

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
<b>I.</b>	<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Frist vom 07.12.2020 – 15.01.2021</b>
1.1	<p>Landratsamt Zollernalbkreis Bauamt</p> <p><u>Schreiben vom 15.01.2021</u></p> <p>Nach Anhörung der Fachbehörden in unserem Haus wird folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p><b>Natur- und Denkmalschutz</b> (Ansprechpartner: Herr Eckert, Tel.: 92-1342)</p> <p>Im überplanten Bereich liegen großflächige FFH-Mähwiesen, die nach EU-Recht streng geschützt sind. Betroffen von der Planung ist auch ein kleineres Biotop in Form eines Steinriegels. Weitere Schutzgebiete oder Biotope sind nicht direkt betroffen.</p> <p>Der Bebauungsplanbereich „Loh“ ist nach unserer Kenntnis aus dem FNP entwickelt. Das nun eingeleitete Änderungsverfahren betrifft den – so die Unterlagen – seit 2019 rechtskräftigen Bebauungsplan Loh, der zuletzt im Jahr 2010 aus naturschutzfachlicher Sicht beurteilt wurde. Die aktuelle Auswertung der nun vorgelegten Unterlagen und hier insbesondere die des damals erstellten Umweltberichts hat ergeben, dass die damals festgelegten Ausgleichsmaßnahmen noch nicht umgesetzt wurden. Für den 2019 im „Normalverfahren“ genehmigten Bebauungsplan ist dies aber erforderlich.</p> <p>Im überplanten Bereich liegen wertvolle Lebensraumtypen, in die durch die vorgelegte Planung erheblich eingegriffen wird: Fast 0,8 ha der überplanten Fläche des Gebietes sind als sog. Flachland-Mähwiesen kartiert. Bei der Inanspruchnahme solcher Flächen müssen gleichwertige entsprechende Lebensraumtypen geschaffen und dauerhaft erhalten werden.</p> <p>Die vorliegende Planung geht bisher auf den Aspekt der FFH-Mähwiesen nicht ein und kann daher nicht abschließend beurteilt werden. Dies bedeutet, dass das Schutzgut der Mähwiesen noch in einem Umweltfachbeitrag betrachtet werden muss. Im Rahmen der vorgelegten Planung müssen Ersatzflächen gefunden werden, auf denen FFH-Mähwiesen neu entwickelt werden können.</p> <p>Diese Flächen müssen dauerhaft entwickelt und erhalten werden. Im vorliegenden Planungsraum "Loh" sind 0,8 ha betroffen. Für den Mähwiesenausgleich wird bisher keine Ausgleichskonzeption vorgelegt. Mit der Umsetzung dieser noch zu erarbeitenden Konzeption muss begonnen werden, bevor Erschließungsmaßnahmen in diesem Baugebiet</p>	<p>Die Umsetzung der Kompensations- bzw. Ausgleichsmaßnahmen erfolgt vor der Umsetzung der Erschließungsmaßnahme. Dem Bebauungsplan sind der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom 13.07.2009 sowie der ergänzende Artenschutzfachbeitrag vom 14.03.2022 als gesonderte Teile der Begründung beigelegt.</p> <p>Die Kartierung des FFH-Lebensraumtyps Magere Flachland-Mähwiese erfolgte am 01.06.2021 und orientierte sich an den Vorgaben für die Erstellung von Managementplänen in FFH-Gebieten (LUBW 2014). Die Ergebnisse sowie die Maßnahme zum Ausgleich sind im Artenschutzfachbeitrag vom 14.03.2022 dargestellt.</p> <p>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 im weiteren Verfah-</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>erfolgen. Die dauerhafte Erhaltung dieser neuen Flächen muss über einen rechtlich bindenden öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert werden. Es wird angeregt, die Umsetzung dieser Maßnahmen im Rahmen eines Fachgesprächs unter Beteiligung der Stadt Meßstetten sowie des bzw. der betroffenen Bewirtschafter und der Unteren Naturschutzbehörde zu klären und festzulegen. Sinnvoll erscheint ggf. auch eine frühzeitige Beteiligung bzw. Einbindung der Höheren Naturschutzbehörde, die die Inanspruchnahme von FFH-Mähwiesen regelmäßig dokumentiert.</p>	<p>ren erforderlich.</p> <p><b>BV: wird berücksichtigt</b></p>
<p>1.1.1</p>	<p><b>Artenschutz</b> Zur Einschätzung der Betroffenheit von Arten wurde im Jahr 2009 eine HPA (Habitatpotenzialanalyse) erstellt. Die Herangehensweise und die Bewertung werden nicht grundsätzlich kritisiert. Allerdings sind die nun 10 Jahre alten Daten nicht mehr für eine aktuelle artenschutzfachliche Betrachtung ausreichend. Herangezogen werden dürfen maximal 5 Jahre alte Erfassungsdaten. Die Ausführungen unter 6. Umweltverträglichkeit / Artenschutz in der Begründung zum Bebauungsplan können deshalb nicht ohne erneute Prüfung/Erhebung herangezogen werden. Aus diesem Grund muss für den betroffenen Bereich eine neue artenschutzfachliche Erfassung erfolgen und bewertet werden. Hinsichtlich der Erfassungsmethodik wird erwartet, dass die Kriterien der guten fachlichen Praxis beachtet werden um ggf. weitere Verzögerungen aufgrund unzureichender Erfassungstiefe zu vermeiden. Von den Artengruppen her kann sich der Gutachter am benachbarten Gebiet Loh II orientieren. Eine abschließende Beurteilung des Bebauungsplans „Loh“ aus naturschutz- und artenschutzfachlicher Sicht ist daher erst nach Vorliegen der oben genannten Unterlagen möglich.</p>	<p>Im Rahmen dieses Verfahrens wurden die aktuellen artenschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens 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.</p> <p>Gegenstand des Artenschutzfachbeitrags ist die Darstellung der Untersuchungsergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, die Ermittlung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens sowie die Erarbeitung von Maßnahmen zur Konfliktvermeidung.</p> <p>Im Ergebnis sind durch die Bebauung das Plangebiets für gebäudebrütende, höhlenbrütende und zweigbrütende Vogelarten bzw. Halboffenlandarten sowie für häufige gehölzbrütende Vogelarten keine erheblichen Beeinträchtigungen bzw. keine erheblichen Rückwirkungen auf die lokalen Populationen zu erwarten.</p> <p>Grundsätzlich müssen zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG notwendige Rodungsarbeiten von Gehölzen und Baufeldfreimachungen im Offenland außerhalb der Fortpflanzungsperiode europäischer Vogelarten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.</p> <p>Innerhalb der westlich und südwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wiesenflächen (Plangebiet „Loh II“) konnten zwei Reviere der Feldlerche kartiert werden. Die geplante Neubebauung der Plangebiete „Loh, 1. Änderung“ und „Loh II“ führt daher aufgrund der anlagebedingten Kulissenbildung zu einer erheblichen Abnahme der Habitataignung 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) ausge-</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		<p>glichen. Das ca. 0,4 ha große, gemeindeeigene Flurstück liegt nordöstlich des Siedlungsbereichs von Meßstetten und ca. 1.300 m vom Eingriffstandort entfernt. Zur Aufwertung des Grünlands wird die Bewirtschaftung extensiviert und an die Habitatansprüche der Feldlerche angepasst. Die Festsetzung zur Förderung der Feldlerche erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans „Loh II“.</p> <p>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.</p> <p>Darüber hinaus konnten im Untersuchungsgebiet keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Auch weisen die untersuchten Bereiche nur eine eingeschränkte Eignung als Habitat für den Schwarzfleckigen Ameisen-Bläuling auf, ein dauerhaftes Vorkommen im Geltungsbereich kann ausgeschlossen werden.</p> <p><b>BV: wird berücksichtigt</b></p>
1.1.2	<p><b>Verkehrswesen</b> (Ansprechpartner: Frau Dehner, Tel.:92-1494): Aus unserem Zuständigkeitsbereich ergeben sich folgende Bedenken gegen die Planung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Gehweg verläuft nur in der Straße A. Aus verkehrsrechtlicher Sicht muss der Gehweg zum einen durchgängig sein und zum anderen direkt an den Fuß- und Radweg anschließen, sowohl an den Fuß- und Radweg in westlicher als auch in östlicher Richtung. Somit muss der Fußweg auf die „äußere“ Straßenseite des Halbrunds verlegt werden.</li> <li>- Die Bepflanzung am Fahrbahnknick im nord-westlichen Bereich führt dazu, dass Begegnungsverkehr im Kurvenbereich unübersichtlich und problematisch verläuft. Die Pflanzinsel in diesem Bereich muss entfallen.</li> <li>- Die Straße in nördlicher Richtung als Verbindung zum Fuß- und Radweg ist sehr schmal und es besteht keine Wendemöglichkeit. Ein Parken auf der Straße ist nicht möglich. Die Straße ist breiter auszubauen und eine Wen-</li> </ul>	<p>Die Erschließungsplanung wurde überarbeitet. Die Ringstraße erhält einen umlaufenden Gehweg auf der äußeren Straßenseite. Der Einmündungsbereich zum „Weg 2“ wird angemessen reduziert.</p> <p>Die Höchstgeschwindigkeit wird auf maximal 30 km/h begrenzt und im Bereich der Verkehrsgrünflächen ist ein Unterwuchs nicht vorgesehen. Vor dem Hintergrund des grundsätzlichen Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme im Straßenverkehr führt dies insgesamt zu einem besseren Überblick innerhalb der Kurvenbereiche. An dem gestalterischen Element der Straßenbäume wird festgehalten.</p> <p>Mit dem ca. 40 m langen „Weg 2“ werden lediglich zwei bzw. drei Hinterliegergrundstücke erschlossen. Eine Wendeanlage am Ende dieses Wegs bzw. in dessen Einmündungsbereich ist technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig. Eine Wen-</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>demöglichkeit ist einzurichten. Oder es wird die ursprüngliche Variante gewählt, in der der Fuß- und Radweg weiter in das Gebiet einrückt und die Einmündung zugleich als Wendemöglichkeit dient.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Generell sind sämtliche Bepflanzungen an den Einmündungsbereichen zu überdenken, auch an der Einmündung zum Fuß- und Radweg. In Ihrem schriftlichen Teil unter 1.8 wird erwähnt, dass hochstämmige Bäume... innerhalb der Sichtfelder möglich sind, sofern ...die Sicht...nicht verdeckt wird, wie es auch in den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) aufgeführt ist. In der Praxis ist es nur schwer möglich, Baumbewuchs ständig so zu kontrollieren, dass die Sicht nicht verdeckt ist. Sei es nur ein schneebedeckter Baum, bei dem die Äste durch den Schneedruck weiter herunterragen und somit die Sicht beeinträchtigen. Sofern Bewuchs in diesen Bereichen gewünscht wird, sollte dieser nicht höher als 0,80 cm sein.</li> <li>- An den Einmündungsbereichen zur Oskar-Wettstein-Straße sind die Sichtdrecke gemäß der RASt06 freizuhalten.</li> <li>- Unter Ziffer 6 wird die korrigierte Höhe von Einfriedungen entlang dem öffentlichen Straßenraum mit 1,80 m Höhe angegeben. Aus Verkehrssicherheitsgründen kann diesem nicht zugestimmt werden. Hierdurch besteht für den Verkehr keine Möglichkeit, aus Grundstückseinfahrten rückwärts ausfahrende Fahrzeuge rechtzeitig zu erkennen. Umgekehrt besteht für den rückwärts Ausfahrenden keine Möglichkeit, den Verkehr im Straßenraum zu beobachten, um gefahrlos ausfahren zu können. Das gleiche gilt für die aufgeführten Sichtschutzmaßnahmen.</li> <li>- Sich bei der Stellplatzverpflichtung an die gesetzliche Regelung zu halten, ist zwar ausreichend, aber die Praxis zeigt, dass der Bedarf an Stellplätzen höher ist. Somit wird eine höhere Stellplatzverpflichtung von Seiten der Verkehrsbehörde empfohlen. Der Stauraum vor der Garage als Stellplatz zu rechnen, ist nicht reell, da somit die Garage zugeparkt wird. Es wird von der Verkehrsbehörde empfohlen, diese Klarstellung zu streichen.</li> </ul>	<p>deanlage ist nicht erforderlich, da Grundstückseinfahrten für Wendevorgänge mitbenutzt werden könnten und die Müllentsorgung über die Straße B organisiert wird.</p> <p>Die Sichtfelder gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) wurden geprüft. Entsprechend der vorgesehenen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h sind für Kraftfahrzeuge Sichtfelder mit Maßen von 3m / 30m einzuhalten. An Überquerungsstellen für Fußgänger sind Sichtfelder von 1m / 22m einzuhalten. Die geprüften Sichtfelder liegen nahezu vollständig innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Darüber hinaus ist im Bereich der Verkehrsgrünflächen ein Unterwuchs nicht vorgesehen. 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.</p> <p>Die Höchstgeschwindigkeit wird auf maximal 30 km/h begrenzt werden. Im Rahmen der Vorfahrtsregelungen und dem grundsätzlichen Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme im Straßenverkehr sowie vor dem Hintergrund des niedrigen zu erwartenden Verkehrsaufkommens wird das Unfallrisiko in diesem Wohngebiet auch im Bereich von privaten Grundstückseinfahrten als gering bewertet. Darüber hinaus ist mit allen Einfriedungen und Bepflanzungen von öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 0,50m einzuhalten. Dies ermöglicht im Bereich von privaten Grundstückseinfahrten zusätzlich einen besseren Überblick. An der maximal zulässigen Höhe von 1,80 m für Einfriedungen wird festgehalten.</p> <p>Um die Entstehung von kleinen Wohnungen im ländlichen Raum entsprechend dem anhaltend hohen Wohnraumbedarf nicht zusätzlich zu erschweren, wird an der Staffelung der Stellplatzverpflichtung nach Wohnungsgrößen sowie an der Möglichkeit den Stauraum vor der Garage anzurechnen festgehalten.</p> <p>In bisherigen Bebauungsplänen der Stadt Meßstetten wurde diese Festsetzung bereits umgesetzt und hat bisher zu keinen Schwierigkeiten geführt.</p> <p><b>BV: wird teilweise berücksichtigt</b></p>
1.1.3	<p><b>Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht</b> (Ansprechpartner: Herr Kröner, Tel.:92-1767 Keine Bedenken.</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p><b>Landwirtschaftl. Belange</b> (Ansprechpartner: Frau Fehrenbach-Neumann, Tel.:92-1944) Nachdem der Bebauungsplan "Loh" in 72469 Meßstetten aus dem in der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt wurde, stellt das Landwirtschaftsamt seine Bedenken zurück. Der geplanten Kompensationsmaßnahme K1 wird zugestimmt. Die Kompensationsmaßnahmen K2 und K3 betreffen die Landwirtschaft nicht.</p>	<p><b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.1.4	<p><b>Vermessung/Flurneuordnung</b> (Ansprechpartner: Herr Mayer, Tel.: 92-1803) Aus unserem Zuständigkeitsbereich ergeben sich keine Bedenken gegen die Planung. Auf die Prüfung einer gesicherten Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Bebauungsplans wird hingewiesen (Flst. Nr. 2374/2, 2375, 2385 und 2387).</p>	<p>Die Erschließung der Flst. 2374/2, 2375, 2385 und 2387 ist durch die Eigentumsverhältnisse bzw. zusammenhängende / gemeinsame Bewirtschaftung der Flächen gegeben.</p> <p><b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.1.5	<p><b>Baurecht Verfahren</b> Der Bebauungsplan „Loh“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden.</p> <p>Gemäß § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt (und gemäß § 13a Abs. 4 BauGB geändert) werden. Anwendungsvoraussetzung für § 13a BauGB ist zunächst, dass ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt. Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.</p> <p>Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens in Betracht kommen „insbesondere Gebiete, die als im Zusammenhang bebaute Ortsteile iS von § 34 zu bewerten sind, „innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll“ (BT-Drs. 16/2004, S. 12)“ (Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch 13. Auflage 2016, Rn. 4).</p> <p>Das Bundesverwaltungsgericht führt zum Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung aus: „Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden.“ (BVerwG, Urt. v. 4.11.2015 - 4 CN 9.14, Rn. 23). Nach der Auffassung des VGH Mannheim ist der unbestimmte Rechtsbegriff „Innenentwicklung“</p>	<p>Das Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Loh, 1. Änderung“ (Aufstellungsbeschluss vom 26.11.2020) wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB fortgeführt, da mit der 1. Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ist im vereinfachten Verfahren nicht notwendig.</p> <p>Das Verfahren wird mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) BauGB i.V.m. §§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB weitergeführt.</p> <p>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.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>eng auszulegen. „Er knüpft an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB an und erfasst damit Planungen, die im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauGB der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen, nicht aber die Überplanung von Flächen ohne bauliche Vorprägung außerhalb der Ortslage“ (VGH Mannheim, Beschluss vom 27.07.2011 – 8 S 1712/09, Rn. 49). „Innenentwicklung ist nur innerhalb des Siedlungsbereichs zulässig; das gilt ausweislich der Gesetzesbegründung auch für die Änderung oder Anpassung von Bebauungsplänen (BT-Drs. 16/2496 S. 12). (...) Die Grenzen des Siedlungsbereichs werden nicht durch Planung bestimmt; die Planung findet diese in der jeweiligen Örtlichkeit vor“ (BVerwG, Urt. v. 25.06.2020 – 4 CN 5/18).</p> <p>Das Bebauungsplangebiet „Loh“ liegt nicht innerhalb des Siedlungsbereichs, sodass die Änderung nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vorgenommen werden kann.</p>	<p><b>BV: wird berücksichtigt</b></p>
<p>1.1.6</p>	<p><b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> Die Festsetzung unter Ziffer 1.4, wonach die eingetragenen Baugrenzen nur für die Hauptbaukörper der Gebäude gelten, ist angesichts der großzügigen Baugrenzen zu überdenken. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen laut § 23 Abs. 3 S. 1 BauNVO Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Abweichungen sind im Rahmen des § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO zulässig.</p> <p>Die Festsetzung unter Ziffer 1.6, wonach Nebenanlagen (soweit es sich um Gebäude handelt) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, jedoch nicht im Bereich zwischen Baugrenze und öffentlichen Verkehrsflächen, innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (vgl. Ziffer 1.8) und innerhalb der Flächen des Pflanzgebots 4 (PFG 4), ist zu überprüfen. Faktisch sind Nebenanlagen (soweit es sich um Gebäude handelt) somit nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, da überall an die Baugrenzen öffentliche Verkehrsflächen anschließen.</p> <p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> Die Festsetzung unter Ziffer 2 zur extensiven Dachbegrünung von untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen mit bis zu 10° Dachneigung ist zu überdenken. Bereits in anderen Baugebieten hat sich herausgestellt, dass die meisten Bauherren keine extensive Dachbegrünung vornehmen.</p>	<p>Die Festsetzung unter Ziffer 1.4 „Überbaubare Grundstücksfläche“ wird wie folgt geändert: (Streichung <del>durchgestrichen</del>)</p> <p><b>1.4 Überbaubare Grundstücksfläche</b> Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze bestimmt. <del>Die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen gelten nur für die Hauptbaukörper der Gebäude.</del></p> <p>Die Festsetzung zu Nebenanlagen wird wie folgt redaktionell überarbeitet: (Ergänzung <i>kursiv</i> / Streichung <del>durchgestrichen</del>)</p> <p><b>1.6 Nebenanlagen</b> Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO <i>nur</i> innerhalb <del>und außerhalb</del> der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht <del>im Bereich zwischen Baugrenze und öffentlichen Verkehrsflächen, innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (vgl. Ziffer 1.8)</del> und innerhalb der Flächen des Pflanzgebots 4 (PFG4). [...]</p> <p>Der Gemeinderat hat sich nach ausführlicher Diskussion dafür ausgesprochen, eine extensive Dachbegrünung nur für Dachflächen von Hauptgebäuden mit bis zu 10° Dachneigung festzusetzen. (Änderungen <i>kursiv</i> / Streichung <del>durchgestrichen</del>)</p> <p>Die Festsetzung zu Dachbegrünungen wird wie folgt geändert:</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Die Festsetzung unter Ziffer 11, wonach bei der Berechnung der Zahl der Stellplätze der Stauraum vor der Garage angerechnet werden kann, ist nicht praktikabel. Notwendige Kfz-Stellplätze müssen nach § 37 Abs. 1 LBO „geeignet“ sein. Gefangene Stellplätze (hintereinander angeordnet) sind grundsätzlich keine geeigneten Stellplätze.</p>	<p><b>2. Dacheindeckung</b> [...] <i>Dachflächen von Hauptgebäuden Untergeordneten Bauteile, Garagen und Nebenanlagen</i> mit bis zu 10° Dachneigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. <del>Dies gilt nicht für Flachdächer von Garagen, die im direkten Zusammenhang mit dem Hauptgebäude als Terrasse genutzt werden.</del> [...]</p> <p>Um die Entstehung von kleinen Wohnungen im ländlichen Raum entsprechend dem anhaltend hohen Wohnraumbedarf nicht zusätzlich zu erschweren, wird an der an der Möglichkeit den Stauraum vor der Garage anzurechnen festgehalten. In bisherigen Bebauungsplänen der Stadt Meßstetten wurde diese Festsetzung bereits umgesetzt und hat bisher zu keinen Schwierigkeiten geführt.</p> <p><b>BV: wird teilweise berücksichtigt</b></p>
1.1.7	<p><b>Wasser- und Bodenschutz</b> (Ansprechpartner: Herr Maisner, Tel.: 92-1772): Die Stellungnahme wird nachgereicht.</p> <p><b>Brandschutz</b> (Ansprechpartner: Herr Bleile, Tel.: 92-1334): Die Stellungnahme wird nachgereicht.</p> <p><b>Technischer Bauverständiger</b> (Ansprechpartner: Frau Beiter, Tel.: 1315): Die Stellungnahme wird nachgereicht.</p>	<p><b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.1.8	<p>Landratsamt Zollernalbkreis Bauamt</p> <p><u>Schreiben vom 22.01.2021</u></p> <p>im Nachgang zu unserem Schreiben vom 15.01.2021 erhalten Sie noch folgende Stellungnahme:</p> <p><b>Wasser- und Bodenschutz</b> (Ansprechpartner: Herr Maisner, Tel.: 92-1772)</p> <p><b>Bodenschutz (vorsorgender)</b> In dem hier vorgesehenen beschleunigten Verfahren für Außenbereichsflächen nach § 13a BauGB können gemäß Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und der Umweltbericht (§ 2a Nr. 2 BauGB) entfallen. Dies bedeutet allerdings nicht, dass die Umweltbelange bei der planungsrechtlichen Abwägung vollständig außen vor bleiben können. Die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB - also die Auswirkungen auf die einzelnen Umweltschutzgüter - sowie die ergänzenden Vor-</p>	<p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Loh“ (1. Bauabschnitt) wurden die Umweltbelange bei der planungsrechtlichen Abwägung in Form eines Umweltberichts berücksichtigt. Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Loh“ (Büro für</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>schriften zum Umweltschutz gem. § 1a BauGB sind weiterhin zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Es ist zu beachten, dass bei der Erschließung und bei der weiteren Planung frühzeitig Verwertungswege für den Oberboden nahe dem Erweiterungsgebiet geprüft werden. Die Verwertung kann auf landwirtschaftlichen Flächen, oder in Form von anderweitigen Aufwertungen von kulturfähigen Böden an anderer Stelle erfolgen. Die Kumulationswirkung des anfallenden Bodens im Hinblick auf den angrenzenden Bebauungsplan Loh II ist bei der Bodenverwertung zu beachten.</p>	<p>Umwelt- und Landschaftsplanung Dr. Grossmann, Balingen, vom 13.07.2009) bleibt Bestandteil des Bebauungsplans „Loh, 1. Änderung“. Hierin sind in Kapitel 4.4 „Schutzgut Boden“ der Zustand und die Umweltauswirkungen der Planung auf den Boden bewertet. Zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden (Kapitel 5 „Maßnahmen der Grünordnung“) ist die schichtgerechte Lagerung und der Wiedereinbau des Bodens im Bereich der Grundstücke bzw. auf einer für Bodenauftrag vorgesehenen Fläche vorgesehen. Die Stadt behält sich zum jetzigen Zeitpunkt vor, den überschüssigen Oberboden zur Aufwertung von kulturfähigen Böden an anderer Stelle zu verwenden.</p> <p><b>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</b></p>
1.1.9	<p><b>Niederschlagswasserbeseitigung</b> <u>Rechtsgrundlage:</u> Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgeschrieben, somit liegt die Zuständigkeit für die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung bei der Stadt Meßstetten.</p> <p><u>Feststellungen:</u> Gemäß den Abstimmungen zum Bebauungsplan Loh im Jahr 2019 ist die Entwässerung in den neuen Textdokumenten richtig zu benennen. Bei der Entwässerung über eine Retentionszisterne mit Überlauf in die Schmutzwasserkanalisation handelt es sich nicht um ein modifiziertes Trennsystem oder eine dezentrale Beseitigung gemäß der Niederschlagswasserverordnung. Die entsprechenden Textteile sind zu überarbeiten.</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind folgende Punkte im Bebauungsplan „Loh – 1. Bauabschnitt“ zu begrüßen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jeder Bauplatz wird mit einer Retentionszisterne (5 m<sup>3</sup> Speichervolumen und 3 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen) ausgestattet. Das Wasser aus den Retentionszisternen kann für die Gartenbewässerung sowie für die Benutzung der Toi-</li> </ul>	<p>Die Beschreibung des Entwässerungssystem wurde in den Festsetzungen und der Begründung korrigiert. Die öffentlichen Straßenflächen können direkt in den Kanal entwässert werden. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Blumersberg- / Hohenbergstraße. Im Baugebiet „Loh“ ist das unbelastete Niederschlagswasser getrennt vom übrigen Schmutzwasser direkt einer Retentionszisterne auf den jeweiligen privaten Grundstücken zuzuführen. Da eine weiterführende Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, ist der Überlauf der Zisterne dem Schmutzwasserkanal zur weiteren Ableitung zuzuführen. Die 3 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen im Allgemeinen Kanalisationsplan stellen einen Mittelwert dar. Die Dimensionierung der Retention für die jeweiligen Grundstücke muss mit einer Drosselwassermenge von 0,5 l/s je Grundstück mit T=3 ermittelt werden.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>lette verwendet werden. Der Überlauf erfolgt in die Schmutzwasserkanalisation.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es ist ein Hinweis auf Gründächer enthalten.</li> <li>- Pkw-Stellplätze und gering frequentierte Hofflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.</li> <li>- Die Dacheindeckung darf keine Stoffe enthalten, die schädlich für das Grundwasser bzw. für ein Oberflächengewässer sein können, wie z. B. Kupfer, Blei oder Zink.</li> </ul> <p>Folgende Punkte fehlen im BBP „Loh – 1. Bauabschnitt“ und sollten ergänzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Entwässerungsplan (inkl. Darstellung der Retentionszisternen) sollte dem Bebauungsplan beigefügt werden.</li> <li>- Um eine Überlastung des Kanalsystems sowie der Kläranlage auszuschließen, sollte die Stadt Meßstetten den Drosselabfluss in die Schmutzwasserkanalisation vorgeben.</li> </ul> <p><u>Hinweise / Empfehlungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Entwässerungsplanung aus dem Jahr 2019 wurde mit größeren Flächenangaben für die einzelnen Bauplätze abgestimmt. Der kleinste Bauplatz (493 m<sup>2</sup>) benötigte (2019) rechnerisch 8,3 m<sup>3</sup> Rückhalt für einen 5-jährlichen Bemessungsregen. Der größte Bauplatz (854 m<sup>2</sup>) benötigte (2019) rechnerisch 14,3 m<sup>3</sup> Rückhalt für einen 5-jährlichen Bemessungsregen. Beide Berechnungen wurden ohne Drosselabfluss (l/s) in die Schmutzwasserkanalisation sowie andere Rückhaltoptionen (z. B. Gründächer) bestimmt. Somit kann es bei Bauplätzen über 490 m<sup>2</sup> bei einem 5-jährlichen Bemessungsregen zu einer zeitverzögerten, aber dennoch raschen Beaufschlagung der Abwasserkanalisation kommen.</li> <li>- Die Verwendung von Gründächern kann die Abflusssituation aus dem Baugebiet „Loh“ deutlich reduzieren. Zusätzlich können nachfolgende Entwässerungsanlagen entsprechend reduziert werden. Aus Sicht der unteren Wasserbehörde sind Gründächer zu bevorzugen.</li> <li>- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens empfehlen wir die Anwendung des Leitfadens „Kommunales Starkregenrisikomanagement in</li> </ul>	<p>Der Bebauungsplan regelt in erster Linie die Art und Weise der Nutzung der in ihm liegenden Grundstücke. Weitere Abstimmungen hinsichtlich der versorgungstechnischen Einrichtungen erfolgen im Rahmen der Ausführungsplanung.</p> <p>Die Vorgaben zum Drosselabfluss werden konkretisiert und wie folgt unter Punkt 1.8 „Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ ergänzt:</p> <p><b>1.8 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</b> [...] <i>Die Dimensionierung der Retention für die jeweiligen Grundstücke muss mit einer Drosselwassermenge von 0,5 l/s je Grundstück mit T=3 ermittelt werden.</i> [...]</p> <p>Der Gemeinderat hat sich nach ausführlicher Diskussion dafür ausgesprochen, eine extensive Dachbegrünung nur für Dachflächen von Hauptgebäuden mit bis zu 10° Dachneigung festzusetzen.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Baden-Württemberg (LUBW 2016)“.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es ist darauf zu achten, dass weder durch Bauarbeiten noch durch den Umgang mit Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer (Grundwasser und Oberflächengewässer) oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften oder des Wasserabflusses zu besorgen ist (§ 32 Abs. 2 und § 48 Abs. 2 WHG).</li> </ul> <p><b>Abwasserbeseitigung</b> <u>Hinweis:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei der eingereichten Schmutzfrachtberechnung am 12.10.2020 sind die beiden Plangebiete „Loh“ und „Loh II“ bereits aufgeführt, jedoch weichen die angegebenen Flächenbilanzen voneinander ab. In der Schmutzfrachtberechnung wurden deutlich geringere Flächenanteile für die Plangebiete „Loh“ und „Loh II“ angegeben.</li> </ul> <p>Die Stellungnahmen vom Sachgebiet Brandschutz sowie von der Technischen Bauverständigen haben wir noch nicht erhalten.</p>	<p>Im Rahmen der Erschließungsplanung und Fortschreibung des allgemeinen Kanalisationsplans wird die Schmutzfrachtberechnung aktualisiert und nachgereicht.</p> <p><b>BV: wird teilweise berücksichtigt</b></p>
1.2	<p>Regierungspräsidium Tübingen Referat 21 – Raumordnung</p> <p><u>Schreiben vom 07.12.2020</u></p> <p><b>Belange der Raumordnung</b> Dem Vorhaben stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen. Verwiesen wird jedoch auf die Stellungnahme zu den Belangen der Bauleitplanung.</p> <p><b>Belange der Bauleitplanung</b> Nach Auffassung des Regierungspräsidiums ist es nicht möglich, für das gewünschte Plangebiet einen Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen, da der Planbereich bisher noch nicht bebaut ist und somit dem Außenbereich zuzuordnen ist. Laut dem beiliegenden Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 25.06.2020 (4 CN 5/18; Anlage zur E-Mail) kommt es für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB maßgeblich auf die tatsächlichen Verhältnisse und nicht auf den planungsrechtlichen Status der zu überplanenden Fläche an. Das Landratsamt Zollernalbkreis wird um Prüfung gebeten, welches Verfahren Anwendung finden kann.</p>	<p>Das Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Loh, 1. Änderung“ (Aufstellungsbeschluss vom 26.11.2020) wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB fortgeführt, da mit der 1. Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ist im vereinfachten Verfahren nicht notwendig. Das Verfahren wird mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) BauGB i.V.m. §§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB weitergeführt. 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.</p> <p><b>BV: wird berücksichtigt</b></p>
1.3	Regionalverband Neckar-Alb	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p><u>Schreiben vom 18.12.2020</u></p> <p>Mit dem o. g. Bebauungsplan wird ein neues Wohngebiet mit ca. 1,4 ha am Ortsrand von Meßstetten ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt und dem entsprechend in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als geplante Siedlungsfläche nachrichtlich übernommen. Es ergeben sich keine Bedenken gegenüber einer Siedlungsentwicklung in diesem Bereich.</p> <p>Mit den im Vorentwurf getroffenen Festsetzungen kann nach unserer Ermittlung eine Bruttowohndichte von ca. 46 Einwohnern/ha erwartet werden. Der Regionalplan sieht für Meßstetten eine Bruttowohndichte von 60 Einwohnern/ha vor. Auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels regen wir an, einen Teilbereich des Gebiets gezielt für die Schaffung mehrerer kleinerer Wohnungen in dichter Bauweise vorzusehen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.</p>	<p>Die Bruttowohndichte von 60 Einwohner / ha ist ein Durchschnittswert für die Stadt Meßstetten. Im Kernbereich der Innenstadt wird in der Regel ein höherer Wert der Wohndichte als in den Randgebieten erreicht, wo aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen (Umgebungsbebauung, Landschaft, Ökologie) geringere Dichtewerte realisiert werden.</p> <p>Die Grundstücksgrößen resultieren zum Teil aus den Grundstücksverhandlungen. Dementsprechend wurden die Grundstücke im Norden des Plangebiets neu eingeteilt.</p> <p>Bei den im Plan dargestellten Grundstücksgrenzen handelt es sich um geplante Grundstücke (ohne Normencharakter). Die Grundstücksgrößen und -zuschnitte können sich im Rahmen der Vergabe bzw. Verkauf der Grundstücke ändern.</p> <p>Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Dieser lässt eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Gebäude mit bis zu drei Wohneinheiten zu. Geplant sind 20 Baugrundstücke. Dadurch könnten maximal 60 Wohneinheiten (WE) realisiert werden.</p> <p>Bei der Annahme von 2,2 Einwohner (EW) je Wohneinheit (WE) (Durchschnittswert Stadt Meßstetten) ist planungsrechtlich ein Einwohnerzuwachs von 132 Einwohnern möglich. Dies entspricht einer Bruttowohndichte von ca. 90 Einwohner / ha.</p> <p>Am vorliegenden Konzept wird festgehalten.</p> <p><b>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</b></p>
1.4	<p>Landesamt für Denkmalpflege Im Regierungspräsidium Stuttgart</p> <p><u>Schreiben vom 14.12.2020</u></p> <p><b>Bau- und Denkmalpflege</b> In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.</p> <p><b>Archäologische Denkmalpflege</b></p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Das Plangebiet befindet sich in der Nähe mehrere Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG. Westlich und nordöstlich befinden sich in ca. 100 m Entfernung jeweils ein Friedhof des Frühmittelalters, sowie nördlich in 100 m Entfernung eine Siedlung der Urnenfelderkultur, der Hallstattkultur und der späten Latènekultur, sowie das mittelalterliche Siedlungsgebiet.</p> <p>Wir bitten daher, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planunterlagen aufzunehmen.</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p>	<p>Der Hinweis unter Ziffer 2.1 „Denkmalschutz“ wird wie folgt geändert:</p> <p><b>2.1 Denkmalschutz</b>  <i>„Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.“</i></p> <p><b>BV: wird berücksichtigt</b></p>
1.5	<p>Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9, Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau</p> <p><u>Schreiben vom 12.01.2021</u></p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p><b>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b> Keine</p> <p><b>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b> Keine</p>	<p><b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.5.1	<p><b>Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik</b> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Massenkalks. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Der Hinweis zur Geotechnik wird wie folgt neu in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p><b>2.5 Geotechnik</b> <i>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Massenkalks. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</i></p> <p><b>BV: wird berücksichtigt</b></p>
1.5.2	<p><b>Boden</b> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Grundwasser</b> Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Bergbau</b> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p><b>Geotopschutz</b></p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p><b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.6	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Referat Infra I 3</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	<p><b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.7	<p>Netze BW</p> <p><u>Schreiben vom 21.12.2020</u></p> <p>Zum Bebauungsplan bringen wir folgende Anmerkungen ein:</p> <p>Zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie ist eine Umspannstation erforderlich. Entgegen unserer ursprünglichen Stellungnahme, benötigt unsere aktuelle Umspannstation einen Stationsplatz mit einer Fläche von ca. 5,5 m x 5,5 m. Der geplante Standort ist bereits in den Planunterlagen eingetragen jedoch bitten wir Sie diese Fläche anzupassen.</p> <p>Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird es dann erforderlich, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund, auch außerhalb des Bebauungsplanes, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen. In dem beigefügten Plan sind die bereits geplanten Kabelverteilerschränke eingezeichnet. Wir bitten Sie, diese Standorte der Kabelverteilerschränke, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, in den Bebauungsplan aufzunehmen. Eventuell ist es erforderlich, dass noch weitere Kabelverteilerschränke, die zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht festgelegt werden können, errichtet werden müssen. In den Textteil bitten wir deshalb aufzunehmen, dass Kabelverteilerschränke der Netze BW GmbH im gesamten Bereich auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen zu dulden sind.</p> <p>Wir behalten uns vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von uns beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen.</p> <p>Bei einer Bepflanzung von Bäumen entlang der</p>	<p>Die Flächen für die Umspannstation wird entsprechend den Vorgaben der Netze BW aus 5,5m x 5,5m vergrößert.</p> <p>Entsprechend der Festsetzung zu Nebenanlagen (Ziffer 1.6) sind die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen (hier auch Kabelverteilerschränke) auf den nicht überbaubaren Flächen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen auf den privaten Grundstücksflächen in einer Breite 1,00 m zu dulden. Eine Aufnahme von einzelnen Kabelverteilerschränken im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, da die textliche Festsetzung hinreichend bestimmt ist.</p> <p>Im Rahmen der Bau- und Erschließungsmaß-</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Straße ist darauf zu achten, dass unsere geplanten Versorgungsleitungen im Straßenbereich nicht gefährdet werden. Wir bitten diesbezüglich um Beachtung des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau.</p> <p>Um eine reibungslose Erschließung und Koordination zu ermöglichen, nehmen Sie bitte mindestens 4 Wochen vor der Ausschreibungsphase Kontakt mit uns auf. Wenn möglich bereits mit Planmaterial zu den geplanten Straßen und Kanälen in digitaler Form als .pdf-Datei oder .dxf/.dwg-Datei.</p> <p>Für die Zusendung der Unterlagen bedanken wir uns und bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>nahmen werden die versorgungstechnischen Anlagen und Einrichtungen geprüft.</p> <p><b>BV: wird berücksichtigt</b></p>
1.8	<p>Deutsche Telekom AG</p> <p><u>Schreiben vom 01.12.2020</u></p> <p>Vielen Dank für Ihre Informationen. Die Telekom hat hier auf Nichtausbau entschieden. Wir werden keine Erschließung durchführen.</p>	<p><b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.9	<p>FairNetz GmbH</p> <p><u>Schreiben vom 21.12.2020</u></p> <p>Wie bereits mit der Stadtverwaltung Meßstetten vereinbart, werden wir das Neubaugebiet Loh I mit Erdgas versorgen. Unsererseits werden jedoch keine Vorabvereinlegungen vorgesehen. Gegen die örtlichen Bauvorschriften bestehen unsererseits keine Einwände. Wir bitten jedoch um Einhaltung eines Mindestabstands von 2,5 m der Bepflanzung zu unseren Versorgungsleitungen. Bitte beteiligen Sie uns weiterhin am Verfahren.</p>	<p>Im Rahmen der Bau- und Erschließungsmaßnahmen werden die versorgungstechnischen Anlagen und Einrichtungen geprüft.</p> <p><b>BV: wird berücksichtigt</b></p>
1.10	<p>Vodafone BW GmbH (Unitymedia)</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	<p><b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.11	<p>DFMG Deutsch Funkturm GmbH</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	<p><b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.12	<p>Zweckverband Wasserversorgung Hohenberggruppe</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	<p><b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b></p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
<b>II.</b>	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b>	<b>Frist vom 14.12.2020 – 22.01.2021</b>
2.1	<p>Bürger 1: [REDACTED]</p> <p><u>Schreiben vom 22.12.2020</u></p> <p>Dem Eigentümer des Flurstücks 2374/1 wurde zu einem früheren Zeitpunkt zugesichert, dass er eine 4m breite Zufahrt zu seinem Grundstück erhält. Die als Rad- und Fußweg vorgesehene Fläche sollte daher im nördlichen Abschnitt verbreitert und als Wirtschaftsweg ausgewiesen werden. Ein Rad- und Fußweg würde auch keinen Sinn ergeben, da dieser am Beginn der privaten Fläche endet.</p>	<p>Der Weg zur Erschließung des Flst. Nr. 2374/1 erhält eine Breite von 4,00m und wird im Bebauungsplan als Wirtschaftsweg ausgewiesen.</p> <p><b>BV: wird berücksichtigt</b></p>
2.2	<p>Bürger 2: [REDACTED]</p> <p><u>Schreiben vom 22.12.2020</u></p> <p>Im Rahmen des Grunderwerbs wurden einem vorherigen Eigentümer 2 fixe Bauplätze mit jeweils rund 700 m<sup>2</sup> vertraglich zugesichert. Durch die Änderung der Grundstückseinteilung ist dies so nicht mehr möglich. Nach Rücksprache mit der Eigentümerin wäre diese mit 2 Plätzen am Nordrand einverstanden. Hierzu sollte der Grasweg nach Westen verschoben werden, so dass 2 entsprechende Plätze realisiert werden können. Für die verbleibende westliche Fläche sollte die Möglichkeit von 2 kleineren Plätzen (evtl. Doppelhausbebauung?) oder eines großen Platzes geprüft werden.</p>	<p>Die geplanten Grundstücke im Norden werden entsprechend dem Verhandlungsergebnis neu eingeteilt.</p> <p>Danach werden zwei Bauplätze (Nr. 18 und 19) mit ca. 750m<sup>2</sup> geplant und der Grasweg entsprechend nach Westen verschoben.</p> <p><b>BV: wird berücksichtigt</b></p>
2.3	<p>Bürger 3: [REDACTED]</p> <p><u>Schreiben vom 18.01.2021</u></p> <p>gegen den am 19.11.2020 bekannt gegebenen Bebauungsplan "Loh, 1.Änderung" möchten wir folgende Einwände vorbringen:</p> <p>In der Begründung vom 19.11.2020 unter Punkt 8.1 Absatz 2 wird vom Erstellen von Geländeschnitten gesprochen, um die Höhenentwicklung ... im Übergang zu den Bestandsgebäuden an der Oskar-Wettstein-Straße im Osten aufzeigen. Da wir keinerlei Kenntnis von der Existenz solcher Geländeschnitte haben, können wir die Auswirkung der Bebauung des Plangebiets Loh für uns in keiner Weise abschätzen.</p> <p>Im Bebauungsplan wird weiterhin davon gesprochen, keine Baufenster auf den Grundstücken vorzuschreiben. Des Weiteren sollen 2 Vollge-</p>	<p>Die Belange der Angrenzer werden in die Abwägung einbezogen.</p> <p>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. Die Höhenlage der Straße richtet sich dabei nach dem bestehenden Gelände und den technischen Möglichkeiten einer</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>schosse erlaubt sein und damit maximale Gebäudehöhen von 8,00 Metern (GH2) über EFH erreicht werden können. Mit dem zusätzlichen Kellergeschoss in maximaler Höhe von knapp 3 Metern besteht für uns die Möglichkeit, dass im Abstand von 3 Metern zu unserer Grundstücksgrenze eine Hauswand in einer Höhe von bis zu knapp 11 Metern Höhe errichtet wird. Dies weicht deutlich von der vorhandenen Bebauung in der Oskar-Wettstein-Straße ab. Sicherlich sollte doch im Grenzbereich eine Anpassung an die vorhandene Bebauung stattfinden.</p> <p>Mögliche Maßnahmen wären hierzu aus unserer Sicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baufenster im Grenzbereich zur bestehenden Bebauung vorzuschreiben, welche sich an die neu zu errichtende Straße anschließen und somit maximalen Abstand zu den Grundstücken der Oskar-Wettstein-Straße sicher stellen</li> <li>- Bebauung mit maximal 1 Vollgeschoss im Grenzbereich zur bestehenden Bebauung</li> <li>- Ev. die neu zu errichtende Straße absenken</li> </ul> <p>Wir sind generell nicht gegen eine Bebauung des neuen Plangebiets, würden aber eine Anpassung der neu zu erstellenden Bebauung an die vorhandene Bebauung in der Oskar-Wettstein-Straße sehr begrüßen.</p> <p>Es wäre auf jeden Fall wünschenswert, dass vor einer endgültigen Entscheidung ein Gespräch mit den betroffenen Anwohnern der Oskar-Wettstein-Straße erfolgen würde.</p>	<p>Entwässerung im Freispiegel. 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.</p> <p><b>BV: wird berücksichtigt</b></p>
2.4	<p>Bürger 4: </p> <p><u>Schreiben vom 17.01.2021</u></p> <p>hiermit möchte ich Widerspruch betreffend der geplanten Bebauung Loh 1 aussprechen. Nach den mir vorliegenden Unterlagen, wird die geplante Bebauung zu hoch ausgeführt. Die auf dem Lageplan angegebene Straßenhöhe kann nicht akzeptiert werden. So wie ich das sehe, soll die im Gelände vorhandene Erhöhung bestehen bleiben? Außerdem sind keine Baufenster mehr vorgeschrieben, somit besteht die Gefahr, dass direkt angrenzend an mein Grundstück (bzw. mit 2,5 Meter Abstand) ein 9 Meter hohes Gebäude auf die vorhandene Erhöhung gebaut wird!</p> <p>Da von Seiten der Stadt Meßstetten zur Zeit noch kein Höhenschnitt vorliegt, bitte ich Sie, sobald dieser vorliegt, mit mir einen Termin zur Besprechung meiner Bedenken auszumachen.</p>	<p>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. Die Höhenlage der Straße richtet sich dabei nach dem bestehenden Gelände und den technischen Möglichkeiten einer Entwässerung im Freispiegel. 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</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Eine endgültige Beurteilung meinerseits kann erst nach Vorlage eines Höhenschnittes erfolgen.</p>	<p>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.</p> <p><b>BV: wird berücksichtigt</b></p>
2.5	<p>Bürger 5: </p> <p><u>Schreiben vom 17.01.2021</u></p> <p>hiermit möchte ich Widerspruch betreffend der geplanten Bebauung Loh 1 aussprechen. Nach den mir vorliegenden Unterlagen, wird die geplante Bebauung zu hoch ausgeführt. Die auf dem Lageplan angegebene Straßenhöhe kann nicht akzeptiert werden. So wie ich das sehe, soll die im Gelände vorhandene Erhöhung bestehen bleiben? Außerdem sind keine Baufenster mehr vorgeschrieben, somit besteht die Gefahr, dass direkt angrenzend an mein Grundstück (bzw. mit 2,5 Meter Abstand) ein 9 Meter hohes Gebäude auf die vorhandene Erhöhung gebaut wird!</p> <p>Da von Seiten der Stadt Meßstetten zur Zeit noch kein Höhenschnitt vorliegt, bitte ich Sie, sobald dieser vorliegt, mit mir einen Termin zur Besprechung meiner Bedenken auszumachen. Eine endgültige Beurteilung meinerseits kann erst nach Vorlage eines Höhenschnittes erfolgen.</p>	<p>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. Die Höhenlage der Straße richtet sich dabei nach dem bestehenden Gelände und den technischen Möglichkeiten einer Entwässerung im Freispiegel. 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.</p> <p><b>BV: wird berücksichtigt</b></p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
2.6	<p>Bürger 6: </p> <p><u>Schreiben vom 20.01.2021</u></p> <p>wegen der städtebaulichen Entwicklung im Hauptort habe ich mich mit Schreiben vom 16.01.2020 an Bürgermeister Schroft gewandt und meine Bedenken bezüglich der beabsichtigten Bebauung des Gewann Lauen vorgebracht.</p> <p>In seinem Antwortschreiben ist er jedoch auf verschiedene Punkte, wie außergewöhnlich hohe Kosten für die Erschließung, Umweltaspekte und Abwägungsgebot leider nicht oder unzureichend eingegangen. Deshalb wiederhole ich im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit meine Bedenken und nehme im Einzelnen wie folgt Stellung.</p> <p>Zur Klarstellung: Die nachstehenden Ausführungen beziehen sich auf beide Bebauungsplanentwürfe.</p> <p>Nach Ziffer 2.2 der Begründung des am 15.02.2019 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes wurde dieser nur aufgestellt, um kurz-, mittel- oder langfristige Fehlentwicklungen zu vermeiden und mittelfristig für eine Wohnbebauung zu sichern. Dem bereits im alten Flächennutzungsplan enthaltenen großen Baugebiet Sickersberg/Kreuzbühl wurde m. E. nach wie vor der Vorrang eingeräumt.</p> <p>Für den objektiven Betrachter ist diese Kehrtwende in der neuen Begründung nicht nachvollziehbar. Die alte Begründung hat m. E. bis heute aus nachstehenden Gründen seine Richtigkeit:</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren für "Loh 1" wurde 2007 nur eingeleitet, um den in diesem Gebiet von Vodafone geplanten Mobilfunkurm wegen der direkten Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung zu verhindern. Eine zeitnahe Bebauung war nicht vorgesehen, sonst hätte das Bebauungsplanverfahren nicht 12 Jahre gedauert und man hätte auf dem Sickersberg/Kreuzbühl nicht die gesamten Infrastruktureinrichtungen (Abwasserzuleitungssammler mit großem Rückhaltebecken nach Unterdigisheim, Höherdimensionierung der Abwasserkanäle zum Baugebiet, Einbau einer Drucksteigerungsanlage für die Wasserversorgung) für alle 6 Bauabschnitte mit Kosten von über 1.000.000 € geschaffen.</p> <p>Es stellt sich die Frage, weshalb für drei Generationen von Bürgermeistern und noch mehr Generationen von Gemeinderäten, bis die Sache mit dem Turm kam, die Bebauung des Loh nie ein Thema war. Sonst wäre dieses Gebiet schon in</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>die alten Flächennutzungspläne aufgenommen worden und die erforderlichen Abwasserkanäle zum Baugebiet in der Zeurengasse und der Hohenbergstraße bei der letzten Auswechslung bzw. der erstmaligen Herstellung berücksichtigt worden.</p> <p>Der Bebauungsplan „Am Lauen“ wurde seitens der Träger Öffentlicher Belange nur im vorliegenden Umfang genehmigt. Ein größeres Baugebiet kam seitens der Träger Öffentlicher Belange nicht in Frage. Auch wurde z.B. nur ein Vollgeschoß zugelassen, damit der First der Häuser die Hangkante nicht überragt. Soweit ich mich erinnern kann wurden diese restriktiven Vorgaben festgelegt, um die Durchlüftung/das Mikroklima des Ortes nicht zu beeinträchtigen. War man vor über 40 Jahren in Punkto Lebens-Arbeits- und Wohnqualität sensibler wie heute oder sind die Vorschriften entschärft worden, so dass sogar 2 Vollgeschosse bei weit verdichteter Bauweise im gesamten Gewann Loh möglich sind?</p> <p>Wurde dieses Thema bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Loh1" ausreichend untersucht bzw. geprüft? Erfolgt eine solche Überprüfung beim Bebauungsplan "Loh 2", der im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden soll?</p> <p>Nur am Rande sei vermerkt, das mit der Bebauung des Loh einer der schönsten Aussichtspunkte im Hauptort auf öffentlichen Wegen nicht mehr erreichbar ist. Sehr schade!! Ist dies bewusst gemacht oder in Kauf genommen worden oder ist es ein Zeichen mangelnder Sensibilität der heutigen Planer und Verantwortlichen?</p>	<p>Der Stadt und dem Gemeinderat sind die Auswirkungen der Bebauung im Gewann Loh auf das Landschaftsbild bekannt. Diese sind zudem im Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 13.07.2009 dargestellt und beurteilt. Die Belange des Landschaftsbilds werden in die Abwägung einbezogen.</p> <p>Zur Minderung der Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild wird die Gebäudehöhe gestaffelt. Auf den Grundstücken direkt angrenzend an die Bestandsbebauung werden die Gebäudehöhe von Flachdachgebäuden reduziert und einseitig geneigte Dächer (Bsp. Pultdächer) ausgeschlossen. Zudem sind Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebiets und Eingrünung des Ortsrandes verbindlich in die Bebauungspläne aufgenommen.</p> <p>Um dem Bedarf an Wohnraum in der Stadt angemessen und bedarfsgerecht decken zu können und gleichzeitigen den modernen technischen Anforderungen der Wohnbevölkerung an Gebäude und Gebäudeteile gerecht zu werden, wird an der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen und der freien Wahl der Dachform festgehalten.</p> <p><b>BV: wird berücksichtigt</b></p>
2.6.1	<p>Der Loh ist, insbesondere im Geltungsbereich von „Loh 2“ und Teilen des „Loh 1“ wegen der topographischen Lage (große Höhenunterschiede sowohl in Ost- West als auch Nord- Südrichtung) sehr schwierig und nur mit entsprechend hohen Kosten zu erschließen.</p> <p>Hinzu kommen noch die sehr hohen Aufwendungen für die Schaffung der Infrastruktureinrichtungen bis zu den beiden Baugebieten. So wurde insbesondere wegen des Baugebiet „Loh 1“ bereits in einem Teilstück der Zeurengasse ein voll intakter Kanal mit einem Kostenaufwand von über 800.000 € höher dimensioniert, obwohl es lt. Kanalisationsplan vom Bauzustand her nicht notwendig war. Laut Kanalisationsplan muss aber auch ein weiteres Teilstück der Zeurengasse bis in die Talstraße höher dimensioniert werden. Die Kosten hierfür liegen m. E bei über 1.000.000 €. Reichen die Kapazitäten in der Hohenbergstraße aus oder muss auch der dortige Kanal bis zum neuen Baugebiet ausgetauscht werden?</p> <p>Mit diesen Maßnahmen ist jedoch das eigentliche</p>	<p>Die Erschließung des 1. und 2. Bauabschnitts des Baugebiets „Loh“ ist im Haushaltsplan der Stadt berücksichtigt.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Abwasserproblem im Hauptort nicht gelöst, da dieses im Bereich der Talstraße liegt. Schon heute können dort die Kanäle bei Starkregen oder Gewitter das anfallende Abwasser nicht mehr aufnehmen. Die Hauptstraße wird im Bereich Rathaus regelmäßig überschwemmt. Auch ist es schon öfter vorgekommen, dass in solchen Fällen die Schachtdeckel in der Talstraße herausgerissen, die Straße im Bereich des Auslasses unterspült und das Tosbecken beschädigt wurde. Für die Behebung der Schäden waren Aufwendungen in nicht unerheblichem Umfang notwendig. Die Realisierung der geplanten Baugebiete wird diese Situation noch verschärfen.</p> <p>Schon bei der Ausweisung des Baugebiets Sickersberg/Kreuzbühl war bekannt, dass die Kanäle in der Talstraße das anfallende Abwasser aus diesem Gebiet nicht aufnehmen können. Deshalb wurde der Zuleitungssammler zu Kläranlage Unterdigisheim gebaut.</p> <p>Neben den o.g. Abwassermaßnahmen muss für die Erschließung der Baugebiete „Loh 1“ und „Loh 2“ für die Wasserversorgung eine Drucksteigerungsanlage gebaut werden. Desweiterem wird die sich in gutem Zustand befindliche Straße über den Lauen bei der Erschließung der Baugebiete völlig zerstört und muss neu gebaut werden. Die Kosten für diese Maßnahmen dürften weit über 100.000 € liegen.</p> <p>Rechnet man all diese Kosten zusammen, so kommt man auf über 2.000.000 €, die bei einer Weiterführung des Baugebiets Sickersberg / Kreuzbühl nicht erforderlich sind. Andererseits bleiben die Anlagen im Bereich Sickersberg / Kreuzbühl weitgehend ungenutzt.</p>	<p><b>BV: wird zur Kenntnis genommen</b></p>
2.6.2	<p>Ich teile zu 100% die Meinung des Gesetzgebers und von Bürgermeister Schroft, dass Innen- vor Außenentwicklung Vorrang hat. Nur verstehe ich unter Innenentwicklung etwas anders. Für mich ist Innenentwicklung vor allem die bereits bebauten oder brachliegenden Gebiete innerhalb bebauter Ortslage durch geeignete Ordnungs- und Baumaßnahmen so zu entwickeln, dass die Innenbereiche wohn- und lebenswert bleiben bzw. wieder werden. Eine Bebauung einer seit Jahrzehnten bewusst ausgesparten grünen Wiese, die m. E für den Hauptort charakteristisch und prägend ist und ihm auch eine gewisse Besonderheit und Charm verleiht, ohne Not trägt hierzu sicherlich nicht bei.</p> <p>Als langjähriger leitender Mitarbeiter der Stadtverwaltung ist mir bewusst, dass sich im Laufe der Zeit Gegebenheiten, Vorschriften usw. ändern, die es zu berücksichtigen gilt. Das trifft auch für die Ausweisung von Bauland zu.</p> <p>Für mich stellt sich jedoch die Frage, ob die vor-</p>	<p>Neben den bisherigen Bestrebungen der Stadt im Rahmen der Innenentwicklung (Bebauung von Baulücken und Brachen, Geschosswohnungsbau im Innenbereich, Überarbeitung von Bebauungsplänen i.S.d. Innenentwicklung) besteht weiterhin die Notwendigkeit zur Ausweisung von bedarfsgerechten Flächen im Außenbereich. In diesem Zusammenhang sieht die Stadt die langfristige Wohnbauentwicklung ortskernnah entlang der Oskar-Wettstein-Straße. Das geplante Neubaugebiet stellt einen städtebaulichen Gesamtzusammenhang zwischen den Siedlungskörpern entlang der Blumersbergstraße im Westen und der Zeurengasse im Osten her. Dadurch kann dem weiterhin hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in geeigneter Weise Rechnung getragen werden.</p> <p>Die Kartierung des FFH-Lebensraumtyps Magere</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>liegenden Gründe es rechtfertigen, zuerst den Loh zu bebauen und auf eine Weiterführung des Baugebiets Sickersberg/Kreuzbühl zu verzichten. Als einziger Grund sind mir derzeit jedoch nur die sich dort befindlichen Mähwiesen bekannt, die in der Tat auszugleichen sind. Solche Mähwiesen befinden sich aber auch im Geltungsbereich von „Loh 1“ und „Loh 2“, in nicht unbeträchtlichem Umfang. Wie und wo wurden/werden diese Ausgleichflächen ausgewiesen?</p> <p>Die weitere Frage für mich ist, ob eine, gegebenenfalls auch gerichtlich prüfbare sachgerechte Abwägung unter Berücksichtigung von § 77 Gemeindeordnung vorgenommen wurde. Unter Berücksichtigung der mir bekannten Gründe meiner obigen Ausführungen und der notwendigen Aufwendungen in Millionenhöhe tue ich mich schwer, dies zu bejahen. Meines Erachtens wäre es bei gutem Willen möglich gewesen, diese Ausgleichflächen mit weit weniger Aufwand zu schaffen bzw. bereitzustellen. Ich erinnere mich hier auch an eine Aussage von Bürgermeister Schroft in einer der letzten Gemeinderatssitzungen, worauf er auf die Frage eines Stadtrats sinngemäß mitteilte, dass zusammen mit Förster Holl im Wald die notwendigen Ausgleichflächen für alle Baugebiete gefunden wurden und man deshalb auf gutem Wege sei.</p> <p>An dieser Stelle möchte ich auch auf eine vor mehreren Jahren mir gegenüber gemachten Aussagen von einem Stadtrat hinweisen. Er erklärte mir damals, dass das Baugebiet Sickersberg /Kreuzbühl nach dem Willen seiner Fraktion zu Gunsten des Baugebiets „Loh 1“ aufgegeben wird, koste es was es wolle.</p> <p>Nun kann der Eindruck entstehen, dass ich versuche, die Bebauung des Loh schlecht zu reden bzw. zu verhindern. Dem ist bei weitem nicht so. Ich begrüße es ausdrücklich, dass unsere Stadt, in der meine Familie und ich gerne wohnen und uns wohlfühlen, das notwendige Baugelände für Bauwillige schafft. Auch habe ich keinerlei Recht darauf zu hoffen, keine Nachbarn zu bekommen. Ich kann die Bebauung des Loh dann nachvollziehen, wenn nach sachgerechter Abwägung die Bebauung des Loh die einzige Möglichkeit ist, im Hauptort ein Baugebiet zu realisieren.</p>	<p>Flachland-Mähwiese erfolgte am 01.06.2021. Die Ergebnisse sowie die Maßnahme zum Ausgleich sind in der Umweltinformation zum Bebauungsplan vom 14.03.2022 dargestellt.</p> <p>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 im weiteren Verfahren erforderlich.</p> <p><b>BV: wird berücksichtigt</b></p>
2.6.3	<p>Abschließend gestatten Sie mir noch nachstehende Fragen und Ausführungen zu den Festsetzungen im Änderungsplan für „Loh1“ und der Entwurfsplanung für „Loh 2“. In beiden Baugebieten ist u. a eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen vorgesehen. Auch gibt es bezüglich der Dachform, der Dachneigung, der Bebauung der Grundstücke mit Ausnahme der Baugrenze zur öffentlichen Straße keine großen Einschränkungen, was ich ausdrücklich begrüße. Auch die Zu-</p>	<p>Die Belange der Angrenzer werden in die Abwägung einbezogen.</p> <p>Auf den Grundstücken direkt angrenzend an die Bestandsbebauung werden 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 Blumersbergstraße und Oskar-Wettstein-Straße nicht so hoch in Erscheinung treten.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>lassung von 2 Vollgeschossen halte ich in der heutigen Zeit dem Grunde nach für richtig, sofern die bestehende Bebauung dadurch nicht erheblich beeinträchtigt wird. Nun ist es aber so, dass eine zweigeschossige Bebauung die auf der östlichen Seite der Blumersbergstraße und der westlichen Seite der Oskar-Wettstein-Straße befindlichen Gebäude und bei letzterer insbesondere die Gebäude 51, 53, 55 und 57 wegen des stark ansteigenden Geländes doch sehr beeinträchtigt werden. Je nach Gebäude kann dies gegenüber der bestehenden Bebauung, ohne Berücksichtigung des natürlichen Geländeverlaufs und mit sehr geringem Abstand zur bestehenden Bebauung mit bis zu 11 Metern Höhe in Erscheinung treten. Das stellt doch eine erhebliche Beeinträchtigung und Verlust an Wohn- und Lebensqualität dar. Im Interesse einer guten städtebaulichen Lösung und Schutz der Anlieger sowie einer späteren guten Nachbarschaft halte ich es für sinnvoll und richtig, in diesen Bereichen nur ein Vollgeschoss oberhalb der Erdgeschossfußbodenhöhe zuzulassen.</p> <p>Ich bitte Sie nun meine Bedenken, Anregungen und Wünsche eingehend und sorgfältig zu prüfen. Auf eine fundierte und ausführliche Stellungnahme freue ich mich. Gerne bin ich auch zu einem persönlichen Gespräch jederzeit bereit.</p>	<p>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.</p> <p><b>BV: wird berücksichtigt</b></p>
	<p>Reutlingen, den 29.04.2022</p> <p>Clemens Künstler  Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister  Freier Architekt + Stadtplaner SRL</p>	<p>Meßstetten, den 29.04.2022</p> <p>Frank Schroft  Bürgermeister</p>