

Begründung

Vorentwurf

Bebauungsplan „Loh, 1. Änderung“

Örtliche Bauvorschriften „Loh, 1. Änderung“

Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, Zollernalbkreis

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Örtliche Planungen
 - 4.1 Flächennutzungsplan
 - 4.2 Bestehende Bebauungspläne
5. Angaben zum Plangebiet
 - 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 5.2 Örtliche Rahmenbedingungen
6. Umweltverträglichkeit / Artenschutz
7. Städtebauliche Konzeption
8. Änderung / Klarstellung der planungsrechtlichen Festsetzungen
 - 8.1 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen
 - 8.2 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 8.3 Zahl der Wohneinheiten
 - 8.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 8.5 Grünordnerische Festsetzungen
 - 8.6 Öffentliche Verkehrsflächen und Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
9. Änderung / Klarstellung der Örtliche Bauvorschriften
 - 9.1 Dachform und Dacheindeckung
 - 9.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 9.3 Gestaltung der Baugrundstücke und Einfriedungen
 - 9.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
 - 9.5 Versorgungsanlagen
 - 9.6 Stellplatzverpflichtung
10. Städtebauliche Kenndaten
 - 10.1 Flächenbilanz

Anlage 1: Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung Dr. Grossmann, Balingen, vom 13.07.2009 als gesonderter Teil der Begründung

Bestandteil der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans ist folgende Begründung:

Anhang 1 Begründung Bebauungsplan „Loh“ (rechtskräftig seit 15.02.2019)

1. Angaben zur Stadt

Die Stadt Meßstetten liegt im Zollernalbkreis, etwa 3 km südwestlich der Stadt Albstadt. Meßstetten besteht aus dem Stadtteilen Hartheim, Heinstetten, Hossingen, Oberdigisheim, Tieringen, Unterdigisheim und dem Kernort Meßstetten. Die Einwohnerzahl beträgt insgesamt 10.720 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2/2020). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Süden von Meßstetten, direkt an der Oskar-Wettstein-Straße.

2. Ziel und Zweck der Planung

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 begradigt 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 Sinne der Vereinheitlichung und um Missverständnissen vorzubeugen, wird der Bebauungsplan im Ganzen neu gezeichnet und die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans sowie der ersten Änderung in einem Planwerk klarstellend zusammengefasst. Die Grundzüge der städtebaulichen Planung werden durch die geänderte Straßenführung und Neufassung des Bebauungsplans nicht berührt. Am ursprünglichen städtebaulichen Konzept wird festgehalten.



Bebauungsplan „Loh“ (rechtskräftig seit 15.02.2019)



Bebauungsplan „Loh, 1. Änderung“ ohne Maßstab

Mit Ausnahme weniger Baulücken im Innenbereich sind vorhandene Baugrundstücke, die direkt einer Bebauung zugeführt werden können, im Ort nahezu ausgeschöpft. Verfügbare Flächenpotenziale befinden sich in Privateigentum und sind dem freien Markt nicht zugänglich. In der Stadt besteht dennoch weiterhin eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Die langfristige Wohnbauentwicklung in Ergänzung zum innerörtlichen Potential sieht die Stadt entlang der Oskar-Wettstein-Straße. Das geplante Neubaugebiet stellt einen städtebaulichen Gesamtzusammenhang zwischen den Siedlungskörpern entlang der Blumersbergstraße im Westen und der Zeurengasse im Osten her.

3. 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 Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 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.

Es wird auf die Ausführungen der Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans „Loh“ (rechtkräftig seit 15.02.2019) hingewiesen. Diese behalten weiterhin Gültigkeit und sind ergänzend heranzuziehen, soweit sie nicht durch die Begründung der vorliegenden 1. Änderung berührt werden.

4. Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

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.



Auszug Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim, 1. Änderung

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Osten grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Lauen“ (rechtskräftig seit 05.09.1980). Dieser setzt direkt angrenzend ein Allgemeines Wohngebiet und im Süden ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine offene Bauweise fest.

Im südlichen Bereich (Mischgebiet) sind Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse auf den direkt angrenzenden Grundstücken (Allgemeines Wohngebiet) ist auf maximal ein Vollgeschoss beschränkt.

Als Dachformen sind nur Satteldächern mit einer Dachneigung von 25° bis 33° zulässig.

5. Angaben zum Plangebiet

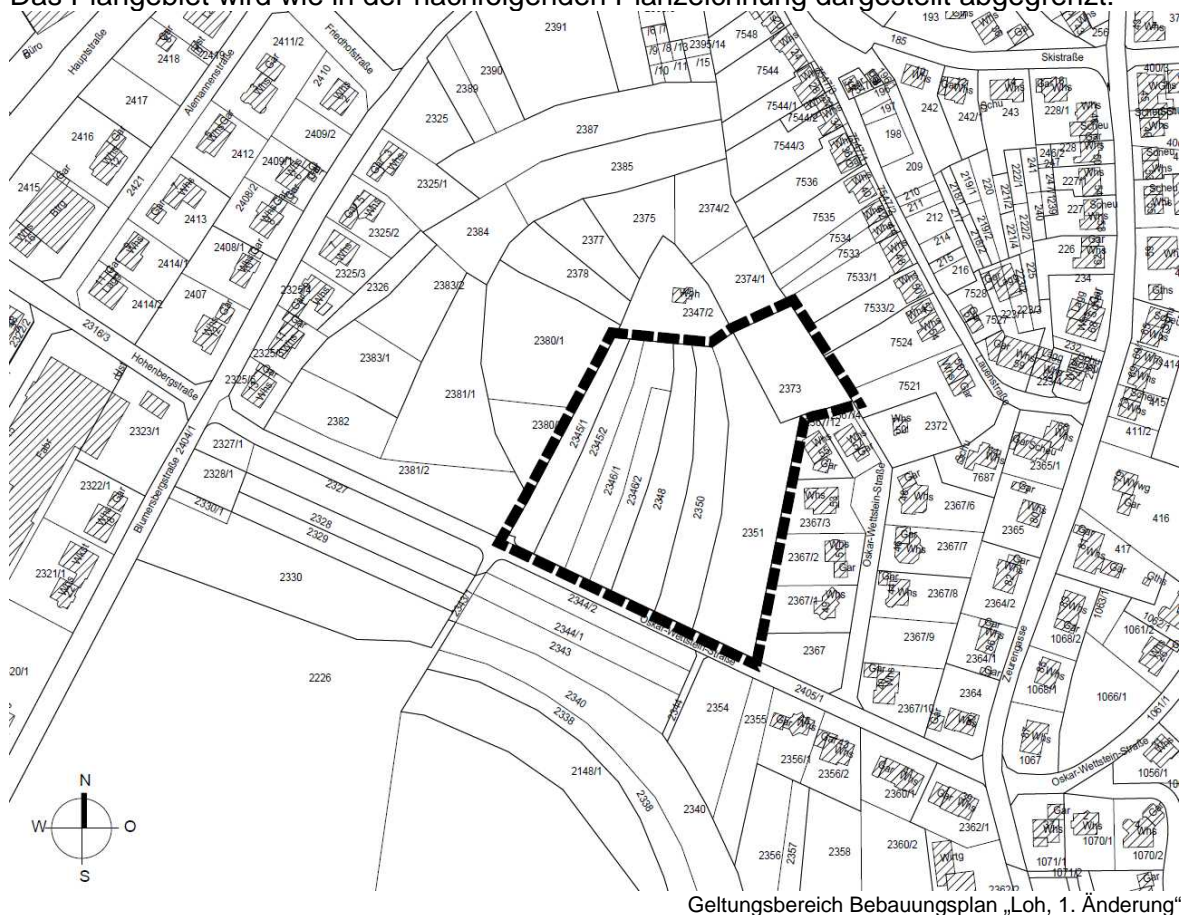
5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

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:



5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet schließt im Osten direkt an bebaute Grundstücke entlang der Oskar-Wettstein-Straße an. Im Südosten grenzt es an die nahezu vollständig ausgebaute Oskar-Wettstein-Straße. Bei den Flächen innerhalb des Plangebiets handelt es sich um bewirtschaftete Wiesenflächen. Sie sind mittlerweile frei von Baum- und Heckenstrukturen.

Insgesamt steigt das Gelände des Plangebiets von Südosten nach Nordwesten um ca. 11m an. Mittig, auf dem Höhenrücken, verläuft ein befestigter Wirtschaftsweg, der das Grundstück des mittlerweile stillgelegten Wasserhochbehälters erschließt.

6. Umweltverträglichkeit / 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.

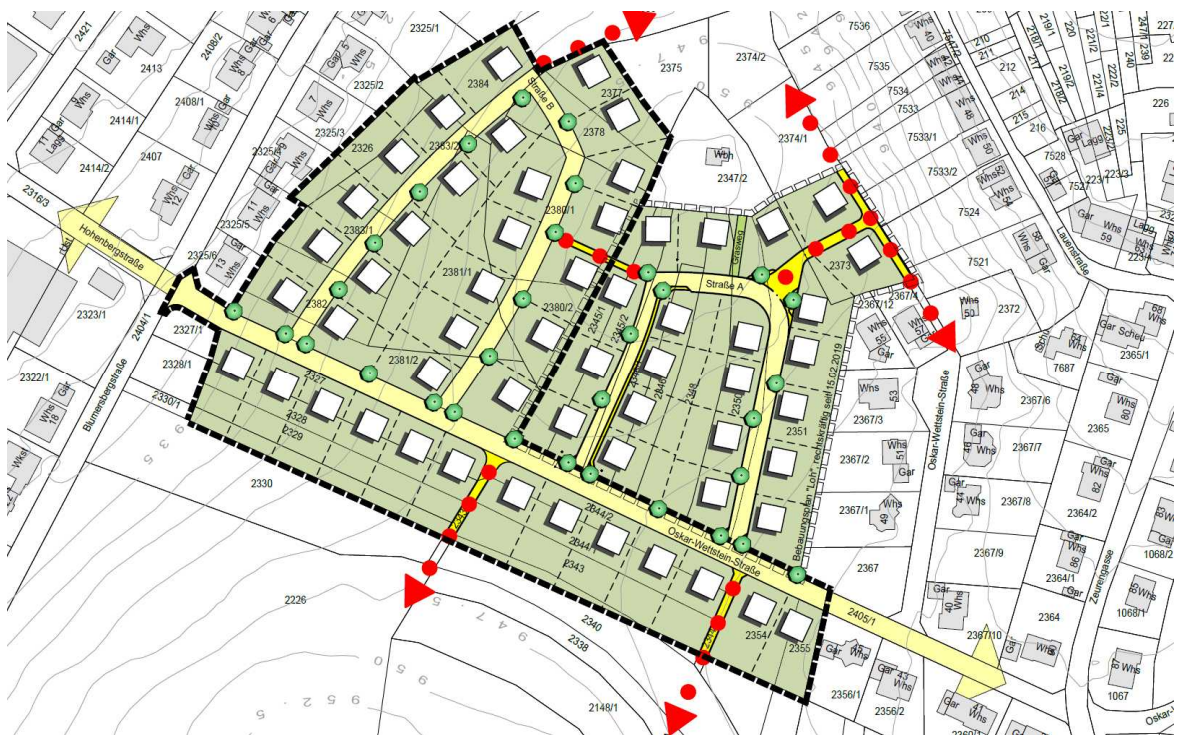
Gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Loh“ ist nicht mit veränderten Auswirkungen auf die Umweltbelange und die Belange des Artenschutzes zu rechnen.

7. Städtebauliche Konzeption

Um die künftige Entwicklung des Ortsrandes der Stadt aufzuzeigen, wurde für das Gewann „Loh“ im Vorfeld des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans ein Strukturkonzept erarbeitet. Das Plangebiet stellt den 1. Bauabschnitt dieses Wohngebiets dar.

Das städtebauliche Konzept sieht die Erweiterung eines Wohngebiets entlang der Oskar-Wettstein-Straße vor. Mit einer Ringstraße die an die Oskar-Wettstein-Straße anschließt, wird das Plangebiet erschlossen. Durch Fuß- und Radwege bzw. Wirtschaftswege ist das Wohngebiet fußläufig mit der Umgebung bzw. mit dem 2. Bauabschnitt im Westen vernetzt. Die Erschließung des Grundstücks des mittlerweile stillgelegten Wasserhochbehälters nördlich des Plangebiets wird künftig durch einen Grasweg gewährleistet.

Das städtebauliche Konzept für den 1. Bauabschnitt sieht 21 Grundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 565 m² vor.



Strukturkonzept „Loh“ vom 03.09.2020, Abbildung ohne Maßstab

8. Änderung / Klarstellung der planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt. Hierdurch ist der städtebauliche Zusammenhang zu dem angrenzenden Baugebiet gewährleistet.

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.

Durch die Regelung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (GH1: Traufhöhen / GH2: Gebäude- und Firsthöhe) in Verbindung mit den für jedes Grundstück neu festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH) kann mit den künftigen Gebäuden angemessen auf die topografische Situation reagiert werden.

Der maßgebende Messpunkt für das Maß der Gebäudehöhe 1 (GH1 / Traufhöhe) wird von der Oberkante der Dachhaut in die zur 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.

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

8.2 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. Zudem sind zu den jeweiligen Nachbargrundstücken die geltenden Abstandsregelungen der Landesbauordnung BW (LBO) einzuhalten. Die Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen, wie Dachvorsprünge, Erker, etc., ist daher nicht notwendig und entfällt.

8.3 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. Eine weitere Wohneinheit in Form einer Einliegerwohnung ist bspw. im Untergeschoss realisierbar. Damit wird, entsprechend dem aktuellen Bedarf an Wohnraum, die Zahl kleinerer Wohnungen gefördert. Vor dem Hintergrund des strukturellen Wandels wird damit insbesondere dem städtebaulichen Erfordernis der Nachverdichtung nachgekommen.

8.4 Flächen für Garagen, Stellplätze 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 automatischem 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. Gestaltungsvorgaben, wie die Dacheindeckung oder zu aneinander gebauten Gebäuden, werden in den Örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

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.

8.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die aus dem Grünordnungsplan zum ursprünglichen Bebauungsplan „Loh“ entwickelten freiraumgestalterischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden inhaltlich in die 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Die innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Pflanzgebote und Pflanzflächen werden entsprechend dem überarbeiteten städtebaulichen Konzept neu organisiert.

Mit der Verschiebung von Pflanzgeboten ist nicht mit veränderten Auswirkungen auf die im Umweltbericht ermittelten Schutzgüter Boden, Biotoptypen und das Landschaftsbild zu rechnen. Die Eingrünung des Plangebiets ist mit der Umsetzung der Pflanzgebote nach wie vor gewährleistet. Auf die Ausführungen des Umweltberichts, Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung Dr. Grossmann, Balingen, vom 13.07.2009 wird verwiesen.

8.6 Öffentliche Verkehrsflächen und 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.

9. Änderung / Klarstellung der Örtliche Bauvorschriften

9.1 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. So dienen diese Flächen zusätzlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser und leisten einen positiven Beitrag zum Kleinklima und zur Gestaltqualität des öffentlichen Raums.

9.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

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.

9.3 Gestaltung der Baugrundstücke und Einfriedungen

Die Gestaltungsvorgaben zu Einfriedungen werden neu gefasst. Durch die Regelungen wird sichergestellt, dass diese den Gestaltungsansprüchen insbesondere des öffentlichen Raums gerecht werden.

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. Die 0,50 m breite Freihaltefläche ist im privaten Eigentum, darf begrünt, aber nicht bepflanzt werden und dient auch der Schneelagerung. Mit dieser Regelung wird insbesondere auch gewährleistet, dass die Übersichtlichkeit im Bereich von Grundstückszufahren gewahrt bleibt.

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. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen zur Gartengestaltung, wie Steingärten, sind aus klimatischen und gestalterischen Gründen unzulässig. Bei der Gartengestaltung sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden. Mit diesen Vorgaben wird die gestalterische Qualität eines durchgrünten Wohngebiets ausreichend gewährleistet.

Die Vorgaben zur wasserdurchlässigen Herstellung befestigter Flächen wird um Stellplatzbereiche ergänzt. Zufahrten, Stellplatzbereiche und befestigte Freiflächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasenpflaster, im Sandbett verlegtes Pflaster mit sandverfüllten Fugen oder ähnlichem befestigt werden.

9.4 **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. Um Geländeänderungen mit Stützmauern gestalterisch in die Landschaft zu integrieren sind diese mit Rücksprüngen zu gestalten und zu begrünen.

Geländeänderungen sind generell in Anpassung an das Nachbargrundstück und im gegenseitigen Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen.

9.5 **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.

9.6 **Stellplatzverpflichtung**

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

10. **Städtebauliche Kenndaten**

10.1 **Flächenbilanz**

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1,18 ha	82,9 %
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,23 ha	16,2 %
öffentliche Grünfläche	ca. 0,01 ha	0,9 %

Geltungsbereich	ca. 1,43 ha	100,0 %
-----------------	-------------	---------

Anzahl der Baugrundstücke	21
---------------------------	----

> 500 m ²	1
----------------------	---

500 - 599 m ²	16
--------------------------	----

> 600 m ²	4
----------------------	---

Baugrundstücksgrößen von... bis...	485 m ² - 660 m ²
---------------------------------------	---

Durchschnittl. Baugrundstücksgröße	564 m ²
------------------------------------	--------------------

Gebäudeanzahl	21 Geb.
---------------	---------

Wohneinheiten (1,4 WE pro Geb.*)	29 WE
----------------------------------	-------

Einwohnerzuwachs (2,2 EW/WE*)	65 EW
----------------------------------	-------

Nettowohndichte	55 EW/ha
-----------------	----------

Bruttowohndichte	45 EW/ha
------------------	----------

* Berechnung mit städtebaulichen Kenngrößen: Belegungsdichte, Anzahl der Wohngebäude und Wohnungen (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 2019)

Die Begründung in dieser Fassung
lag dem Beschluss des Gemeinderats
vom zugrunde.

Reutlingen, den

Meßstetten, den

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Frank Schroft
Bürgermeister

Begründung Bebauungsplan „Loh“ (rechtskräftig seit 15.02.2019)**Anhang 1****Zollernalbkreis****ANLAGE 4****Stadt Meßstetten
Begründung****zur Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes
"L o h" im Stadtgebiet von Meßstetten****Ausfertigung:**

Es wird bestätigt, dass der Lageplan, die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen als Bestandteile dieses Bebauungsplanes vom Gemeinderat beschlossen worden, dem Satzungsbeschluss dem Gemeinderat entsprechen und das für die Aufstellung von Bebauungsplänen vorgeschriebene Verfahren beachtet worden ist.

Meßstetten, den 14.02.2019

Schroff, Bürgermeister

**1. Räumliche Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche liegt am südlichen Ortsrand von Meßstetten und umfasst eine Fläche mit ca. 1,46 ha. Das Plangebiet schließt unmittelbar westlich an die bestehende Wohnbebauung der „Oskar-Wettstein-Straße“ an.

Im Westen des Gebiets befindet sich ein asphaltierter Zufahrtsweg zum Grundstück Flst.Nr. 2347/2 (Wasserhochbehälter „Lauen“).

Die Hauptschließung des Gebiets soll über den erst in letzter Zeit ausgebauten „Lauenverbindungswege“ (Verbindungsstraße zwischen der Blumersbergstraße und der Oskar-Wettstein-Straße) erfolgen.

Es handelt sich um einen leicht nach Südosten abfallende, flach geneigten Geländeabschnitt zwischen 940 und 950 m üNN.

Der gesamte, zur Bebauung vorgesehene Bereich, wurde bisher als landwirtschaftliches Grün- und Weideland genutzt.

2. Einfügung in die Bauleitplanung sowie Erfordernis und Ziel der Planaufstellung**2.1 Übergeordnete Planungen**

Der Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Meßstetten befindet sich zur Zeit in der Fortschreibung und soll in Bälde zum Abschluss gebracht werden. Darin ist der derzeit zu überplanende Bereich im Gewann „Loh“ noch nicht als Plangebiet ausgewiesen. Dieser Planbereich soll allerdings in einer weiteren zeitnahen Fortschreibung des Flächennutzungsplans einbezogen werden.

Die jetzt vorgesehene Planung bildet den ersten Abschnitt einer Gesamtplanung für den Bereich „Loh“. Der weitere Abschnitt befindet sich westlich des Plangebiets und wurde bereits nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen.

Weitergehende übergeordnete Planungen der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim, des Landkreises Zollernalb, des Regionalverbands Neckar-Alb, des Regierungspräsidiums Tübingen oder des Landes Baden-Württemberg für den aktuellen Planabschnitt im Baugebiet „Loh“ nicht vor.

2.2 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Das Plangebiet „Loh“ stellt in idealer Weise eine Arrondierung für das Ortsbild dar. Gleichzeitig sind die fußläufigen Entfernungen zur Ortsmitte, zu den Lebensmittelmärkten, zu den Sporteinrichtungen sowie zu der Grundschule dar.

Diese nahezu ideale Angliederung an den Ort war im übrigen der Grund dafür, dass es bereits vor einigen Jahren erste Überlegungen gegeben hat, oberhalb der „Blumersbergstraße“ in eine Bebauung einzusteigen.

Vorrangiges Ziel dieser bauleitplanerischen Überlegungen ist jedoch, mögliche bauliche und planerische Fehlentwicklungen zu vermeiden und somit mittelfristig dieses Gebiet für die wohnbauliche Entwicklung für den Hauptort Meßstetten zu sichern.

Aufgrund seiner orstnahen Lage wäre dieses Gebiet besonders geeignet für landwirtschaftliche Betriebe, um Heu- und Geräteschuppen aber auch um Weideunterstände zu errichten, zumal derartige Betriebe die notwendige Privilegierung aufweisen. Gerade aber die Topografie des Geländes macht den Planbereich auch für Versorgungseinrichtungen wie z.B. Telekommunikationsunternehmen besonders interessant um zum einen die Höhenlage des Geländes und zum anderen die Ortsnähe für mögliche Versorgungszwecke zu nutzen.

All diese Nutzungen würden jedoch einer möglichen künftigen Wohnbaunutzung zuwiderlaufen, sodass frühzeitig die bauleitplanerischen Schritte eingeleitet werden müssen, um die Steuer- und Regulierungsfunktion der kommunalen Planungshoheit in Anspruch zu nehmen.

Trotz der Tatsache, dass aktuell mit dem Baugebiet „Sickersberg/Kreuzbühl“ ein sehr großes Wohnbaugebiet zur Verfügung steht, hat eine Kommune auch die Aufgabe kurz, mittel- und langfristig mögliche bauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Hierbei helfen insbesondere die vom Gesetzgeber eingeräumten bauleitplanerischen Steuerungsmöglichkeiten.

Im ersten Planabschnitt des Baugebiets „Loh“ sind 20 neue Wohnbaugrundstücke vorgesehen. In einem weiteren Bauabschnitt könnten zusätzlich 21 Baugrundstücke geschaffen werden. Dieses Gebiet stellt somit eine ideale Ergänzung für das Plangebiet „Sickersberg/Kreuzbühl“ dar, um mittel bis langfristig eine ortsnahe Wohnraumversorgung zu ermöglichen.

3. Vorhandene Topographie, Geologie und geplante Bebauung

3.1 Topographie

Das vorhandene Gelände fällt flach in süd-östlicher Richtung ab. Die Höhen liegen zwischen 940 und 950 m üNN, bei einer mittleren Geländeneigung von ca. 3 %.

3.2 Geologie

Die Geologie im Plangebiet ist lagetypisch für die „Schwäbische Alb“. Nach einer dünnen Mutterbodenschicht und einer steinigen Verwitterungsschicht aus Kalksteinen des Weißjura sind bereits ab ca. 0,50 bis 0,70m unter der Geländeoberfläche sehr feste Massenkalken des weißen Jura anzutreffen. Die Wasserdurchlässigkeit des Untergrunds erscheint als ausreichend.

3.3 Geplante Bebauung

Entsprechend dem Bedarf, sowie der städtebaulichen Zielsetzung für die geplante Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer 2-geschossigen Bebauung vorgesehen. Dabei soll der Individualität der Bauherren weitestgehend Rechnung getragen werden. Es sind deshalb alle Dachformen mit einer Neigung von 0-38° zugelassen. Im gesamten Geltungsbereich sind Einzel- und Doppelhäuser möglich, deren Firstrichtungen frei wählbar sind. So hat jeder Bauherr die Möglichkeit, die optimale Gebäudestellung für eine solare Nutzung zu wählen. Die Traufhöhen sind, je nach Dachform, mit 4.20 – 5.70 m sehr großzügig festgelegt, sodass der Dachraum attraktiv als Vollgeschoss nutzbar ist.

Flachdächer und geneigte Pultdächer sind zur Rückhaltung von Regenwasser und Klimaverbesserung zwingend extensiv zu begrünen.

Im gesamten Baugebiet ist eine intensive Durchgrünung sowohl im öffentlichen, als auch im privaten Bereich vorgegeben. Dafür sind verschiedene Pflanzgebote festgelegt. Weitere Flächen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet werden, im Rahmen des ökologischen Ausgleichs, extensiviert und mit Steinriegeln und Feldhecken ökologisch hochwertig gestaltet.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Den nördlichen Abschluss des Plangebiets bildet ein bereits vorhandener landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg, der zum einen für die Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke dient und zum anderen Erholungssuchenden, die Möglichkeit eröffnet entlang des Traufes die Aussicht zu genießen.

Der Entwurf beinhaltet eine Haupterschließungsstraße die gleichzeitig den Anschluss für einen 2. Bauabschnitt gewährleistet sowie eine reine Anliegerstraße, welche als Mischfläche ausgewiesen ist. Der Straßenquerschnitt beträgt ca. 6.00 m Fahrbahn mit einem 0.30 m breiten Bankettstreifen.

Die geradlinige Trassenführung wird durch Baumscheiben teilweise unterbrochen und eingeeengt, so dass kein zu großes Fahrtempo entsteht. Das gesamte Plangebiet wird als Tempo-30-Zone ausgewiesen.

Die östliche Abgrenzung ist durch das bestehende Wohngebiet der Oskar-Wettstein-Straße vorgegeben. Westlich soll zu einem späteren Zeitpunkt das Plangebiet durch einen 2. Bauabschnitt erweitert werden.

Südlich ist der sogenannte Lauen-Verbindungsweg vorhanden, der in die Hohenbergstraße mündet und dadurch einen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz der Landstraße L 433 schafft.

Die geplante Erschließungsnetz zeichnet sich durch eine sehr klare Gliederung aus und ermöglicht die Bildung eines reinen Wohnquartiers.

4.2 Wasserversorgung

Der vom Hochbehälter „Lauen“ vorhandene Wasserdruck reicht mit einer Wasserspiegelhöhe von 954,00 m Höhe zur Versorgung des Plangebietes nicht aus. Es ist deshalb erforderlich, eine Druckerhöhungsanlage einzubauen, die einen Mindestversorgungsdruck von 2.5 bar und auch die notwendige Löschwasserversorgung garantiert.

Mit einer solchen Druckerhöhungsanlage könnten auch die aktuellen Druckverhältnisse in der Oskar-Wettstein-Straße sowie im Baugebiet „Seyren/Strangen“ verbessert werden.

4.3 Oberflächen- und Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt innerhalb der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung im modifizierten Trennsystem.

Da die umliegenden Bereich des aktuellen Plangebiets (Blumersbergstraße, Oskar-Wettstein-Straße, Lauenstraße) bereits im klassischen Mischsystem entwässert werden, steht zur Verwirklichung einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung nur eine regional auf den jetzt vorgesehenen Planbereich (Bauabschnitt 1. und 2.) ohne natürlichen oder künstlichen Vorfluter zur Verfügung.

Eine Weiterführung des Regenwassers im offenen oder geschlossenen System durch die bereits bestehenden Baugebiete hindurch oder über den nicht bebauten südlichen Randbereich ist aus wirtschaftlichen bzw. eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich.

Es wurden deshalb Untersuchungen zu verschiedenen Lösungsansätze angestellt, die eine einheitliche Lösung sowohl für den derzeitigen Planabschnitt, als auch für einen späteren 2. Bauabschnitt erfüllen.

Demnach kommen offene Ablaufmulden mit zentraler Retention und Versickerung, ein Mulden-Rigolen-System mit zentraler Retention/Versickerung oder die dezentrale Ableitung über Regenspeicher mit Retentionsraum und unterirdischer Versickerung in Frage.

Bei den Möglichkeiten, das Oberflächenwasser einer zentralen Retention zuzuführen kommen nur die Bereiche westlich bzw. nord-westlich des Plangebiets als tiefste Geländepunkte in Frage.

Direkt westlich an das Baugebiet (2.Bauabschnitt) angrenzend befinden sich mehrere Wohnhäuser mit Unterkellerungen. Eine zentrale Versickerung im rückwärtigen Bereich dieser Wohnbebauung könnte zu Schädigungen der Untergeschosse durch abfließendes Wasser, bei ungünstigen Witterungsverhältnissen (gefrorener Boden und einsetzendes Tauwetter) sogar zu Schädigungen durch wildabfließendes, der oberirdischen Bauteile kommen. Zudem wäre aufgrund der steilen Topografie, insbesondere des 2. Bauabschnitts, mit einer immensen schnell abfließenden großen Wassermenge zu rechnen.

Bei dem Bereich nordwestlich des Plangebiets kommt für eine zentrale Versickerung erschwerend hinzu, dass sich dort in unmittelbarer Nähe der städtische Friedhof befindet, wobei, je nachdem, wie die wasserführenden Schichten verlaufen, mit unterirdischen Ausspülungen der Erdgräber gerechnet werden müsste. Untersuchungen und Berechnungen der Wasserdurchlässigkeitswerte wurden bislang noch nicht angestellt.

Von den möglichen Varianten ergibt sich für dieses Plangebiet der Einbau von Retentionszisternen als einzig sinnvolle Alternative. Für jedes Baugrundstück wird als dezentrale Lösung der Bau einer Retentionszisterne mit einem Speichervolumen von 5 cbm und einem Rückhaltevolumen von 4 cbm Inhalt im Rahmen der textlichen Festsetzungen vorgeschrieben. Da eine weiterführende Versickerung nicht möglich ist, wird das nicht genutzte Rückhaltevolumen über eine mechanisch gesteuerte Schwimmerdrossel dosiert und dem Schmutzwasserkanal zur weiteren Ableitung zugeführt. Durch diese Lösung wird Nutz- und Rückhaltevolumen geschaffen und einem modifizierten Entwässerungssystem Rechnung getragen. Positive Erfahrungen mit diesem System wurde bereits im Baugebiet „Ödertal II“ im Stadtteil Hossingen gemacht.

Zusätzlich sind flach geneigte Dächer und Flachdächer zwingend als Retentionsflächen auszubilden und alle Oberflächen der privaten Grundstücksbereiche grundsätzlich wasserdurchlässig zu gestalten.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird an das städtische Kanalnetz in der Blumersbergstraße/Hohenbergstraße angeschlossen und in die Sammelkläranlage nach Albstadt-Lautlingen zur Reinigung zugeführt. Für den Anschluss an das bestehende Kanalnetz müssen noch entsprechende hydraulische Berechnungen durchgeführt werden.

4.4 Sonstige Versorgungsanlagen

Aktuell befinden sich 2 Zuleitungen zum Wasserhochbehälter „Lauen“ innerhalb des Planbereichs. Damit diese keine Einschränkungen bei der späteren Bebauung mit

Wohngebäuden darstellen, werden diese Leitungen im Zuge der Erschließung des Plangebiets in den öffentlichen Straßenraum verlegt.

4.5 Voraussichtliche Kosten der Erschließung

Entwässerung einschl. Versickerung	ca. €	120.000.-
Wasserversorgung incl. Druckerhöhung	ca. €	85.000.-
Straßenbau Erschließungsstraßen	ca. €	155.000.-
Ausgleichs- und Grünflächen	ca. €	30.000.- -----
Summe gesamt (ohne Neben- kosten und Grunderwerb)	ca. €	390.000.- =====

5.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft/ Bodenschutz/Nutzungsverträglichkeit

5.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

5.1.1 Bestand und Analyse

Mit der beabsichtigten Bebauung werden bisher landwirtschaftlich genutzte Grün- und Weideflächen beansprucht.

Innerhalb des Baugebietes befindet sich ein nach § 32 BNatSchG geschütztes Biotop.

Die geplante Bebauung bildet eine ideale Arrondierung des südlichen Stadtgebiets von Meßstetten und schließt die planerische und bauliche Lücke zwischen der bereits bestehenden Bebauung zwischen der „Oskar-Wettstein-Straße“ und der „Blumersbergstraße“.

Der gesamte Bereich liegt weder in einem Naturschutz- noch einem Landschaftsschutzgebiet. FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht tangiert.

5.3.2 Auswirkung der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und Maßnahmen zur Vermeidung sowie Minderung der Beeinträchtigung

Durch die geplante Bebauung gehen die beanspruchten Flächen dauerhaft für eine landwirtschaftliche Nutzung verloren. Land- oder forstwirtschaftliche Betriebseinheiten werden jedoch durch die Entnahme nicht beeinträchtigt. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind gegeben, werden aber durch die vorgesehenen Maßnahmen weitestgehend minimiert.

Arten und Lebensgemeinschaften werden teilweise beeinträchtigt. Durch die Bebauung tritt ein Verlust natürlicher Vegetationsbereiche ein. Es erfolgt ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss durch Versiegelung.

Die Auswirkungen durch die Bebauung auf Natur und Landschaft sind in einem Umweltbericht und Grünordnungsplan des Büros Dr. Grossmann detailliert untersucht worden.

Darin ist auch die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz dargestellt.
Als Ausgleich für den Eingriff sind sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches entsprechende Maßnahmen vorgesehen.
Der Umweltbericht sowie der Grünordnungsplan und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind als **Anlage 5** fester Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.2 Bodenschutz

Nach der in §1 Abs.5 Satz3 BauGB enthaltenen Bodenschutzklausel soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Die Bodenschutzklausel des §1 Abs.5 Satz 3 BauGB verhindert nicht generell die Neuausweisung von Bauland in bisher unbebauten Bereichen. Allerdings muss eine Berücksichtigung mit Grund und Boden im Rahmen des Möglichen gegeben sein. Nach §4 Absatz 2 Bodenschutzgesetz ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen in der Erdoberfläche auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Eine unter diesem Blickwinkel durchgeführte Prüfung führt zu dem Ergebnis, dass auf die vorgesehene Bebauungsplanung nicht verzichtet werden kann.

Neben der Erhaltung und Reaktivierung des innerörtlichen Potentials, ist die Erschließung neuer Bauflächen erforderlich.

5.3 Nutzungsverträglichkeit

Das geplante Baugebiet stellt einen Vorgriff auf die zeitnahe Fortschreibung des Flächennutzungsplans dar. Mit der Ausweisung eines Wohngebiets sind keine

weitergehenden negativen Auswirkungen auf die umgebende Bebauung zu erwarten.

Vielmehr wird eine Planungssicherheit für die bestehenden Wohngebäude erreicht und eine mögliche im Außenbereich privilegierte Fremdnutzung ausgeschlossen.

Eine besonders negative Beeinträchtigung der angrenzenden Flächen zum Außenbereich ist aus der geplanten Bebauung ebenfalls nicht zu erwarten.

Eine detaillierte Bewertung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

6.0 Bodenordnende Maßnahmen

Die überplanten Flächen sind noch nicht im Eigentum der Stadt Meßstetten, so dass zusätzliche Boden ordnende Maßnahmen erforderlich werden.

7.0 Flächenbilanz und Bruttowohndichte

7.1 Flächenbilanz (1. Bauabschnitt):

Gesamtfläche	14.280 qm	100 %
davon:		
Straßen- und Wegeflächen	2.550 qm	17,8 %
Straßenbegleitgrün und Ausgleichsflächen innerhalb Bebauungsplan	220 qm	0,2 %
Bauflächen (WA)	8.890 qm	62,3 %

Es werden im ersten Bauabschnitt zunächst einmal 20 Baugrundstücke zwischen 500 und 700 qm erschlossen.

71 % der Baugrundstücke haben eine Größe bis 650 qm, 26 % bis 750 qm und lediglich 3 Baugrundstücke sind > 750 qm. Diese größeren Grundstücke ergeben sich in Rand- und Eckbereichen, die dadurch teilweise einen für die Bebauung ungünstigen Zuschnitt erhalten.

7.2 Bruttowohndichte

Die Erfahrung zeigt, dass Einfamilienhausgrundstücke unter 500 qm Fläche so gut wie nicht nachgefragt werden. Dagegen wird eher eine verdichtete Bebauung in Form von Doppelhäusern erkennbar, da sich solche Einheiten sehr wirtschaftlich bauen lassen. Es wird daher davon ausgegangen, dass ca. ein Drittel der Baugrundstücke für eine Doppelhausbebauung genutzt werden.

Bei der vom Statistischen Landesamt ermittelten Belegungsdichte von 2.3 EW/WE, bei 1.36 Wohneinheiten je Hauseinheit, ergibt sich für das Baugebiet folgende Bruttowohndichte:

$(2.3 \text{ EW/WE} \times 1.36 \text{ HE/WE} \times 21 \text{ WE}) / 1,46 \text{ ha} = \text{ca. } 39,12 \text{ EW/ha}$

Zuschlag für Doppelhausbebauung:

$(2.3 \text{ EW/WE} \times 0.64 \text{ HE/WE} \times 7 \text{ WE}) / 1,46 \text{ ha} = \text{ca. } 7,06 \text{ EW/ha}$

Summe **46,18 EW/ha.**

Meßstetten, den **13. 02. 19**


Schrott, Bürgermeister

