insgesamt 0,88 ha, die nicht getauscht werden, so dass kein flächenneutraler Tausch vorliegt. Mit Ausnahme der gewerblichen Baufläche südlich der Schwenninger Straße, sind sämtliche im Flächennutzungsplan zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen bereits vollständig bebaut, es liegen konkrete Planungsabsichten vor oder sie stehen nicht im Eigentum der Gemeinde (vgl. hierzu Kapitel 4). Aus diesem Grund ist eine Rücknahme von gewerblichen Bauflächen im vollen Umfang nicht möglich.

Zwischenzeitlich liegen der Gemeinde zwei Interessensbekundungen von ortsansässigen Unternehmen vor. Beide Interessensbekundungen liegen für jeweils circa 3.000 m² große Baugrundstücke vor. Mit weiteren Anfragen wird vonseiten der Gemeinde gerechnet.



3. Änderung des Flächennutzungsplans VG Stetten am kalten Markt/Schwenningen, (2. Änderung, rechtskräftig seit 30.11.2023) – Änderungsfläche „Kleines Eschle“ (rot umkreist)



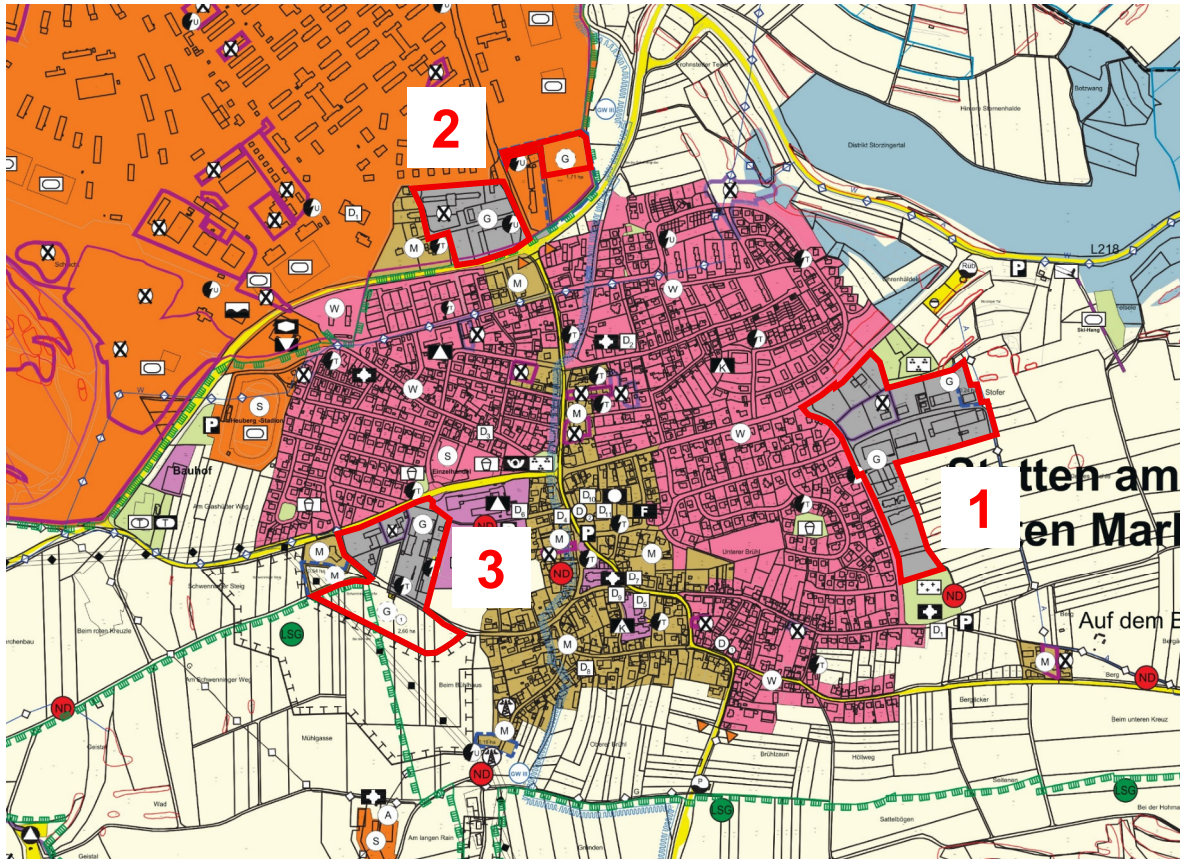
Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan VG Stetten am kalten Markt/Schwenningen, (2. Änderung, rechtskräftig seit 30.11.2023) – Tauschfläche „Kleines Eschle“

4.

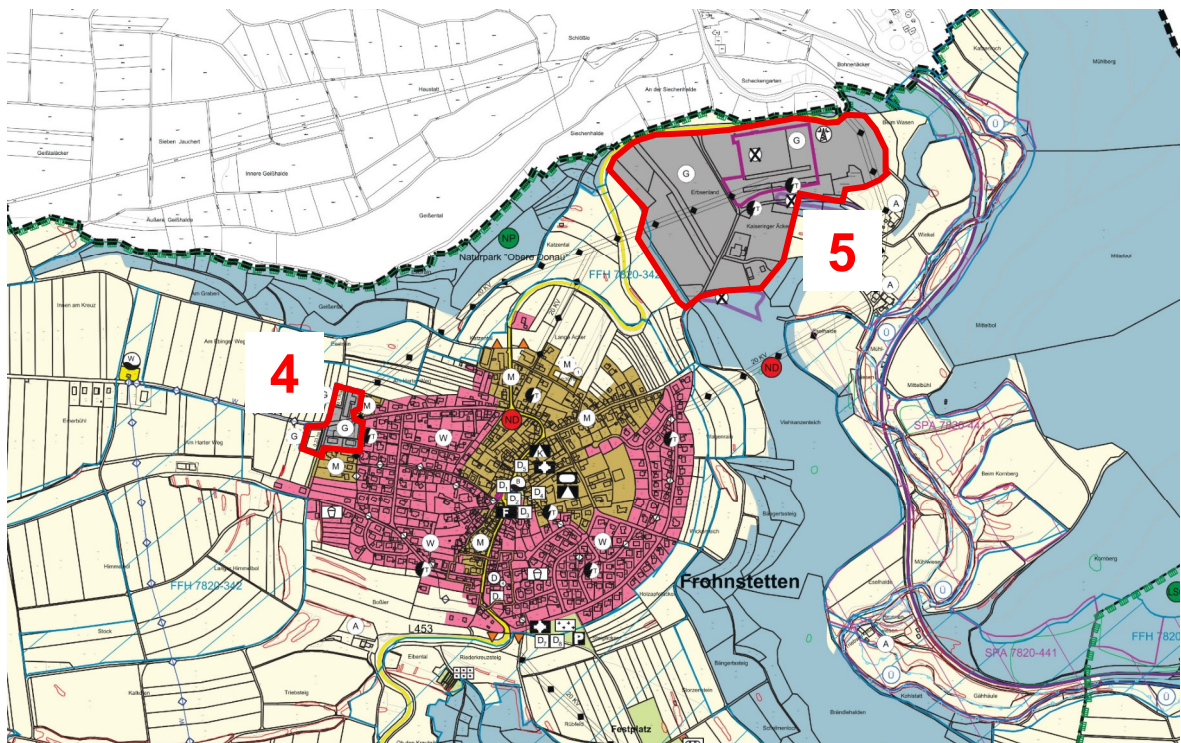
Standortwahl

Der Flächennutzungsplan weist für die Gemeinde Stetten am kalten Markt insgesamt die folgenden gewerblichen Bauflächen aus:

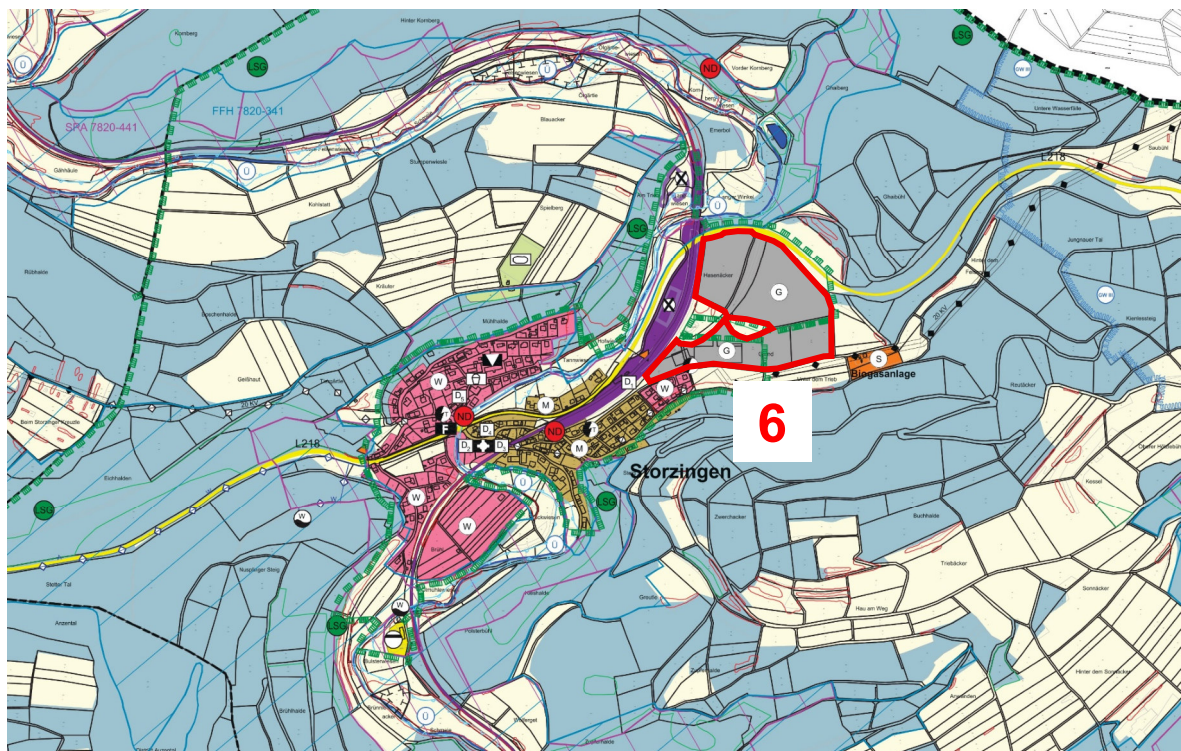
1. In der Breite
2. Reboul
3. Schwenninger Straße
4. Frohnstetten – West
5. Ebinger Straße
6. Hasenäcker



Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan VG Stetten am kalten Markt/Schwenningen, (2. Änderung, rechtskräftig seit 30.11.2023) – Übersicht Stetten am kalten Markt



Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan VG Stetten am kalten Markt/Schwenningen, (2. Änderung, rechtskräftig seit 30.11.2023) – Übersicht Frohnstetten



Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan VG Stetten am kalten Markt/Schwenningen, (2. Änderung, rechtskräftig seit 30.11.2023) – Übersicht Storzingen

1. „In der Breite“

Die gewerbliche Baufläche liegt am östlichen Siedlungsrand von Stetten am kalten Markt. Der Bereich wird fast vollständig vom Bebauungsplan „In der Breite“ (rechtskräftig seit 02.10.1972) inkl. dessen Änderungen/Erweiterungen überlagert. Ein kleiner Teilbereich im Süden wird von dem Bebauungsplan „Im unteren Brühl, 1. Änderung“ –

Änderung bezüglich Flurstück Nr. 3477 (rechtskräftig seit 22.08.2019) überlagert, der ein Allgemeines Wohngebiet (südlich der Straße „Zum Stofer“) ausweist.

Sämtliche Grundstücke im Bereich der gewerblichen Baufläche sind mittlerweile bebaut bzw. es liegen Planungen für eine Bebauung vor. Somit stehen keine gewerblichen Baugrundstücke zur Verfügung.

In Richtung Westen und Norden grenzen Wohnbauflächen an. In Richtung Osten und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Diese eignen sich grundsätzlich für eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen, auch da mit der Bühelstraße im Norden und der Straße „Zum Stofer“ Straßenanschlüsse in Richtung der geplanten und möglichen Erweiterungsflächen vorliegen. Zudem liegen keine unüberwindbaren planungsrechtlichen Restriktionen vor.

2. „Reboul“

Die gewerbliche Baufläche ist im Norden von Stetten am kalten Markt, unmittelbar südlich der Albkaserne, gelegen. Der Bereich wird fast vollständig vom Bebauungsplan „Reboul II“ (rechtskräftig seit 14.03.2000) inkl. dessen 1. und 2. Änderung überlagert.

Mit Ausnahme des Baugrundstücks Flurstück Nr. 3593 und des nördlichen Bereichs des Baugrundstücks Flurstück Nr. 548/5 ist die gewerbliche Baufläche vollständig bebaut. Beide Flurstücke sind im Privateigentum und somit für die Gemeinde nicht zugänglich. Insbesondere der nördliche Bereich des Flurstücks Nr. 548/5 soll für weiteren Einzelhandel (Lebensmittelvollversorger im südlichen Bereich des Flurstücks) oder als Fläche für die angrenzende Bundeswehrekaserne, sofern hier infolge der zunehmenden Investitionen Flächen benötigt werden, freigehalten werden.

Erweiterungsmöglichkeiten liegen nicht vor, da das Gewerbegebiet in allen Himmelsrichtungen von Bebauung und/oder Straßen begrenzt wird.

3. „Schwenninger Straße“

Die gewerbliche Baufläche befindet sich im Südwesten von Stetten am kalten Markt, zwischen der Schwenninger Straße und der Albstraße. Die Fläche ist zum Großteil nicht von Bebauungsplänen überlagert, mit Ausnahme der Bebauungspläne „Heizzentrale Schwenninger Straße“ (rechtskräftig seit 12.09.2024) (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Heizzentrale) südlich der Schwenninger Straße und dem Bebauungsplan „Firmenerweiterung Braun / Musterhaus“ (rechtskräftig seit 26.02.2026) am östlichen Rand der gewerblichen Baufläche.

Sämtliche Grundstücke im Bereich der gewerblichen Baufläche sind bebaut oder es liegen konkrete Bauabsichten vor, so dass keine gewerblichen Baugrundstücke zur Verfügung stehen.

Eine Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Süden ist nicht vorgesehen. Aus diesem Grund wird die gewerbliche Baufläche südlich der Schwenninger Straße im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung zurückgenommen. Hierdurch wird auch die vormals teilweise Überlagerung der gewerblichen Baufläche mit dem Landschaftsschutzgebiet „Donau- und Schmeiental“ berücksichtigt. Erweiterungsmöglichkeiten liegen somit nicht vor.

4. „Frohnstetten – West“

Die gewerbliche Baufläche liegt im Westen von Frohnstetten, im Bereich der Amerikastraße. Der Bereich wird vollständig von der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Frohnstetten – West“ (rechtskräftig seit 22.08.2019) überlagert.

Nahezu die gesamte gewerbliche Baufläche ist bebaut oder in Benutzung (z. B. Lagerflächen), so dass keine geeigneten gewerblichen Baugrundstücke vorliegen.

In Richtung Süden und Osten grenzen Wohnbauflächen an. In Richtung Westen und Norden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Richtung Westen oder Norden ist vonseiten der Gemeinde insbesondere aufgrund der Lage des Gewerbegebiets nicht erwünscht, da das am Siedlungsrand gelegene Gewerbegebiet nur über angrenzende Wohngebiete erschlossen werden kann.

5. „Ebinger Straße“

Die gewerbliche Baufläche liegt nordöstlich von Frohnstetten, südlich bzw. östlich der Ebinger Straße. Die Fläche ist vollständig vom Bebauungsplan „Ebinger Straße“ (rechtskräftig seit 04.07.1993) überlagert.

Der Großteil der Flurstücke der gewerblichen Baufläche, insbesondere westlich der Schmeienstraße, sind im privaten Eigentum, ohne das konkrete Verkaufsabsichten bestehen. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung soll beibehalten werden. Somit stehen diese Flächen zum jetzigen Stand nicht für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Im Bereich der bereits bebauten Flächen, östlich der Schmeienstraße, die sich zum Teil im Eigentum der Gemeinde befindet, liegt zurzeit eine Anfrage (Interessensbekundung, mit einer konkreten Planskizze vorliegend) für einen gewerblichen Betrieb vor.

Darüber hinaus ist das Gewerbegebiet für Betriebe, die einen hohen LKW-Verkehr aufweisen nur bedingt geeignet, da das Gewerbegebiet nur von Süden angefahren werden kann. Grund hierfür ist die Brücke der Bahnlinie Tübingen-Sigmaringen in Kaiseringen, die für herkömmliche LKWs zu klein bemessen ist. Aufgrund dessen eignen sich die gewerblichen Bauflächen hauptsächlich für kleinere Betriebe oder Betriebe mit geringen LKW-Verkehr.

Das Gewerbegebiet ist im Norden, Osten und Süden von Waldflächen umgeben, die eine Erweiterung ausschließen. Selbiges gilt für die Ebinger Straße, die das Plangebiet in Richtung Westen begrenzt.

6. „Hasenäcker“

Die gewerbliche Baufläche liegt im Osten von Storzigen, südlich der Bahnhofstraße (L218). Die Fläche ist im nördlichen Bereich vom Bebauungsplan „Hasenäcker“ (rechtskräftig seit 12.06.1996) überlagert.

Für die beiden aktuell noch unbebauten Flächen im nördlichen Bereich der gewerblichen Baufläche liegen bereits Baugenehmigungen für zwei Bauvorhaben vor. Konkret ist für den bestehenden Gewerbebetrieb Ernst Lorch KG ein Parkplatz vorgesehen. Die verbleibende Fläche soll als mögliche Erweiterungsfläche für den Gewerbebetrieb vorgehalten werden. Auf der anderen bisher unbebauten Fläche ist eine Produktionsstätte des Backhauses Mahl GmbH & CO. KG vorgesehen. In Summe stehen somit keine gewerblichen Bauflächen zur Verfügung.

Das Gewerbegebiet wird in Richtung Westen von der Bahnlinie Tübingen-Sigmaringen und im Norden von der Bahnhofstraße (L218) begrenzt, mit dahinterliegenden Waldflächen. In Richtung Osten und Süden grenzen ebenfalls Waldflächen an. Somit ist eine Erweiterung des Gewerbegebiets nicht möglich.

5. Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Gemäß der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet frei von regionalplanerischen Darstellungen. Vonseiten der Regionalplanung ist somit nicht mit Konflikten zu rechnen.



Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Stand 30.10.2023

6. Umweltbericht

Im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens „Kleines Eschle“ wurde eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Aus dem Umweltbericht vom 08.01.2026 zum Bebauungsplan „Kleines Eschle“ wird aus der allgemein verständlichen Zusammenfassung Folgendes zitiert:

„Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Durch das Vorhaben ist voraussichtlich nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen. Belastungswerte gem. 39. BImSchV werden für Stickstoffdioxid und Feinstaubbelastungen deutlich unterschritten, Lärmbelastungswerte voraussichtlich eingehalten.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Es ist davon auszugehen, dass auf einem Großteil der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches die Vegetation beseitigt wird. Es kommt zum Verlust von Wirtschaftswiesen, Streuobst und Ackerflächen. Zur Minderung der Auswirkungen werden straßenbegleitend Einzelbäume gepflanzt. Die Kompensation erfolgt durch Maßnahmen aus dem kommunalen Ökokonto.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte mit den Artengruppen Vögel und Fledermäuse sind vorgezogen zum Eingriff Nist- und Quartierhilfen anzubringen sowie die Anlage von Ackerrandstreifen erforderlich.

Boden

Durch das Vorhaben kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen durch die Versiegelung und Verdichtung von bisher unbelasteten Flächen. Minderungsmaßnahmen umfassen den schonenden Umgang mit Böden sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge. Das verbleibende Defizit wird schutzgutübergreifend durch Maßnahmen aus dem kommunalen Ökokonto ausgeglichen.

Wasser

Durch das Vorhaben kommt es zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades der Umgebung und somit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Darüber hinaus kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss. Es bestehen Hinweise auf die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen von Starkregenereignissen. Es sind Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge vorgesehen.

Klima, Luft

Vor dem Hintergrund der Klimaveränderungen ist mit zunehmender sommerlicher Wärmebelastung zu rechnen. Durchgrünungsmaßnahmen sind lediglich randlich festgesetzt.

Landschaft

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen durch die Verschiebung des Siedlungsrandes in das Offenland. Diese werden durch die Eingrünung der Fläche gemindert und schutzgutübergreifend kompensiert.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Es ist nicht mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur und sonstige Sachgüter durch das Vorhaben zu rechnen.

Wechselwirkungen

Auf räumliche und funktionale Wechselwirkungen 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 bisherige 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:

- Zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen
- Nist- und Quartierhilfen
- Anlage von Ackerrandstreifen
- Beschränkung künstlicher Lichtquellen
- Schonender Umgang mit Böden
- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge
- Umgang mit Niederschlagswasser
- Pflanzung von Einzelbäumen
- Ökokonto-Maßnahmen der Gemeinde

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Überwachung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen ist Aufgabe der Gemeinde.“

7. Artenschutz

Im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens „Kleines Eschle“ wurden im Jahr 2025 spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt.

Zusammengefasst ergibt sich durch die Planung eine Betroffenheit der Feldlerche und der Wachtel. Die lokale Revierdichte des Feldlerchenbestandes beträgt 3,7 BP/10 ha, die der Wachtel 1,0 BP/10 ha. Infolge der Verschiebung des Siedlungsrandes in Richtung Osten, verkleinert sich der kulissenfreie Raum für die Offenlandvogelarten um ca. 2,4 ha. Hierdurch ergibt sich gem. der Revierdichte ein Verlust von 0,89 Revieren der Feldlerche und 0,24 Revieren der Wachtel. Um Verstöße gegen das Beschädigungsverbot zu vermeiden, sind

vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich. Die Anforderungen an den Ausgleichsumfang orientieren sich an der Feldlerche, da diese in höherem Maße betroffen ist. Überschneidungen von Revieren unterschiedlicher Offenlandarten sind gängig, daher wird davon ausgegangen, dass die Maßnahme ebenfalls zu einer Habitataufwertung für die Wachtel führt. Es sind je betroffenem Revier der Feldlerche die Anlage von 0,5 ha Ackerlandstreifen (Blühstreifen oder Schwarzbrache) anzulegen. Brache- oder Blühstreifen dienen sowohl als Nahrungsfläche als auch als Brutplatz für die Feldlerche. Aus dem Verlust von 0,89 Revieren ergibt sich daher ein Ausgleichsbedarf von 0,44 ha. Die artenschutzrechtliche Kompensation erfolgt mittels der planexternen Ausgleichsmaßnahme A1 im Bebauungsplan.

Insgesamt wurden im Rahmen der Untersuchung drei Fledermausarten (Bartfledermaus, Zwergfledermaus, Zweifarbfledermaus) sicher nachgewiesen, zwei weitere Vorkommen konnten nicht bis auf Artniveau bestimmt werden. Bei der Quartiersuche konnte 2 Höhlungen an den Apfelbäumen Nr. 2 und 5 festgestellt werden. Eine Quartiernutzung durch Fledermäuse war nicht erkennbar, so waren weder Spuren noch Tiere anzutreffen. Aufgrund des dynamischen Quartierverhaltens von Baumfledermäusen ist eine temporäre Nutzung aber nicht vollständig ausgeschlossen. Essenzielle Jagdhabitats ließen sich nicht abgrenzen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot ist die Fällung der Streuobstbäume nach dem Ende der Wochenstubenzeit bei den Fledermäusen und vor Beginn der Winterschlafperiode und damit von Mitte September bis Mitte Oktober vorzunehmen. Zur Erhaltung der Nahrungsgrundlage für die im Gebiet vorkommenden Fledermäuse sollte die Beleuchtung im geplanten Gebiet insektenschonend mit möglichst zielgerichteter Ausleuchtung, geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung und bedarfsgerechter Beleuchtungssteuerung oder Abschaltung in den Morgenstunden ausgeführt werden. Zur Vermeidung eines Quartierverlustes sind die Obstbäume mit Quartiermöglichkeiten soweit möglich zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, ist der Verlust der Baumhöhlen durch das Ausbringen von Fledermauskästen (in der dreifachen Anzahl der zu entfernenden Quartiermöglichkeiten als Rund- und Flachkästen) auszugleichen. Es sind daher 6 Quartierhilfen in der nahen Umgebung anzubringen. Mittels des Pflanzgebots soll eine für Fledermäuse geeignete Entwicklung von Beuteinsekten sichergestellt werden.

Ausweisung einer gewerblichen Bauflächen entsprechend des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „In der Breite – Erweiterung und Ergänzung“

Gemeinde Stetten am kalten Markt, Gemarkung Stetten, Landkreis Sigmaringen

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Stetten am kalten Markt verfolgt durch die Änderung des Flächennutzungsplans folgende Ziele:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „In der Breite – Erweiterung und Ergänzung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die punktuelle Erweiterung eines Gewerbebetriebs am 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 geeignete Flächen für die Erweiterung der Firma Wetterer Bauunternehmung GmbH & Co. KG benötigt werden.

Da am bestehenden Standort nicht ausreichend Lagerflächen für Baumaterial und Schüttgüter zur Verfügung stehen, ist eine Erweiterung der Betriebsfläche für eine zukunftsfähige Entwicklung des Betriebes zwingend erforderlich. Ein unmittelbarer Anschluss des Standortes an die bestehende Betriebsfläche ist dabei für die Wahrung der Betriebsabläufe unabdingbar.

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.

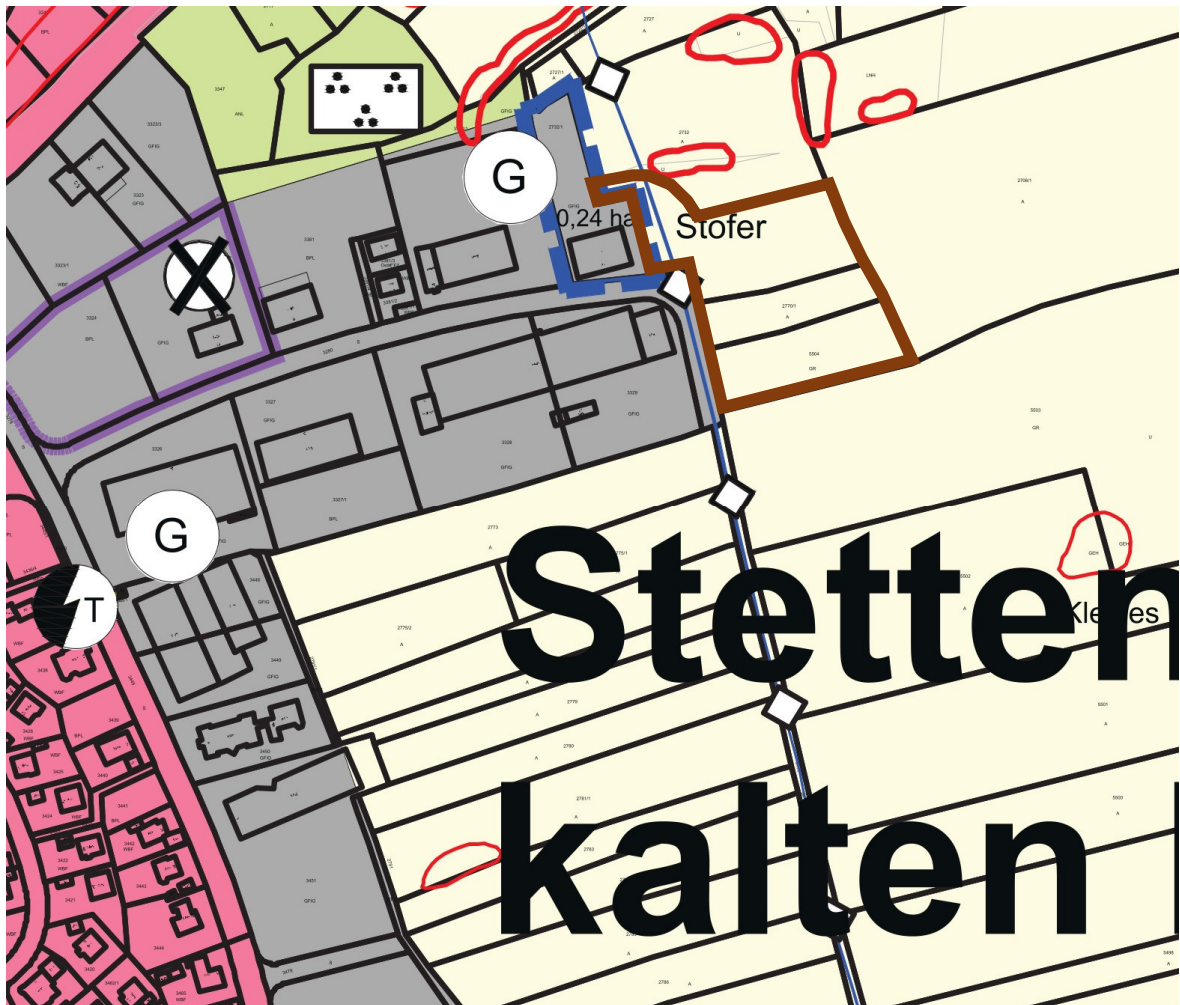
Um dem Entwicklungsgebot nachzukommen, wird entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan „In der Breite – Erweiterung und Ergänzung“ (Aufstellungsbeschluss 12.12.2024) der Flächennutzungsplan (im Parallelverfahren nach § 8 (3) Baugesetzbuch) geändert.

2. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Breite – Erweiterung und Ergänzung“ ist im Flächennutzungsplan vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Änderungsfläche umfasst die Flurstücke Nr. 2732 (teilweise); 2770/1 und 5504, mit einer Gesamtgröße von 0,77 ha. Diese wird vollständig in gewerbliche Baufläche umgewandelt.

Für die Änderungsfläche wird keine Tauschfläche herangezogen, da ein Bedarfsnachweis vonseiten der Firma Wetterer Bauunternehmung GmbH & Co. KG für die Änderungsfläche vorgebracht wurde. Siehe hierzu Kapitel 3.



Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan VG Stetten am kalten Markt/Schwenningen, (2. Änderung, rechtskräftig seit 30.11.2023) – braun: „In der Breite – Erweiterung und Ergänzung“

Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (Änderungsfläche „In der Breite – Erweiterung und Ergänzung“) wurde im Gemeinsamen Ausschuss am 26.01.2026 beschlossen. Daran anschließend fand die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 02.02.2026 bis 06.03.2026 statt.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Bebauungsplanverfahren „In der Breite – Erweiterung und Ergänzung“ mit dem Aufstellungsbeschluss am 12.12.2024 eingeleitet. Die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung fand im Zeitraum vom 07.01.2025 bis 07.02.2025 statt.

3. Bedarf und Flächenbilanz

Aufgrund der Forderung des Regierungspräsidiums Tübingen (Schreiben vom 22.03.2019) zur Beachtung des Hinweisepapieres zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vom 15.02.2017 ist die Gemeinde gezwungen den Bedarf von neuen Bauflächen nachzuweisen oder Bauflächen im gleichen Umfang zurückzugeben.

Für die Erweiterung des Gewerbebetriebs wird insgesamt eine Fläche von 0,77 ha in gewerbliche Baufläche umgewandelt.

Die Firma Wetterer Bauunternehmung GmbH & Co. KG wurde im Jahre 1920 als Hoch- und Tiefbauunternehmen gegründet. Seit Ende der 1960er-Jahre konzentriert sich das Familienunternehmen vollständig auf den Tief- und Straßenbau. Das Leistungsspektrum umfasst die Ausführung von Tief- und Straßenbaumaßnahmen, Kanalsanierungen, die

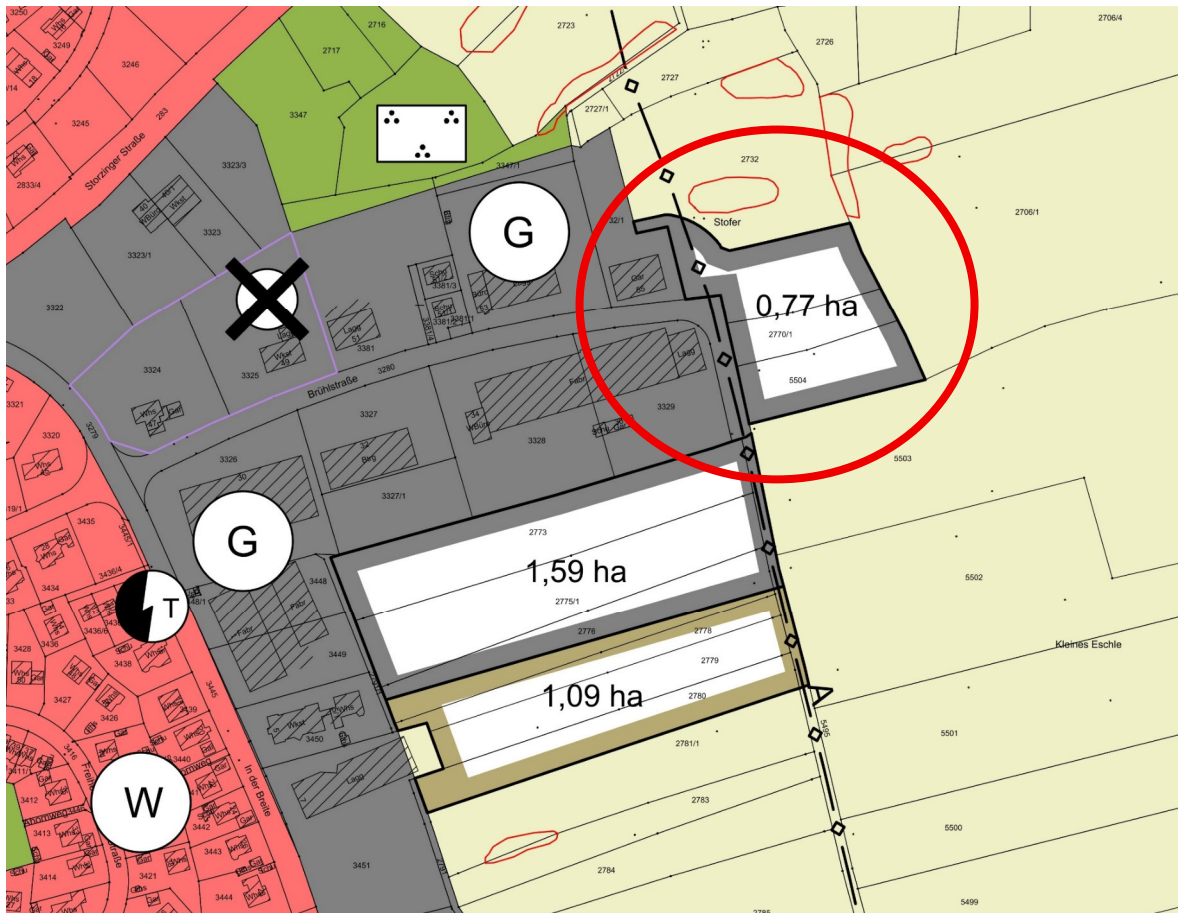
Erschließung von Neubaugebieten sowie die Gestaltung von Außenanlagen im privaten und gewerblichen Bereich.

Der Familienbetrieb wird mittlerweile in der vierten Generation geführt, die Betriebsfortführung durch die fünfte Generation ist bereits in Planung. Die Zukunft des Unternehmens ist somit gesichert. Derzeit sind neun gewerbliche Mitarbeitende und zwei Angestellte beschäftigt. Eine Steigerung der Beschäftigungszahlen ist in den kommenden Jahren vorgesehen, insbesondere durch die Schaffung zusätzlicher Ausbildungsplätze.

Im Jahre 2000 wurde der heutige Standort im Gewerbegebiet Brühl im Hauptort Stetten am kalten Markt neu errichtet, wodurch der vormals innerörtlich gelegene Betriebssitz an den Ortsrand verlagert wurde. Hierdurch konnten innerörtliche Flächen sinnvoll umgenutzt werden. Aufgrund kontinuierlicher Investitionen, insbesondere in den Fuhrpark, wurde im Jahr 2015 eine erste Betriebserweiterung umgesetzt, um den Bau einer Fahrzeughalle realisieren zu können.

Die Lagerkapazitäten am Standort sind nahezu ausgeschöpft. Um einen reibungslosen Betriebsablauf zu sichern, ist es zwingend erforderlich, dass Baumaterialien stets in ausreichender Menge am Betriebsstandort gelagert werden können. Die steigende Zahl an Materialanlieferungen sowie die zunehmende Anforderung an die Lagerlogistik machen eine Erweiterung der Lagerflächen unumgänglich. Darüber hinaus wird mittelfristig der Bau einer weiteren Fahrzeughalle notwendig, aufgrund der zunehmenden Größe von neuen Maschinen, Fahrzeugen und Anbaugeräten.

Sowohl bei der Erweiterung 2015 als auch heute bestehen am Firmenstandort keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung Süden, Westen und Norden zur Verfügung. Im Süden und Westen begrenzt bestehende Bebauung den Firmenstandort, in Richtung Norden befinden sich Gehölzstrukturen, die in Teilen als geschütztes Offenlandbiotop „Hecken und Feldgehölze zw. Brühlstraße und L 218 NO Stetten“ eingestuft sind (Biotopnummer: 178204374342). Eine bauliche Entwicklung kommt somit nur in Richtung Osten bzw. Südosten infrage, wobei ein Abstand zum geschützten Offenlandbiotop „Hecken, Feldgehölze und Steinriegel O Stetten“ einzuhalten ist. Dies wird entsprechend berücksichtigt. Ein unmittelbarer Anschluss der Erweiterungsfläche an den bestehenden Betrieb ist zwingend erforderlich, um die Betriebsabläufe möglichst effizient und wirtschaftlich gestalten zu können.



3. Änderung des Flächennutzungsplans VG Stetten am kalten Markt/Schwenningen, (2. Änderung, rechtskräftig seit 30.11.2023) – Änderungsfläche „In der Breite – Erweiterung und Ergänzung“ (rot umkreist)

4. Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Gemäß der Raumnutzungskarte überlagert das Plangebiet im Nordosten im geringen Umfang einen Regionaler Grünzug (Vorranggebiet PS 3.1.1 Z) an. Regionale Grünzüge, die als Vorranggebiet festgelegt sind, sind von Bebauung freizuhalten (Z (2)). Aufgrund der Lage des Plangebiets am Rand des Regionalen Grünzugs sowie der Lage unmittelbar angrenzend an den bestehenden Gewerbebetrieb, handelt es sich bei der regionalplanerischen Darstellung des Vorranggebiets Regionaler Grünzug um eine regionalplanerische Unschärfe. Das Ziel der Raumordnung steht der Planung somit nicht entgegen.



Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Stand 30.10.2023

5. Umweltbericht

Im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens „In der Breite – Erweiterung und Ergänzung“ wurde eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Aus dem Umweltbericht vom 21.11.2024 zum Bebauungsplan „In der Breite – Erweiterung und Ergänzung“ wird aus der allgemein verständlichen Zusammenfassung Folgendes zitiert:

„Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Die Grenz-, Richt- und Orientierungswerte des Lärmschutzes wie auch die Luft- und Geruchsbelastungswerte werden voraussichtlich für das Gewerbegebiet eingehalten.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch das Vorhaben gehen Fettwiesen mittlerer Standorte verloren. Artenschutzrechtlich kommt es durch die Verlagerung des Siedlungskulisse in das Offenland zu einer Betroffenheit der Feldlerche. Es sind Maßnahmen zum Ausgleich und zur Kompensation erforderlich.

Boden

Durch das Vorhaben kommt es zu Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen. Es sind Maßnahmen zu Minderung (schonenden Umgang mit Böden, Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge) und zum Ausgleich erforderlich.

Wasser

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist der Niederschlag soweit wie möglich vor Ort zu Versickern. Es bestehen Hinweise auf eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen von Starkregenereignissen.

Klima, Luft

Es kommt zu einem kleinräumigen Verlust von Kaltluftentstehungsflächen ohne erhebliche Beeinträchtigungen der großräumigen Kaltluftströme. Für den Zeitraum 2011 bis 2050 sind

für den Raum Belastungen durch Klimaveränderungen prognostiziert. Es werden Maßnahmen zur Durchgrünung festgesetzt.

Landschaft

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich aus der geplanten Bebauung und der Nähe zum Ski-Lift. Zur Einbindung der Gebäude in die Umgebung werden Maßnahmen zur Durchgrünung und Entwicklung artenreicher Säume festgesetzt.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter innerhalb des Geltungsbereiches bekannt. Sollten während der Bauarbeiten archäologische Denkmale auftreten, so werden diese gemeldet und es wird die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation der Funde und Befunde eingeräumt.

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 verändert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich werden nachstehend zusammengefasst aufgeführt:

- Anlage von Ackerrandstreifen
- Beschränkung der Beleuchtung
- Schonender Umgang mit Böden
- Umgang mit Niederschlagswasser
- Durchgrünung des Gebietes
- Eingrünung des Gebietes
- Externe Ausgleichsmaßnahmen (wird im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt)

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umsetzung, sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgaben der Gemeinde.“

Zum Entwurfsbeschluss des Bebauungsplans „In der Breite – Erweiterung und Ergänzung“ wird der Umweltbericht überarbeitet und um die aktuellen Untersuchungsergebnisse (Artenschutz) und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) ergänzt.

6. Artenschutz

Im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens „In der Breite – Erweiterung und Ergänzung“ wurden im Jahr 2025 spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt.

Zusammengefasst ergibt sich durch die Planung eine Betroffenheit der Feldlerche und der Wachtel. Die lokale Revierdichte des Feldlerchenbestandes beträgt 3,7 BP/10 ha, die der Wachtel 1,0 BP/10 ha. Infolge der Verschiebung des Siedlungsrandes in Richtung Osten, verkleinert sich der kulissenfreie Raum für die Offenlandvogelarten um ca. 1,3 ha. Hierdurch ergibt sich gem. der Revierdichte ein Verlust von 0,48 Revieren der Feldlerche und 0,13 Revieren der Wachtel. Um Verstöße gegen das Beschädigungsverbot zu vermeiden, sind vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Die Anforderungen an den Ausgleichsumfang orientieren sich an der

Feldlerche, da diese in höherem Maße betroffen ist. Überschneidungen von Revieren unterschiedlicher Offenlandarten sind gängig, daher wird davon ausgegangen, dass die Maßnahme ebenfalls zu einer Habitataufwertung für die Wachtel führt. Es sind je betroffenem Revier der Feldlerche die Anlage von 0,5 ha Ackerrandstreifen (Blühstreifen oder Schwarzbrache) anzulegen. Brache- oder Blühstreifen dienen sowohl als Nahrungsfläche als auch als Brutplatz für die Feldlerche. Aus dem Verlust von 0,48 Revieren ergibt sich daher ein Ausgleichsbedarf von 0,25 ha. Die artenschutzrechtliche Kompensation erfolgt mittels planexterner Ausgleichsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Hinweise

3. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Stetten am kalten Markt - Schwenningen

Ausweisung von zwei gewerblichen Bauflächen und einer gemischten Baufläche mit gleichzeitiger Rücknahme einer bestehenden gewerblichen Baufläche auf der Gemarkung Stetten entsprechend der in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen „Kleines Eschle“ und „In der Breite – Erweiterung und Ergänzung“

Gemeinde Stetten am kalten Markt, Gemarkung Stetten, Landkreis Sigmaringen

1. Hinweise

1.1 Bodenschutz, Erdaushub und Altlastenverdacht

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Sollte anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen / Erdaufschüttungen im Außenbereich“ des Landratsamtes Sigmaringen zu beachten. Die entsprechenden Anträge zur Genehmigung der Auffüllung sind rechtzeitig beim Landratsamt Sigmaringen / Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz einzureichen. Auch bei genehmigungsfreien Auffüllungen sind die rechtlichen und fachlichen Anforderungen des Bodenschutzes sowie des Naturschutzes zu beachten.

Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 (3) Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 ha einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts wird empfohlen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 (4) Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 (2) LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Wird bei der Erschließung oder den Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z. B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen / Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz zu verständigen.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Bestimmungen der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (Ersatzbaustoffverordnung) vom 9. Juli 2021 (in Kraft getreten am 1. August 2023) in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

1.2 Grundwasserschutz

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel, etc.) ist die "Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)" vom 18.04.2017 in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

Die Tauschfläche „Kleines Eschle“ liegt vollständig im Wasserschutzgebiet „Heuberg“, in der Wasserschutzgebietszone III. Die zugehörige Schutzgebietsverordnung vom 10.05.1989 ist zu beachten.

1.3 Denkmalschutz / Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Bauunternehmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Entwurfsbeschluss des Gemeinsamen Ausschusses vom 27.04.2026 zugrunde.

Reutlingen, den 27.04.2026

Stetten am kalten Markt, den 27.04.2026

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Maik Lehn
Bürgermeister
Vorsitzender der Vereinbarten
Verwaltungsgemeinschaft