



Bebauungsplan "Am Berg – Lautlinger Weg – Hinter dem Berg", 9. Änderung

Gemeinderatssitzung am 16.09.2021

**Abwägung der Stellungnahmen
Beratung des geänderten Entwurfs**

- Planungsstand und Verfahrensverlauf
- Vorhabensbeschreibung und Bebauungsplanentwurf
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
- Vorstellung der Änderungen im Bebauungsplanentwurf
- weitere Vorgehensweise
- Beschlussvorschlag

Planungsstand und Verfahrensverlauf

→ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	am 16.02.2018
Beratung des Bebauungsplanentwurfs	am 25.09.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit	vom 26.10.2020 bis 27.11.2020
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	vom 26.10.2020 bis 27.11.2020
Beratung der eingegangenen Stellungnahmen und des geänderten Bebauungsplanentwurfs	am 16.09.2021

Lage

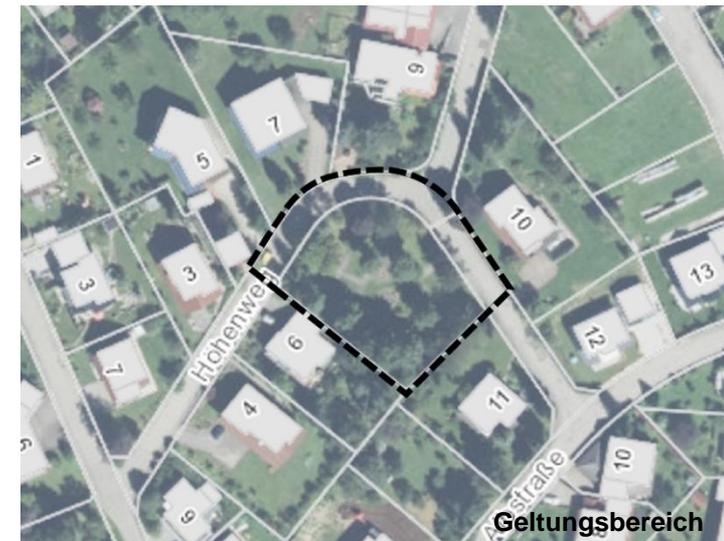
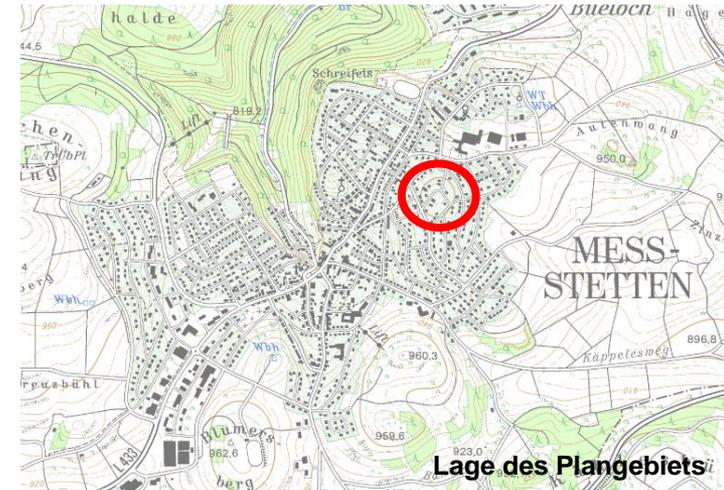
- Im östlichen Stadtbereich von Meßstetten
- Ca. 0,2 ha
- Innerhalb eines Wohngebiets

Veranlassung

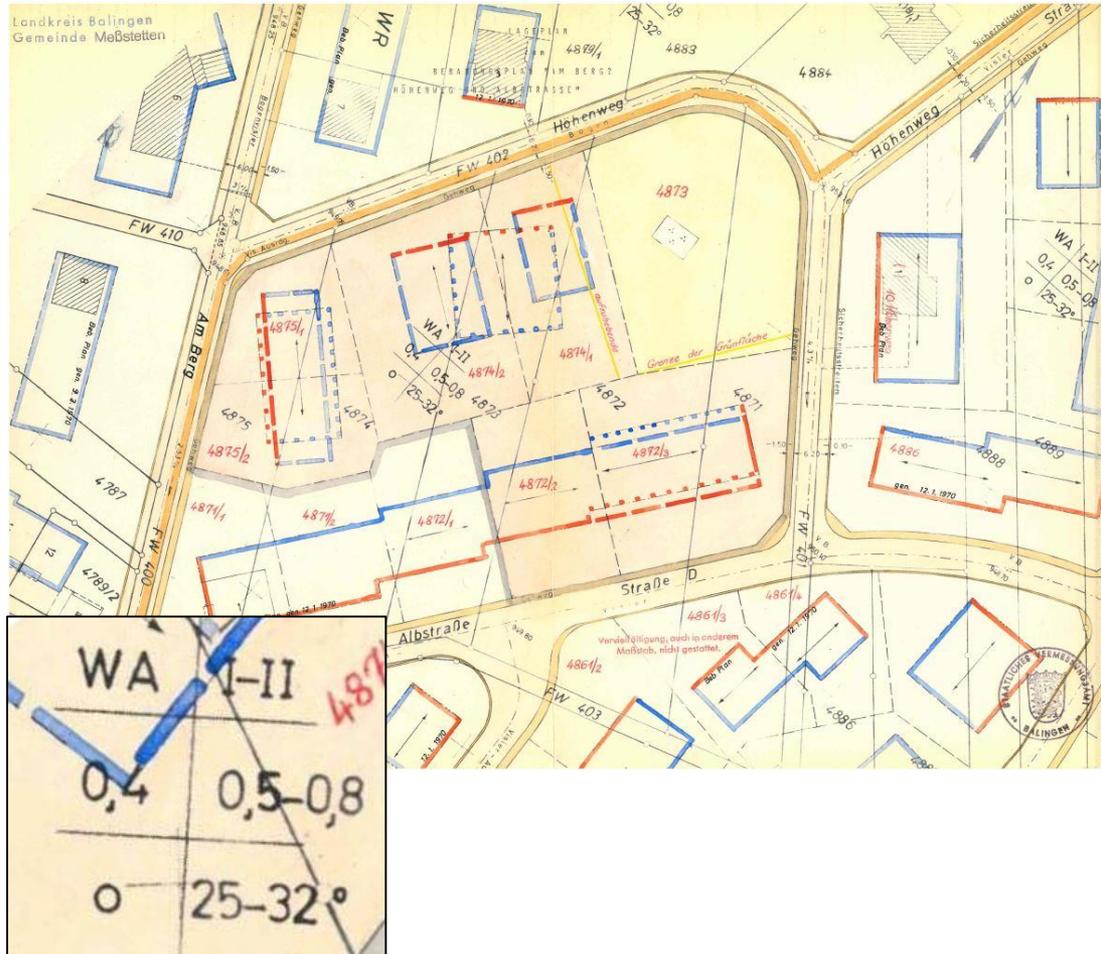
- Bedarf nach neuem Wohnraum

Nutzungskonzept und Planungsziel

- Innerörtliche Nachverdichtung
- Ca. 1.600 m² große öffentliche Grünfläche wird zum Allgemeinen Wohngebiet



- Rechtskräftig seit 1969
- Allgemeines Wohngebiet
- Eingeteilt in Bereiche mit 1-2 und 2-3 geschossiger Bebauung
- Plangebiet als öffentliche Parkanlage ausgewiesen



Grundstück Flst. Nr. 4873

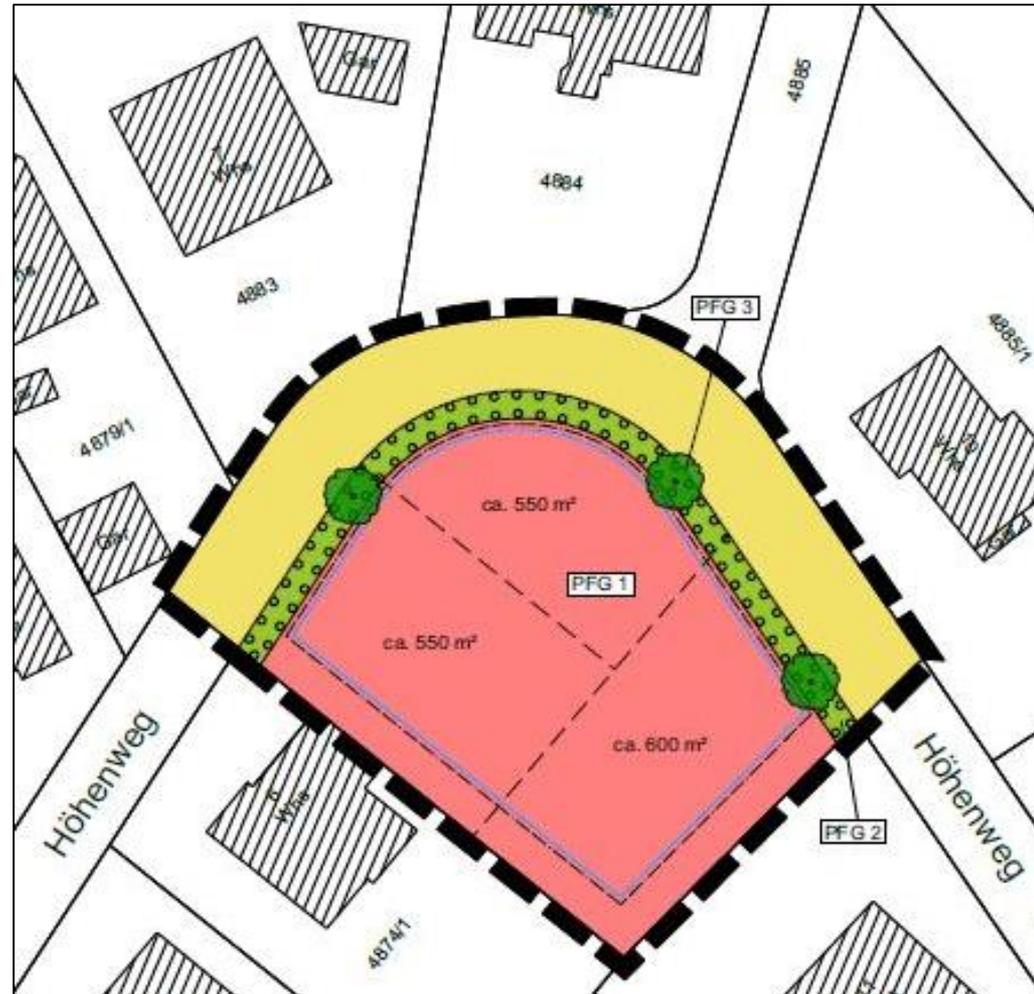
Bebauungsplankonzept

- Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“
- Größe ca. 1.600 m²
- Mehrfamilienhaus oder Einfamilien-/ Doppelhäuser

Die Nutzungsschablone gilt für den gesamten Geltungsbereich

	II
0,4	1,2
O	SD, WD, KwD: DN 22° bis 32° PD: DN 8° bis 22°

GH max. 8,50 m über EFH



Landratsamt Zollernalbkreis

- Durch die Anpflanzung von Einzelbäumen entlang des Kontaktbereichs darf keine Sichtbeeinträchtigung für den aus den Grundstücken ausfahrenden Verkehr (Sichtdreiecke) und den Kurvenverlauf des Höhenwegs entstehen.
 - *Es wurde eine neue planungsrechtliche Festsetzung (vgl. Nr. 7) in den Bebauungsplan aufgenommen, um ausreichende Sichtverhältnisse im Verkehrsraum gewährleisten zu können.*
- Einfriedungen entlang der Straße dürfen eine maximale Höhe von 1 m haben. Es ist darauf zu achten, dass durch eine Begrünung die maximale Höhe von 1 m erhalten bleibt und diese nicht übersteigt. Eine aufgesetzte oder überragende Bepflanzung ist hier nicht zulässig.
 - *Dies wurde in der Begründung der örtlichen Bauvorschriften ergänzt.*

Landratsamt Zollernalbkreis

- Zur gesicherten Entlastung ist die Sammlung und Nutzung des unschädlichen Niederschlagswassers der Dach- und Hofflächen nicht nur zu empfehlen, sondern im Idealfall festzusetzen.
 - *Die Sammlung und Nutzung des unschädlichen Niederschlagswassers wurden verpflichtend festgesetzt.*

- 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 (PFB 1) aufgenommen.*

Landratsamt Zollernalbkreis

- Es wird ein Ausgleich der aufgefundenen Nester von Elster/Buchfink über CEF-Maßnahmen angeregt, weil nistende Elstern und Buchfinken festgestellt werden konnten.
 - *Die häufigen Arten Buchfink und Elster finden in der strukturreichen Umgebung ausreichend Ersatzlebensräume.*
 - *Es handelt sich bei den genannten Arten zudem 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 auszubringen.*

Landratsamt Zollernalbkreis

- Zur Erfassung der Fledermäuse hätten nach fachlichen Empfehlungen mehr Wiederholungen pro Detektorstandort zwischen Mai und September standardmäßig durchgeführt werden müssen, um belastbare Aussagen über die Flugrouten der Fledermäuse zu erlangen.
 - *Die Festlegung des Erhebungsumfangs erfolgte in Abstimmung mit der UNB.*
 - *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.*
 - *Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um ein essenzielles Nahrungshabitat, da keine Wochenstuben vorhanden sind und eine nachlassende Jagdaktivität festgestellt werden konnte.*

Landratsamt Zollernalbkreis

- Es wird für erforderlich gehalten, im Plangebiet Vogelnistkästen und Fledermausquartiere vorzusehen.
 - *Nistkästen werden von den nachgewiesenen Arten (Buchfink, Elster) nicht angenommen. Darüber hinaus handelt es sich hierbei nicht um Arten von besonderer artenschutzfachlicher Relevanz (Schutzstatus in D/BW).*
 - *Innerhalb des Plangebiets konnte keine Quatiernutzung nachgewiesen werden. Die nachgewiesenen Fledermäuse finden in den Gärten und Gebäuden der unmittelbaren Umgebung Tagequartiere in ausreichender Anzahl. Das Anbringen von Nistkästen im Plangebiet ist aus artenschutzfachlichen Gesichtspunkten nicht erforderlich.*
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG bezüglich der Artengruppe der Vögel muss die Baufeldbereinigung aufgrund der möglichen Anwesenheit von Fledermäusen noch weiter eingeschränkt werden und darf erst ab Anfang November erfolgen.
 - *Die Vermeidungsmaßnahme wurde dahingehend geändert, dass die Baufeldfreimachung ab Anfang November bis Ende Februar erfolgen darf.*

Landratsamt Zollernalbkreis

- Begrüßt wird die Regelung zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke, die Festsetzung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung sowie der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
 - *Die Regelungen wurden um weitere Vorschriften ergänzt.*
 - *Der Bebauungsplanentwurf und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften werden erneut öffentlich ausgelegt.*

- Der Bebauungsplan ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.
 - *Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.*

Regionalverband Neckar-Alb

- Um sparsam mit Grund und Boden umzugehen und das regionalplanerische Dichteziel zu erreichen, sollten innerhalb des Plangebiets wenigstens 6 Wohnungen vorgesehen werden. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sollten mehrere kleinere Wohnungen gegenüber wenigen großen vorgezogen werden.
 - *Es sind insgesamt 3 Einfamilienhäuser für Familien mit Kindern vorgesehen.*
 - *Die Errichtung von Einliegerwohnungen ist zulässig.*

Naturpark Obere Donau e.V.

- Aufgrund der Nähe von Außenbereichsflächen und gut für die Naherholung geeigneter Bereiche nahezu im gesamten Umkreis der Siedlungsfläche von Meßstetten, sollten auch für ältere und in ihren Bewegungsmöglichkeiten eingeschränkte Bewohner noch genügend einfach erreichbare Alternativflächen zur Verfügung stehen.
 - *In der näheren Umgebung des Vorhabenbereichs sind weitere Naherholungsbereiche vorhanden.*
- Sofern die bisherigen Ruhebänke noch hinreichend stabil und verkehrssicher sind, bietet sich eine Versetzung an hierfür geeigneten siedlungsnahen Orten an.
 - *Ob die Ruhebänke vom Grundstück Flst. 4873 an einen anderen Ort versetzt werden können, wir noch geprüft.*

In der Stellungnahme wird Folgendes mitgeteilt:

- In den 1970er Jahren wurde das Flurstück 4873 gezielt als Grünanlage zur Erholung von Anwohnern angelegt
- Die Anwohner haben in den 1970er Jahren Gebühren für die Grünanlage entrichtet
- Die Anlage wird von den Anwohnern auch heute noch als beliebter Treffpunkt genutzt
- Erhalt dieser durchgrünter Anlage ist insbesondere für Familien mit Kleinkindern, Schülern, Senioren und schwer lungenkranken Personen wichtig
- Die Anwohner beantragen, 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 die Anträge abgelehnt werden.*

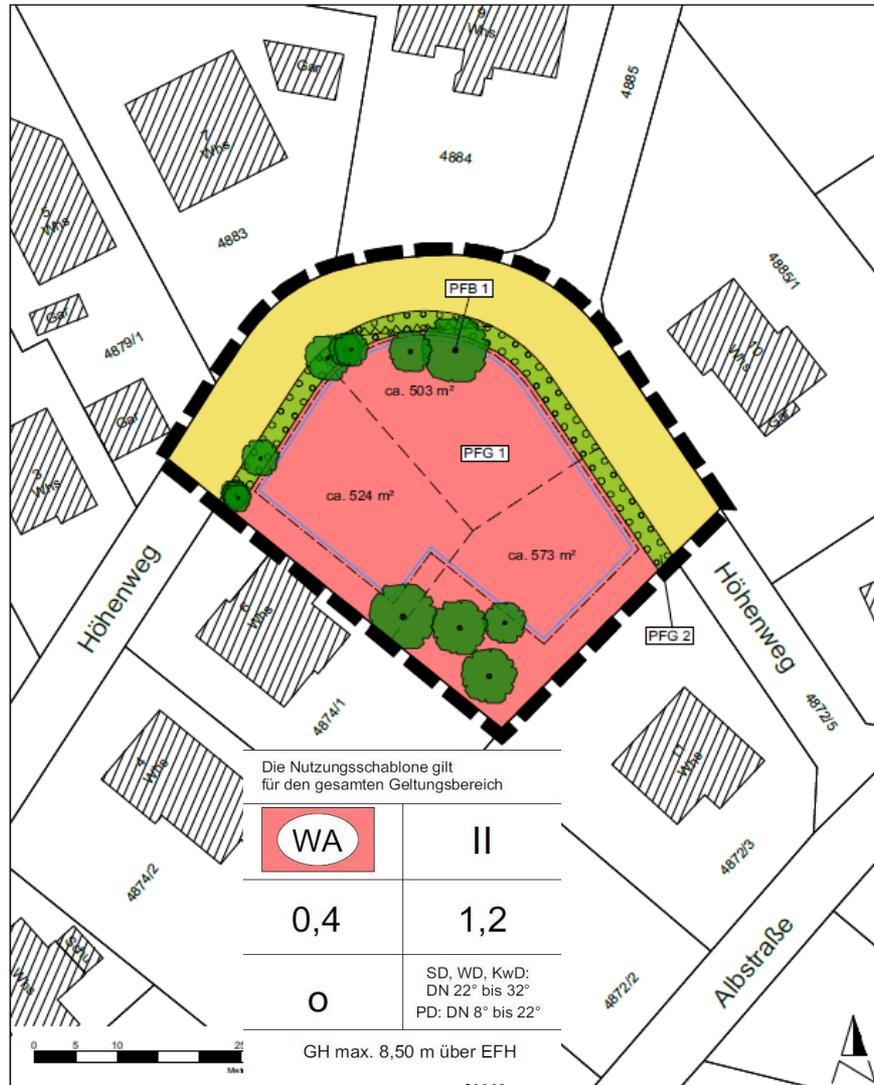
Begründung für die Ablehnung der Anträge:

- Die Stadt Meßstetten verfügt über nur noch wenige innerörtliche Flächen, die einer Wohnnutzung zugeführt werden können.
- Das Ziel der Innenentwicklung vorrangig vor Außenentwicklung sowie der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden müssen generell beachtet werden.
- Weitere Gründe für die Bebauung:
 - Ruhige Wohnlage
 - In unmittelbarer Nähe vom Stadtzentrum
 - Kurze Wege für Schulkinder
 - Guter Flächenzuschnitt für Einfamilienhäuser
- Einfach erreichbare Alternativflächen für Senioren und in ihren Bewegungsmöglichkeiten eingeschränkte Personen sind in der Umgebung vorhanden:
 - der ca. 350 m vom Plangebiet entfernte Spielplatz am Wannenberg
 - die Grünfläche im Bereich vom AMEOS Pflege Meßstetten
 - die Grünanlagen nahe dem Gymnasium und der Realschule Meßstetten

Um die Zustimmung der Anwohner zu erzielen, wurden im Bebauungsplanentwurf folgende Änderungen vorgenommen:

- Der alte Baumbestand wird teilweise über eine Pflanzbindung (PFB 1) gesichert und bleibt somit erhalten
- Darstellung des geplanten Vorhabens anhand eines städtebaulichen Entwurfs und Visualisierung





Änderungen gegenüber dem Offenlageentwurf

- Pflanzgebot 3 (PFG 3) entfällt
→ Neupflanzung von Bäumen innerhalb des Kontaktbereichs (PFG 2)
- Pflanzbindung 1 (PFG 1) wird festgesetzt
→ Erhalt bestehender Bäume
- Anpassung des Baufensters
- Festsetzung eines Sichtfeldes im Kurvenbereich des Höhenweges

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

Stellplätze und Garagen

Nicht überdachte Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Garagen und Carports ~~oder eine Tiefgarage~~ dürfen unter Einhaltung der Abstandsvorschriften und der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Werden Garagen nicht im Hauptgebäude ein- oder angebaut, sind sie senkrecht oder parallel zur Straße zu erstellen. ~~Die nicht überbauten Tiefgaragendachflächen sind mit mindestens 0,5 m Erdüberdeckung auszuführen.~~

Ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge vor der Garage muss gewährleistet sein. Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge bei Carports bis auf 3 m unterschritten werden. Dasselbe gilt bei Garagen, wenn ein elektrischer Garagentoröffner eingebaut wird.

Als Grenzbauten müssen Garagen im geschlossenen Baukörper und in Form und Farbe einheitlich mit der Nachbargarage erstellt werden.



Festsetzungen in Bezug auf eine bisher mögliche Errichtung eines Mehrfamilienhauses wurden gestrichen.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung

Innerhalb des Pflanzgebots 2 (PFG 2) sind Zufahrten so anzulegen, dass **ausreichende Sichtverhältnisse** in den Verkehrsraum gegeben sind.

Im Kurvenverlauf ist ein Sichtfeld entsprechend den vorgegebenen **Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen, Zäunen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.**



Wurde neu festgesetzt, um ausreichende Sichtverhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum zu schaffen.

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

Beseitigung des Niederschlagswassers

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Bodenflächen ist in einer Retentionszisterne zu sammeln. Das Rückhaltevolumen der Zisterne ist mit mindestens 2,5 m³ zu bemessen. Das Übereich ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.
Das Niederschlagswasser kann nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.



Zisternen werden verpflichtend festgesetzt. Keine Empfehlung mehr.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz geschützter Tiere sind die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, die detailliert in der angefügten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beschrieben sind.
Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

Vögel:

V1 (Vermeidungsmaßnahme 1)

Die Baufeldfreimachung einschließlich der Gehölzentnahme wird außerhalb der Brutzeit ab Anfang November bis Ende Februar durchgeführt, da hier keine Schädigung von bebrüteten Nestern und Jungvögeln zu erwarten ist.



Wurde neu festgesetzt, um die Vermeidungsmaßnahme planungsrechtlich zu sichern.

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)		
<p>Pflanzgebot 1 (PFG 1) Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten</p>	<p>Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen und Stellplatzflächen erforderlichen Bereiche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schottergärten sind nicht zulässig.</p> <p>Je 150 m² 200 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mind. 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 oder zwei Sträucher der Pflanzliste 2 oder ein regionaltypischer Obstbaum der Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.</p>	<p>➔ Vergrößerung der Fläche aufgrund von Festsetzung von PFB 1 erforderlich.</p>
<p>Pflanzgebot 3 (PFG 3) Anpflanzung von Einzelbäumen</p>	<p>An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Baumpflanzungen mit kleinkronigen Laubbäumen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Bäume können beispielhaft der Pflanzliste 4 entnommen werden. Von den eingezeichneten Baumstandorten kann parallel zur Straße bzw. der Grundstücksgrenze um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist.</p>	<p>➔ entfällt</p>
<p>Pflanzbindung 1 (PFG 1) Erhalt von Einzelbäumen</p>	<p>Die in der Planzeichnung mit PFB 1 gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.</p>	<p>➔ Wurde neu festgesetzt, um die bestehenden gesunden Bäume zu erhalten.</p>

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO BW)

Einfriedungen

Einfriedungen wie Zäune oder Hecken entlang der Straße sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Ein Mindestabstand von 0,50 m zum öffentlichen Straßenraum muss gewährleistet sein.

Zum Boden ist ein Abstand von mindestens 0,10 m einzuhalten.

Einfriedungen wie Zäune oder Hecken, die nicht an den öffentlichen Straßenraum grenzen, dürfen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m errichtet werden. Im Falle einer Parallelstellung dieser hohen Zäune oder Hecken zur Straße ist ein Mindestabstand von 5 m zum öffentlichen Verkehrsraum einzuhalten.

Ab einer Höhe von 1,0 m ist eine Begrünung der Einfriedungen mit Kletterpflanzen oder einer Vorpflanzung zwingend erforderlich. Lichtschutzpflanzungen dürfen nur mittels heimischer Pflanzungen erfolgen.

Mauern sind nicht zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht **oder der Kunststoffmaterialien sowie Kunststoffummantelungen** ist generell nicht zugelassen.



Ergänzung um den Tieren Durchquerungsmöglichkeiten zu gewährleisten.



Ergänzung der Festsetzung um städtebauliche Qualität zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO BW)

Gartengestaltung

Das Errichten von **Stein- und Koniferengärten oder Schottergärten**, insbesondere in Kombination mit **nicht durchwurzelbaren Folien**, sowie die Gestaltung von **vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken)** ist **unzulässig**.



Wurde neu festgesetzt.

Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist **energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich** zu gestalten. Deshalb sind Leuchtmittel mit **warmweißem Licht** (max. 3000 Kelvin) mit möglichst **geringem Blauanteil** (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder **UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen** zu verwenden.
Zudem sind **UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen** zu verwenden. Das Leuchtengehäuse sollte eine **staubdichte Konstruktion** haben. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf **max. 40° C** betragen.
Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine **Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche** erfolgt (streulichtarm). Die **Anstrahlung** der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich **von oben nach unten** auszurichten.
Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sowie eine ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung sind auszuschließen.



Konkretisierungen aufgrund der aktuellen Anforderungen

Weitere Vorgehensweise

→ Verfahren nach § 13a BauGB

- Erneute Offenlage
- Abwägung der Stellungnahmen im Gemeinderat
- Satzungsbeschluss
- Anzeige beim Landratsamt Zollernalb

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



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.**

