

SITZUNGSVORLAGE



Gemeinderat

Beschlussfassung öffentlich am 20.01.2020

Vorlage Nr.: 2020-013

Amt: Bürgermeister

Aktenzeichen: 621.41

Datum: 10.01.2020

BEBAUUNGSPLAN „IM KLEEBÜHL – 5. ÄNDERUNG,, NEUBAU EINES PFLEGEZENTRUMS

- ABWÄGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN AUS DER FRÜHZEITIGEN ANHÖRUNG DER ÖF-FENTLICHKEIT SOWIE DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB)

- BERATUNG UND BILLIGUNG DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS MIT DAZUGEHÖRIGEN UNTERLAGEN SOWIE BESCHLUSS ÜBER DIE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DIE BETEILIGUNG DER BEHÖR-DEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 3 ABS. 2 UND §4 ABS. 2 BAUGB)

SACHVERHALT:

Um die baulichen Voraussetzungen zum Neubau eines Pflegezentrums sowie zur Sicherung des Altbestands zu sichern, muss der Bebauungsplan „Im Kleeblühl“ in Bezug auf die Grundstücke Flst. Nr. 1427 und 3234 geändert werden. Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zu der Bebauungsplanänderung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Stetten am kalten Markt bereits am 23.09.2019 gefasst. Die frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand vom 01.11.2019 bis 30.11.2019 sowie der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 30.10.2019 bis 30.11.2019 statt.

In der Gemeinderatssitzung am 20.01.2020 soll die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgen. Nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB soll in derselben Sitzung ebenso der Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gefasst werden.

Ziele und Zwecke der Planung

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 deutlich gestiegen. Daher beabsichtigt die Gemeinde westlich der Ortskernbebauung zwischen der Albstraße und der Schwenninger Straße den Umbau des ehemaligen Pflegeheims

zum Betreten Wohnen und Neubau eines Pflegezentrums. Alternative Standorte bestehen nicht.

Derzeit wird die geplante Erweiterungsfläche (Flst. Nr. 1427) landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Eine auf dem vorgenannten Grundstück bestehende Hochspannungsleitung wird im Zuge der Bauausführung entfernt bzw. umgelegt. Entsprechende Abstimmungsgespräche haben hierzu bereits mit der Gemeinde und dem Netzbetreiber stattgefunden. Des Weiteren ist auf dem Flst. 3234 ein Gehölzbestand vorhanden, der im Zuge der Umbauarbeiten zum überwiegenden Teil erhalten bleiben soll.

Die Ausweisung des Bebauungsplans erfolgt als Mischgebiet.

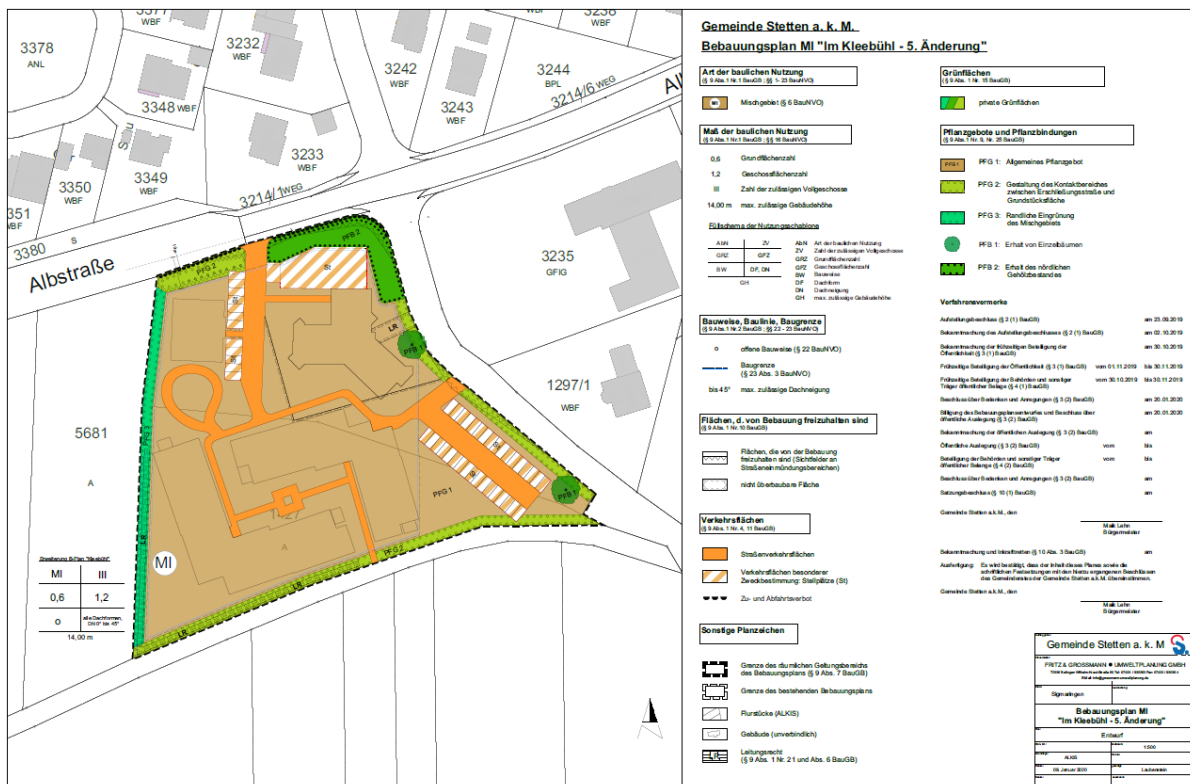


Abbildung 1: B-Plan MI „Im Kleebühl - 5. Änderung“, Stetten a.k.M. (Entwurf) 09.01.2020

Die Planzeichnung, die Textteile (planungsrechtliche Festsetzung, örtliche Bauvorschriften und Begründung), der Umweltbericht und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegen im Entwurf in der Fassung vom 09.01.2020 als **Anlage** bei. Im Umweltbericht werden einzelne Punkte noch ergänzt bzw. näher erläutert. Insoweit wurde nun eine Vorabversion übersandt. Der vollständige Umweltbericht wird dem Gremium bis zur Gemeinderatssitzung nachgereicht.

Zur weiteren Erläuterung des Vorhabens sowie des bauplanungsrechtlichen Verfahrens, werden die Inhalte im Rahmen einer Präsentation vorgestellt.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist das Büro Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH, Wilhelm-Kraut-Straße 60, 72336 Balingen beauftragt worden.

Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das geplante Mischgebiet befindet sich westlich der Ortschaft Stetten am kalten Markt und umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha, wovon die zu erweiternde Fläche ca. 8.500 m² bemisst. Es schließt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet an.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- Im Norden durch die Albstraße
- Im Osten durch die Schwenninger Straße
- Im Süden durch die landwirtschaftlichen Grundstücke, Flurstücke Nr. 5140, 5142, 5144, 5145, 5146 und 5149 (Landschaftsschutzgebiet „Donau und Schmeiental“)
- Im Westen durch die landwirtschaftliche Grünfläche Flst. Nr. 5681 (FFH-Mähwiese)

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage der überplanten Fläche (rot) dar.



Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich

Das Vorhabengebiet (Abb. 2 rote Fläche) befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Heuberg (Zone III) und grenzt im Süden an das Landschaftsschutzgebiet „Donau und Schmeiental“ sowie im Westen an eine FFH-Mähwiese an. In ca. 600 m Entfernung befindet sich das Vogelschutzgebiet Südwestalb und Oberes Donautal. In einer Entfernung von ca. 1,5 km liegt das FFH-Gebiet Truppenübungsplatz Heuberg.

Übergeordnete Planungen

Regionalplan – Bodensee Oberschwaben (genehmigt 1996)

Anhand der Abbildung 3 ist zu erkennen, dass sich das Plangebiet (rot umrandet) im Regionalplan – Bodensee Oberschwaben auf einer von Zielen der Raumordnung nicht berührten Fläche befindet.

Das Vorhaben steht keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

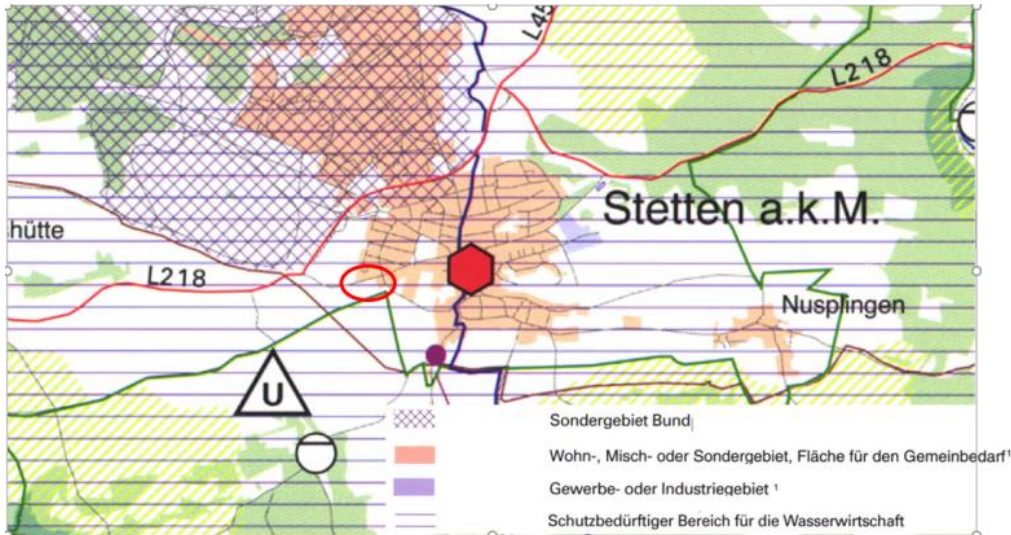


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan – Bodensee Oberschwaben (1996)

Flächennutzungsplan

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

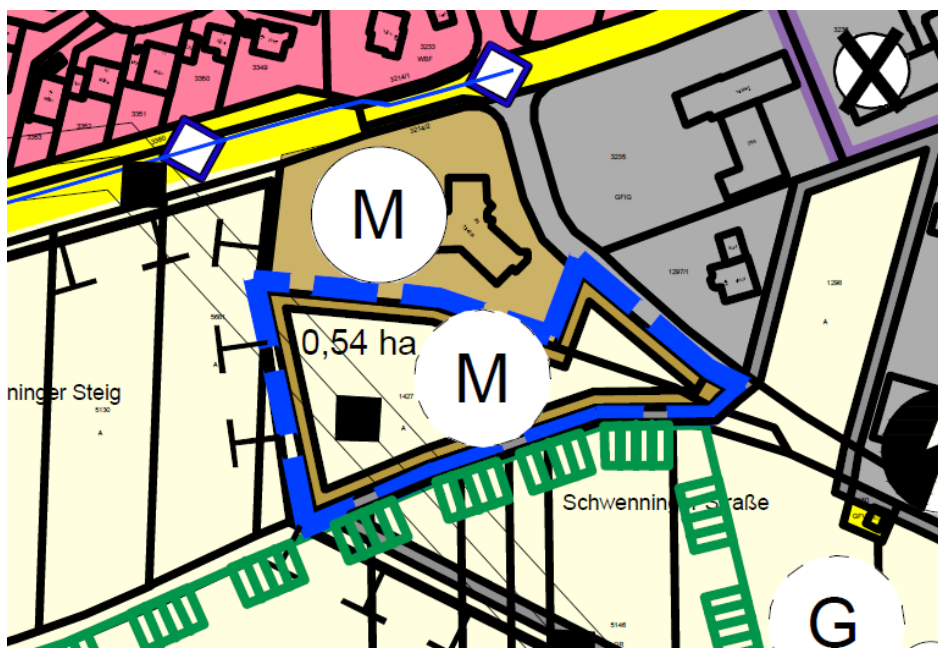


Abbildung 4: Auszug aus dem FNP (2019)

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die L 218 rechts abzweigend über die Albstraße nach Stetten am kalten Markt. Die Albstraße ist zum Teil als K 8210 klassifiziert.

Vor dem Kreuzen der Schwenninger Straße befindet sich das Planungsgebiet rechts der Albstraße.

Eine Stromversorgung ist über das bestehende Netz gegeben.

Bestehende Leitungen für Frischwasser sowie Abwasser sind angrenzend vorhanden.

Unverschmutztes Oberflächenwasser kann breitflächig zur Versickerung gebracht werden.

Vorgetragene Anregungen und Bedenken

Nach der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geprüft und Abwägungsvorschläge erarbeitet. Es wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind hinsichtlich der innerhalb des Geltungsbereichs vorzufindenden Planung relativ kritisch. So weist der Fachbereich Straßenbau im Landratsamt Sigmaringen auf das grundsätzliche Anbauverbot für Hochbauten im Abstand von 15 m vom Fahrbahnrand der K 8210 hin. Gemäß § 22 Straßengesetz (StrG) kann im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung eine Ausnahme vom Anbauverbot beantragt und ein geringerer Abstand zugelassen werden. Die Baugrenze soll auf einen Abstand von 10 m vom Fahrbahnrand der K 8210 verschoben und vermaßt werden.

Die Stellplätze sind außerhalb der freizuhaltenden Sichtflächen für die neue Zufahrt vorzusehen. Eine Direktzufahrt zu den Stellplätzen von der K 8210 aus wird nicht erlaubt. Der Entwurf wurde entsprechend überarbeitet und der Bereich entlang der K 8210 als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Die Stellplätze werden in einer Reihe seitlich des geplanten Gebäudes angeordnet. Zudem wird 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 wird ein Schleppkurvennachweis für einen 7,5 to LKW dem Bebauungsplan beigelegt.

Weiter wurde gefordert, einen Umweltbericht und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellen. Diese Gutachten liegen nunmehr vor und sind den Sitzungsunterlagen beigelegt.

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.

Die vorgetragenen Stellungnahmen sind im Rahmen des Abwägungsprozesses durch den Gemeinderat eingehend zu prüfen und unter- und gegeneinander abzuwägen. Als Grundlage dazu dient die Synopse, die den Unterlagen als **Anlage** ebenfalls angefügt ist.

Ein Vertreter des Planungsbüros wird an der Sitzung teilnehmen und für Rückfragen zur Verfügung stehen.

Weiteres Verfahren

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Beratung und Billigung des Entwurfs durch den Gemeinderat erfolgt die Offenlage. Hier erhalten die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange nochmals Gelegenheit ihre Stellungnahme abzugeben.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) wird zugestimmt.
2. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes in Plan und Text mit Begründung, Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in der Fassung vom 09.01.2020 wird gebilligt.
3. Der vorliegende Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in Plan und Text zum Bebauungsplan in der Fassung vom 09.01.2020 wird gebilligt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Beschluss ortsüblich bekannt zu machen und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB durchzuführen. Darüberhinaus soll die Verwaltung die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB veranlassen.

ANLAGEN:

- Planzeichnung (Entwurf vom 09.01.2020)
- Textteile des Bebauungsplans bestehend aus den planungsrechtlichen Festsetzungen, den Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg zum Bebauungsplan sowie der Begründung (Entwurf vom 09.01.2020)
- Umweltbericht incl. Bestands- und Maßnahmenplan (Entwurf vom 09.01.2020)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Entwurf vom 09.01.2020)
- Schlepplkurvennachweis (Vorabzug vom 06.01.2020)
- Synopse – Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung (Fassung vom 09.01.2020)