

$\boxtimes$	Gemeinderat
	Technischer Ausschuss
	Verwaltungs- und
	Finanzausschuss

Sitzungsvorlage Nr.: 011/2020 Sitzung am 19.02.2020  $\boxtimes$  Öffentlich Bearbeiter.: Claus Fecker Aktenzeichen: 621.41  $\square$  Nichtöffentlich

# Sichtvermerk: Bürgermeister Frank Schroft



Amt 10	Amt 20	Amt 30	Amt 40
Bürgermeisteramt	Hauptamt	Finanzverwaltung	Bauamt
			C.Fl

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	26.07.2019	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	19.02.2020	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan "Sickersberg/Kreuzbühl"

- a) Behandlung der Stellungnahmen aus der Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.
- b) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Anhörung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird zugestimmt.
- Der Bebauungsplan "Sickersberg / Kreuzbühl", 2. Änderung in der Fassung vom 12.11.2019 wird nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO BW als Satzung beschlossen.

Kosten / Finanzielle Auswirkungen:			
<ul> <li>☑ Es werden keine Haushaltsmittel benötigt (kostenneutral).</li> <li>☑ Es werden Haushaltsmittel in Höhe von benötigt.</li> <li>☑ Diese stehen ausreichend zur Verfügung (HHSt.).</li> <li>☑ Haushaltsmittel stehen nur mit € zur Verfügung (HHSt.)</li> <li>☑ Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.</li> <li>☑ Deckungsvorschlag:</li> </ul>			
Protokollauszug an:			

Amt 40

#### I. Verfahrensverlauf

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat der Stadt Meßstetten bereits am 26.07.2019 gefasst. In derselben Sitzung hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und die Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Anhörung der Öffentlichkeit erfolgte vom 02.09.2019 bis 02.10.2019. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 06.08.2019 bis 02.10.2019 angehört.

# II. 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 unberührt.

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

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur 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 kann 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 Grenzbepflanzung vorgesehen, die nachbarschützende Funktionen erfüllen soll.

### III. 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 1272 m² 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.

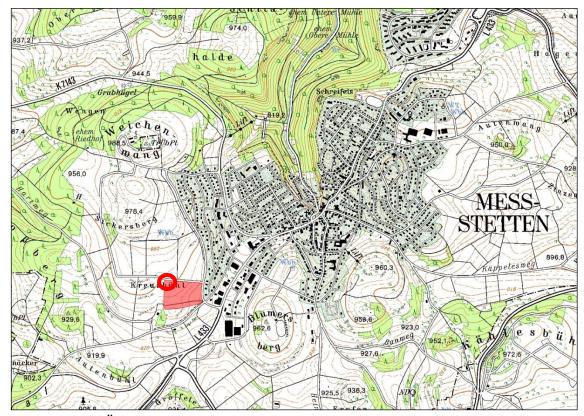


Abbildung 1: Übersichtslageplan des Plangebietes (rot), unmaßstäblich

# IV. 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 m² 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. Dieser kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB angesehen werden. Da der vorliegende Bebauungsplan nur einen Geltungsbereich von 1.272 m² aufweist, wird die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² 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 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² erheblich unterschreitet, ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 auch keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung notwendig.

### V. 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 Bebauungsplanes 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 Erstaufstellung des Bebauungsplans wurden außerdem die artenschutz-rechtlichen Belange bereits geprüft. Diese wurden in einem ergänzenden Gutachten plausibilisiert. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst. Das Gutachten ist Teil des Bebauungsplans (Anhang).

#### VI. Vorgetragene Anregungen und Bedenken

Nach der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Öffentlichkeit geprüft und Abwägungsvorschläge erarbeitet.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beinhalten gegenüber der formalen Änderung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken. Das Landratsamt Zollernalbkreis weist in seiner Stellungnahme auf die bisherige Ausgleichsmaßnahmenumsetzung hin und fordert eine Klärung der offenen Punkte. Der Sachverhalt wird von der Stadt Meßstetten geprüft. Das Prüfergebnis wird dem Landratsamt nach dessen Vorliegen übermittelt. Der Nachweis kann jedoch im Rahmen des vorliegenden Verfahrens nicht bearbeitet werden, da es nicht die Aufgabe der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist, zu prüfen, welche Ausgleichsmaßnahmen in einem vorangegangenen Verfahren umgesetzt wurden. Die Vorlage eines Monitoringbe-

richts kann ebenfalls nicht in diesem Verfahren erfolgen. Ziel der Plausibilisierung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung aus dem Jahr 2007 war es zu überprüfen, ob die damals kartierten streng geschützten Arten noch mit dem aktuellen Artenvorkommen übereinstimmen. Die Untersuchungen wurden durchgeführt. Das Artvorkommen konnte bestätigt werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde ein offizieller Widerspruch gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans eingelegt. Der Schwerpunkt der eingegangenen Stellungnahmen liegt vor allem in Bedenken hinsichtlich der Ermöglichung von dreigeschossiger Bauweise auf den Flurstücken Nr. 2574/72 und 2574/71. Da der rechtskräftige Bebauungsplan nur zwei Geschosse und somit eine niedrigere Gebäudehöhe zulässt, wurden zur damaligen Zeit die höher geplanten Bauvorhaben vom Landratsamt abgelehnt. Aus dem Grundsatz des Gleichheitsprinzips sowie der Befürchtung einer mit der Änderung des Bebauungsplanes einhergehenden Qualitätsminderung ihres bestehenden Hauses wird seitens der Einwender die Erhöhung um ein weiteres Vollgeschoss abgelehnt.

Dies wurde geprüft und zurückgewiesen, weil mit der dreigeschossigen Bauweise von Mehrfamilienhäusern eine dichtere Bauweise erzielt werden kann und somit dem Ziel des flächensparenden Bauens Rechnung getragen werden kann. In Zeiten des demografischen Wandels und des steigenden Bedarfs an einer differenzierenden und dichteren Bebauung ist es äußerst wichtig, vorausschauend zu planen, um auf die Nachfrage angemessen reagieren zu können. Somit steht die 2. Änderung des Bebauungsplans im Interesse der Öffentlichkeit und dient dem Allgemeinwohl.

Der Gleichbehandlungsgrundsatz des Grundgesetzbuchs ist hier nicht einschlägig, da sich die städtebaulichen und rechtlichen Anforderungen geändert haben. Auch ist dieser kein grundsätzlicher Bestandteil des Bauplanungsrechts im Hinblick auf die erforderliche Bebauungsplanänderung. Die Erhöhung der geplanten benachbarten Bebauung um ein weiteres Geschoss und der damit möglicherweise einhergehenden geminderten Sonneneinstrahlung, wird insgesamt als geringfügig und damit als zumutbar betrachtet. Im Rahmen einer Betrachtung der Beschattung der Einfamilienhäuser wurde dies mit einem Mindestabstand zwischen den Baugrenzen der Mehrfamilienhäuser und den östlich benachbarten Wohnhäusern von 19 Metern bestätigt.

Des Weiteren wurde seitens der Öffentlichkeit die Befürchtung geäußert, dass durch die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser der Rundgang auf dem Skulpturenrundgangweg beeinträchtig sein würde. Dies sei durch die versperrte Sicht auf die Alpen sowie durch das höhere Verkehrsaufkommen zu vertreten. Eine Beeinträchtigung des Skulpturenrundgangwegs durch die geplante Bebauung ist nicht nachvollziehbar, da der Skulpturenweg weitgehend in der offenen Landschaft verläuft und die touristischen Eigenschaften des Wanderweges ab der geplanten Bebauung nicht beeinträchtigt sind. Mit einer möglichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist nur innerhalb des Wohngebiets zu rechnen und nicht auf dem Skulpturenrundgangweg.

Der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt insgesamt unverändert. Die Fassung des Satzungsbeschlusses kann erfolgen.

#### VII. Weiteres Verfahren

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage kann der Satzungsbeschluss gefasst und der Bebauungsplan beim Landratsamt zur Anzeige eingereicht werden.

# Anlagen

- 1 Satzung (Entwurf)
- 1 Lageplan des Bebauungsplans (Fassung vom 12. November 2019)
- 1 Textteile des Bebauungsplans bestehend aus den planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Begründung (Fassung vom 12. November 2019)
- 1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Fassung vom 12. November 2019)
- 1 Synopse / Abwägung