

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



Amt 10 Bürgermeisteramt	Amt 20 Hauptamt	Amt 30 Finanzverwaltung	Amt 40 Bauamt
			

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	26.07.2019	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

**Bebauungsplan „Sickersberg/Kreuzbühl“ 2.  
 Änderung**

1. **Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Sickersberg/Kreuzbühl“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**
2. **Beratung des Entwurfes des Bebauungsplans sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)**

Beschlussvorschlag:

1. **Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen wird der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Sickersberg/Kreuzbühl“, 2. Änderung gefasst.**

2. Die 2. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt; es wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.
3. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes vom 08. Juli 2019 wird gebilligt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Beschluss ortsüblich bekannt zu machen und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB durchzuführen. Darüber hinaus soll die Verwaltung die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB veranlassen.

---

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. Ziele und Zwecke der Planung**

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die Vorlage eines konkreten Bauvorhabens für die Flurstücke Nr. 2574/71 und 2574/72. Durch das Vorhaben soll die Bebauung des Grundstücks mit zwei mehrgeschossigen Wohnungsbauten ermöglicht werden. Zur Verwirklichung des Vorhabens müssen die planungsrechtlichen Festsetzungen teilweise geändert werden. Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unbe-

rührt.

Die Stadtverwaltung unterstützt das Vorhaben zur Erhöhung der Belegungsdichte. Dies erfolgt im Sinne einer Nachverdichtung innerhalb des Stadtgebietes. Entsprechende Flächen im Außenbereich werden damit geschont und der Landschaftsverbrauch reduziert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kommt die Stadt ihrer Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnbauflächen und ihrer Aufgabe zur Regelung der Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet nach, diese städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen sowie der mit der „Agenda Meßstetten 2030“ ermittelten Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden.

Folgende Festsetzungen werden geändert:

### **Maß der baulichen Nutzung**

Mit dem Vorhaben soll ein mehrgeschossiger Wohnungsbau mit insgesamt drei Vollgeschossen verwirklicht werden. Durch die verdichtete Bauweise können die Flächenversiegelung reduziert und Flächen im Außenbereich geschont werden. Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich.

Neben der Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 9 m bedarf es einer Änderung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der Grund- und Geschossflächenzahl. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) legt der Bebauungsplan mit 0,4 fest. Diese Festsetzung bleibt bestehen, wird jedoch dahingehend geändert, dass Tiefgaragen bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mit zurechnen sind. Diese Festsetzung wird analog auch für die Geschossflächenzahl geändert. Zusätzlich wird die Geschossflächenzahl von 0,6 auf 1,2 erhöht.

Für die Änderung der Vollgeschosse von zwei auf drei wird ebenfalls festgesetzt, dass Tiefgaragen nicht als Vollgeschosse anzurechnen sind. Die „Tiefgaragenregelung“ ermöglicht den Bauherren, erforderliche Stellplätze unterirdisch anzulegen. Entsprechende oberirdische Flächen können für anderweitige Zwecke, wie z.B. Grünanlagen, genutzt werden. Dies erhöht die Lebensqualität der zukünftigen Bewohner und begrenzt den Eingriff in den Naturhaushalt gleichermaßen.

### **Überbaubare Flächen**

Die Lage des Baufensters wird nach Westen verschoben. Dies ermöglicht zum einen eine längere und somit weniger steile Tiefgarageneinfahrt und zum anderen rücken die Baukörper von der Nachbarbebauung im Osten ab.

## Pflanzgebote

Der Bebauungsplan wird um ein weiteres Pflanzgebot (PFG 11) ergänzt. Mit dem PFG 11 ist südlich der mehrgeschossigen Gebäude eine Grenzbeplantzung vorgesehen, die nachbarschützende Funktionen erfüllen soll.

## II. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Planungsgebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Stadt Meßstetten. Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 954 m ü. NN und befindet sich an einem geneigten Hang, der nach Südosten abfällt.

Der Bebauungsplan besitzt eine Größe von etwa 1.272 m<sup>2</sup> und umfasst vollständig und alleinig die Flurstücke Nr. 2574/71 und 2574/72.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Lageplan des Bebauungsplans entnommen werden.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes dargestellt.

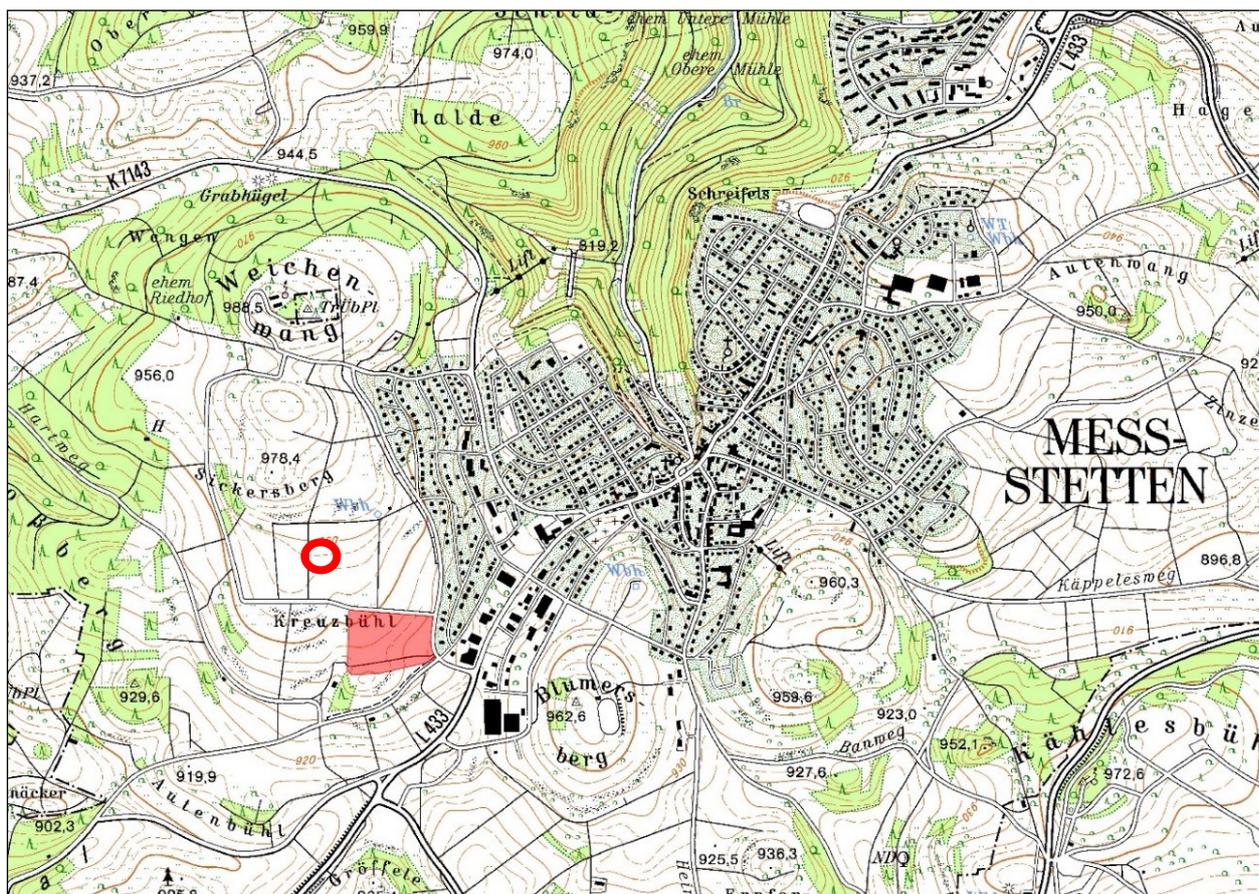


Abbildung 1: Übersichtslageplan des Plangebietes (rot), unmaßstäblich

### **III. Bebauungsplanverfahren**

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.

Die Bebauungsplanänderung dient einem innerhalb des Siedlungsbereichs befindlichem Gebiet mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll, und kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB angesehen werden.

Da der vorliegende Bebauungsplan nur einen Geltungsbereich von 1.272 m<sup>2</sup> aufweist, wird die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> damit deutlich unterschritten. Weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen.

Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet. Da die vorliegende Planung die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> erheblich unterschreitet, ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 auch keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung notwendig.

### **IV. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft**

Im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplans wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Planung der 2. Änderung des Bebauungsplans sieht im Wesentlichen Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung vor. Über das derzeit schon zulässige Maß sind Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der aktuellen Planung nicht zu erwarten. Gemäß § 1a, Abs.3, letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich

nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Verfahren zur Ertaufstellung des Bebauungsplans wurden außerdem die artenschutzrechtlichen Belange bereits geprüft. Diese wurden in einem ergänzenden Gutachten plausibilisiert. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst. Das Gutachten ist Teil des Bebauungsplans (s. Anlage).

## **V. Weiteres Verfahren**

Nach der einmonatigen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs werden die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen geprüft und behandelt. Anschließend werden die Stellungnahmen im Gemeinderat beraten und abgewogen sowie der Satzungsbeschluss gefasst.

## **Anlagen**

- 1 Lageplan des Bebauungsplans (Fassung vom 08. Juli 2019)
- 1 Textteile des 1 Bebauungsplans bestehend aus den planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Begründung (Fassung vom 08. Juli 2019)
- 1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Fassung vom 08. Juli 2019)