

Sitzungsvorlage Nr.: 052/2022

Bearbeiter.: Claus Fecker

Sitzung am 29.04.2022

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	26.11.2020	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	29.04.2022	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

**Bebauungsplan „Loh, 1. Änderung“ in
 Meßstetten**

- a) Beschluss der Überleitung in das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB
- b) Beschluss über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen
- c) Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Loh, 1. Änderung“ (Aufstellungsbeschluss vom 26.11.2020) wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB fortgeführt (Überleitungsbeschluss). Eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ist im verein-

fachten Verfahren nicht notwendig. Die Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB erfolgte bereits im bisherigen Verlauf des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

2. Die zum Planvorentwurf des Bebauungsplans „Loh, 1. Änderung“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, und der dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage “Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen” vom 29.04.2022, behandelt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans „Loh, 1. Änderung“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 29.04.2022 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1) vom 29.04.2022 wird mit Begründung vom 29.04.2022 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.
4. Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Loh, 1. Änderung“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 29.04.2022 und dem Schriftlichen Teil, (Teil B 2) vom 29.04.2022 werden mit Begründung vom 29.04.2022 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 74 (7) LBO beschlossen.
5. Dieser Beschluss des Gemeinderates ist öffentlich 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**

I. Ziel und Zweck

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 begründet 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.

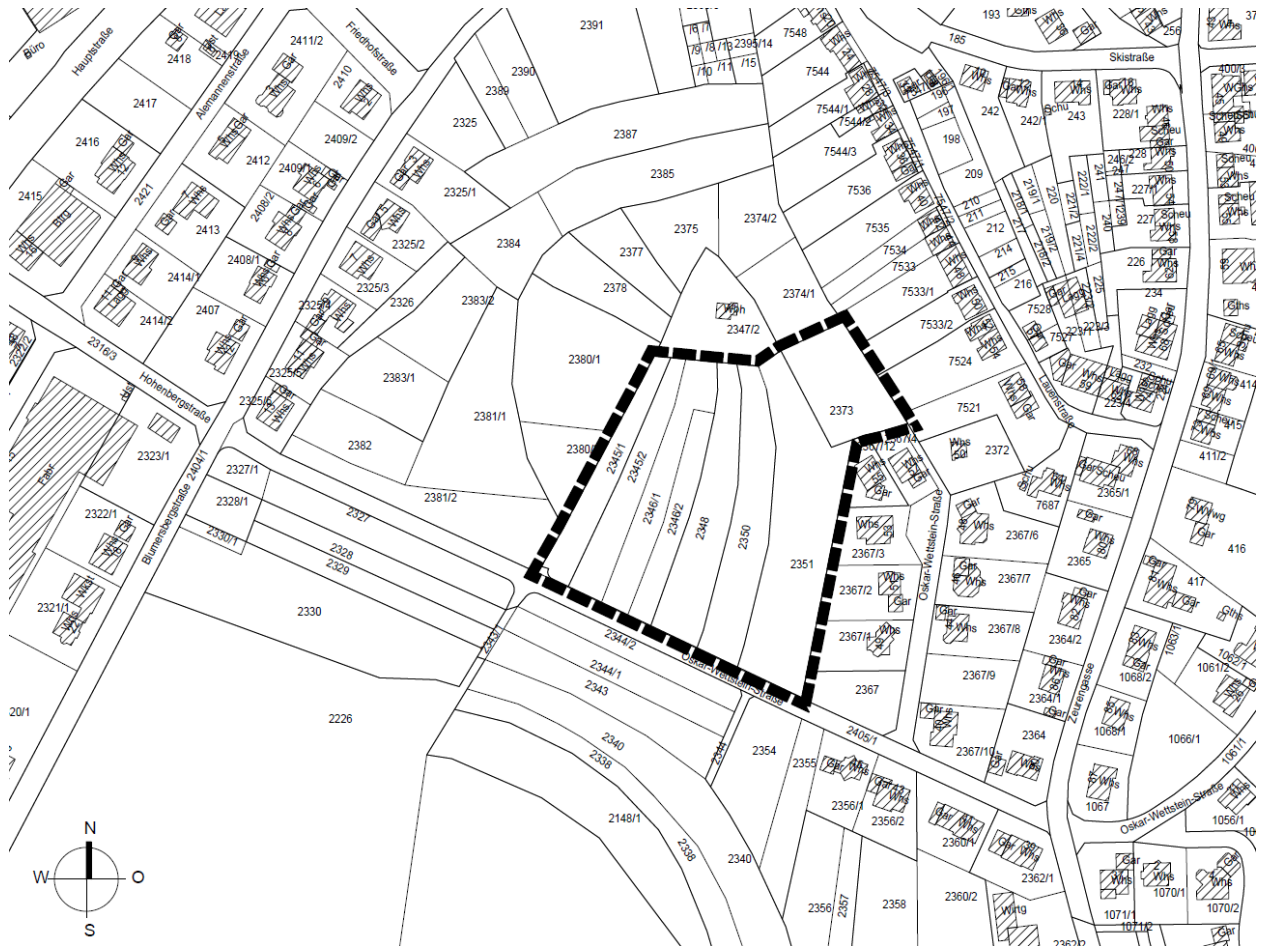
Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim (1. Änderung, rechtswirksam seit 16.11.2018) sind die Flächen innerhalb des Plangebiets als Wohnbauflächen ausgewiesen. Demnach ist der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

II. 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:



III. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Loh, 1. Änderung“ (Aufstellungsbeschluss vom 26.11.2020) wurde bisher nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Da das Plangebiet jedoch noch nicht umgesetzt bzw. bebaut ist, liegt hier der Tatbestand der Innenentwicklung nicht vor und kann das Verfahren nach § 13a BauGB nicht angewendet werden.

Da mit der 1. Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Loh, 1. Änderung“ (Aufstellungsbeschluss vom 26.11.2020) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB fortgeführt (Überleitungsbeschluss). Eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nicht notwendig. Das Verfahren wird mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) BauGB i.V.m. §§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB weitergeführt. Weiterhin ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB kann abgesehen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte von 14.12.2020 bis 22.01.2021. Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde im Zeitraum vom 07.12.2020 bis 15.01.2021 durchgeführt. Die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen

werden in das weitere Verfahren einbezogen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Die eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung sind in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ aufgeführt.

IV. Umweltverträglichkeit und Artenschutz

Der Bebauungsplan „Loh, 1. Änderung“ wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Durch die geänderte Straßenführung und teilweise Neufassung der Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berührt. Am ursprünglichen städtebaulichen Konzept wird festgehalten.

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 für die erste Änderung des Bebauungsplans 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 zu rechnen.

Im Rahmen dieses Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans wurden die aktuellen artenschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens neu ermittelt. Hierfür wurden 2021 Untersuchungen der Artengruppen Avifauna, Fledermäuse und Reptilien durchgeführt. Dieser Artenschutzfachbeitrag vom 14.03.2022 stellt in erster Linie die artenschutzrechtlich relevanten Sachverhalte in Verbindung mit der geplanten Erschließung dar und ergänzt den Umweltbericht vom 13.07.2009.

V. Wesentliche Änderungen gegenüber dem Vorentwurf

Neben redaktionellen Änderungen und Ergänzungen wurden gegenüber dem Vorentwurf vom 19.11.2020 folgende wesentlichen Änderung am Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften vorgenommen:

Erschließungsstraße

Die Erschließungsplanung wurde überarbeitet. Die Ringstraße erhält einen umlaufenden Gehweg auf der äußeren Straßenseite. Der Einmündungsbereich zum „Weg 2“ wird angemessen reduziert. Die Sichtfelder gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) wurden geprüft. Die ursprünglich viel zu groß bemessenen Sichtfelder

entlang der Oskar-Wettstein-Straße werden aus dem Bebauungsplan herausgenommen, da für die Bemessung der Sichtfelder nach RAST06 die Anfahrtsicht (3m) zugrunde gelegt wird. Im Bereich des privaten Baugrundstücks Nr. 16 wird das Sichtfeld als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, neu aufgenommen.

Dachbegrünung

Eine extensive Dachbegrünung wird nur für die Dachflächen von Hauptgebäuden mit bis zu 10° Dachneigung festgesetzt.

Gebäudehöhen, Dachformen und Baugrenze im Übergang zum Bestandsgebiet

Zur Bestimmung der maximalen Gebäudehöhen und der Höhenlage der geplanten Gebäude, insbesondere in den steilen Randbereichen des Plangebiets, wurden 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. Im Ergebnis werden auf den Grundstücken direkt angrenzend an die Bestandsbebauung die Gebäudehöhe von Flachdachgebäuden reduziert und einseitig geneigte Dächer (Bsp. Pultdächer) ausgeschlossen. Somit wird die künftige Bebauung direkt angrenzend an die bestehende Bebauung in der Oskar-Wettstein-Straße nicht so hoch in Erscheinung treten.

Zusätzlich wird mit einem Abstand von 5 m parallel zu den Grundstücksgrenzen entlang der bestehenden Bebauung in der Oskar-Wettstein-Straße eine rückwärtige Baugrenze festgesetzt. Sowohl Hauptgebäude als auch Nebengebäude haben dementsprechend einen Mindestabstand von 5 m zur rückwärtigen Nachbargrenze einzuhalten.

Zudem wird mit der Festsetzung zur Eingrünung der Grundstücke, wonach angrenzend an die Bestandsgrundstücke eine dichte Hecke aus standortgerechten und heimischen Sträuchern umzusetzen ist, auf eine angemessene Einbindung der neu zu bebauenden Grundstücke eingegangen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen dieses Verfahrens wurden die aktuellen artenschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens im Jahr 2021 erneut ermittelt.

Im Ergebnis wurden innerhalb der westlich und südwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wiesenflächen (Plangebiet „Loh II“) zwei Reviere der Feldlerche kartiert. Die geplante Neubebauung der Plangebiete „Loh, 1. Änderung“ und „Loh II“ führt daher aufgrund der anlagebedingten Kulissenbildung zu einer erheblichen Abnahme der Habitateignung der angrenzenden Ackerflächen bis hin zur Aufgabe von Revieren im Umfeld von 100 m bis 150 m zur Neubebauung.

Der Verlust von zwei Feldlerchen-Revieren wird durch die Anpassung der Bewirtschaftung des Flurstücks 4547 (Gemarkung Meßstetten) ausgeglichen. Das ca. 0,4 ha große, gemeindeeigene Flurstück liegt nordöstlich des Siedlungsbereichs von Meßstetten und ca. 1.300 m vom Eingriffsstandort entfernt. Zur Aufwertung des Grünlands wird die Be-

wirtschaftung extensiviert und an die Habitatansprüche der Feldlerche angepasst.

Die Festsetzung zur Förderung der Feldlerche erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans „Loh II“.

Für Fledermäuse weist das Plangebiet keine Quartiereignung bzw. Höhlenangebote auf. Eine negative Auswirkung auf Jagdgebiete sowie eine signifikante Erhöhung des Kollisionsrisikos durch den Verkehr werden nicht erwartet. Störungen können durch eine erhebliche Erhöhung des Licht- und Lärmpegels auf bisher relativ beruhigte Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches am Nordwest-, Nord- und Nordostrand ausgelöst werden. Daher ist sicherzustellen, dass diese Bereiche von Beleuchtungseffekten abgeschirmt werden.

Die Kartierung des FFH-Lebensraumtyps Magere Flachland-Mähwiese erfolgte ebenfalls im Jahr 2021. Im Ergebnis führt die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs „Loh, 1. Änderung“ zu einem Verlust des Lebensraumtyps im Umfang von 0,91 ha. Der Verlust der FFH-Mähwiese innerhalb des Geltungsbereiches ist durch die Neuentwicklung von Magerwiesen im Faktor von 1:1 auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt durch die Entwicklung von artenarmen Grünlandflächen zu artenreichen Magerwiesen mittlerer Standorte. Als potenzielle Ausgleichsfläche könnte das gemeindeeigene Flurstück 1656 auf der Gemarkung Meßstetten geeignet sein. Das Flurstück wird derzeit als Grünland bewirtschaftet. Für eine genauere Abschätzung des Aufwertungspotenzials und eine detaillierte Maßnahmenkonzeption ist eine Begehung des Flurstücks während der nächsten Vegetationsperiode erforderlich.

Anlagen

- 1 Planzeichnung (Teil A) vom 29.04.2022, M 1:500, Plan Nr. 2, A3 verkleinert, col.
- 1 Schriftlicher Teil (Teil B) vom 29.04.2022, 14 Seiten, A4, s/w
- 1 Begründung zum Bebauungsplan vom 29.04.2022, 19 Seiten, A4, s/w
- 1 Umweltbericht mit Spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung vom 13.07.2009, 78 Seiten, A4, s/w
- 1 Artenschutzfachbeitrag vom 14.03.2022, 34 Seiten, A4, s/w
- 1 Geländeschnitte vom 29.04.2022, M1:200, Plan Nr. 3, A3 verkleinert, col.
- 1 Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen vom 29.04.2022, 13 Seiten, A4