

3. Änderung Bebauungsplan „Marienstraße“
in Meßstetten- Unterdigisheim

ABWÄGUNGSTABELLE -

zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

08.02.2021 – 12.03.2021

und der

Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

01.02.2021 – 08.03.2021

Liste der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange :

Behörde / Sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom
Verein Naturpark Obere Donau	01.02.2021
NABU Kreisverband Zollernalb	01.02.2021
Naturschutzbüro Zollernalb	01.02.2021
Landratsamt Zollernalbkreis	01.02.2021
RP Tübingen	01.02.2021
Regionalverband Neckar-Alb	01.02.2021
Landesamt für Denkmalpflege (nachträgliche Beteiligung)	31.03.2021

2. Landratsamt Zollernalbkreis	
Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht (Ansprechpartner: Herr Kröner, Tel.: 92-1767): Keine Bedenken	 Kenntnisnahme
Brandschutz (Ansprechpartner: Herr Bleile, Tel.: 92-1334) Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, sofern die beiliegenden Nebenbestimmungen als Bestandteil in den baurechtlichen Bescheid aufgenommen werden.	 Kenntnisnahme
Technischer Bauverständiger (Ansprechpartner: Frau Beiter, Tel.: 92-1315): Es bestehen keine Bedenken gegen die 3. Änderung des o. g. Bebauungsplanes. Das Baugrundstück ist im bisherigen Bebauungsplan als Fläche für Dauerkleingärten ausgewiesen. Eine tatsächliche Nutzung als Dauerkleingärten hat seit der Festsetzung im Jahre 1975 zu keinem Zeitpunkt stattgefunden. Auch ein zukünftiger Bedarf für eine entsprechende Nutzung ist derzeit nicht absehbar bzw. gewünscht. Aus diesem Grund erscheint die geplante Änderung sinnvoll, das bisher brachliegende Grundstück wird einer gewünschten Nutzung zugeführt. Die Baugrenze im Nordosten wurde so festgelegt, dass ein ausreichend großer Abstand zum bestehenden Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Meßstetten (Sicherung eines Abwassersammlers) besteht.	 Kenntnisnahme
Wasser- und Bodenschutz (Ansprechpartner: Herr Maisner, Tel.: 92-1772)	

Bodenschutz (vorsorgender)

Am Standort steht ein Boden mit hoher Funktionsbewertung gemäß „LUBW 201 O“ an. Insofern wird der Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan, dass schutzwürdige Güter nicht betroffen seien, nicht zugestimmt (Abs. 4.2). Aus bodenschutzfachlicher Sicht ist eine Eingriffs-Ausgleichs Bilanzierung aufgrund der geringen Ausmaße nicht erforderlich. Es ist jedoch festzusetzen, dass der Oberboden einer geeigneten Verwertung zuzuführen ist. Eine geeignete Verwertung ist **nicht** die Verwendung auf dem Grundstück (s. planungsrechtliche Festsetzungen Abs. 10.0). Eine geeignete Verwertung kann die Renaturierung auf entsiegelten Flächen oder die Aufwertung von Boden an anderer Stelle sein. Der Bodenauftrag zur Wiederverwertung von Boden ist bei der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und ggf. zu beantragen.

Oberirdische Gewässer

Rechtsgrundlage:

Gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das Bauen in Gebieten, die bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden prinzipiell möglich. Die Gebäude sind „hochwasserangepasst“ zu planen und zu bauen.

Feststellungen:

Das Fst. 410/2 befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Oberen Bära, es liegt jedoch außerhalb der Flächen, die bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HO100) überflutet werden. Der südwestliche Teil des Fst. 410/2 wird bei einem Extremhochwasser (HOextrem) überschwemmt. Die Überflutungstiefe beträgt bei einem Extremhochwasser ca. 0, 1 m. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist folgender Punkt im Bebauungsplan

Wird beachtet

<p>„Marienstraße“ zu begrüßen: - Das Überschwemmungsgebiet gemäß HWGK wurde dargestellt und berücksichtigt.</p> <p>Folgender Punkt fehlt im BBP „Marienstraße“ und ist zu ergänzen: Innerhalb der Überschwemmungsflächen sind die Vorhaben hochwasserangepasst zu planen und zu bauen. Gern. § 1 Abs. 6a Baugesetzbuch (BauGB) sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HOextrem) im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden.</p> <p>Abwasserbeseitigung</p> <p>Die Belange der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung werden in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt und in den örtlichen Bauvorschriften und der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan weiter konkretisiert. Die nicht Zulässigkeit von unbeschichteten Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink (örtliche Bauvorschriften), sowie die Verpflichtung, sonstige nicht mit einem Gebäude überbaute Flächen (z.B. Verkehrs- und Hofflächen) wasserdurchlässig zu gestalten (örtliche Bauvorschriften/ Textl. Festsetzungen), wird begrüßt.</p> <p>Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist eine örtliche Versickerung als Flächen- oder Muldenversickerung auf dem Grundstück oder eine Einleitung in die Bära umzusetzen (vgl 9.0 Textl. Festsetzungen).</p>	<p>Büro Wesner</p> <p>Wird beachtet.</p>
<p>Natur und Denkmalschutz (Ansprechpartner: Herr Eckert, Tel.: 92-1342)</p>	

Der Eigentümer des Flurstücks 410/2 beabsichtigt den Neubau eines Geräteschuppens auf dem bislang unbebauten Flurstück 410/2. Dieses befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Marienstraße“ und ist als Dauerkleingarten ausgewiesen.

Gewünschte Befreiungen vom Bebauungsplan hatte die Baurechtsbehörde negativ beschieden. Daher soll dieser nun geändert werden.

Die Planung widerspricht dem FNP, der das Gebiet als Grünfläche ausweist. Ungeklärt bleibt auch, inwieweit die Grünfläche im FNP festgelegt wurde, um denkmalschutzrechtlichen Auflagen zum Umgebungsschutz der Kirche zu entsprechen.

Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotop

Innerhalb des Plangebiets liegen weder Schutzgebietskulissen noch gesetzlich geschützte Biotop.

Das FFH-Gebiet „östlicher Großer Heuberg“ (SG-Nr. 7819341) befindet sich ca. 35 m vom Plangebiet entfernt. Rein naturschutzfachlich gesehen scheint eine Gefährdung des FFH-Gebiets nahezu ausgeschlossen zu sein. Eine FFH-Vorprüfung liegt nicht vor, obwohl eine solche Prüfung aufgrund der Nähe zum Gebiet sinnvoll wäre.

Artenschutz

Die Abarbeitung der Artenschutzbelange ist unzureichend und nicht nach fachlichen Standards erfolgt. Aufgrund fehlender Aussagen zur Methodik der Erhebungen, können keine verlässlichen Aussagen bzgl. der Betroffenheit planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten getroffen werden.

Nach Einschätzung der UNB bietet der Gehölzbestand im Nordosten des

Bau- und anlagebedingt sind keine FFH-Lebensraumtypen betroffen. Bei dem Grünland des Plangebietes handelt es sich um keine magere Flachlandmähwiese. Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes können nicht zuletzt auf Grund desräumlichen Abstands ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens wurde abgeschichtet vorgegangen und am 9. Mai 2020 eine Relevanzbegehung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass der geplante Schuppen artenschutzrechtlich keine Relevanz besitzt. Vertiefende Untersuchungen wurden deshalb nicht für notwendig erachtet. Herr Ressel von der UNB hält diese Beurteilung für plausibel und nachvollziehbar. Er vermutet, dass bei der Stellungnahme

<p>Plangebiets und nördlich der Kirche potentiell Lebensraum für Vögel und Fledermäuse. Der Pflanzenbestand des Plangebiets ist artenreich mit Pflanzenvertretern, die auf eine FFH-Mähwiese hindeuten. Zu dieser Fragestellung äußert sich das Fachgutachten nur unzureichend. Hinsichtlich der Artengruppen der Schmetterlinge, Blütenpflanzen wurden keine Erhebungen zu Vorkommen im Grünland durchgeführt. In der nahe verlaufenden Bära kommen an mehreren Stellen besonders bzw. streng geschützte Arten vor. Eine Gewässerverunreinigung durch wassergefährdende Stoffe muss sicher ausgeschlossen werden können.</p> <p>Landschaftsbild Der Einschätzung, dass der geplante Baukörper sich in den dörflichen Charakter einfügt, kann nicht gefolgt werden. Ein Schuppen - egal ob mit Holz oder Blech verkleidet - könnte hier durchaus negativ auf das Ortsbild wirken und als "grob verunstaltend" eingestuft werden. Aus diesem Grund wird es für erforderlich gehalten, das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium zu beteiligen.</p> <p>Aufgrund der oben genannten unzureichenden Unterlagen bzgl. des Artenschutzes, kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.</p>	<p>fälschlicherweise von einer großflächigen Bebauung ausgegangen wurde, statt von einem einzelnen Schuppen.</p>
<p>3. RP Tübingen</p>	
<p>I. Belange der Raumordnung</p> <p>Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p> <p>II. Belange des Naturschutzes</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.</p> <p>Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden.“</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>4. Regionalverband Neckar-Alb</p>	
<p>Mit der o.g. Bebauungsplanänderung wird ein Sondergebiet Schuppen auf einer bislang unbebauten innerörtlichen Grünfläche ausgewiesen. Regionalplanerische Belange werden von dem Vorhaben nicht berührt. Es werden keine Bedenken vorgebracht.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Beteiligung am weiteren Verfahren wird erfolgen.</p>
<p>5. Landesamt für Denkmalschutz</p>	
<p>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege: Die angedachte Änderung des Bebauungsplanes findet in der gem. § 15/3 DSchG geschützten Umgebung der Katholischen Pfarrkirche St. Maria statt, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung. Somit sind die Belange des Umgebungsschutzes betroffen.</p> <p>Wie aus der beigefügten Urkarte hervorgeht, lag die Pfarrkirche ursprünglich etwas abseits der historischen Ortslage und stellte damit fast ein Solitär dar. Durch das Wachstum des Ortes wurde diese angestammte Solitär- bzw. Ortstrandlage weitgehend aufgelöst. Umso bedeutender sind die übrig gebliebenen Freiflächen im Umfeld der Kirche mit den Flstnr. 409, 410/2, 410/3, 410/4 und 411, auch weil sie von Nordwesten über die Oberdigisheimer Straße kommend noch immer die freie Sicht auf die Kirche erlauben. Eingeschränkt wird dieses für die Umgebung der Kirche wesentliche Sichtfeld jedoch bereits durch das Anwesen Oberdigisheimer Straße 18. Durch diese aktuell so bestehende Situation reduziert sich das aus denkmalfachlicher Sicht frei zu haltende Sichtfeld nochmals. Der Umfang dieses Bereiches, der aus Umgebungsschutzgründen nicht</p>	

bebaut werden kann, wird aus der beiliegenden Kartierung ersichtlich und umfasst die Flstnr. 410/3, 410/4 sowie jeweils die südwestlichen Hälften der Flstnr. 409 und 411. Umgekehrt bedeutet dies, dass ein Gebäude auf dem Flurstück 410/2 dieses Sichtfeld nicht zusätzlich einschränkt. Da das geplante Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 Meter sowie einer maximalen Firsthöhe von 6,50 Meter sich der Kirche hinsichtlich Höhe deutlich unterordnet, stellt es auch keine unzulässige Konkurrenz für die Kirche dar.

Wir tragen daher keine mehr nur unerhebliche Bedenken gegen diese Planänderung vor.

Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass eine Bebauung des in der Karte definierten Sichtfeldes nicht möglich ist und wir gegebenenfalls dagegen erhebliche Bedenken vortragen würden.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Aus Sicht der Archäologie gibt es zur o.g. Planung keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Eingegangene Stellungnahmen:

- keine -

