

Sitzungsvorlage Nr.: 096/2021

Bearbeiter.: Claus Fecker

Sitzung am 16.09.2021

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	16.02.2018	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	25.09.2020	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	16.09.2021	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

**9. Änderung des Bebauungsplanes
 „Am Berg – Lautlinger Weg – Hinter
 dem Berg“ in Meßstetten**

**a) Abwägung der eingegangenen
 Stellungnahmen aus der Anhörung der
 Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der
 Behörden und sonstiger Träger
 öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4
 Abs. 2 BauGB)**

**b) Beratung und Billigung des
 geänderten Bebauungsplanentwurfs
 sowie Beschluss über die erneute
 Beteiligung der Öffentlichkeit und die
 erneute Beteiligung der Behörden und
 sonstiger Träger öffentlicher Belange (§
 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m.**

§ 4a Abs. 3 BauGB)

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Anhörung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) wird zugestimmt.**
- 2. Der vorliegende geänderte Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes in Plan und Text mit der Begründung, dem städtebaulichen Entwurf, dem Umweltbeitrag und der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung (HPA) wird gebilligt.**
- 3. Der vorliegende geänderte Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in Plan und Text zur 9. Änderung des Bebauungsplanes wird gebilligt.**
- 4. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Beschluss ortsüblich bekannt zu machen und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Darüber hinaus soll die Verwaltung die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 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

Die Stadt Meßstetten beabsichtigt im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Am Berg – Lautlinger Weg – Hinter dem Berg“ 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 m² großes Grundstück als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, um einen Naherholungs- und Begegnungsort für die Gebietsbewohner zu schaffen. Um der hohen Nachfrage nach neuem Wohnraum gerecht zu werden, ist es erforderlich, diese parkartig angelegte Grünfläche zugunsten von Wohnnutzung zu überplanen. Die bestehenden Grünstrukturen sollen dabei möglichst erhalten werden.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes sieht auf dem Grundstück Flst. Nr. 4873 die Ausweisung einer Wohnbaufläche vor, mit dem Ziel, dort drei 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. 500 m² und 570 m² 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.

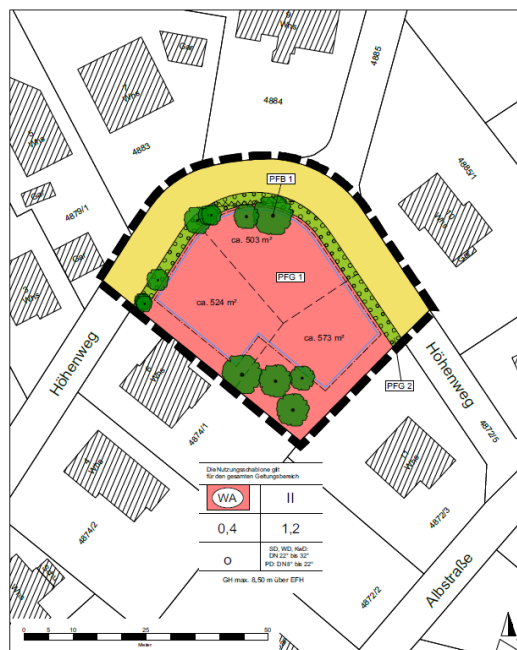


Abbildung 1: B-Plan „Am Berg-Lautlinger Weg-Hinter dem Berg“, 9. Änderung (geänderter Entwurf vom 16.09.2021)

Die Planzeichnung mit dem räumlichen Geltungsbereich, die Textteile (planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung), städtebaulicher Entwurf, Umweltbeitrag und die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung liegen im Entwurf in der Fassung vom 16.09.2021 als Anlage bei.

Zur weiteren Erläuterung des Vorhabens sowie des bauplanungsrechtlichen Verfahrens werden die geänderten Inhalte im Rahmen einer Präsentation vorgestellt.

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. Dieses Flurstück besitzt eine Größe von ca. 0,2 ha und wird als eine öffentliche Parkanlage genutzt.

In unmittelbarer Entfernung vom Flurstück 4873 bzw. dem Plangebiet befindet sich ein Schulzentrum. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Speisewirtschaften sowie kleine Betriebe sind eher weiter westlich entlang der Haupteerschließungsachsen 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

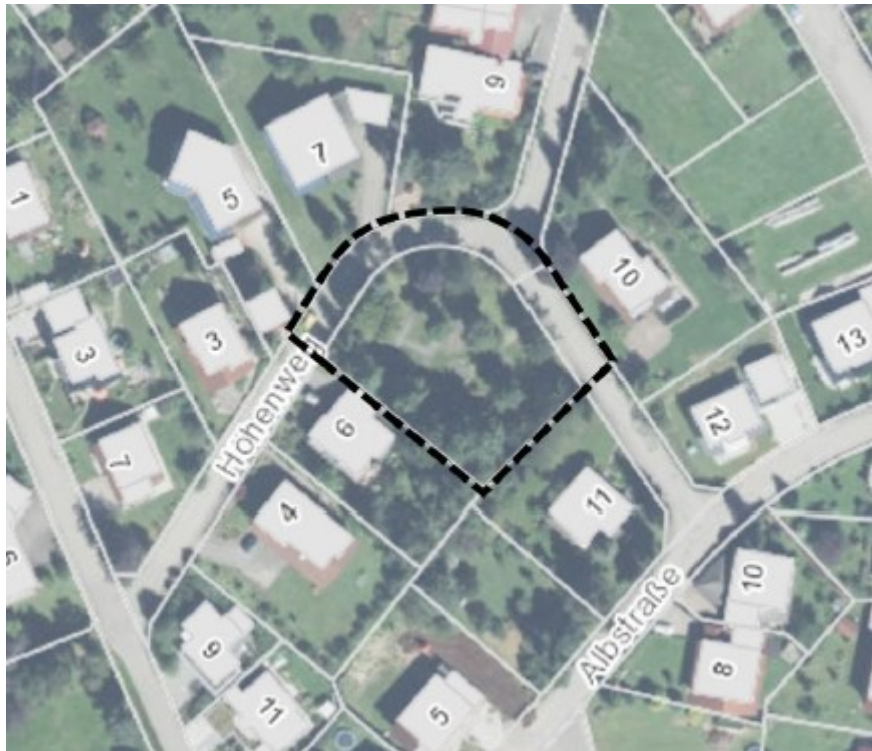


Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich, unmaßstäblich

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.

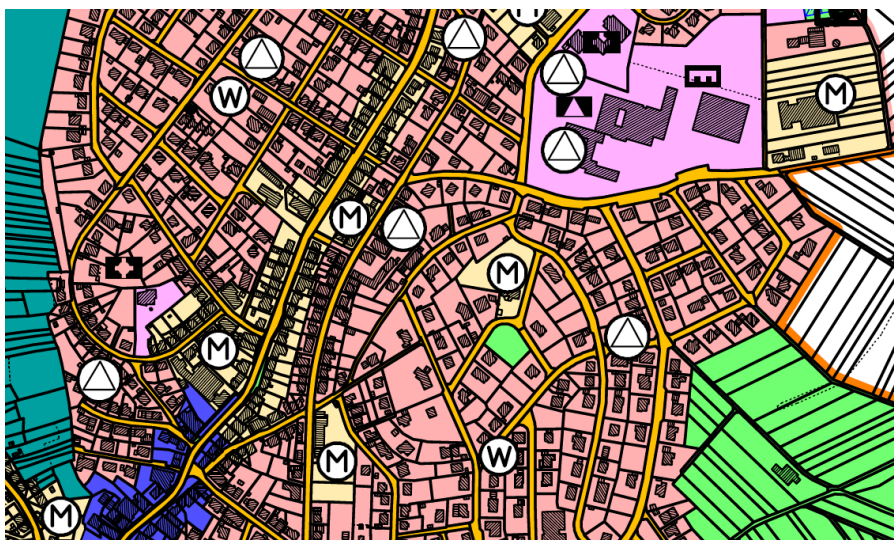


Abbildung 3: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich

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 entdeckt werden.

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

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

VI. Vorgetragene Anregungen und Bedenken

Nach der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geprüft und Abwägungsvorschläge erarbeitet. Die Einzelheiten zu vorgebrachten Stellungnahmen sind der Synopse – Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage (Fassung vom 16.09.2021) zu entnehmen.

Im nachfolgenden werden die kritischen Stellungnahmen zusammenfassend dargestellt:

Das Landratsamt Zollernalbkreis hat in seiner Stellungnahme gebeten, zu beachten, dass durch die Anpflanzung von Einzelbäumen entlang des Kontaktbereichs keine Sichtbeeinträchtigung für den aus den Grundstücken ausfahrenden Verkehr (Sichtdreiecke) und den Kurvenverlauf des Höhenwegs entstehen darf. Es wurde eine neue planungsrechtliche Festsetzung (vgl. Nr. 7) in den Bebauungsplan aufgenommen, um ausreichende Sichtverhältnisse im Verkehrsraum gewährleisten zu können.

Des Weiteren ist darauf zu achten, dass lebende Einfriedungen entlang der Straße die maximal zulässige Höhe von 1,00 m nicht übersteigen. Eine aufgesetzte oder überragende Bepflanzung sollte untersagt werden. Dies wurde in der Begründung der örtlichen Bauvorschriften ergänzt.

Darüber hinaus hat das Landratsamt Zollernalbkreis in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass zur gesicherten Entlastung die Sammlung und Nutzung des unschädlichen Niederschlagswassers der Dach- und Hofflächen verpflichtend festgesetzt werden sollte. Die als Empfehlung formulierte Festsetzung zur Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagswassers wurde dahingehend geändert, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt werden muss.

Die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Zollernalbkreis hat in seiner Stellungnahme angemerkt, dass durch die geplante Bebauung die vorhandenen dichten Baum- und Strauchbestände weitgehend gerodet werden. Nach Möglichkeit sollte versucht werden, zumindest die am Rand liegenden Bäume und Hecken zu erhalten und das Areal nach der Bebauung zu durchgrünen. Um einen Teil der vorhandenen Baumbestände zu erhalten, wurde in den Bebauungsplan eine entsprechende Pflanzbindung aufgenommen.

Des Weiteren hat die Untere Naturschutzbehörde in seiner Stellungnahme angeregt, die im Plangebiet vorhandenen Nester von Elster/Buchfink über die CEF-Maßnahmen auszugleichen. Dies kann nicht nachvollzogen werden, weil die Arten Buchfink und Elster in der strukturreichen Umgebung ausreichend Ersatzlebensräume finden werden. Es handelt sich bei den genannten Arten um weniger anspruchsvolle Kulturfolger, für die der Verlust der beiden Nistbäume keinen Verlust der ökologischen Funktion des Lebensraumes bedeutet. Langfristig bieten die geplanten Privatgärten bei Umsetzung der Pflanzgebote neue Nistplätze. Nistkästen werden von beiden Arten nicht angenommen.

Die Umsetzung von CEF-Maßnahmen für Buchfink und Elster ist aus artenschutzfachlicher Sicht nicht erforderlich. Um den Verlust der künftig auch anderen Arten als Bruthabitat dienenden Gehölze zu kompensieren, kann angeregt werden, im Bereich der nordöstlich gelegenen Realschule 3-5 Vogelnistkästen anzubringen.

Darüber hinaus hat die Untere Naturschutzbehörde kritisiert, dass die Erfassung der Fledermäuse nicht nach fachlichen Standards erfolgt ist. Es hätten mehr Wiederholungen pro Detektorstandort zwischen Mai und September standardmäßig durchgeführt werden müssen. Eine einmalige Transektbegehung im Juli sei nicht ausreichend. Zudem sollten im Plangebiet Vogelnistkästen und Fledermausquartiere vorgesehen werden. Dies wurde zurückgewiesen, weil es sich bei dem Plangebiet um kein essentielles Nahrungshabitat handelt. Außerdem konnte innerhalb des Plangebiets keine Quartiernutzung nachgewiesen werden. Die Festlegung des Erhebungsumfangs ist zudem in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt. Das Vorgehen bei der Erfassung der Fledermäuse orientiert sich an den Ausführungen von Albrecht et. al. (2014), die auch auf die einschlägigen Erfassungsmethoden zurückgreifen. Der Ansatz sieht vor, die Fledermauserfassung auf den Erkenntnissen der Planungsraumanalyse – hier Relevanzuntersuchung – aufzubauen. Eine pauschale Anzahl von Begehungen geht daraus nicht zwingend hervor. Vielmehr wird der notwendige Erfassungsaufwand an die zu erwartenden Eingriffe und Auswirkungen angepasst.

Abschließend hat das Landratsamt Zollernalbkreis in seiner Stellungnahme Hinweise in Bezug auf die Festsetzung zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung, Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke und der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gegeben. Die Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften wurden entsprechend ergänzt.

Die Naturparkgeschäftsstelle Naturpark Obere Donau e.V. begrüßt das geplante innerörtliche Wohnbauvorhaben. Allerdings hat die Naturparkgeschäftsstelle in ihrer Stellungnahme angemerkt, dass im gesamten Umkreis der Siedlungsfläche von Meßstetten für ältere und in ihren Bewegungsmöglichkeiten eingeschränkte Bewohner noch genügend einfach erreichbare Alternativflächen zur Verfügung gestellt werden sollten. Sofern die Ruhebänke im Plangebiet noch hinreichend stabil und verkehrssicher sind, könnten diese an die Alternativflächen versetzt werden. In der näheren Umgebung des Vorhabensbereichs sind Naherholungsbereiche vorhanden. Ob die Ruhebänke vom Grundstück Flst. 4873 an einen anderen Ort versetzt werden können, wird noch geprüft.

Der Regionalverband Neckar-Alb hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass im Plangebiet mindestens 6 Wohnungen vorgesehen werden sollten, um das regionalplanerische Dichteziel zu erreichen. Es sind insgesamt 3 Einfamilienhäuser für Familien mit Kindern vorgesehen. Die Errichtung von Einliegerwohnungen ist zulässig.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen, die von mehreren Anwohnern verfasst wurde. Zudem ist dieser Stellungnahme eine Unterschriftenliste beigelegt.

In der Stellungnahme wird es zunächst auf die Geschichte der Anlage eingegangen. In den 1970er Jahren wurde das Flurstück 4873 gezielt als Grünanlage zur Erholung von Anwohnern angelegt. Zweckwidrige Nutzungen waren zu der damaligen Zeit an diesem Standort undenkbar. In der Stellungnahme wird mitgeteilt, dass die Anlage von den Anwohnern auch heute noch als beliebter Treffpunkt genutzt wird. Der Erhalt dieser durchgrüneten Anlage ist insbesondere für Familien mit Kleinkindern, Schülern, Senioren und schwer lungenkranken Personen wichtig. Aus Natur- und Umweltschutzgründen dürften die bestehenden gesunden Bäume nicht gefällt werden. Die Anwohner haben beantragt, die Grünanlage als Kommunikationsfläche für sich und kommende Generationen zu erhalten. Zudem wurde eine Aufwertung der Anlage beantragt, wobei die Anwohner sich auch bereit erklären, die Stadt bei der Pflege der Anlage zu unterstützen.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum müssen diese Anträge abgelehnt werden. Die Stadt Meßstetten verfügt über nur noch wenige innerörtliche Flächen, die einer Wohnnutzung zugeführt werden können. Das landesweit erklärte Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden müssen generell beachtet werden. Das Flurstück 4873 befindet sich zudem innerhalb einer ruhigen Wohnlage nahe dem Stadtzentrum, sodass es aufgrund des derzeitigen Wohnraumbedarfs erforderlich ist, diese Fläche zu überbauen. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde dahingehend geändert, dass im Vorhabensbereich kein Mehr-

familienhaus, sondern nur noch Einfamilienhäuser für Familien mit Kindern errichtet werden dürfen. Der alte Baumbestand wird teilweise über eine Pflanzbindung (PFB 1) gesichert und bleibt weiterhin erhalten.

Für Senioren und in ihren Bewegungsmöglichkeiten eingeschränkte Bewohner stehen noch andere einfach erreichbare Alternativflächen zur Verfügung. Als ein möglicher Treff- und Naherholungspunkt können beispielsweise der ca. 350 m vom Plangebiet entfernte Spielplatz am Wannenweg, die Grünfläche im Bereich vom AMEOS Pflege Meßstetten sowie die Grünanlagen nahe dem Gymnasium und der Realschule Meßstetten genannt werden.

Darüber hinaus haben die Anwohner in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass sie in den 1970er Jahren Gebühren für die Grünanlage entrichtet haben. Die Anwohner würden gerne wissen, wie es im Falle einer Überbauung der Anlage mit diesen Gebühren umgegangen wird. Der Verwaltung ist keine Gebühren-/Beitragsveranlagung bekannt, die sich auf die Grünanlagen beziehen könnte. Allenthalben könnte es damals wie heute schon der Fall gewesen sein, dass die Kosten der Grünanlage bei der Ermittlung des Bauplatzpreises berücksichtigt wurden. Aus dieser Ermittlung entstehen jedoch keine Rechtsansprüche für die Eigentümer auf Erstattung von geleisteten Zahlungen. Einzelheiten werden jedoch noch im weiteren Verfahren geprüft.

VII. Weiteres Verfahren

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

Aufgrund von mehreren Änderungen im Entwurf des Bebauungsplans und Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs zur Darstellung des Sachverhalts ist es erforderlich, den Bebauungsplanentwurf mit dazugehörigen Unterlagen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Die erneute öffentliche Auslegung ist nach der erforderlichen öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt und digital auf der Homepage der Stadt Meßstetten durchzuführen. Mit der Durchführung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ist das Büro Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH aus Balingen beauftragt.

Nach der erneuten Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB 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. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie die Fassung des Satzungsbeschlusses erfolgen im Gemeinderat.

Anlagen

- 1 Planzeichnung (Geänderter Entwurf vom 16.09.2021)
- 1 Textteile der 9. Änderung des Bebauungsplans bestehend aus den planungsrechtlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg sowie der Begründung (Geänderter Entwurf vom 16.09.2021)
- 1 Städtebaulicher Entwurf (Stand 16.09.2021)
- 1 Umweltbeitrag (Stand 16.09.2021)
- 1 Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (Stand 16.09.2021)
- 1 Synopse – Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage (Stand 16.09.2021)