

Sitzungsvorlage Nr.: 023/2019

Sitzung am 15.03.2019

Öffentlich

Bearbeiter.: Markus Streich

Aktenzeichen: 621.41

Nichtöffentlich

**Sichtvermerk:**  
**Bürgermeister Frank Schrott**



Amt 10 Bürgermeisteramt	Amt 20 Hauptamt	Amt 30 Finanzverwaltung	Amt 40 Bauamt
			<i>M. Streich</i>

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	16.11.2018	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	15.03.2019	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

**Bebauungsplan „Alte Mühle“ in Meßstetten**

- a) Vorstellung der Planung
- b) Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)
- c) Auslegungsbeschluss nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Die vorgestellte Planung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Mühle“ nach § 2 Abs. 1 BauGB und die Aufstellung der Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Abs. 7 LBO wird gemäß § 13 a BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans „Alte Mühle“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 15.03.2019 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.) vom 15.03.2019 wird mit der Begründung vom 15.03.2019 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB be-

schlossen. Der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben (§ 13 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 BauGB). Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

4. Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Alte Mühle“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 15.03.2019 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 15.03.2019 werden mit Begründung vom 15.03.2019 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben (§ 13 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 BauGB). Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

---

Kosten / Finanzielle Auswirkungen:

- Es werden keine Haushaltsmittel benötigt (kostenneutral).  
 Es werden Haushaltsmittel in Höhe von benötigt.  
 Diese stehen ausreichend zur Verfügung (HHSt.).  
 Haushaltsmittel stehen nur mit € zur Verfügung (HHSt. )  
 Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.  
Deckungsvorschlag:

---

Protokollauszug an:

- **Amt 40**

## **I. Allgemeines**

Als einer der Schwerpunkte der Wohn- und Siedlungsentwicklung in der Stadt Meßstetten wurde im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes „Agenda Meßstetten 2030“ die Innenentwicklung definiert. In der Stadt Meßstetten liegen derzeit für eine Vielzahl an Flächen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor. Probleme treten in diesem Zusammenhang auf, wenn vorhandene Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden sollen. Die Vorgaben des Baugesetzbuches binden den Bauherren dabei an die Art und das Maß der baulichen Nutzung des bisherigen Gebäudes sowie der umgebenden Bebauung. Dies schränkt die Möglichkeiten für eine moderne und zeitgemäße Bebauung stark ein.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann die Gemeinde für zukünftige Bauvorhaben Festsetzungen treffen, nach welchen Kriterien sich die Zulässigkeit einer zukünftigen Bebauung richtet. Aus diesem Grund soll für dieses Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der sowohl die stadtplanerischen Belange des Bestandes aufnimmt, aber auch eine moderne und zeitgemäße Bebauung zulässt und dabei eine geeignete Abwägung zwischen diesen Belangen findet.

## **II. Verfahren**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.11.2019 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Alte Mühle“ und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gefasst. Mit den planerischen Leistungen wurde das Büro Künstler aus Reutlingen beauftragt.

Der Bebauungsplan und die dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) von ca. 7.100 m<sup>2</sup> fest, demnach liegt dessen Grundfläche unter der in § 13a (2) BauGB vorgegebenen Obergrenze von maximal 20.000 m<sup>2</sup>. In diesem beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten – Nusplingen – Obernheim weist das Plangebiet als gemischte Baufläche aus. Dementsprechend ist der Bebauungsplan „Alte Mühle“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **III. Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich der Stadt Meßstetten. Es wird begrenzt durch die Straße „Burg“ im Norden, die Zeurengasse im Westen sowie die Skistraße im Süden. Im Osten grenzen das Schulgelände sowie das Gelände der Turn- und



besondere, ortsbildprägende Situation reagiert. Dies kann mit den Bestimmungen der abweichenden Bauweise ermöglicht werden

Zur Gestaltung und Erhaltung des historischen Straßenbildes im Plangebiet ist der Erlass von Örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Ohne diese ist zu befürchten, dass der derzeit vorhandene Bebauungscharakter verloren geht. Zum Erhalt des jetzt typischen Ortsbildes wird daher eine rechtswirksame Grundlage geschaffen.

## **V. Umweltverträglichkeit und Artenschutz**

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB wird abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist formal nicht erforderlich.

Abwägungserhebliche Umweltbelange und artenschutzrechtliche Belange wurden ermittelt und sind als Umweltinformation dem Bebauungsplan beigefügt. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, werden Festsetzungen zur zeitlichen Regelung von Gehölzfällungen und Bauzeiten sowie Baumpflanzungen je Baugrundstück verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **Anlagen**

- 1 Planzeichnung (Teil A) vom 15.03.2019
- 1 Schriftlicher Teil (Teil B) vom 15.03.2019
- 1 Begründung vom 15.03.2019
- 1 Umweltinformation vom 26.02.2019