

Sitzungsvorlage Nr.: 084/2020

Sitzung am 25.09.2020

Öffentlich

Bearbeiter.: Claus Fecker

Aktenzeichen: 621.41

Nichtöffentlich

**Sichtvermerk:**  
**Bürgermeisterstellvertreter**  
**Ernst Berger**



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

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	16.02.2018	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	25.09.2020	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

**9. Änderung des Bebauungsplans "Am Berg - Lautlinger Weg - Hinter dem Berg" in Meßstetten**  
 - Vorstellung der Planung  
 - Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Der vorliegende Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes in Plan und Text mit Begründung und dem Umweltbeitrag sowie der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung in der Fassung vom 08.01.2020 wird gebilligt.
2. Der vorliegende Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in Plan und Text zur 9. Änderung des Bebauungsplanes in der

Fassung vom 08.01.2020 wird gebilligt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Beschluss ortsüblich bekannt zu machen und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Darüber hinaus soll die Verwaltung die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 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. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Am 16.02.2018 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB zur 9. Änderung des Bebauungsplanes „Am Berg – Lautlinger Weg – Hinter dem Berg“ beschlossen.

Die Stadt Meßstetten beabsichtigt ein derzeit als öffentliche Grünfläche bestehendes Grundstück für die Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Hierzu ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und somit die Schaffung eines entsprechenden Planungsrechts erforderlich. Aufgrund der innerörtlichen Nachverdichtung soll die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1970 wurde zu seiner Zeit als Allgemeines Wohngebiet entwickelt. Inmitten des Wohngebietes wurde ein ca. 1.600 m<sup>2</sup> großes Grundstück als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, um einen Naherholungs- und Begegnungsort für die Gebietsbewohner zu schaffen. Da die parkartig angelegte Grünfläche an diesem Ort relativ wenig Besucher aufweist, ist es sinnvoll, die langjährige innerörtliche Baulücke insbesondere aufgrund der hohen Nachfrage nach neuem Wohnraum zu schließen.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes sieht daher auf dem Grundstück Flst. Nr. 4873 die Ausweisung einer Wohnbaufläche vor, mit dem Ziel, dort ein Mehrfamilienhaus zu errichten bzw. ca. 2 – 3 Bauplätze für Einzelhäuser zu schaffen. Sowohl einer dichteren als auch aufgelockerten Bebauung soll der Bebauungsplan in diesem Bereich offen gegenüberstehen und diverse Wohnformen zulassen. Eine mögliche und unverbindliche Anordnung der ca. 550 m<sup>2</sup> und 600 m<sup>2</sup> großen Bauplätze ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist über den nördlich gelegenen und halbkreisförmig verlaufenden „Höhenweg“ gesichert. Die relativ ebene Fläche kann zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt werden, welches sich in einer ruhigen Wohnlage und dennoch zentrumsnah befindet.

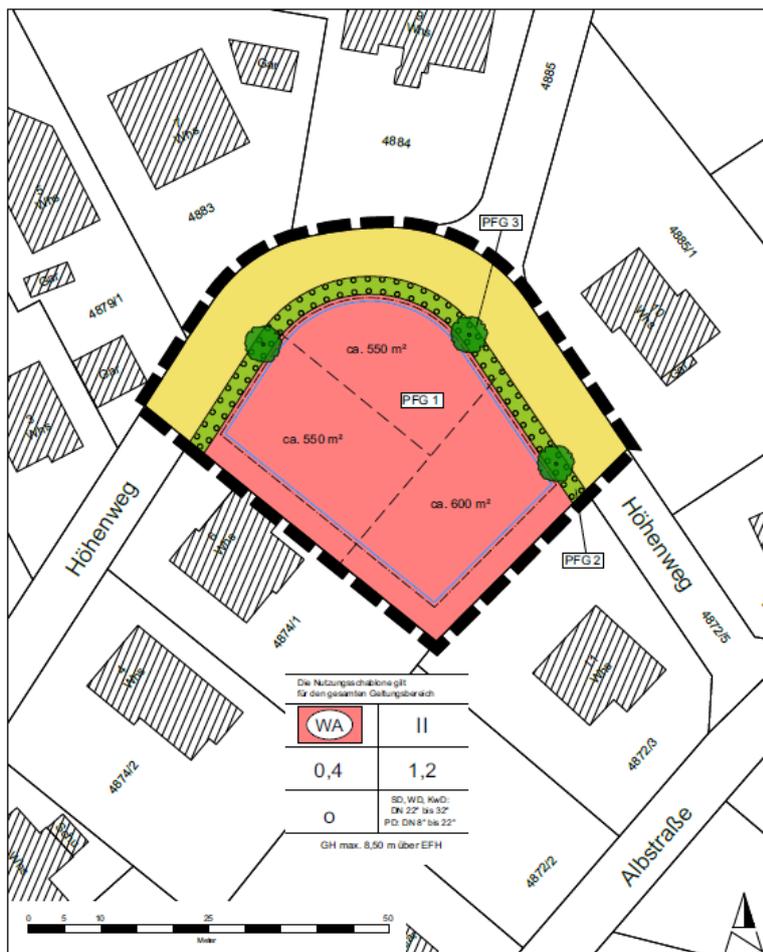


Abbildung 1: B-Plan „Am Berg-Lautlinger Weg-Hinter dem Berg“, 9. Änderung (Entwurf) 08.01.2020

Die Planzeichnung, die Textteile (planungsrechtliche Festsetzung, örtliche Bauvorschriften und Begründung), Umweltbeitrag und die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung liegen im Entwurf in der Fassung vom 08.01.2020 als Anlage bei.

## II. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes ist auf dem Flurstück 4873 geplant, welches sich im östlichen Ortsteil von Meßstetten auf einer Höhe von 955 – 957 m ü. N.N. befindet.

Das Flurstück hat eine Größe von ca. 0,2 ha und wird derzeit als öffentliche Parkanlage genutzt.

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich das Schulzentrum mit Gymnasium und Realschule, sowie die Burgschule mit Grund- und Hauptschule. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Speisewirtschaften sowie kleine Betriebe sind eher weiter westlich entlang der Haupterschließungsachsen der Stadt Meßstetten angesiedelt und können ebenfalls auf kurzen Wegen erreicht werden.

Die nachfolgenden Abbildungen stellen die räumliche Lage des Plangebietes dar.

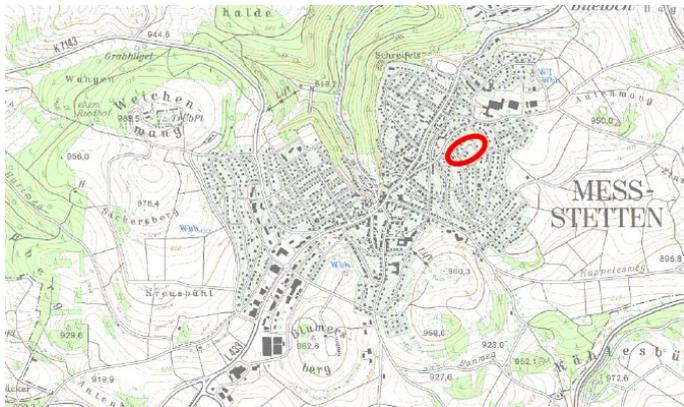


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich

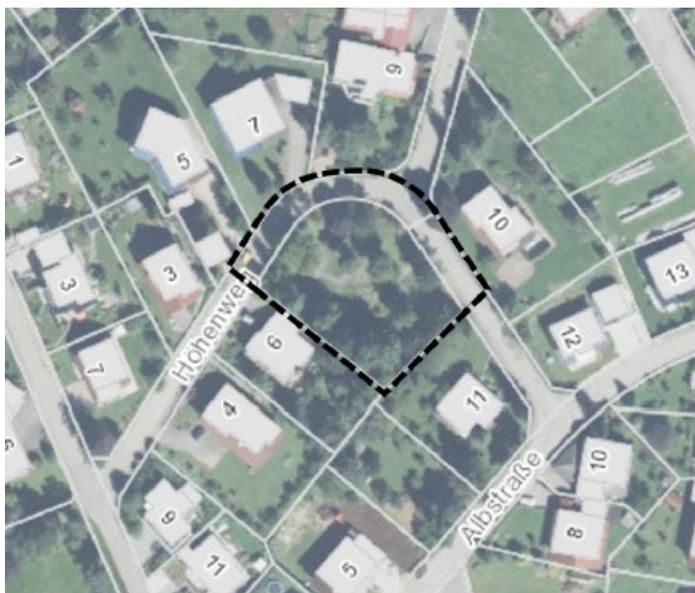


Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich, unmaßstäblich

### III. Flächennutzungsplan

Der seit dem Jahr 2010 wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim weist den Bereich des Plangebietes als Grünfläche aus.

Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan kann in einem solchen Einzelfall gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit einem Berichtigungsbeschluss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim geändert werden. Diese redaktionelle Änderung wird dem Landratsamt Zollernalbkreis angezeigt.

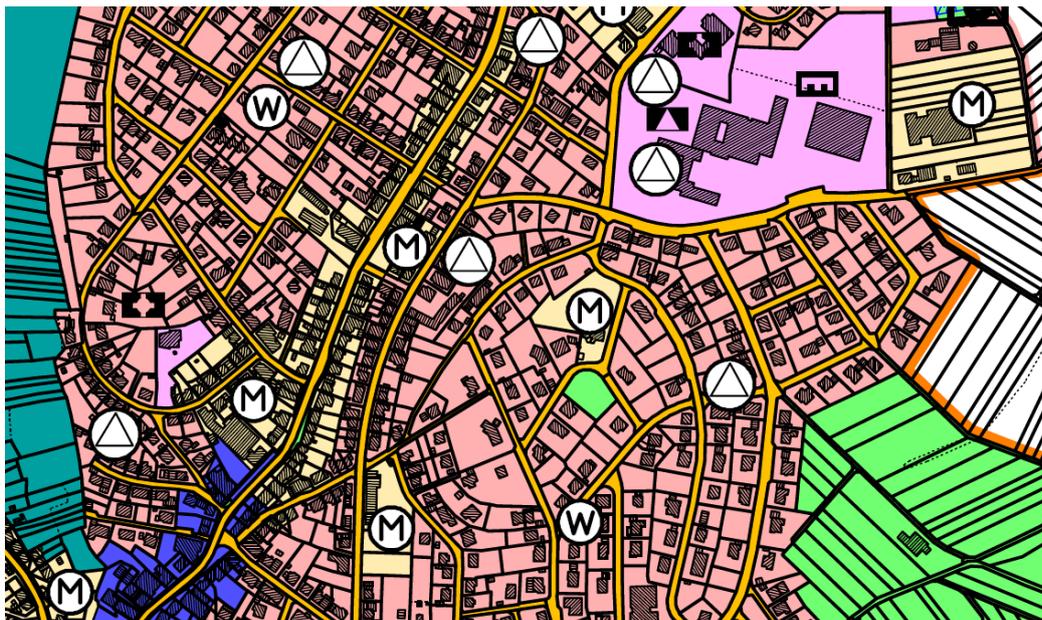


Abbildung 3: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich

### IV. Erschließung

Der nordwestliche bis nordöstliche Bereich des Baugrundstücks Flst. Nr. 4873 grenzt direkt an den „Höhenweg“ an, sodass das Baugrundstück von dort aus direkt erschlossen werden kann. Aufgrund der Lage an einer Halbkreuzung kann das Baugrundstück von verschiedenen Richtungen aus erschlossen werden.

Bei dem „Höhenweg“ handelt es sich um einen innerhalb einer ruhigen Wohnlage gelegenen Erschließungsweg.

Die Stromversorgung erfolgt über die Netze BW GmbH. Nutzbare Anschlüsse sind vorhanden, diese sind ggf. zu erweitern bzw. zu ertüchtigen.

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Das verschmutzte Abwasser

kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze abgeführt werden. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Bodenflächen wird in einer Retentionszisterne gesammelt und darf nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden. Das Übereich ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen, da kein Regenwasserkanal im weiteren Umfeld vorhanden ist.

## **V. Weiteres Verfahren**

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Nach der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs werden die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen geprüft und Abwägungsvorschläge erarbeitet. Anschließend wird der Entwurf des Bebauungsplans für den Satzungsbeschluss aktualisiert und ggf. geändert. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie die Fassung des Satzungsbeschlusses erfolgen jeweils im Gemeinderat.

## **Anlagen**

- 1 Lageplan
- 1 Textteil
- 1 Umweltbeitrag
- 1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung