

Sitzungsvorlage Nr.: 075/2019

Sitzung am 28.06.2019

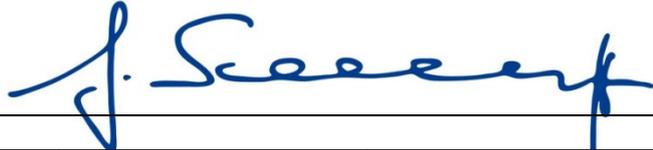
Öffentlich

Bearbeiter.: Markus Streich

Aktenzeichen: 621.41

Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schrott



Amt 10 Bürgermeisteramt	Amt 20 Hauptamt	Amt 30 Finanzverwaltung	Amt 40 Bauamt
			M. Streich

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	28.06.2019	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

2. Änderung des Bebauungsplans „Links der Nusplinger Straße“ in Unterdigisheim

a) **Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

b) **Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. **Die Bedenken und Anregungen der Träger Öffentlicher Belange werden berücksichtigt. Die Fachbehörden werden hierüber informiert.**

2. **Der Gemeinderat beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans „Links der Nusplinger Straße“ in Meßstetten-Unterdigisheim mit den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung.**

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

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat der Stadt Meßstetten am 16.11.2018 gefasst. Die Billigung des Bebauungsplanentwurfs sowie der Beschluss über öffentliche Auslegung erfolgten am 19.02.2019. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt; daher wurde auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Die Anhörung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom 22.03./01.04.2019 bis 30.04.2019.

II. Ziele und Zwecke der Planung

Als einer der Schwerpunkte der der Wohn- und Siedlungsentwicklung in der Stadt Meßstetten wurde im Rahmen der „Agenda Meßstetten 2030“ die Innenentwicklung definiert. Großes Augenmerk liegt hierbei auch auf den Ortsteilen. Durch die Erhöhung der Vollgeschosse von II auf III und die damit einher gehenden Änderung des Bebauungsplanes MI „Links der Nusplinger Straße“, 2. Änderung soll eine angemessene Nachverdichtung des Grundstücks ermöglicht werden um dadurch notwendigen Wohnraum in diesem Teilort zu schaffen.

Von der Aufstellung örtlicher Bauvorschriften für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Links der Nusplinger Straße“ ist innerhalb des Plangebiets mit einer Fläche von ca. 0,07 ha das Flurstück mit der Flst.-Nr. 706/1 tangiert. Das Gebiet ist geprägt durch eine Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen.

III. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Mischgebiet „Links der Nusplinger Straße“ befindet sich im Süden der Ortschaft Unterdigisheim. Die geplante 2. Änderung umfasst das Flurstück 706/1. Die Abbildung 2 gibt eine Übersicht über die Lage des Planungsbereiches. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Lageplan in der Abbildung 3 entnommen werden.

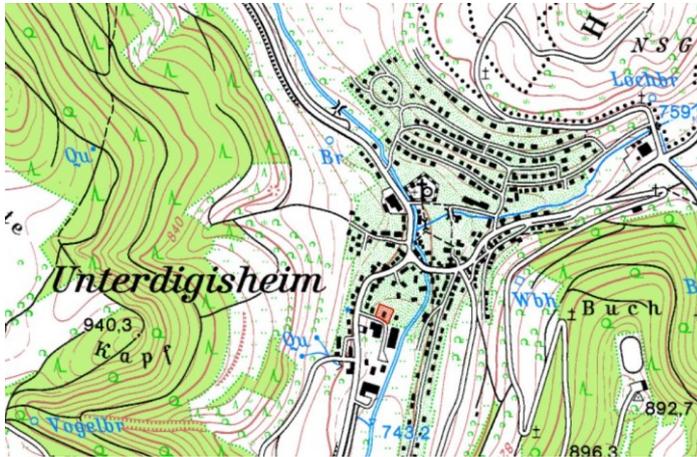


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)



Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich

IV. Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013 auf einer Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe (N). Angrenzend an das Plangebiet befinden sich ein Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“ sowie eine Straße für überregionalen Verkehr. Aufgrund der Lage fügt sich das Gebiet wenig störend in die umgebende Landschaft ein.

Der seit dem Jahr 2018 wirksame Flächennutzungsplan des GVV Meßstetten weist den Bereich des Plangebietes als Fläche für eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen aus. Das Vorhaben steht keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

V. Erschließung

Die Zufahrt zur 2. Änderung des Mischgebietes erfolgt über die L 433 in Richtung Nusplingen sowie die bestehende innere Erschließung. Bestehende Leitungen für Frischwasser sowie Abwasser sind vorhanden.

VI. Ergebnis der Anhörung der Träger Öffentlicher Belange

Nach der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geprüft und Abwägungsvorschläge erarbeitet.

Das **Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg** hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass das Plangebiet sich im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit befindet. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist ebenfalls zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Diese wurde in den Hinweisen unter Pkt. 2, „Geotechnik“, aufgenommen.

Das **Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart** hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Dieses wurde in den Hinweisen unter Pkt. 3, „Denkmalpflege“ aufgenommen.

In seiner Stellungnahme hat der **Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Zollernalbkreis** darauf hingewiesen, dass das Flst. 706/1 teilweise im Überschwemmungsgebiet der Oberen Bära liegt und bei einem Extrem Hochwasser überflutet wird. Gemäß § 78b Abs. 1 Satz 2 WHG ist das Bauen in Gebieten, die bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden, prinzipiell möglich. Allerdings sollten die Gebäude „hochwasserangepasst“ geplant und gebaut werden. Da das bestehende Gebäude im Bestand erhalten bleibt und lediglich um ein weiteres Stockwerk erhöht wird, ist eine hochwasserangepasste Bebauung im Rahmen der anstehenden Gebäudeänderung hier nicht erforderlich. In den Hinweisen unter Pkt. 4, „Hochwasservorsorge“, wurde allerdings ergänzt, dass abschwemmbar Gegenstände bei einer drohenden Hochwassergefährdung aus dem überflutungsgefährdeten Bereich entfernt werden sollen. Des Weiteren befindet sich das Flst. 706/1 unterhalb einer Hanglage. Daher ist infolge von Starkniederschlägen in den Sommermonaten oder aufgrund von starken Regenfällen verbunden mit einer Schneeschmelze im Winterhalbjahr mit erhöhten Mengen an wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es wird empfohlen die beschriebene Hangwasserthematik bei der weiteren Bauplanung bzw. -ausführung zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden, Grundwasser und in die Sedimente unserer Gewässer ist laut dem Fachbereich Wasser- und Bodenschutz auf den Gebrauch metallischer Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten. In den Hinweisen unter Pkt. 5, „Niederschlagswasserbeseitigung“, ist darauf zu achten, dass weder durch Bauarbeiten noch durch den Umgang mit Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften oder des Wasserabflusses zu verursachen ist.

Der **Fachbereich Natur- und Denkmalschutz des Landratsamtes Zollernalbkreis** hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass Rodungen von Gehölzen nur außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen und außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig sind. Diese Einschränkung wurde unter Hinweis Pkt. 1, „Artenschutz“, in V 5 zusätzlich mit aufgenommen.

Aufgrund der Stellungnahme des **Fachbereichs Brandschutz** ist die „Einstufung des Objektes, Einstufung des Baugebiets“ als Nebenbestimmung in den baurechtlichen Bescheid aufzunehmen.

Die **Handwerkskammer Reutlingen**, der **Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg e.V. (LNV BW)** sowie die **Telekom** haben fälschlicherweise in Ihrer Stellungnahme die Gewerbegebietserweiterung „Links der Nusplinger Straße“ thematisiert. Lediglich die LNV BW wurde auf das Missverständnis hingewiesen, da dieser im Rahmen der noch ausstehenden Offenlage für die Gewerbegebietserweiterung erneut Stellung beziehen wird. Die Handwerkskammer Reutlingen sowie die Telekom haben hierzu keine Bedenken geäußert. Für das beschleunigte Verfahren der Mischgebietsänderung ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

Es wurde keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt insgesamt unverändert. Die Fassung des Satzungsbeschlusses kann damit erfolgen.

Anlagen

- 1 Lageplan des Bebauungsplans
- 1 Textteile zum Bebauungsplan
- 1 Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung - Habitatpotenzialanalyse
- 1 Synopse – Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage