☒ Gemeinderat
☐ Technischer Ausschuss
☐ Verwaltungs- und Finanzausschuss

Sitzungsvorlage Nr.: 053/2022
Bearbeiter.: Claus Fecker

Sitzung am 29.04.2022
Aktenzeichen: 621.41

☒ Öffentlich
☐ Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schroft

Amt 10 Bürgermeisteramt	Amt 20 Hauptamt	Amt 30 Finanzverwaltung	Amt 40 Bauamt

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	12.12.2020	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	26.11.2020	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	29.04.2022	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan „Loh II„ in Meßstetten
a) Erneuter Aufstellungsbeschluss
b) Beschluss über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffent-lichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen
c) Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. **Für den in der Planzeichnung vom 29.04.2022 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Loh II“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstet-ten, sowie die Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Loh II“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstet-ten, gemäß § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 2 Abs.**

1 BauGB erneut aufgestellt und gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt.

2. **Die zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Loh II“, 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 II“, 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 II“, 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

Die Stadt Meßstetten beabsichtigt die Erschließung eines weiteren Bauabschnitts entlang der Oskar-Wettstein-Straße und die Erweiterung des Baugebiets „Loh“.

Die langfristige Wohnbauentwicklung in Ergänzung zum innerörtlichen Potential sieht die Stadt 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. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Loh II“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung des Wohngebiets geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert.

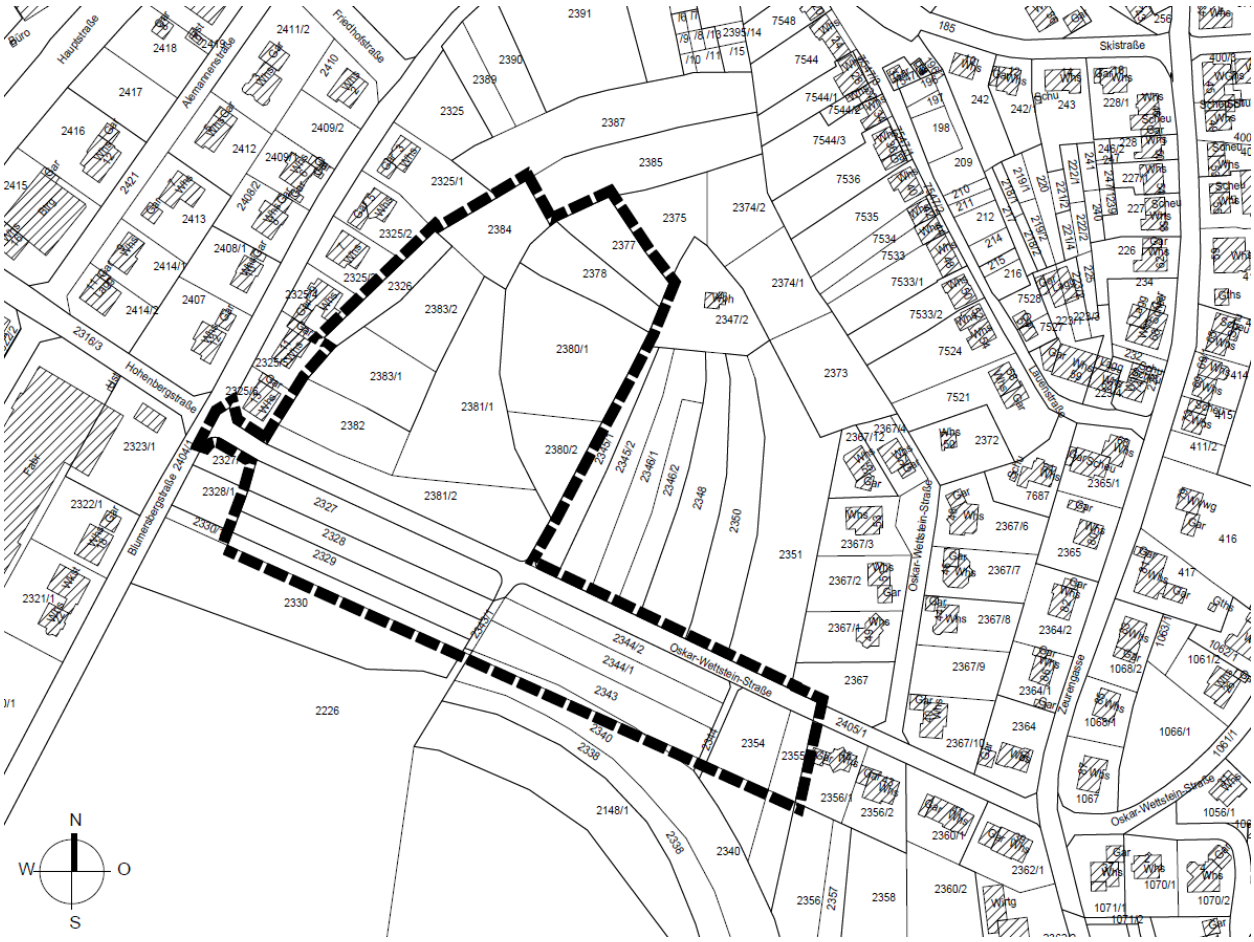
Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim (1. Änderung, rechtswirksam seit 16.11.2018) sind die Flächen nördlich der Oskar-Wettstein-Straße als Wohnbaufläche und südlich davon als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Da der Flächennutzungsplan innerhalb des Plangebiets teilweise Flächen für die Landwirtschaft ausweist, ist er gemäß § 13b i.V.m. § 13a (2) 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

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. 2226 (teilweise), 2326, 2327, 2328, 2329, 2330 (teilweise), 2340 (teilweise), 2343 (teilweise), 2343/1, 2344 (teilweise), 2344/1, 2344/2, 2354 (teilweise), 2355 (teilweise), 2405/1 (teilweise), 2377, 2378, 2380/1, 2380/2, 2381/1, 2381/2, 2382, 2383/1, 2383/2 sowie 2384. Die Größe des Plangebiets beträgt in dieser Abgrenzung ca. 2,86 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



III. Verfahren

Seit Mai 2017 besteht nach § 13b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen ohne Umweltprüfung, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Frist, in der Bebauungspläne nach § 13 b BauGB mit Satzungsbeschluss abgeschlossen werden mussten, lief entsprechend der bisherigen Rechtsgrundlage am 31.12.2021 aus. Mit Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes am 23.06.2021 wird diese Frist von 31.12.2021 auf den 31.12.2024 verlängert. Dies bedeutet nach der neuen Rechtsgrundlage, dass das Bebauungsplanverfahren mit Satzungsbeschluss erst bis zum Ablauf des 31.12.2024 abzuschließen ist.

Um im vorliegenden Bebauungsplanverfahren von der Möglichkeit der gesetzlichen Fristverlängerung Gebrauch machen zu können, wird der Aufstellungsbeschluss formal nochmals nach den „neuen“ Bestimmungen des § 13b BauGB gefasst. Mit der Fassung des neuen Aufstellungsbeschlusses wird das bestehende Verfahren auf die aktuelle Rechtsgrundlage umgestellt.

Der Billigungsbeschluss des Bebauungsplans und der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften erfolgte in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 26.11.2020. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 14.12.2020 bis 22.01.2021

durchgeführt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte von 07.12.2020 bis 15.01.2021. Die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden in das weitere Verfahren einbezogen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB nicht notwendig. Das Verfahren wird mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) BauGB i.V.m. §§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB weitergeführt. Die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung sind in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ aufgeführt.

IV. Umweltverträglichkeit und Artenschutz

Der Bebauungsplan „Loh II“ wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB wird abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist gemäß § 1 a (3) S. 6 BauGB formal nicht erforderlich.

Zur Berücksichtigung der betroffenen Umweltbelange sind die abwägungserheblichen Belange untersucht und in der Umweltinformation vom 14.03.2022 als Anlage der Begründung beigefügt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind auch außerhalb der Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Im Rahmen des Verfahrens wurden die artenschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens ermittelt. Hierfür wurde im Jahr 2021 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen und die Darstellung von Maßnahmen zur Konfliktvermeidung sind in die Umweltinformation zum Bebauungsplan vom 14.03.2022 integriert.

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:

Sichtfelder

Die Sichtfelder gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) wurden geprüft. Im Bereich der privaten Baugrundstücke Nr. 7, 29, 30, 34 und 35 werden die Sichtfelder als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, in den Bebauungs-

plan aufgenommen.

Grundstücksverhandlungen
Im rückwärtigen Bereich der geplanten Grst. Nr. 1-3 wird den bestehenden Grundstücken Blumersbergstraße Nr. 9 (Flst. 2325/4), Nr. 11 (Flst. 2325/5) und Nr. 13 (Flst. 2325/6) ein Teil der Baufläche als Grundstücksfläche verkauft.

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 Blumersbergstraße 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 Blumersbergstraße nicht so hoch in Erscheinung treten.

Zusätzlich wird mit einem Abstand von 3 m parallel zu den Grundstückgrenzen entlang der bestehenden Bebauung in der Blumersbergstraße eine rückwärtige Baugrenze festgesetzt. Sowohl Hauptgebäude als auch Nebengebäude haben dementsprechend einen Mindestabstand von 3 m zur rückwärtigen Nachbargrenze einzuhalten.

Schalltechnische Untersuchung und Lärmschutzmaßnahmen
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Darin wurden die Schallemissionen ermittelt, die von dem benachbarten Gewerbe, dem Sport- und Freizeitgelände Blumersberg und der Freizeitanlage „Dirt-Park“ auf das Plangebiet einwirken. Darüber hinaus wurden die Verkehrslärmauswirkungen durch den Quell- und Zielverkehr infolge des Baugebiets auf die bestehende Bebauung ermittelt und beurteilt. Der Ermittlung der Verkehrslärmauswirkungen wurden zwei Varianten für die zulässige Höchstgeschwindigkeit zugrunde gelegt. Momentan gilt im Bereich der nicht angebauten Oskar-Wettstein-Straße eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Im Zuge der Umsetzung des Wohngebiets wird die Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt.

Im Ergebnis sind Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet und dem Sport- und Freizeitgelände nicht erforderlich.

Hinsichtlich den Verkehrslärmauswirkungen wird dem Bebauungsplan eine zulässige Höchstgeschwindigkeit vom 30 km/h zugrunde gelegt. Dadurch ergeben sich im Plangebiet im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen Beurteilungspegel bis 60

dB(A) tags und bis 49 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) werden tags bis rund 5 dB und nachts bis rund 4 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Zumutbarkeitsgrenze) für Wohngebiete (59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts) werden tags um rund 1 dB überschritten und nachts eingehalten. Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Bebauungsplan wird der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01 sowie die Orientierung der Aufenthaltsräume entlang der Oskar-Wettstein-Straße festgesetzt, um für schutzbedürftige Räume innerhalb des Plangebiets einen baulichen Mindestschallschutz zu gewährleisten.

Da es durch das Plangebiet zu einer Verkehrszunahme auf den umgebenden Straßen kommt (Planfall), sind dessen Auswirkungen in der Schalltechnischen Untersuchung untersucht. Auch hier wird für den Planfall (mit Bebauungsplangebiet) die Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h der Abwägung zugrunde gelegt. Umliegende Bestandsgebäude sind insbesondere im Nachzeitraum von Lärmpegelerhöhungen mit bis zu 1,9 dB betroffen, für die ein erhöhtes Abwägungserfordernis besteht. Bereits im Prognose-Nullfall (ohne Baugebiet) sind an einzelnen Bestandsgebäuden die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten. An diesen Gebäuden wird im Prognose-Planfall (mit Bebauungsplangebiet) in Verbindung mit der Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h die immissionsschutzrechtliche Situation mit einer Pegelminderung von bis -1,7 dB sogar verbessert. Darüber hinaus werden durch den zusätzlichen Verkehr des Plangebiets an anderen Gebäuden die Orientierungswerte der DIN 18005 erstmalig geringfügig überschritten. Die Überschreitungen betragen hier lediglich 0,4 dB. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Zumutbarkeitsgrenze) für Wohngebiete werden tags und nachts an der bestehenden Bebauung eingehalten. Die durch den zusätzlichen Verkehr verursachten Pegelerhöhungen (bzw. teilweise sogar Pegelminderungen) können unter den vorgenannten Bedingungen als zumutbar angesehen werden.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

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

Im Ergebnis wurden innerhalb des Geltungsbereichs sowie auf den südlich angrenzenden Wiesenflächen 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 Bewirtschaftung extensiviert und an die Habitatansprüche der Feldlerche angepasst. Die Maßnahme zur Förderung der Feldlerche wird als Festsetzung verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus kommt es für den Brutlebensraum des Bluthänflings durch die Bebauung des Plangebiet zu einer erheblichen Beeinträchtigung. Für diese Art ist die Anlage eines strukturreichen Saumstreifens auf den Flst. 2391 und 2394 als vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen.

Ein Vorkommen der besonders geschützten Waldeidechse wurde erfasst. Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Waldeidechse dauerhaft zu gewährleisten, sind im räumlichen Umfeld auf den Flst. 2391 und 2394 Steinriegel anzulegen, die Wiesenflächen zu extensivieren und die Gehölze zu pflegen. Die Festsetzung dieser Ausgleichsmaßnahme erfolgte bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Loh“ und ist im Zuge der Umsetzung dieses Baugebiets umzusetzen (vgl. Maßnahme K1 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom 13.07.2009).

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 im Jahr 2021. Im Ergebnis führt die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs „Loh II“ zu einem Verlust des Lebensraumtyps im Umfang von 0,82 ha. Der Verlust der FFH-Mähwiese innerhalb des Geltungsbereichs ist durch die Neuentwicklung von Magerwiesen im Faktor von 1:1 auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt durch die Entwicklung von Acker- und Grünlandflächen zu artenreichen Magerwiesen mittlerer Standorte. Als potenzielle Ausgleichsfläche könnte das gemeindeeigene Flurstück 2647/1 auf der Gemarkung Oberdigisheim geeignet sein. Das Flurstück wird abschnittsweise als Acker oder 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.

Anlagen

1 Planzeichnung (Teil A) vom 29.04.2022, M 1:500, Plan Nr. 7, A3 verkleinert, col.
1 Schriftlicher Teil (Teil B) vom 29.04.2022, 16 Seiten, A4, s/w
1 Begründung zum Bebauungsplan vom 29.04.2022, 17 Seiten, A4, s/w
1 Umweltinformation vom 14.03.2022, 50 Seiten, A4, s/w

1 Geländeschnitte vom 29.04.2022, M1:200, Plan Nr. 8, A3 verkleinert, col.
1 Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen vom 29.04.2022, 30 Seiten, A4, s/w