

Begründung

Entwurf

Bebauungsplan „Loh II“

Örtliche Bauvorschriften „Loh II“

Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, Zollernalbkreis

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan
 - 4.2 Regionalplan Neckar-Alb
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Umweltbelange
 - 7.2 Artenschutz
 - 7.3 Immissionsschutz
8. Städtebauliche Konzeption
9. Auswirkungen der Planung
 - 9.1 Soziale Auswirkungen
 - 9.2 Städtebauliche Auswirkungen
 - 9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 10.1 Wasserversorgung
 - 10.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung
 - 10.3 Stromversorgung
 - 10.4 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 10.5 Bodenordnung
11. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 11.1 Art der baulichen Nutzung
 - 11.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen
 - 11.3 Bauweise, Wohneinheiten
 - 11.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 11.5 Grünordnerische Festsetzungen
12. Örtliche Bauvorschriften
 - 12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - 12.2 Gestaltung der Baugrundstücke und Einfriedungen
 - 12.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
 - 12.4 Stellplatzverpflichtung
13. Städtebauliche Kenndaten
 - 13.1 Flächenbilanz

„Loh II“	Begründung	Seite 2/17
1. Bebauungsplan		29.04.2022
2. Örtliche Bauvorschriften		Entwurf
Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, Zollernalbkreis		3-1207

Anlagen:

- **Umweltinformation zur Darstellung der Umweltbelange mit artenschutzrechtlicher Prüfung zum Bebauungsplan „Loh II“ in Meßstetten, m enz umweltplanung, vom 14.03.2022**
- **Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Loh II“ in Meßstetten, Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine & Jud, vom 30.07.2021**

1. Angaben zur Stadt

Die Stadt Meßstetten liegt im Zollernalbkreis, etwa 3 km südwestlich der Stadt Albstadt. Meßstetten besteht aus dem Stadtteilen Hartheim, Heinstetten, Hossingen, Oberdigisheim, Tieringen, Unterdigisheim und dem Kernort Meßstetten. Die Einwohnerzahl beträgt insgesamt ca. 10.760 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 3/2021).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Süden von Meßstetten, direkt an der Oskar-Wettstein-Straße.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Meßstetten beabsichtigt die Erschließung eines weiteren Bauabschnitts entlang der Oskar-Wettstein-Straße und die Erweiterung des Baugebiets „Loh“. Mit Ausnahme weniger Baulücken im Innenbereich sind vorhandene Baugrundstücke, die direkt einer Bebauung zugeführt werden können, im Ort nun nahezu ausgeschöpft. Verfügbare Flächenpotenziale befinden sich zumeist in Privateigentum und sind dem freien Markt nicht zugänglich. In der Stadt besteht dennoch weiterhin eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken.

Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts „Agenda Meßstetten 2030“ wurden im Jahr 2017 die Flächenpotenziale und Leerstände erhoben und Ziele für das Wohnen und die Siedlungsentwicklung formuliert. Mit dem Ziel Wohnbauflächen bedarfsgerecht auszuweisen und zu entwickeln, werden neue Wohngebiete im Außenbereich begrenzt und mit Fokus auf den Hauptort ausgewiesen.

Die Stadt ist seit Jahren im Rahmen der Innenentwicklung aktiv tätig. Insbesondere werden im Kernort laufend Leerstände bzw. brachliegende Grundstücke aktiviert und Baulücken einer Bebauung zugeführt. Mit dem Fokus auf den Geschosswohnungsbau werden vorhandene Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich geprüft und laufend Planungsrecht geschaffen. Zusätzlich werden stetig Nachverdichtungspotenziale innerhalb bestehender Bebauungspläne identifiziert und mit dem Fokus auf eine zeitgemäße, moderne Bebauung überarbeitet. Mit dem Ziel, junge Menschen im Ort wohnhaft zu halten, attraktiven Wohnraum zu schaffen und insbesondere für ältere Menschen barrierefreie Wohnungen ortskernnah zur Verfügung zu stellen, gilt es weiterhin Leerstände bzw. Baulücken zu aktivieren, aber auch das Angebot für Bauwillige weiterzuentwickeln, damit insbesondere die örtliche Infrastrukturausstattung erhalten bleibt. Neben den bisherigen Bestrebungen der Stadt 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.

Die Fläche im Bereich der Oskar-Wettstein-Straße bietet sich für eine geordnete Siedlungsarrondierung an, da eine beidseitige Erschließung entlang der Oskar-Wettstein-Straße ermöglicht wird und sich das Plangebiet im Westen direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. 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.

3. 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.

Um im vorliegenden Bebauungsplanverfahren von der Möglichkeit der gesetzlichen Fristverlängerung Gebrauch machen zu können, wurde der Aufstellungsbeschluss formal nochmals nach den „neuen“ Bestimmungen des § 13 b BauGB gefasst. Mit der Fassung des neuen Aufstellungsbeschlusses in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 29.04.2022 wird das bestehende Verfahren auf die aktuelle Rechtsgrundlage umgestellt.

Die Gemeinde hat sich dafür entschieden das beschleunigte Verfahren in zwei Stufen durchzuführen. Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt, um die verschiedenen Belange der Beteiligten und fachlichen Themen besonders zu berücksichtigen und für die Öffentlichkeit ein möglichst transparentes Verfahren zu wählen. Mit dem erneuten Aufstellungsbeschluss wurde das Bebauungsplanverfahren in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB formal neu eingeleitet. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden in das weitere Verfahren einbezogen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13 b BauGB sind gegeben, es wird eine zulässige Grundfläche von ca. 9.500 m² festgelegt und das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich. Da nach § 13b BauGB entsprechend der § 13a BauGB Anwendung findet, wird der Bebauungsplan „Loh II“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind formal nicht erforderlich. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden nicht erstellt. Die abwägungserheblichen Umweltbelange sind in Form einer Umweltinformation zum Bebauungsplan erhoben. Der Gemeinderat bezieht die Umweltbelange in die Abwägung ein und entscheidet sich dafür, die abwägbaren naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der gesetzlichen Möglichkeit nicht umzusetzen. Der Ausgleich für den Eingriff in die FFH-Mähwiesen sowie die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind nicht abwägbar und müssen daher ausgeglichen werden.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Stadt Meßstetten dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weit-hin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.
- Die Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans für den Ländlichen Raum im engeren Sinne ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes qualitativ angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu

schaffen, und den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozial verträglich bewältigen zu können, andererseits aber auch die Grundlagen für den Fortbestand einer leistungsfähigen und umweltgerechten Land- und Forstwirtschaft zu sichern.

- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden
- Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

4.2 Regionalplan Neckar-Alb

Der Regionalplan Neckar-Alb weist die Stadt Meßstetten als Unterzentrum mit dem Stadtteil Meßstetten als Kernort aus. Zudem ist Meßstetten als Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereiche) dargestellt. Der Bereich westlich, entlang der Hauptstraße / Ebinger Straße ist als zentralörtlicher Versorgungskern (Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe / Vorranggebiet (VRG) und Vorbehaltsgebiet (VBG)) ausgewiesen.

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nördlich der Oskar-Wettstein-Straße als Vorbehaltsgebiet (VBG) für einen Regionalen Grünzug dargestellt. Die Belange des raumordnerischen Grundsatzes werden in die Abwägung eingestellt. Die Fläche wird für die bauliche Entwicklung und die Arrondierung des Siedlungskörpers einer Bebauung zugeführt. Nach Abwägung des regionalplanerischen Grundsatzes wird vor dem Hintergrund des in der Stadt Meßstetten bestehenden Siedlungsdrucks der Entwicklung dieser Fläche zu einem Wohngebiet Vorrang gegeben.

Südlich der Oskar-Wettstein-Straße besteht ein Vorranggebiet (VRG) eines Regionalen Grünzugs. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert die Signatur in dem Bereich der südlichen Grundstücksreihe. Regionale Grünzüge, die als Vorranggebiete festgelegt sind, sollen von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden. Der Regionalplan präzisiert in der Begründung zu diesem Plansatz weiter aus: *„[...] Bezüglich kleinflächiger Erweiterungen im Siedlungsrandbereich ist in Anbetracht der Maßstäblichkeit der Raumnutzungskarte Folgendes relevant. Die Festlegungen in der Raumnutzungskarte sind gebietsscharf. Bei Planungen bzw. Vorhaben im Randbereich der Festlegungen erfolgt die parzellenscharfe Ausformung auf den der Regionalplanung nachgeordneten Ebenen (z. B. Bauleitplanung). Vor diesem Hintergrund können nach Einzelfallprüfung bei geschlossenen Siedlungen Arrondierungen bis zu 1 ha, bei Splittersiedlungen bis zu 0,5 ha zulässig sein. [...]“*

Mit der Inanspruchnahme der Flächen südlich der Oskar-Wettstein-Straße für eine wirtschaftliche Erschließung beidseitig einer bestehenden Straße, wird eine Flächen von ca. 9.900 m² des Regionalen Grünzugs für die Arrondierung des Siedlungskörpers in Anspruch genommen.



Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Necker-Alb

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

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.



Auszug Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim, 1. Änderung

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Osten grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Loh“ (rechtskräftig seit 15.02.2019). Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 fest. Als Dachformen sind alle Dachformen mit Neigungen bis 38° zulässig. Zudem sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt.

Westlich, entlang der Blumersbergstraße bestehen die Bebauungspläne „Blumersbergstraße“ (rechtskräftig seit 20.12.1973) und „Blumersbergstraße / Hohenbergstraße“ (rechtskräftig seit 20.03.2015).

Der Bebauungsplan „Blumersbergstraße“ setzt ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und GFZ von 0,5 fest. Gebäude sind in offener Bauweise mit maximal einem Vollgeschoss und einem anrechenbaren Untergeschoss zu errichten. Zulässig sind Flach- und Satteldächer mit Neigungen von 0° bis 25°.

Der Bebauungsplan „Blumersbergstraße / Hohenbergstraße“ weist die Grundstücke südwestlich des Plangebiets ebenfalls als Mischgebiet aus. Es gelten eine GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 sowie die offene Bauweise. Als Dachformen sind das Flach-, Sattel- und Pultdach mit Neigungen bis 38° zulässig.

6. Angaben zum Plangebiet

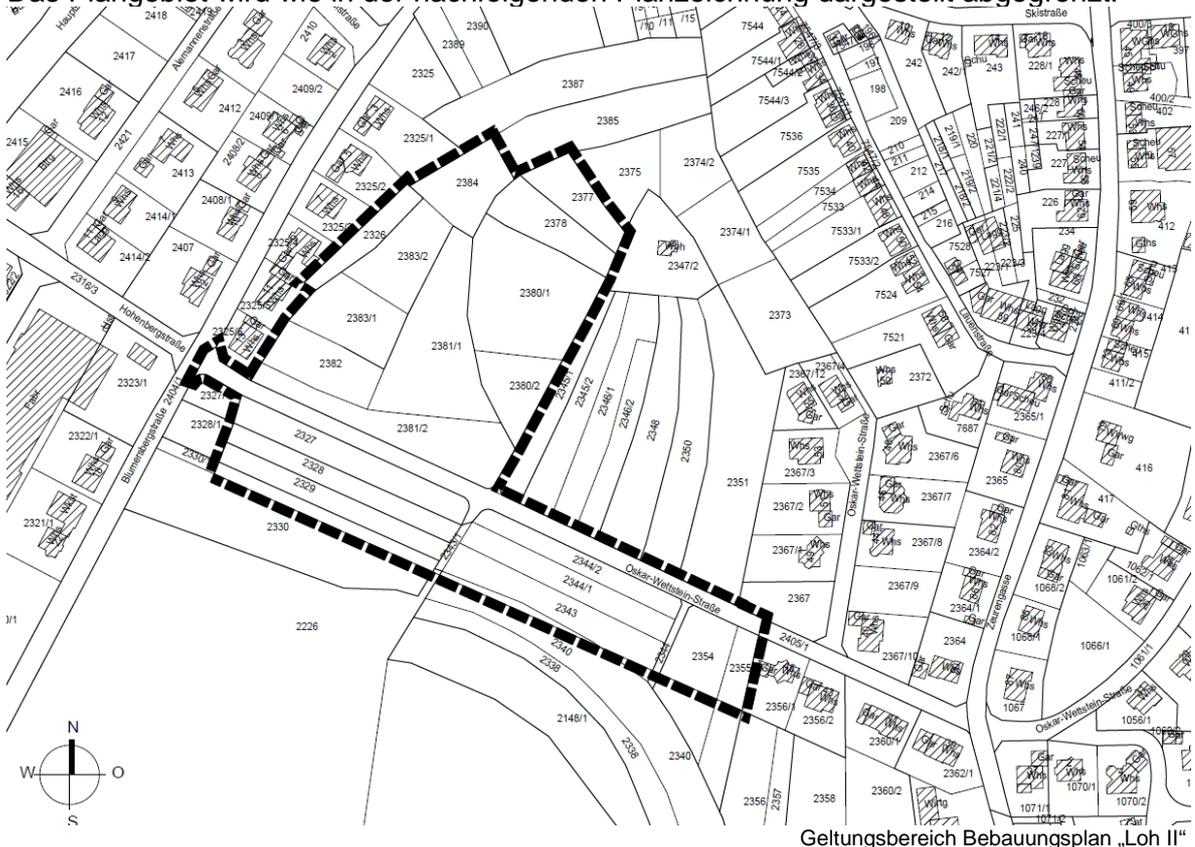
6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

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:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet schließt im Westen direkt an bebaute Grundstücke entlang der Blumersberstraße an. Im Südosten grenzt es an das bebaute Grundstück südlich der Oskar-Wettstein-Straße.

Bei den Flächen innerhalb des Plangebiets handelt es sich um bewirtschaftete Wiesenflächen. Sie sind frei von Heckenstrukturen. Auf Flst. 2326 befinden sich Bäume.

Mittig, auf einem Höhenrücken, verläuft ein befestigter Wirtschaftsweg von Norden nach Süden. Insgesamt steigt das Gelände nach Nordosten an.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Loh II“ wird gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a (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.

7.2 Artenschutz

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.

Im Ergebnis sind durch die Bebauung des Plangebiets für gebäudebrütende, höhlenbrütende und zweibrütende Vogelarten bzw. Halboffenlandarten sowie für häufige gehölzbrütende Vogelarten keine erheblichen Beeinträchtigungen bzw. keine erheblichen Rückwirkungen auf die lokalen Populationen zu erwarten.

Grundsätzlich müssen zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG notwendige Eingriffe in Gehölzbestände sowie Baufeldfreimachungen ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Für den Brutlebensraum des Bluthänflings kommt es durch die Bebauung des Plangebietes jedoch 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.

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie auf den südlich angrenzenden Wiesenflächen konnten zwei Reviere der Feldlerche kartiert werden. Die geplante Neubebauung der Plangebiets „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 konnten im Untersuchungsgebiet keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Jedoch wurde ein Vorkommen der besonders geschützten Waldeidechse 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)

Die untersuchten Bereiche weisen nur eine eingeschränkte Eignung als Habitat für den Schwarzfleckigen Ameisen-Bläuling auf, ein dauerhaftes Vorkommen im Geltungsbereich kann ausgeschlossen werden.

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 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 in der Umweltinformation zum Bebauungsplan vom 14.03.2022 dargestellt. 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 Geltungsbereiches 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.

7.3 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

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.

Beurteilungsgrundlagen für die verschiedenen Lärmquellen sind die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) mit den darin genannten Regelwerken und Richtlinien (Gewerbebetriebe) sowie die Freizeitlärmrichtlinie der LAI (Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz).

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. Bei der Realisierung einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h treten nachts im Bereich der privaten Grundstücke keine Pegelwerte über 50 dB(A) auf. Demnach wird eine Ausstattung von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen nicht erforderlich. Darüber hinaus treten bei einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h Pegelwerte über 62 dB(A) tags nur in einem ca. 2m breiten Bereich auf den Baugrundstücken entlang der Oskar-Wettstein-Straße auf. Demnach sind auch für Außenwohnbereiche keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

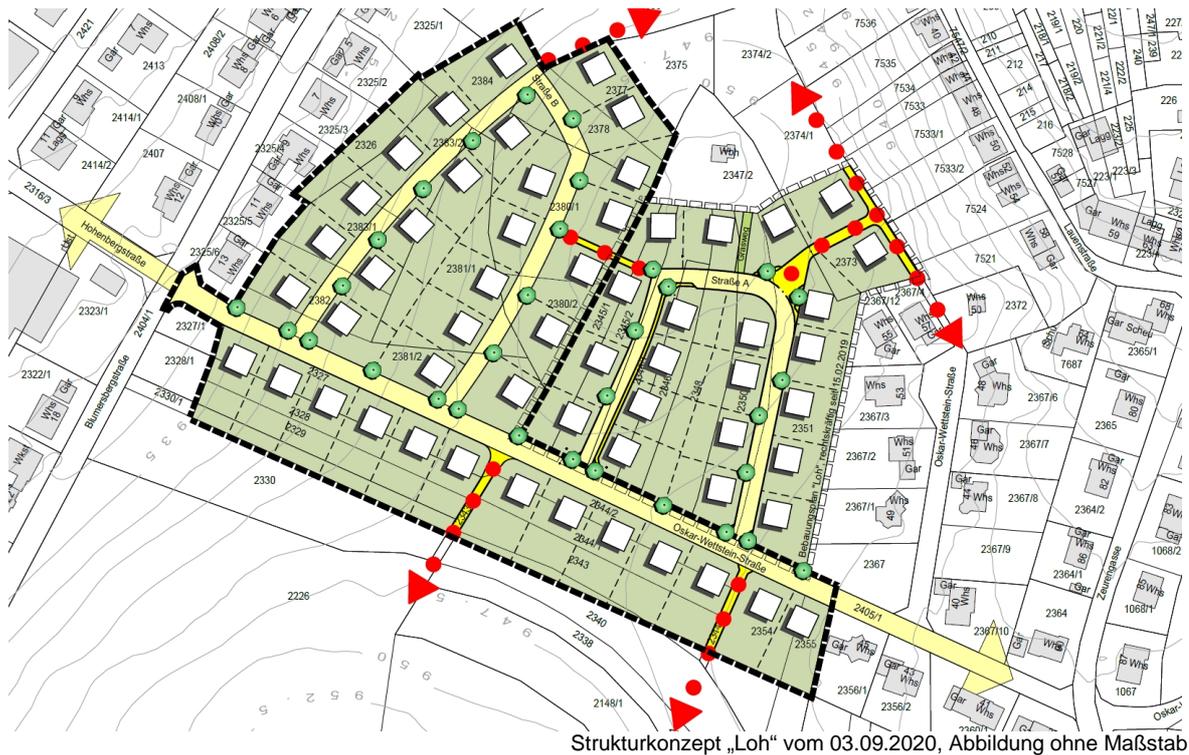
Da es durch das Plangebiet zu einer Verkehrszunahme auf den umgebenden Straßen kommt (Planfall), sind dessen Auswirkungen in der Schalltechnischen Untersuchung untersucht. Auch hier wird für den Planfall (mit Bebauungsplangebiet) die Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h zugrunde gelegt. Umliegende 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.

8. Städtebauliche Konzeption

Um die künftige Entwicklung des Ortsrandes der Stadt aufzuzeigen, wurde für das Gewann „Loh“ im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens ein Strukturkonzept erarbeitet. Das Plangebiet „Loh II“ stellt nun den 2. Bauabschnitt dieses Wohngebiets dar.

Das städtebauliche Konzept sieht die Erweiterung eines Wohngebiets entlang der Oskar-Wettstein-Straße vor. Mit Ringstraßen, die an die Oskar-Wettstein-Straße anschließen, wird die innere Erschließung gewährleistet. Durch Fuß- und Radwege bzw. Wirtschaftswege ist das Wohngebiet fußläufig mit der Umgebung vernetzt.

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet „Loh II“ (2. Bauabschnitt) sieht 36 Grundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 650 m² vor.



9. Auswirkungen der Planung

9.1 Soziale Auswirkungen

Es entsteht neuer Wohnraum der den aktuellen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird. Die damit verbundene Ansiedlung weiterer Einwohner im Stadtgebiet wird das soziale Gefüge positiv beeinflussen. Neue nachbarschaftliche Beziehungen entstehen und bestehende nachbarschaftliche Verhältnisse werden erweitert.

9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Die Erweiterung der Wohnbauflächen im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich führt zu einer Arrondierung des Siedlungskörpers und die Verschiebung des Ortsrandes nach Süden in die freie Landschaft. Durch Heckenpflanzungen auf den privaten Grundstücken entlang der Südgrenze des Plangebiets wird die landschaftliche Einbindung in die freie Landschaft gewährleistet. Das bisherige Erschließungssystem wird, ausgehend von der Oskar-Wettstein-Straße, durch weitere Wohnstraßen ergänzt.

9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Mit der Erschließung des Wohngebiets „Loh“ werden das bestehende Straßennetz erweitert und technische Infrastruktureinrichtungen ergänzt. Durch die Ansiedlung weiterer Einwohner ist mit einer Zunahme des lokalen Verkehrsaufkommens zu rechnen, das voraussichtlich hauptsächlich über die Hohenbergstraße geleitet wird. Dies lässt insgesamt eine höhere Beanspruchung bzw. Auslastung der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen sowie des Verkehrsnetzes in diesem Bereich erwarten. Durch den neu entstehenden Wohnraum im Gemeindegebiet und die damit verbundene Ansiedlung von Einwohnern wird die Wohn- und Versorgungsfunktion des Kernortes gestärkt. Infrastruktureinrichtungen und -angebote werden ausgelastet bzw. sind dem Bedarf entsprechend auszubauen (bspw. Kindertagesbetreuung).

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Stadt angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser gewährleistet.

10.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung

Zu den Möglichkeiten der Entwässerung des Baugebiets „Loh“ wurden bereits im Vorfeld der Planung Untersuchungen durchgeführt. Insbesondere kommen Lösungen, wie zentrale oder dezentrale Retentions- und Versickerungseinrichtungen, aus wirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Gründen nur bedingt in Frage.

Im Ergebnis ist im Baugebiet „Loh“ 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 m³ 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.

Im Zuge der Erschließung des Baugebiets wird das Kanalnetz erweitert. Die öffentlichen Straßenflächen können direkt in den Kanal entwässert werden. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Blumersberg- / Hohenbergstraße. Das anfallende Schmutzwasser wird der Sammelkläranlage in Albstadt-Lautlingen zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

10.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

10.5 Bodenordnung

Zur Bebauung des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

11. Festsetzungen zum Bebauungsplan

11.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Verfahren nach § 13 b BauGB wird mit diesem Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich direkt an den bebauten Ortsteil von Meßstetten anschließen. Dementsprechend ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Entsprechend der umgebenden Nutzungsstruktur und der Funktion des Wohngebiets im städtebaulichen Gefüge, sind Wohngebäude allgemein zulässig. Weiter sind mit die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur wohnverträgliche Nutzungen zulässig. Somit ist gewährleistet, dass das Beeinträchtigungspotenzial, ausgehend von den zulässigen Nutzungen im Plangebiet, hinsichtlich der Umweltbelange möglichst gering bleibt.

Um insbesondere Nutzungskonflikten in dieser Lage entgegenzuwirken, sind diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die sich von ihrer Struktur und Nutzung nicht in die vorgefundene städtebauliche Situation einer sensiblen Wohnnutzung am Ortsrand einbinden lassen.

Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind ausgeschlossen, da diese Nutzungen dem angestrebten Gebietscharakter entgegenstehen und diese sich entsprechend dem städtebaulichen Ziel eher im Ortskern konzentrieren sollen. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihres Immissionspotenzials ausgeschlossen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt. Hierdurch ist der städtebauliche Zusammenhang zu den angrenzenden Baugebieten gewährleistet.

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 und der Blumersbergstraße im Westen aufzeigen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird in Abhängigkeit der Dachform festgesetzt. Durch die Regelung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (GH1: Traufhöhen / GH2: Gebäude- und Firsthöhe) in Verbindung mit den für jedes Grundstück festgelegten maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhen kann mit den künftigen Gebäuden angemessen auf die topografische Situation reagiert werden.

Innerhalb der Teilgebiete WA 1 und WA3 sind Gebäude mit mehrseitig abfallenden Dachflächen (bspw. Satteldach, versetztes Pultdach, Zeltdach) mit einer Traufhöhe von 4,20 m und Gebäude- bzw. Firsthöhe von 8,00 m zulässig. Einseitig abfallende Dachflächen (bspw. Pultdach) dürfen eine maximale Traufhöhe von 5,70 m und eine maximale Gebäudehöhe von 7,00 m aufweisen. Flachdachgebäude sind mit einer maximalen Höhe von 6,20 m zulässig.

Auf den geplanten Grundstücken direkt angrenzend an die Bestandsbebauung in der Blumersbergstraße (Teilgebiet WA3) werden die Gebäudehöhe von Flachdachgebäuden auf maximal 4,20 m reduziert und einseitig geneigte Dächer (bspw. 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.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze bestimmt. Weit gefasste Baugrenzen erlauben den Bauherren eine optimale Nutzung der Grundstücke entsprechend der topografischen Situation. Gleichzeitig bleibt genügend Spielraum, um den zukünftigen Nutzungsansprüchen Rechnung zu tragen. Zusätzlich wird mit einem Abstand von 3 m parallel zu den Grundstücksgrenzen 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.

11.3 Bauweise, Wohneinheiten

Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend § 22 (1) BauNVO sind seitliche Grenzabstände einzuhalten und die Länge der Gebäude ist insgesamt auf 50 m beschränkt. Die Gebäude dürfen nur als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Innerhalb der Teilgebiete WA1 und WA3 ist die maximale Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden auf drei Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt. Für die einzelnen Teilgebäude von Doppelhäusern gilt eine höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten von zwei. Eine weitere Wohneinheit in Form einer Einliegerwohnung ist, bspw. im Untergeschoss, realisierbar. Damit wird, entsprechend dem aktuellen Bedarf an Wohnraum, die Zahl kleinerer Wohnungen gefördert.

Innerhalb des Teilgebiets WA2, südlich der Oskar-Wettstein-Straße, wird eine dichtere Bebauung angestrebt, indem hier die Zahl der der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden freigegeben wird.

In Verbindung mit den geplanten Grundstücksgrößen, der Stellplatzverpflichtung und den Vorgaben der zulässigen Hausformen entsteht in diesem Gebiet eine in Form und Kubatur aufeinander abgestimmte Struktur der Baukörper zueinander und hin zu den angrenzenden Siedlungsbereichen.

11.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen vorgesehen.

Grundsätzlich sind Garagen, überdachte Stellplätze und Carports innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (vgl. Ziffer 1.8) und innerhalb der Flächen des Pflanzgebots 2 (PFG2) im Süden des Plangebiets. Aufgrund der besonderen Topografie wird für die Grundstücke Nr. 1-6 und Nr. 12-16 eine darüberhinausgehende Vorgabe festgesetzt. Innerhalb dieser, zur Erschließungsstraße hin, tieferliegenden Grundstücke werden Flächen mit 12,50 m Tiefe, gemessen von der Erschließungsstraße, für Garagen und überdachte Stellplätze ausgewiesen. Das bestehende Gelände dieser Grundstücke liegt regelmäßig tiefer als die geplante Straße. Um hohe Versiegelungen und Erdmassenbewegungen sowie hohe Stützmauern und Wandflächen im Grenzbereich abweichend von § 6 LBO (Abstandsflächen in Sonderfällen) zu vermeiden, dürfen Garagen und überdachte Stellplätze nur in diesem Bereich entlang der Erschließungsstraße realisiert werden. Ergänzend ist ein Bereich von 3,00 m Breite entlang der Grundstücksgrenze vom jeweiligen Grundstückseigentümer auf Straßenniveau aufzufüllen (siehe Örtliche Bauvorschriften).

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch ebenfalls nicht innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (vgl. Ziffer 1.8) und nicht innerhalb der Flächen des Pflanzgebots 2 (PFG2).

Aus gestalterischen Gründen und wegen der Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse für den Verkehr sind mit Garagen und überdachte Stellplätze bzw. Carports Abstände zur Verkehrsfläche einzuhalten. Stellplätze sind zusätzlich in direktem Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich zwischen der Baugrenze und öffentlichen Verkehrsflächen sowie rückwärtigen Grundstücksgrenzen zu der Bestandbebauung entlang der Blumersbergstraße sind keine Nebenanlagen zulässig. Zudem ist die Größe freistehender Nebenanlagen beschränkt, um unverhältnismäßig große Kubaturen untergeordneter Baukörper im städtebaulichen Kontext zu vermeiden. Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen sind einzuhalten.

11.5 Grünordnerische Festsetzungen

Durch Pflanzgebote zur Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen, Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und Pflanzungen entlang der südlichen Grundstücksgrenzen hin zur freien Landschaft wird eine Durchgrünung des Wohngebiets gewährleistet und eine landschaftsgerechte Einbettung erreicht.

Die Durchgrünung des Wohngebiets trägt zudem zur Minderung von sommerlichen Wärmebelastungen bei. Reine Steingärten (Abdeckungen mit Schotter- oder Steinschüttungen) werden aus diesem Grund ausgeschlossen. Bei der Gartengestaltung sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um ein den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen entsprechendes Ortsbild zu bewahren, und um zugleich einen Spielraum entsprechend modernen technischen Anforderungen zu eröffnen, sind Festsetzungen zu der äußeren Gestalt der Gebäude getroffen. Das Ziel ist es, ein geordnetes Gesamtbild der Siedlung zu bewahren und gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum den einzelnen Bauherren zu eröffnen.

Innerhalb der Teilgebiete WA1 und WA2 sind alle Dachformen mit Dachneigungen bis 38° zulässig. Innerhalb des Teilgebiets WA3, geplante Grundstücke direkt angrenzend an die Bestandsbebauung in der Blumersbergstraße, sind einseitig geneigte Dächer (bspw. Pultdächer) ausgeschlossen, um künftige Gebäude (bspw. Wandflächen von Pultdachgebäuden) nicht so hoch in Erscheinung treten zu lassen.

Für die Dachdeckung sind rote, rotbraune, graue und anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Zur Fassadengestaltung sind überwiegend helle Farbtöne zu verwenden sowie grelle Farben, Kunststoffe, stark strukturierte Putzarten, glänzende oder geschliffene Materialien unzulässig. Aneinander gebaute Gebäude sind aus gestalterischen Gründen in Gestalt und Kubatur aufeinander abzustimmen.

Mit den Vorgaben und Größenbeschränkungen von Dachaufbauten werden sowohl eine gestalterisch behutsame Ergänzung der bestehenden Dachlandschaft gewährleistet als auch den aktuellen technischen Anforderungen an die Gebäude und den modernen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angemessen Rechnung getragen.

Flach geneigte Dächer und Flachdächer von Hauptgebäuden sind zwingend extensiv zu begrünen. So dienen diese Flächen zusätzlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser und leisten einen positiven Beitrag zum Kleinklima und zur Gestaltqualität des öffentlichen Raums.

12.2 Gestaltung der Baugrundstücke und Einfriedungen

Entsprechend dem Grundsatz Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, sind Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen sowie zur wasser-durchlässigen Herstellung befestigter Flächen getroffen. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen zur Gartengestaltung, wie Steingärten, sind aus klimatischen und gestalterischen Gründen unzulässig. Bei der Gartengestaltung sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden. Mit diesen Vorgaben wird die gestalterische Qualität eines durchgrünten Wohngebiets ausreichend gewährleistet.

Durch die Regelungen zu Einfriedungen wird sichergestellt, dass diese den Gestaltungsansprüchen insbesondere des öffentlichen Raums gerecht werden. Entsprechend den Gestaltungsvorgaben dürfen Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Gesamthöhe von 1,80 m nicht überschreiten. Sichtschutzelemente dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Aus Sicherheitsgründen und um die Übersichtlichkeit der Straße zu gewährleisten, haben alle Einfriedungen und Bepflanzungen einen Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die 0,50 m breite Freihaltefläche ist im privaten Eigentum, darf begrünt, aber nicht bepflanzt werden und dient auch der Schneelagerung. Mit dieser Regelung wird insbesondere auch gewährleistet, dass die Übersichtlichkeit im Bereich von Grundstückszufahren gewahrt bleibt.

12.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufgrund der Hanglage des Gebiets werden Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Plangebiet erforderlich. Um ein hohes Maß an gestalterischer Qualität im Plangebiet zu erreichen, werden Regelungen zur maximalen Höhe von Stützmauern getroffen und sind Geländeänderungen im gegenseitigen Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen. Um Geländeänderungen mit Stützmauern gestalterisch in die Landschaft zu integrieren sind diese mit Rücksprüngen zu gestalten und zu begrünen.

Aufgrund der besonderen topografischen Situation sind in den Grenzbereichen der geplanten Grundstücke Nr. 1-6 und 12-16 Bereiche für Aufschüttungen ausgewiesen. Zur Vorbereitung des Grundstücks ist entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen ein Bereich mit einer Tiefe von 12,50 m und einer Breite von 3,00 m auf Straßenniveau aufzufüllen. Die Sicherung dieser Auffüllungen erfolgt über eine Baulast. Damit wird gewährleistet, dass bei der Realisierung von Grenzgaragen bzw. Grenzbauten die Oberfläche des Grundstücks der Höhe der Verkehrsfläche anzupassen ist und keine unverhältnismäßig hohe Stützmauern und Wandflächen, abweichend von den Vorgaben des § 6 LBO (Abstandsflächen in Sonderfällen) entstehen werden.

Sämtliche Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Bauvorlagen maßstäblich im Schnitt und auf Normalnull bezogen darzustellen.

12.4 Stellplatzverpflichtung

Durch die Lage der Stadt im ländlichen Raum und verkehrsgünstig in der Umgebung größerer Städte ist für das Wohngebiet ein erhöhter Anteil des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten. Auch durch die Größe der Wohneinheiten (vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser) ist mit einem erhöhten Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung abweichend von den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (§ 37 (1) LBO) ist erforderlich.

Um die Entstehung von kleineren Wohnungen in einem Gebäude zu fördern, wird die Stellplatzverpflichtung gemäß § 74 (2) 2 LBO erhöht und nach Wohnungsgrößen gestaffelt. Bei der Berechnung der Anzahl der Stellplätze ist die Bruchzahl stets aufzurunden.

13. Städtebauliche Kenndaten

13.1 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2,37 ha	83,0 %
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,48 ha	16,8 %
öffentliche Grünfläche	ca. 0,01 ha	0,2 %
<hr/>		
Geltungsbereich	ca. 2,86 ha	100,0 %

Anzahl der Baugrundstücke	36
500 - 599 m ²	15
600 - 699 m ²	9
700 - 799 m ²	12

Baugrundstücksgrößen von... bis...	530 m ² - 790 m ²
------------------------------------	---

Durchschnittl. Baugrundstücksgröße	649 m ²
------------------------------------	--------------------

Gebäudeanzahl	36 Geb.
Wohneinheiten (1,4 WE pro Geb.*)	50 WE

Einwohnerzuwachs (2,2 EW/WE*)	111 EW
-------------------------------	--------

Nettowohndichte	47 EW/ha
Bruttowohndichte	39 EW/ha

* Berechnung mit städtebaulichen Kenngrößen: Belegungsdichte, Anzahl der Wohngebäude und Wohnungen (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 2019)

„Loh II“	Begründung	Seite 17/17
1. Bebauungsplan		29.04.2022
2. Örtliche Bauvorschriften		Entwurf
Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, Zollernalbkreis		3-1207

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Beschluss des Gemeinderats vom zugrunde.

Reutlingen, den 29.04.2022

Meßstetten, den 29.04.2022

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Frank Schrott
Bürgermeister