


Sitzungsvorlage Nr.: 113/2020
 Bearbeiter.: Claus Fecker

Sitzung am 26.11.2020
 Aktenzeichen: 621.41

Öffentlich
 Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schrott



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

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	26.11.2020	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

**1. Änderung Bebauungsplan „Loh“
 - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zur
 Änderung im vereinfachten Verfahren**

Beschlussvorschlag:

- Für den in der Planzeichnung vom 19.11.2020 dargestellten Bereich wird nach § 2 (1) BauGB der Bebauungsplan „Loh, 1. Änderung“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, sowie die Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Loh, 1. Änderung“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, gemäß § 74 (7) LBO i.V.m. § 2 (1) BauGB aufgestellt und gemäß § 13 a BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt.
- Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Loh, 1. Änderung“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, bestehend

aus der Planzeichnung (Teil A) vom 19.11.2020 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.) vom 19.11.2020 wird mit der Begründung vom 19.11.2020 gebilligt.

3. Der Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Loh, 1. Änderung“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 19.11.2020 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 19.11.2020 werden mit Begründung vom 19.11.2020 gebilligt.
4. Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird gemäß § 3 (1) BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird jedermann die Gelegenheit gegeben, die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu der Planung zu äußern.
5. Gemäß § 4 (1) BauGB wird eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Im Rahmen dieser frühzeitigen Behördenbeteiligung werden diese von den Planungen unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
6. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

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

Entlang der Oskar-Wettstein-Straße beabsichtigt die Stadt zeitnah den ersten Bauabschnitt für das Wohngebiet „Loh“ zu realisieren und die bisher als Wiese genutzte und gut erschlossene Potenzialfläche einer sinnvollen Bebauung zuzuführen.

Im Vorfeld der Baumaßnahmen wurde das Erschließungskonzept des Bebauungsplans „Loh“ (rechtskräftig seit 15.02.2019) überarbeitet, die Verkehrsflächen teilweise begründet und neu aufgeteilt sowie die direkte Straßenanbindung zum 2. Bauabschnitt in einen Fuß- und Radweg geändert. Durch diese Änderung erhalten die Grundstücke im Nordwesten des Plangebiets einen besseren Zuschnitt und können nun angemessen einer Bebauung zugeführt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Loh, 1. Änderung“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung des 1. Bauabschnitts des Wohngebiets geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim (1. Änderung, rechtswirksam seit 16.11.2018) sind die Flächen innerhalb des Plangebiets als Wohnbauflächen ausgewiesen. Demnach ist der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

II. Verfahren

Der Bebauungsplan „Loh, 1. Änderung“ wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 4.720 m² fest, demnach liegt dessen Grundfläche unter der in § 13 a (2) BauGB vorgegebenen Obergrenze von maximal 20.000 m².

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Un-

fällen nach § 50 S. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Das beschleunigte Verfahren erfolgt in zwei Stufen. Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt, um die verschiedenen Belange der Beteiligten, insbesondere der Angrenzer, und fachlichen Themen, insbesondere den Artenschutz, besonders zu berücksichtigen.

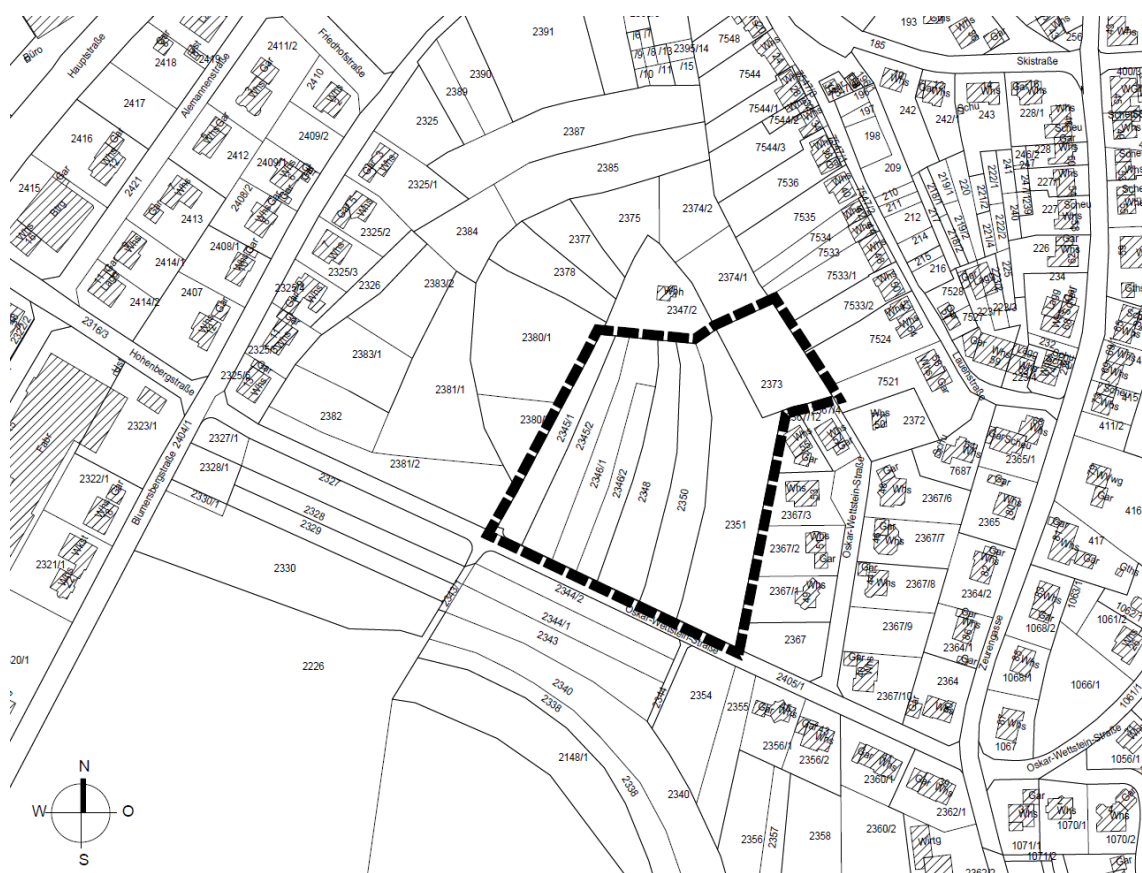
III. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Meßstetten, im direkten Anschluss an die Oskar-Wettstein-Straße.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 2405/1 (teilweise), 2345/1, 2345/2, 2346/1, 2346/2, 2348, 2350, 2351, 2373.

Die Größe des Plangebiets beträgt in dieser Abgrenzung ca. 1,43 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



IV. Umweltverträglichkeit und Artenschutz

Der Bebauungsplan „Loh, 1. Änderung“ wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. 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 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a (3) BauGB und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind nicht erforderlich (§ 1 a (3) S. 6 BauGB).

Es wird auf die Ausführungen des Umweltberichts, Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung Dr. Grossmann, Balingen, vom 13.07.2009 hingewiesen. Die darin getätigten Aussagen und Ausgleichsmaßnahmen behalten weiterhin Gültigkeit.

V. Änderung / Klarstellung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung / Höhenlage der baulichen Anlagen

Zur Bestimmung der maximalen Gebäudehöhen und der Höhenlage der geplanten Gebäude insbesondere in den steilen Randbereichen des Plangebiets werden im weiteren Verfahren Geländeschnitte erstellt, die die Höhenabwicklung der Gebäude sowohl innerhalb des Plangebiets als auch im Übergang zu den Bestandsgebäuden an der Oskar-Wettstein-Straße im Osten aufzeigen.

Der maßgebende Messpunkt für das Maß der Gebäudehöhe 1 (GH1 / Traufhöhe) wird von der Oberkante der Dachhaut in die Unterkante der Dachkonstruktion geändert. Das Maß der Gebäudehöhe 1 (GH1 / Traufhöhe) ist künftig zu messen bis zur Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion. Damit wird den aktuellen technischen Anforderungen an die Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen entsprechend Rechnung getragen.

Um mit der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude angemessen auf die topografische Situation reagieren zu können, wird das Spektrum für die Abweichung von der festgelegten EFH von +/- 20 cm auf +/- 50 cm erweitert.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze bestimmt. Weit gefasste Baugrenzen erlauben den Bauherren eine optimale Nutzung der Grundstücke bei der Bestimmung der Lage des Gebäudes entsprechend der topografischen Situation. Die Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen, wie Dachvorsprünge, Erker, etc., ist daher nicht notwendig und entfällt.

Zahl der Wohneinheiten

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Gebäuden wird von zwei auf maximal drei erhöht. Je Einzelhaus ist die maximale Zahl der Wohneinheiten auf drei begrenzt.

Für die einzelnen Teilgebäude von Doppelhäusern gilt eine höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten von zwei. Damit wird, entsprechend dem aktuellen Bedarf an Wohnraum, die Zahl kleinerer Wohnungen gefördert.

Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen werden neu gefasst und klargestellt. Gestaltungsvorgaben hierzu, insbesondere zur Dacheindeckung und zu aneinander gebauten Gebäuden, werden in den Örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Die Bestimmungen zu freistehenden Einzelgaragen bzw. deren Einbau im oder Anbau am Hauptbaukörper werden gestrichen.

Der vorgeschriebene Stauraum vor der Garage wird von 5,00 m auf 5,50 m vergrößert. Davon ausgenommen sind Garagen mit einem funkgesteuerten automatischen Torantrieb. In diesem Fall ist nach wie vor ein Abstand von mindestens 1,50 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Die eng gefassten Vorgaben zur Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen entfallen zum Teil, um den einzelnen Grundstückseigentümern einen gewissen gestalterischen Spielraum zu ermöglichen. Durch die Vorgaben der Abstände und Lage von Garagen sowie zur Anzahl und Größe von Nebenanlagen ist der städtebauliche Gestaltungsspielraum für diese baulichen Anlagen hinreichend bestimmt.

Grünordnerische Festsetzungen

Die aus dem Grünordnungsplan zum ursprünglichen Bebauungsplan „Loh“ entwickelten freiraumgestalterischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden inhaltlich in die 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Mit der Verschiebung von Pflanzgebieten ist nicht mit veränderten Auswirkungen auf die im Umweltbericht ermittelten Schutzgüter Boden, Biotoptypen und das Landschaftsbild zu rechnen. Auf die Ausführungen des Umweltberichts, Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung Dr. Grossmann, Baltingen, vom 13.07.2009 wird verwiesen.

Öffentliche Verkehrsflächen / Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen und die zur Herstellung des Straßenkörpers werden neu gefasst.

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahn und Fuß- und Radweg stellt im Bebauungsplan eine generelle Richtlinie für die Ausführungsplanung dar. Von der Dimensionierung dieser Aufteilung kann bei der Ausführung abgewichen werden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sowie Straßenleuchten und Verkehrszeichen sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen entsprechende unterirdische Bauwerke zu dulden. Der Bereich der zu duldenden unterirdischen Befestigung wird in der Breite von 20 cm auf 30 cm und in der Tiefe von 30 cm auf 50 cm auf übliche Maße vergrößert.

VI. Änderung / Klarstellung der Örtlichen Bauvorschriften

Dachform und Dacheindeckung

Es wird klargestellt, dass die Festsetzungen der Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude gelten. Die Vorgaben zum zu verwendenden Material für die Dacheindeckung werden aufgeweitet, um den Grundstückseigentümern einen angemessenen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Es dürfen nur nicht reflektierende Materialien verwendet werden. Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen.

Die Anbringung von Einrichtungen zur Nutzung von Sonnenenergie wird geregelt. Diese sind in der Neigung des Daches bzw. auf Flachdächern auch aufgeständert, wenn sie nicht mehr als 0,80 m über die Attika hinausragen, anzubringen.

Zur Klarstellung werden die Gestaltungsvorgaben für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen in den Örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Flach geneigte Dächer und Flachdächer von untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen, die nicht als Terrasse genutzt werden, sind zwingend extensiv zu begrünen.

Äußere Gestaltung

Die Festsetzungen zu Fassadenmaterial und Fassadenfarbe werden gelockert. Zur Fassadengestaltung sind überwiegend helle Farbtöne zu verwenden. Grelle Farbanstriche, Kunststoffe, glänzende oder geschliffenen Baustoffe und stark strukturierte Putzarten sind zur Außenwandverkleidung nicht zulässig. Aneinander gebaute Gebäude sind aus gestalterischen Gründen in Gestalt und Kubatur aufeinander abzustimmen.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen entfallen, da diese gemäß § 11 Landesbauordnung BW (LBO) in einem Allgemeinen Wohngebiet nur für Anschläge (Schaukasten) sowie nur an der Stätte der Leistung zulässig sind.

Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Gestaltungsvorgaben zu Einfriedungen werden neu gefasst.

Die zulässige Höhe der Einfriedungen entlang dem öffentlichen Straßenraum wird von 0,80m auf maximal 1,80 m erhöht. Die zulässige Höhe freistehender Mauern wird von 0,50m auf maximal 1,00 m erhöht. Sowie die zulässige Höhe von Sichtschutzelementen von 1,80 m auf maximal 2,00 m erhöht.

Aus Sicherheitsgründen und um die Übersichtlichkeit der Straße zu gewährleisten, haben alle Einfriedungen und Bepflanzungen einen Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Entsprechend dem Grundsatz Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, ist die Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen und zum Verbot von Steingärten neu aufgenommen. Die Vorgaben zur wasserdurchlässigen Herstellung befestigter Flächen wird um Stellplatzbereiche ergänzt.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufgrund der Hanglage des Gebiets werden Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Plangebiet erforderlich. Um ein hohes Maß an gestalterischer Qualität im Plangebiet zu erreichen, werden Regelungen zur maximalen Höhe von Stützmauern neu aufgenommen. Geländeänderungen sind generell in Anpassung an das Nachbargrundstück und im gegenseitigen Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen.

Versorgungsanlagen

Die Festsetzung, dass das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden unzulässig ist, entfällt. Darüber hinaus sind die jeweiligen bautechnischen und öffentlich-rechtlichen Regelungen und Normen einzuhalten.

Stellplatzverpflichtung

Die Festsetzung wird dahingehend klargelegt, wonach der Stauraum (5,50 m) vor der Garage angerechnet werden kann und bei der Berechnung Bruchzahlen aufzurunden sind.

Anlagen

- 1 Planzeichnung (Teil A) vom 19.11.2020, M 1:500, Plan Nr. 1, A3 verkleinert
- 1 Schriftlicher Teil (Teil B) vom 19.11.2020, 18 Seiten, A4
- 1 Begründung zum Bebauungsplan vom 19.11.2020, 17 Seiten, A4
- 1 Umweltbericht mit Spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung vom 13.07.2009, 78 Seiten, A4