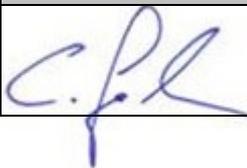


**Sichtvermerk:**  
**Bürgermeister Frank Schrott**



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

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Ortschaftsrat	Beratung	05.07.2021	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	16.07.2021	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

**Bebauungsplan „Grund / Hülbenwiesen,, in  
 Meßstetten-Hartheim  
 - Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Für den in der Planzeichnung vom 16.07.2021 dargestellten Bereich wird nach § 2 (1) BauGB der Bebauungsplan „Grund / Hülbenwiesen“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Hartheim, sowie die Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Grund / Hülbenwiesen“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Hartheim, gemäß § 74 (7) LBO i.V.m. § 2 (1) BauGB aufgestellt.
2. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich 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**

## **Sachverhalt**

Die Stadt Meßstetten beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Grund / Hülbenwiesen“ in Meßstetten-Hartheim, in dem ein neues allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden soll. In Meßstetten besteht erheblicher Bedarf an neuem Wohnraum. Der Nutzungsdruck hat auch in Meßstetten-Hartheim im Bereich Wohnen in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Der Nutzungsdruck entsteht in erster Linie durch ortsansässige Bewohner, deren Kinder bzw. junge Familien in Meßstetten-Hartheim weiter gerne wohnhaft bleiben möchten. Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans soll durch den vorliegenden Bebauungsplan eine Erweiterung der Ortslage in Richtung Süden erfolgen, die gleichzeitig die Möglichkeit für eine harmonische Abrundung des Ortsrands schafft. Inzwischen hat die Stadt Meßstetten mit erheblichem finanziellen Aufwand die im Plangebiet gelegenen Grundstücke erworben.

Der erste Aufstellungsbeschluss hierfür wurde bereits im Jahr 2005 gefasst. Nach Überprüfung der Erschließungskonzeption ist die Stadt jedoch zu dem Ergebnis gekommen, dass es vor allem aus Gründen einer wirtschaftlichen Erschließung günstiger ist, auf eine Überplanung des Bereichs zwischen der K 7148 und der K 7149 zu verzichten und stattdessen das Baugebiet Richtung Süden zu erweitern. Daher wurde das Plangebiet im Vergleich zum ursprünglichen Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2005 anders zugeschnitten. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 6,14 ha.

Die Fläche, auf die die Stadt gegenüber dem ursprünglichen Plangebiet verzichtet hat, entspricht der Größe der Bruttofläche des neuen Plangebiets mit der neu aufgenommenen Erweiterungsfläche. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das geplante Regenrückhaltebecken und die Ausgleichsflächen bislang außerhalb des Plangebiets lagen. Der neue Zuschnitt des Plangebiets wird nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Daher wird eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans im Parallel-

verfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt, in dem die Erweiterungsfläche als Wohnbaufläche dargestellt werden soll und die wegfallende ursprünglich vorgesehene Fläche zwischen der K 7148 und der K 7149, die im Flächennutzungsplan noch als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist, im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche herausgenommen wird.

Die Stadt Meßstetten verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans folgende Ziele:

- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA), mit dem dringend benötigter neuer Wohnraum, vor allem bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden soll.
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einem dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sparsamen Umgang mit Grund und Boden.
- Präzise Festlegung konkreter einzelner Baufenster, um eine städtebaulichen Feinsteuerung zu gewährleisten.
- Maßvolle Erweiterung des Siedlungsbereichs in den Außenbereich, da die Innenentwicklungspotentiale in Meßstetten-Hartheim im Wesentlichen ausgeschöpft sind.
- Bewältigung der durch den landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb hervorgerufenen Konflikte mit dem geplanten neuen Baugebiet „Grund / Hülbenwiesen“ in Meßstetten-Hartheim durch vorbeugenden Immissionsschutz. Im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes soll für Geruchsmissionen ein strengerer Maßstab als der der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) angelegt werden. Die GIRL sieht bei der Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten die Schwelle zu erheblichen Belästigungen erst bei einer Geruchsstunden-Häufigkeit von 10 %.

Die Stadt Meßstetten hat zur Ermittlung der durch den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb des Eigentümers in seinem bisherigen Umfang (insbesondere durch das bestehende Stallgebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 3599) verursachten Geruchsmissionen im Plangebiet ein Gutachten zur Prognose der Geruchsmissionen im Bebauungsplangebiet „Grund / Hülbenwiesen“ im Ortsteil Hartheim eingeholt. Dieses Gutachten vom 17.02.2021 kommt zu dem Ergebnis, dass das durch das bereits bestehende Stallgebäude die Irrelevanzschwelle von 2 % Geruchsstunden pro Jahr auf allen Beurteilungsflächen eingehalten wird. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass der bestehende Stall vollständig eingehaust ist und insbesondere keine freistehende Dunglege existiert.

Derzeit ist jedoch ein Bauantrag eines anderen Landwirts anhängig, der nicht Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 3599 ist und auf diesem Grundstück Flst.Nr. 3599 nördlich angrenzend an das bestehende Gebäude und den bestehenden Stall einen „Anbau Rindermaststall mit [einer offenen] Dunglege“ beantragt hat. Aufgrund dieses Bauantrages und möglichen weiteren Bauanträgen sind potentielle Immissionskonflikte mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Grund / Hülbenwiesen“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Hartheim, zu befürchten. Diese sollen durch die ergänzende Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Landwirtschaft, Gewinn Grund“ bewältigt werden.

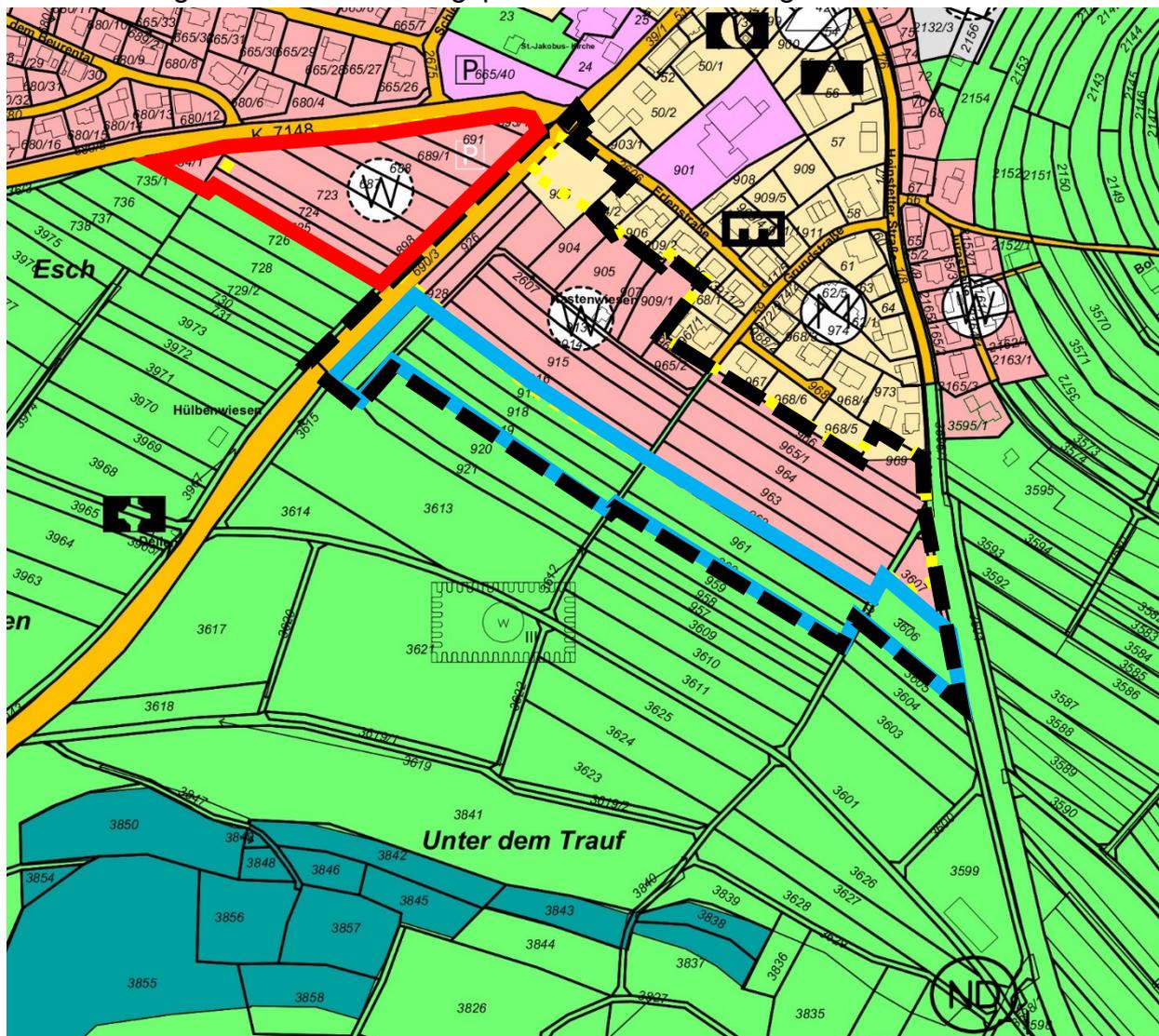
### **Änderung des Flächennutzungsplans**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Flächen nördlich überwiegend als Wohnbau-

flächen und südlich als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen, ist der Flächennutzungsplan entsprechend den künftig zulässigen Nutzungen des Bebauungsplans „Grund / Hülbenwiesen“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Die Änderung des Flächennutzungsplans stellt sich wie folgt dar:



Auszug Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim (1. Änderung, rechtswirksam 16.11.2018)

Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss 2005	(gelb)	ca. 5,31	ha
Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss 2021	(schwarz)	ca. 6,14	ha
Rücknahme Wohnbauflächen (W) FNP	(rot)	ca. 1,45	ha
Ausweisung Wohnbauflächen (W) FNP	(blau)	ca. 1,85	ha

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird ca. 0,4 ha mehr Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

In der ursprünglichen Planung (gelb) waren die Flächen für die Regenwasserrückhaltung und den Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen. Im Rahmen der Überarbeitung des Konzepts werden die Grundstücke im Bereich zwischen der

K 7148 und der K 7149 herausgenommen und das Baugebiet Richtung Süden erweitert (schwarz). Dabei werden auch die für das Baugebiet notwendigen Flächen für die Regenwasserrückhaltung und Grünflächen und für den Ausgleich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, sodass künftig das Netto-Baugebiet zwar größer wird, jedoch unterm Strich nicht mehr Bauflächen, als bisher geplant, ausgewiesen werden.

Der Sachverhalt wurde in der Sitzung des Ortschaftsrats Hartheim am 05.07.2021 beraten. Der Ortschaftsrat hat einstimmig beschlossen, dem Gemeinderat den vorliegenden Beschlussvorschlag zu empfehlen.

### **Anlage**

1 Lageplan vom 16.07.2021