

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Frist vom 07.12.2020 – 15.01.2021
1.1	<p>Landratsamt Zollernalbkreis Bauamt</p> <p><u>Schreiben vom 15.01.2021</u></p> <p>Nach Anhörung der Fachbehörden in unserem Hause wird folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p>Wasser- und Bodenschutz (Ansprechpartner: Herr Maisner, Tel.: 92-1772):</p> <p>Bodenschutz (vorsorgender) In dem hier vorgesehenen beschleunigten Verfahren für Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB können gemäß § 13a 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 Vorschriften 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.</p>	<p>Die abwägungserheblichen Umweltbelange sind in Form einer Umweltinformation zum Bebauungsplan erhoben und diesem als Anlage zur Begründung beigefügt.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens nach § 13 b BauGB ist keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erforderlich. Somit sind Eingriffe in das Schutzgut Boden (Funktionen: Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf etc.) nicht auszugleichen, bspw. durch Bodenaustausch oder Verbringen des hochwertigeren Oberbodens auf landwirtschaftliche Flächen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes sowie die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird verwiesen. Zudem sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Der Oberboden der Baugrundstücke ist im Plangebiet zu verbleiben, sachgerecht zu lagern und auf den jeweiligen Grundstücken wieder einzubauen. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen. Bei Nichtverwendung auf den jeweiligen Grundstücken ist stets eine Wiederverwertung auf anderen Flächen (bspw. landwirtschaftliche Flächen) vor einer Deponierung zu prüfen. (vgl. Hinweise unter Ziffer 2.3 „Bodenschutz“ und 2.4 „Erdaushub“)</p> <p>BV: wird teilweise berücksichtigt</p>
1.1.1	<p>Niederschlagwasserbeseitigung <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. Aufgrund der Größe des Gebietes besteht nach § 1 Abs. 2 NiedSchlWasBesV eine Anzeigepflicht.</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Die Entwässerungsplanung ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.</p> <p><u>Feststellungen:</u> Bei der Entwässerung über die Schmutzwasserkanalisation handelt es sich nicht um ein modifiziertes Trennsystem oder eine dezentrale Beseitigung gemäß der Niederschlagswasserverordnung. Die entsprechenden Textteile sind anzupassen.</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind folgende Punkte im Bebauungsplan „Loh II“ zu begrüßen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - es ist ein Hinweis auf Gründächer enthalten. - Pkw-Stellplätze und gering frequentierte Hofflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. - die Dacheindeckung darf keine Stoffe enthalten, die schädlich für das Grundwasser bzw. für ein Oberflächengewässer sein können, wie z. B. Kupfer, Blei oder Zink. <p>Folgende Punkte fehlen im BBP „Loh II“ und sollten ergänzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Genaue Angaben, wie die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen soll. Im schriftlichen Teil (Teil B) wurde unter dem Punkt 1.8 angegeben, dass die Niederschlagswasserbeseitigung im weiteren Verfahren ergänzt wird. Zusätzlich wurde aufgeführt, dass die Entwässerung der Baugrundstücke in den Bauvorlagen darzustellen ist. <p>In der Begründung unter Punkt 9.2 wird aufgeführt, dass schadloses Niederschlagswasser auf den jeweiligen privaten Grundstücken in einer Retentionszisterne zurückgehalten werden soll. Wird die Entwässerung über die Retentionszisternen weiter verfolgt, sollte die Stadt Meßstetten ein Rückhaltevolumen (m³) für die Retentionszisternen vorgeben.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Um eine Überlastung des Kanalsystems sowie der Kläranlage auszuschließen, sollte die Stadt Meßstetten den Drosselabfluss in die Schmutzwasserkanalisation vorgeben. 	<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.</p> <p>Die Vorgaben zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers werden konkretisiert und wie folgt unter Punkt 1.8 „Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ ergänzt:</p> <p>1.8 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser <i>Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächen- und Dachabwasser ist getrennt zu sammeln und in eine Zisterne abzuleiten. Zur Rückhaltung und Nutzung des anfallenden Oberflächen- und Regenwassers erhält je-des Grundstück im Zuge der öffentlichen Erschließung eine Retentionszisterne mit einem Speichervolumen von 5 cbm und einem Rückhaltevolumen vom 3 cbm Inhalt. Die Dimensionierung der Retention für die jeweiligen Grundstücke muss mit einer Drosselwasser-menge von 0,5 l/s je Grundstück mit T=3 ermittelt werden.</i></p> <p><i>Da eine Versickerung auf Grund der topografischen Verhältnisse und insbesondere zum Schutz der bereits vorhandenen umliegenden Bebauung in der vor möglichen Schäden durch das Wasser, aber auch aufgrund des Fehlens eines natürlichen oder künstlichen Vorfluters nicht möglich ist, wird das nicht genutzte Rückhaltevolumen über eine mechanisch gesteuerte Schwimmerdrossel und</i></p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p><u>Hinweise / Empfehlungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens empfehlen wir die Anwendung des Leitfadens „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg (LUBW 2016)“. - 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). <p>Abwasserbeseitigung</p> <p><u>Hinweis:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. Zudem ist der Einwohneransatz mit 35 Einwohnern bei insgesamt 36 geplanten Grundstücken zu niedrig angesetzt. 	<p><i>einem nachgeschalteten Kontrollschacht dosiert dem Schmutzwasserkanal zur weiteren Ableitung zugeführt.</i></p> <p><i>Die Dach- und Oberflächenentwässerung ist in den Baugesuchsunterlagen darzustellen. Auf Ziffer 10 der Örtlichen Bauvorschriften, sowie auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird hingewiesen.</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> <p>Im Rahmen der Erschließungsplanung und Fortschreibung des allgemeinen Kanalisationsplans wird die Schmutzfrachtberechnung aktualisiert und nachgereicht.</p> <p>BV: wird teilweise berücksichtigt</p>
1.1.2	<p>Natur- und Denkmalschutz (Ansprechpartner: Herr Eckert, Tel.: 92-1342):</p> <p>Im überplanten Bereich liegen großflächige FFH-Mähwiesen, die nach EU-Recht streng geschützt sind. Weitere Schutzgebiete oder Biotope sind nicht direkt betroffen.</p> <p>Der 2,4 ha große Bebauungsplanbereich „Loh II“ ist nach unserer Kenntnis nur teilweise aus dem FNP entwickelt. Der südlich liegende Teil des geplanten Wohngebiets wird nicht durch die Flächennutzungsplanung abgedeckt.</p> <p>Im überplanten Bereich liegen wertvolle Lebensraumtypen, in die durch die vorgelegte Planung</p>	<p>Die Kartierung des FFH-Lebensraumtyps Magere Flachland-Mähwiese erfolgte am 01.06.2021 und</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>erheblich eingegriffen wird: Fast 30% 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. Dies bedeutet, dass bereits im Rahmen der vorgelegten Planung Ersatzflächen gefunden werden müssen, auf denen FFH-Mähwiesen neu entwickelt werden können. Diese Flächen müssen dauerhaft erhalten werden. Im vorliegenden Planungsraum " Loh II " sind 0,68 ha betroffen. Für den Mähwiesenausgleich wird bisher keine Ausgleichskonzeption vorgelegt. Obwohl dieser Bebauungsplan nach §13b BauGB entwickelt werden soll, muss für die Inanspruchnahme dieser Flächen eine Konzeption erstellt werden, die diese „Planexternen Ausgleichsflächen“ benennt und beschreibt wie diese entwickelt werden sollen. Mit der Umsetzung dieser noch zu erarbeitenden Konzeption muss begonnen werden, bevor Erschließungsmaßnahmen in diesem Baugebiet 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>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.</p> <p>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. 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.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
1.1.3	<p>Artenschutz Zur Einschätzung der Betroffenheit von Arten wurde eine HPA (Habitatpotenzialanalyse) erstellt. Die Herangehensweise und die Bewertung werden nicht grundsätzlich kritisiert, wenn auch die Ausführungen zu den einzelnen Artengruppen sehr knapp gehalten sind. Zweifelhaft ist, ob der Gutachter im Rahmen einer einzigen Begehung im Spätherbst tatsächlich die Betroffenheit von allen Artengruppen erfassen konnte. Der Einschätzung, dass weitere Begehungen des Areals im Frühjahr und Sommer 2021 notwendig sind, wird gefolgt. Allerdings müssen die ange-dachten Untersuchungsspektren erweitert werden:</p>	<p>Im Rahmen dieses 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.</p> <p>Im Ergebnis sind durch die Bebauung das Plan-gebiets 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.</p> <p>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</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Kritisiert wird, dass der Fachgutachter die Artengruppe der Schmetterlinge zwar erwähnt, aber keine nähere Untersuchung dieser Artengruppe für erforderlich hält.</p> <p>Ebenfalls kritisiert wird, dass die Artengruppe der Fledermäuse zwar angesprochen, aber nicht für erfassungswürdig gehalten wird. Dabei ist hier davon auszugehen, dass die betroffenen Flächen durchaus ein essentielles Jagdhabitat sein könnten.</p>	<p>Ende Februar durchgeführt werden.</p> <p>Für den Brutlebensraum des Bluthänflings kommt es durch die Bebauung des Plangebiet 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</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs sowie auf den südlich angrenzenden Wiesenflächen 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.</p> <p>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 Eingriffstandort 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.</p> <p>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)</p> <p>Die untersuchten Bereiche weisen nur eine eingeschränkte Eignung als Habitat für den Schwarzfleckigen Ameisen-Bläuling auf, ein dauerhaftes Vorkommen im Geltungsbereich kann ausgeschlossen werden.</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</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Aus diesen Gründen muss die geplante genauere Erfassung von Arten auch um diese Artengruppen erweitert werden. Hinsichtlich der Erfassungsmethodik wird erwartet, dass die Kriterien der guten fachlichen Praxis beachtet werden um ggf. weitere Verzögerungen aufgrund unzureichender Erfassungstiefe zu vermeiden. Eine abschließende Beurteilung des Bebauungsplans „Loh II“ ist aus naturschutz- und artenschutzfachlicher Sicht daher aufgrund fehlender Unterlagen nicht möglich.</p>	<p>Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches am Nordwest-, Nord- und Nordostrand ausgelöst werden. Daher ist sicherzustellen, dass diese Bereiche von Beleuchtungseffekten abgeschirmt werden.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
1.1.4	<p>Verkehrswesen (Ansprechpartner: Frau Dehner, Tel.: 92-1494): Aus unserem Zuständigkeitsbereich ergeben sich folgende Bedenken gegen die Planung.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Bepflanzung an den beiden nördlichen Kurvenbereichen führt dazu, dass der Begegnungsverkehr in diesem Bereich nur spät erkannt wird. Die geplanten Bepflanzungen in diesen Kurvenbereichen müssen entfallen. - Sämtliche Bepflanzungen an den Einmündungsbereichen müssen aus verkehrsrechtlicher Sicht entfallen, auch an der Einmündung zum Fuß- und Radweg. Die Sichtdreiecke müssen gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) freigehalten werden. Sofern eine Bepflanzung in diesen Bereichen gewünscht wird, darf diese nicht höher als 0,80 cm sein. 	<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 nördlichen Kurvenbereiche. Hier wird von der Ausweisung von Sichtfeldern bzw. Vorgaben zur Höhe von Einfriedungen abgesehen. An dem gestalterischen Element der Straßenbäume wird festgehalten.</p> <p>Im Bereich der Straßeneinmündungen wurden die Sichtfelder gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) 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 Sichtfelder werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Im Bereich der privaten Baugrundstücke werden die Sichtfelder als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, wie folgt festgesetzt:</p> <p>1.8 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung</p> <p><i>Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindertem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Hochstämmige Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sofern sie wartepflichtigen Fahrern, die</i></p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<ul style="list-style-type: none"> - Unter Ziffer 6 wird die 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. - 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 Möglichkeit zu streichen. 	<p><i>aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.</i></p> <p>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>BV: wird teilweise berücksichtigt</p>
1.1.5	<p>Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht (Ansprechpartner: Herr Kröner, Tel.: 92-1767): Wir haben aus rechtlichen oder tatsächlichen Vorgaben Bedenken gegen das Vorhaben, welche nicht ausgeräumt werden können.</p> <p><u>Art der Vorgabe</u> Bei der Aufstellung von Bauleitplänen und anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Zur Konfliktvermeidung soll durch ausreichende Abstände zwischen Gebieten von denen Emissionen ausgehen (z.B. Gewerbegebiete, Sportanlagen, Verkehrsflächen) und Wohngebieten sichergestellt werden, dass einerseits das Wohnen nicht durch unzumutbare Immissionen (Geräusche, Luftverunreinigungen) beeinträchtigt wird und andererseits die gewerblichen Nutzungen nicht durch Forderungen nach erhöhten technischen Immissionsschutzmaßnahmen oder Nutzungsbeschränkungen behindert werden.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese wird 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.</p> <p>Beurteilungsgrundlagen für die verschiedenen Lärmquellen sind die DIN 18005 „Schallschutz im</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p><u>Rechtsgrundlage</u> § 50 BlmschG</p> <p><u>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</u> Nach § 50 BlmschG wird die Beachtung der genannten Belange zwingend vorgeschrieben („sind so zuzuordnen“). Der Gemeinde bleibt insofern nur ein geringer Abwägungsspielraum. Zunächst ist festzustellen, ob und welche schädlichen Umwelteinwirkungen infolge der Planung auftreten können; gegebenenfalls ist eine eingehende Abwägung mit anderen Planungsbelangen vorzunehmen.</p> <p>Verbindliche Regelungen über notwendige Abstände zwischen gewerblich genutzten Bauflächen und Wohnbauflächen gibt es für Baden-Württemberg nicht.</p> <p>Die erforderlichen Abstände richten sich nach den zu erwartenden Emissionen und Immissionen. In Tabelle 2 der DIN 18005 Teil 1 Ausgabe Juli 2002 sind Mindestabstände in Abhängigkeit von der Größe der gewerblich genutzten Bauflächen angegeben. Erfahrungsgemäß sollte ein Abstand von 100m zwischen Gewerbegebieten und Wohngebieten nicht unterschritten werden.</p> <p>Wenn aus zwingenden Gründen ausreichende Abstände zwischen Flächen, von denen Emissionen ausgehen, (z.B. Gewerbegebiete) und Gebieten, die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen, nicht eingehalten werden können, ist zu prüfen, inwieweit der notwendige Schutz der Wohnbevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch andere Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwände, Nutzungsbeschränkungen für die Gewerbebetriebe) erreicht werden kann.</p> <p>Zur Planvorbereitung gehört die Ermittlung von Emissionen und Immissionen als Tatsachenermittlung zum Aufgabenbereich der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung. Aus den vorgelegten Unterlagen ist nicht ersichtlich, inwieweit schon derartige Ermittlungen durchgeführt worden sind. Es wird angeregt, die durch die Planung zu erwartende Immissionssituation in der Nachbarschaft des Plangebiets auf der Grundlage der Vorgaben der DIN 18005 durch einen Sachverständigen untersuchen zu lassen. Dabei sollte entsprechend den Vorgaben der TA Lärm auch eventuelle Vorbelastungen durch vorhandene Gewerbenutzungen im Gewerbe-/ Industriegebiet „Links der Hartheimer Straße“ und im Mischgebiet „Blumersbergstraße / Hohenbergstraße“ mit betrachtet werden. Die Einbeziehung der vom Sport- und Freizeitgelände Blumersberg inklusive des angrenzenden Dirt-Parks ausgehenden Lärmemissionen und deren Einwirkung auf das geplante Allgemeine Wohngebiet Loh II sowie deren Bewertung nach der LAI-Freizeitlärmrichtlinie im Gutachten wird ebenso empfohlen.</p>	<p>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).</p> <p>Im Ergebnis sind Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet und dem Sport- und Freizeitgelände nicht erforderlich.</p> <p>Hinsichtlich den Verkehrslärmauswirkungen wird dem Bebauungsplan eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen (Maßgebliche Außenlärmpegel und Orientierung der Aufenthaltsräume) wird wie folgt in den Bebauungsplan aufgenommen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche werden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt.</p> <p>1.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		<p>1.11.1 Passive Schallschutzmaßnahmen Der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen wird eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h zugrunde gelegt.</p> <p><u>Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109</u> Innerhalb des Plangebiets sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm nicht auszuschließen.</p> <p>Bei der Errichtung von Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.</p> <p>Es werden entsprechend die maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt, in denen die erforderlichen Schalldämmmaße (erf. $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109) durch die Außenbauteile entsprechend der DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten sind. Im Plangebiet wird maximal der Lärmpegelbereich III erreicht.</p> <p>Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.</p> <p>Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die maßgeblichen Außenlärmpegel des Isolinienplans Karte 9 – Lärmpegelbereiche 30 kmh - der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Heine & Jud vom 30.07.2021 (Bericht Nr.: 3011/1).</p> <p><u>Orientierung der Aufenthaltsräume</u> Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags und nachts bis zu einem Abstand von rund 20m zur Oskar-Wettstein-Straße überschritten. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden hier an den straßenzugewandten Seiten der Baugrundstücke tags überschritten.</p> <p>Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) möglichst zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		<p><i>bzw. Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.</i></p> <p>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.</p> <p>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 immissionschutzrechtliche 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 lediglich 0,4 dB.</p> <p>Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Zumutbarkeitsgrenze) für Wohngebiete werden tags und nachts an der bestehenden Bebauung eingehalten.</p> <p>Die durch den zusätzlichen Verkehr verursachten Pegelerhöhungen (bzw. teilweise sogar Pegelminderungen) können unter den vorgenannten Bedingungen als zumutbar angesehen werden.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
1.1.6	<p>Landwirtschaftl. Belange (Ansprechpartner: Frau Fehrenbach-Neumann, Tel.: 92-1944): Da der Flächennutzungsplan zum Bebauungsplan "Loh II" in 72469 Meßstetten parallel fortgeschrieben wird und im Regionalplan für den zu überplanenden Bereich keine Vorrangflächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind, stellt das Landwirtschaftsamt seine Bedenken zurück.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.1.7	<p>Vermessung/Flurneudordnung (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>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.1.8	<p>Abfallwirtschaft (Ansprechpartner: Frau Gallinaro, Tel.: 92-1382): Gegen das Bauvorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn folgende</p>	<p>Die abfallwirtschaftlichen Vorgaben werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Hinweise beachtet werden und somit</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Tragfähigkeit der Straßen mindestens 30 t beträgt, - die Straßenbreite zum Entleeren der Müllbehälter mindestens 4 m beträgt, - das Durchfahrtsprofil mindestens 4 m Höhe und 3 m Breite beträgt, - es sich um Durchfahrtsstraßen oder um Sackgassen / Stichstraßen mit einer Wendemöglichkeit von mindestens 18 m Durchmesser handelt, - bei Gefällstrecken die Abfallsammelfahrzeuge sicher gebremst werden können, - Privatwege, Privatstraßen und Privatgrundstücke nur dann befahren werden, wenn die schriftliche Erlaubnis des / der Eigentümer vorliegt. <p>Sonstige Hinweise: Falls Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, weil keine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit besteht, müssen die betroffenen Anwohner ihre Abfälle entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises an der nächstgelegenen Durchfahrtsstraße zur Abholung bereitstellen. Insoweit wird angeregt, eine entsprechende Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen oder die betroffenen Grundstückseigentümer davon zu unterrichten.</p>	<p>Im Bereich des Plangebiets „Loh II“ kann jedes geplante Grundstück von der Erschließungsstraße aus direkt angefahren werden.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.1.9	<p>Kindertagesbetreuung (Ansprechpartner: Frau Richter, Tel.: 92-1445): Das Ziel des geplanten Neubaugebietes Loh, bestehend aus den Abschnitten I und II ist die Ermöglichung vom Bau von insgesamt 57 Eigenheimen. Für junge Paare und Familien ergeben sich für deren Lebensplanung somit attraktive Möglichkeiten, in Meßstetten ihren Lebensmittelpunkt zu finden oder zu halten. In der Begründung zum Bebauungsplan werden unter 8.3. die Auswirkungen auf die Infrastruktur nicht vollständig dargestellt. Es fehlt der durch das Baugebiet entstehende zusätzliche Druck auf die ohnehin schon zu knappe Bereitstellung von Angeboten zur Kindertagesbetreuung. In Meßstetten wurde kürzlich die neue Kindertageseinrichtung „Am Blumersberg“ eröffnet, die wohnortnah Plätze für das Baugebiet Loh bieten kann. Als lediglich eingruppige Kindertageseinrichtung ist deren Kapazität jedoch nicht ausreichend, den mit dem Baugebiet einhergehenden Bedarf zu decken. Die weiteren Kindertageseinrichtungen in der Kernstadt Meßstetten sind in den vergangenen Jahren stets ausgelastet und führen Wartelisten, so dass der zusätzlich entstehende Bedarf auch nicht in diesen Einrichtungen alternativ zur Kindertageseinrichtung „Am Blumersberg“ gedeckt werden kann. Der Bestand unterliegt mit anhaltendem Trend aufgrund sich verändernder Nachfrage derzeit</p>	<p>Infolge der Ansiedlung von Einwohner werden die Infrastruktureinrichtungen und -angebote ausgelastet bzw. im Falle der Kindertagesbetreuung dem Bedarf entsprechend ausgebaut.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>weg von der Regelbetreuung hin zu verlängerten Öffnungszeiten und der Ganztagsbetreuung einer weiteren Verknappung der Plätze. Parallel zur Baugebietsplanung sollte deshalb die Bedarfsplanung zur Kindertagesbetreuung intensiviert und forciert werden. Insofern soll diese Stellungnahme dazu anregen, zu prüfen, wo eine neue Kindertageseinrichtung direkt im oder in der Nähe des Baugebietes errichtet werden kann.</p> <p>Ein sehr interessantes Konzept hierzu ist, Kindertageseinrichtungen in baulicher Einheit mit Seniorenpflegeeinrichtungen auszuführen. Dem Kreispflegeplan zufolge ist das Angebot an Pflegeplätzen (Tagespflege, Kurzzeit- und Langzeitpflege) ohnehin noch bedarfsgerecht auszubauen.</p> <p>Bei Kombination dieser beiden Einrichtungen ergeben sich nicht nur organisatorische, und somit monetäre, sondern auch soziale Synergieeffekte. Kernstadtbereiche können durch die Schaffung solcher Zentren in ihrer Quartiersbildung ganz maßgeblich unterstützt, gestärkt und aufgewertet werden.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.1.10	<p>Brandschutz (Ansprechpartner: Herr Bleile, Tel.: 92-1334): Die Stellungnahme wird nachgereicht.</p> <p>Technischer Bauverständiger (Ansprechpartner: Frau Beite, Tel.: 1315) Die Stellungnahme wird nachgereicht.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.1.11	<p>Baurecht: Verfahren</p> <p>Der Bebauungsplan „Loh II“ in Meßstetten ist nicht vollständig aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.</p> <p>Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis spätestens zum 31. Dezember 2021 zu fassen.</p>	<p>Mit Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes am 23.06.2021 wird die Frist, in der Bebauungspläne nach § 13 b BauGB mit Satzungsbeschluss abgeschlossen werden müssen, von 31.12.2021 auf den 31.12.2024 verlängert. Daraus resultiert jedoch, dass die Verfahren nach § 13b BauGB, dessen Aufstellungsbeschlüsse vor dem 31.12.2019 (wie der des Bebauungsplans „Loh II“ am 12.12.2019) gefasst wurden, nach den damaligen Bestimmungen durchgeführt werden müssen. Dies bedeutet, dass der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Loh II“ bereits bis zum 31.12.2021 hätte gefasst werden müssen. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wurde nicht fristgerecht bis zum 31.12.2021 abgeschlossen. Aus diesem Grund ist es notwendig von der Möglichkeit der Fristverlängerung Gebrauch machen zu können. Hierfür ist der Aufstellungsbeschluss rein formal nochmals nach den „neuen“ Bestimmungen des § 13 b BauGB zu fassen. Mit der Fassung des neuen Aufstellungsbeschlusses am 29.04.2022 wird das bestehende Verfahren auf die aktuelle Rechtsgrundlage umgestellt.</p> <p>Ungeachtet des neu zu fassenden Aufstellungsbeschlusses erfolgte die Billigung des Bebauungsplans und der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften in der öffentlichen Gemeinderats-</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		<p>sitzung am 26.11.2022. 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>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>1.1.12</p>	<p>Planungsrechtliche Festsetzungen 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 und innerhalb der Flächen des Pflanzgebots 2 (PFG 2), 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 bzw. das Pflanzgebot 2 anschließt.</p> <p>Örtliche Bauvorschriften 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 11, wonach bei der Berechnung der Zahl der Stellplätze der Stauraum vor der Garage angerechnet werden kann,</p>	<p>Die Festsetzung unter Ziffer 1.4 „Überbaubare Grundstücksfläche“ wird wie folgt geändert: (Streichung durchgestrichen)</p> <p>1.4 Überbaubare Grundstücksfläche Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze bestimmt. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen gelten nur für die Hauptbaukörper der Gebäude.</p> <p>Die Festsetzung zu Nebenanlagen wird wie folgt redaktionell überarbeitet: (Ergänzung <i>kursiv</i> / Streichung durchgestrichen)</p> <p>1.6 Nebenanlagen Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO <i>nur</i> innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig jedoch nicht im Bereich zwischen Baugrenze und öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Flächen des Pflanzgebots 2 (PFG2). [...]</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 durchgestrichen)</p> <p>Die Festsetzung zu Dachbegrünungen wird wie folgt geändert:</p> <p>2. Dacheindeckung [...] Dachflächen von Hauptgebäuden Untergeordneten Bauteile, Garagen und Nebenanlagen mit bis zu 10° Dachneigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dies gilt nicht für Flachdächer von Garagen, die im direkten Zusammenhang mit dem Hauptgebäude als Terrasse genutzt werden. [...]</p> <p>Um die Entstehung von kleinen Wohnungen im ländlichen Raum entsprechend dem anhaltend hohen Wohnraumbedarf nicht zusätzlich zu er-</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>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>schweren, 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>BV: wird teilweise berücksichtigt</p>
1.2	<p>Regierungspräsidium Tübingen Referat 21 – Raumordnung</p> <p><u>Schreiben vom 15.01.2021</u></p> <p>Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Meßstetten das Wohngebiet „Loh II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB zu entwickeln</p> <p>Belange der Raumordnung Die rund 2,9 ha große Planfläche ist von einem regionalen Grünzug (Plansatz 3.1.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013) überlagert. Im Teilbereich nördlich der Oskar-Wettstein-Straße ist der regionale Grünzug als Vorbehaltsgebiet festgelegt. Dieser Bereich ist auch im Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt. In diesem Teil stehen der Flächenausweisung keine Ziele der Raumordnung entgegen. Der Teilbereich südlich der Oskar-Wettstein-Straße ist von einem regionalen Grünzug überlagert, der als Vorranggebiet festgelegt ist. Laut dem entsprechenden und als Ziel festgesetzten Plansatz 3.1.1 Z (3) sollen Regionale Grünzüge, die als Vorranggebiet festgelegt sind, von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Auf der Teilfläche südlich der Oskar-Wettstein-Straße steht somit das Ziel der Raumordnung „Regionaler Grünzug“ der Festsetzung eines Wohngebiets entgegen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist daher entsprechend zu verkleinern. Ergänzend wird angefügt, dass im Flächennutzungsplan der Stadt Meßstetten an anderen Standorten große geplante Wohnbauflächen dargestellt sind, die bisher unbebaut sind.</p>	<p>Die Bedenken wurden ausgeräumt. Ein Verstoß gegen das Ziel der Raumordnung liegt hier nicht vor. Siehe hierzu Punkt 1.3.2 Regionalverband Neckar-Alb Schreiben vom 08.04.2021</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.2.1	<p>Belange der Landwirtschaft Von der Planung sind landwirtschaftliche Belange betroffen, da durch die Planung ca. 3 ha landwirtschaftliche Fläche dauerhaft umgewidmet werden, und nicht mehr der produktiven Landwirtschaft zur Verfügung stehen. Aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, da der Bebauungsplan weitgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, und es</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>sich um eingeschränkt landbauwürdige Flächen (Grenzflur) handelt.</p> <p>Belange des Naturschutzes Es wurde ein Umweltbericht nachgeliefert. Demnach ist es allerdings richtigerweise „erforderlich, weiterführende Untersuchungen zu Brutvögeln (vier Begehungen von April bis Juni) und Reptilien (drei Begehungen von April bis Mai) durchzuführen. Zudem sollte eine detaillierte Erfassung des Grünlands im Mai erfolgen und eine Einschätzung des potenziellen Lebensraums des streng geschützten Schwarzfleckigen Ameisenbläulings.“ Somit kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Sollten sich nach der abgekündigten Erfassung artenschutzrechtliche Konflikte ergeben, wäre die höhere Naturschutzbehörde erneut zu beteiligen.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.2.2	<p>Regierungspräsidium Tübingen Referat 21 – Raumordnung</p> <p><u>Schreiben vom 09.04.2021</u></p> <p>vielen Dank für Ihre Anfrage. Soweit mir bekannt ist, hat der Regionalverband Neckar-Alb Ihnen bereits eine Antwort auf Ihr Schreiben vom 08.04.2021 zukommen lassen. Diesem Schreiben des Regionalverbands zum Bebauungsplan „Loh II“ schließt sich das Regierungspräsidium vollumfänglich an.</p>	<p>Siehe Punkt 1.3.2: Regionalverband Neckar-Alb Schreiben vom 08.04.2021</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.3	<p>Regionalverband Neckar-Alb</p> <p><u>Schreiben vom 18.12.2020</u></p> <p>Mit dem o.g. Bebauungsplan wird ein neues Wohngebiet mit ca. 2,9 ha am Ortsrand von Meßstetten ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist ein Teilgebiet nördlich der Oskar-Wettstein-Straße als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Das Teilgebiet südlich der Oskar-Wettstein-Straße ist im Regionalplan als Regionaler Grünzug (Vorranggebiet) dargestellt. Es ergeben sich Bedenken gegenüber einer Einbeziehung der Flächen südlich der Oskar-Wettstein-Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Wir regen an, das Gebiet auf die im Flächennutzungsplan vorgesehene Fläche zu reduzieren.</p>	<p>Die Bedenken wurden ausgeräumt. Siehe hierzu Punkt 1.3.2 Regionalverband Neckar-Alb Schreiben vom 08.04.2021</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.3.1	<p>Mit den im Vorentwurf getroffenen Festsetzungen kann nach unserer Ermittlung eine Bruttowohndichte von ca. 38 Einwohner/ha erwartet werden. Der Regionalplan sieht für Meßstetten eine Bruttowohndichte von 60 Einwohner/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>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>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.</p>	<p>Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbaugebiet. Dieser lässt eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Gebäude mit bis zu drei Wohneinheiten zu. Südlich der Oskar-Wettstein-Straße, innerhalb des Teilgebiet WA2, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten freigegeben. Damit wird die Entstehung von Mehrfamilienhäusern gefördert.</p> <p>Legt man, aufgrund der Tatsache, dass in dem Plangebiet auf den größeren Grundstücken auch Mehrfamilienhäuser zulässig sind, dem Baugebiet eine höhere Zahl der durchschnittlichen Wohneinheiten (1,8 WE pro Geb. statt 1,4 WE pro Geb.) zugrunde, könnten mit der Ausweisung von 36 Baugrundstücken insgesamt 143 Wohneinheiten (WE) realisiert werden. Bei der Annahme von 2,2 Einwohner (EW) je Wohneinheit (WE) (Durchschnittswert Stadt Meßstetten) sind planungsrechtlich 143 Einwohner möglich. Dies entspricht einer Bruttowohndichte von 50 Einwohner / ha.</p> <p>Zusätzlich wird mit der Staffelung der Stellplatzverpflichtung nach Wohnungsgrößen die Entstehung von kleineren Wohnungen gefördert.</p> <p>Am vorliegenden Konzept wird festgehalten.</p> <p>BV: wird teilweise berücksichtigt</p>
1.3.2	<p>Regionalverband Neckar-Alb</p> <p><u>Schreiben vom 08.04.2021</u></p> <p>in unserer Stellungnahme vom 18.12.2020 haben wir dargelegt, dass der Bereich südlich der Oskar-Wettstein-Straße im Regionalplan als Regionaler Grünzug (Vorranggebiet) dargestellt ist und sich daraus Bedenken ergeben.</p> <p>Nach erneuter Prüfung können wir bei der Beurteilung berücksichtigen, dass es am westlichen und östlichen Ende der Straße bereits eine südseitige Bebauung gibt, so dass eine Einbeziehung der südseitigen Fläche bis zu 1 ha Fläche gerade noch in den Bereich der planerischen Unschärfe fällt.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die Stadt Meßstetten unsere Anregungen hinsichtlich einer verdichteten Bauweise und Schaffung kleinerer Wohnungen im Gebiet aufgreift.</p>	<p>Das Plangebiet wird in Teilbereiche aufgeteilt. Nördlich der Oskar-Wettstein-Straße (WA1/WA3) bleibt die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten mit max. 3,0 Wohneinheiten bestehen. Damit besteht auch hier nach wie vor die Möglichkeit eine weitere Wohnung in Form einer Einliegerwohnung zu realisieren und damit die Zahl kleinerer Wohnungen zu fördern.</p> <p>Südlich der Oskar-Wettstein-Straße (WA2) wird die Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten aufgehoben, um hier Mehrfamilienhäuser zuzulassen und allgemein eine Verdichtung zu ermöglichen.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass die früher geplante Wohnbaufläche "Hirtenwiesle" seit der 1. Änderung (genehmigt 16.11.2018) größtenteils nicht mehr im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Für einen Flächentausch mit einer aktuell dargestellten Wohnbaufläche wäre ein Regelverfahren mit paralleler Flächennutzungsplanänderung erforderlich.</p> <p>Ergänzend weisen wir darauf hin, dass die Plansätze "Innenentwicklung vorrangig vor Außenentwicklung" und "sparsamer Umgang mit Freiflächen" eine Darlegung noch vorhandener Innenentwicklungsmöglichkeiten und Begründung des Flächenbedarfs im Verfahren erfordern.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Begründung wird unter Punkt 2. „Ziel und Zweck der Planung“ entsprechend ergänzt.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
1.4	<p>Landesamt für Denkmalpflege Im Regierungspräsidium Stuttgart</p> <p><u>Schreiben vom 14.12.2020</u></p> <p>Bau- und Kunstdenkmalpflege: In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.</p> <p>Archäologische Denkmalpflege: 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. Wir bitten daher, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planunterlagen aufzunehmen. 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>2.1 Denkmalschutz <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>BV: wird berücksichtigt</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>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Angabe des Sachstandes Keine</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>1.5.1</p>	<p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik 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 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 lehmerfüllte 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 lehmerfüllter 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 Baugrundsicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten 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>2.5 Geotechnik <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 lehmerfüllte 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 lehmerfüllter 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 Baugrundsicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</i></p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
<p>1.5.2</p>	<p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau 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>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.6	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Referat Infra I 3</p> <p><u>Schreiben vom 01.12.2020</u></p> <p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentliche Belange keine Einwände. Der Hinweis zu den Emissionen des Truppenübungsplatzes Heuberg wurde in den Planunterlagen aufgenommen.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</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>Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt aus der Umspannstation, die bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Loh“ geplant ist.</p> <p>Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird es 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</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</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>ten 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 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>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 Erschließungsmaßnahmen werden die versorgungstechnischen Anlagen und Einrichtungen geprüft.</p> <p>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
1.8	<p>Deutsche Telekom AG</p> <p><u>Schreiben vom 01.12.2020</u></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Für einen eventuellen Ausbau des Telekommuni-</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>kationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bitte lassen Sie uns nach bekannt werden der Straßennamen und Hausnummern diese umgehend zukommen. Bitte informieren Sie uns auch nach Bekanntwerden über Mitbewerber !</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.9	<p>FairNetz GmbH</p> <p><u>Schreiben vom 21.12.2020</u></p> <p>Eine Erdgaserschließung für das Bebauungsplangebiet wird unsererseits geprüft. Desweiteren verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „Loh I“. Bitte beteiligen Sie uns weiter am oben genannten Verfahren.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.10	<p>Vodafone BW GmbH (Unitymedia)</p> <p><u>Schreiben vom 15.12.2020</u></p> <p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.11	<p>DFMG Deutsch Funkturm GmbH</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.12	<p>Zweckverband Wasserversorgung Hohenberggruppe</p> <p><u>Schreiben vom 01.12.2020</u></p> <p>Im Folgenden beziehe ich mich auf Ihre Anfrage zur Stellungnahme zum Bebauungsplan „Loh II“. Wir, der Zweckverband Hohenberggruppe, haben Rücksprachebedarf zu dem Bebauungsplan. In dem besagten Gebiet liegt unser Hochbehälter Lauen. Wenn das Baugebiet umgesetzt wird, sollten wir Rücksprache zur Stilllegung und die Leitungstrassen halten, damit wir gemeinsam eine Umsetzung durchführen zu können.</p>	<p>Im Rahmen der Bau- und Erschließungsmaßnahmen werden die versorgungstechnischen Anlagen und Einrichtungen geprüft. Weitere Abstimmungen zum Umgang mit der Leitungstrasse erfolgen im Rahmen der Ausführungsplanung.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
1.13	<p>LNV Arbeitskreis Zollernalb</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p><u>Schreiben vom 03.03.2021</u></p> <p>der LNV-Arbeitskreis Zollernalbkreis dankt für die Information über die o.g. Planung, die Übergabe der entsprechenden Unterlagen und die Möglichkeit zur Stellungnahme.</p> <p>Diese LNV-Stellungnahme erfolgt zugleich auch im Namen der nach §3 UmwRG in Baden-Württemberg anerkannten Naturschutzvereinigungen bzw. ihrer im Landkreis tätigen Untergliederungen AG Die NaturFreunde, AG Fledermausschutz, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Naturschutzbund Deutschland Landesverband Baden-Württemberg (NABU) und Schwäbischer Albverein.</p> <p>Die Frist dazu ist längst verstrichen - wir gehen jedoch davon aus, dass wir im eigentlichen Verfahren erneut beteiligt werden.</p> <p>Im Folgenden nun kurz einige Ausführungen zur Entwicklung des Bebauungsplanes „Loh II“.</p> <p>Vor rund 10 bis 15 Jahren wollte ein Investor einen Sendemast im Bereich des dortigen Wasserhochbehälters errichten, was zum Widerstand der dortigen Anlieger geführt hatte, die Strahlenbelastung und Schattenwurf befürchteten. Im Standortfindungsverfahren machte die Stadt zur Abwehr geltend, dass im oberen, südöstlichen Bereich eine Wohnbebauung geplant sei, die nur dort entstehen könnte, da der nordwestlich anschließende mäßig geneigte Nordhang aus naturschutzfachlichen Gründen dafür nicht infrage käme.</p> <p>Der Sendemast wurde in kürzerer Form Richtung Freizeitgelände Blumersberg gerückt; ein Bebauungsplan „Loh 1. Bauabschnitt“ wurde pro forma entwickelt und rechtskräftig, aber zunächst nicht weiter verfolgt. Die naturschutzfachlichen Gesichtspunkte und Erfordernisse wurden durch das Büro Dr. Grossmann erhoben.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde der ganze östliche Bereich im Flächennutzungsplan als bestehendes und geplantes Wohngebiet ausgewiesen. Der südlich liegende Teil des geplanten Wohngebietes wird nicht durch den Flächennutzungsplan abgedeckt. Nur ein Einzelbauvorhaben in der südwestlichen Ecke dieses nicht überplanten Bereiches fand Genehmigung und Realisierung.</p> <p>Loh 1. Bauabschnitt und Loh 2. Bauabschnitt = „Loh II“ wurden wieder interessant, nachdem im großflächigen Baugebiet „Kreuzbühl-Sickersberg“ ebenfalls starke naturschutzfachliche Einschränkungen zu erwarten sind.</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Im überplanten Bereich von „Loh II“ liegen großflächige FFH-Mähwiesen, die nach EU-Recht streng geschützt sind. Diese wertvollen Lebensraumtypen, im vorliegenden Fall sog. Flachland-Mähwiesen, können nur in Anspruch genommen werden, wenn gleichwertige entsprechende Lebensraumtypen geschaffen und dauerhaft erhalten werden. Durch die Umsetzung der Planung werden infolge der stark zunehmenden Versiegelung massive umweltrelevante Eingriffe verursacht. Eine Ausgleichskonzeption für den Mähwiesenausgleich ist nicht dargestellt.</p> <p>Der 2,4 ha große Bebauungsplanbereich „Loh II“ ist wie oben beschrieben nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist in der Alternativprüfung nicht das einzig mögliche Wohnbaugebiet, weist gut und gerne auch nach Abzug aller anrechenbaren Flächen eine Fläche von über 10.000 m² auf und bietet deshalb keinen Grund zur Anwendung des § 13b BauGB.</p> <p>Die Aussagen zum Artenschutz sind sehr knapp gehalten, was möglicherweise daran liegt, dass sie auf der Grundlage einer einzigen Begehung im Spätherbst erfolgen. Es wird erwartet und das sieht auch die Einschätzung vor, dass im Frühjahr und Sommer 2021 weitere vertiefende Begehungen und Erfassungen stattfinden. Für eine so große und hochwertige Fläche wird eine Habitatpotenzialanalyse als nicht ausreichend erachtet.</p> <p>Eine abschließende Beurteilung des Bebauungsplanes „Loh II“ ist aus naturschutz- und artenschutzfachlicher Sicht aufgrund fehlender Unterlagen nicht möglich.</p> <p>Es ist davon auszugehen und wird erwartet, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Loh 1. Bauabschnitt nach den heute geltenden naturschutzfachlichen Anforderungen überarbeitet wird.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</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 in der Umweltinformation zum Bebauungsplan vom 14.03.2022 dargestellt.</p> <p>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. 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.</p> <p>Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung 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.</p> <p>Im Rahmen dieses 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.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
1.14	NABU Kreisverband Zollernalb <u>Gemeinsames Schreiben mit LNV Arbeitskreis Zollernalb vom 03.03.2022</u>	Siehe Stellungnahme LNV Arbeitskreis Zollernalb unter Punkt 1.15 BV: wird zur Kenntnis genommen
1.15	Naturschutzbüro Zollernalb <u>Gemeinsames Schreiben mit LNV Arbeitskreis Zollernalb vom 03.03.2022</u>	Siehe Stellungnahme LNV Arbeitskreis Zollernalb unter Punkt 1.15 BV: wird zur Kenntnis genommen
1.16	Verein Naturpark Obere Donau <u>Schreiben vom 15.01.2021</u> Wir wurden nach § 4 (1) BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Eine weitere Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist nicht erforderlich.	 BV: wird zur Kenntnis genommen

II.	Beteiligung der Öffentlichkeit	Frist vom 14.12.2020 – 22.01.2021
------------	---------------------------------------	--

2.1	<p>Bürger 1: </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>	
-----	--	--

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<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 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</p>	<p>Der Stadt und dem Gemeinderat sind die Auswirkungen der Bebauung im Gewann Loh auf das Landschaftsbild bekannt. Diese sind zudem in der Umweltinformation zum Bebauungsplan vom 14.03.2022 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 den Bebauungsplan 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>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>es ein Zeichen mangelnder Sensibilität der heutigen Planer und Verantwortlichen?</p>	<p>BV: wird berücksichtigt</p>
<p>2.1.1</p>	<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 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 Sickerberg/Kreuzbühl war bekannt, dass die Kanäle in der Talstraße das anfallende Abwasser aus diesem Gebiet nicht aufnehmen können. Deshalb wurde der Zuleitungssammler zu Kläranlage Unterdisgisheim 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</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>Weiterführung des Baugebiets Sickersberg / Kreuzbühl nicht erforderlich sind. Andererseits bleiben die Anlagen im Bereich Sickersberg / Kreuzbühl weitgehend ungenutzt.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>2.1.2</p>	<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 Bau-maßnahmen 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 vorliegenden 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</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 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 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. 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.</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>/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>BV: wird berücksichtigt</p>
2.1.3	<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 Zulassung 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>Die Belange der Angrenzer werden in die Abwägung einbezogen. 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. 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.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	Reutlingen, den 29.04.2022 Clemens Künstler Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister Freier Architekt + Stadtplaner SRL	Meßstetten, den.29.04.2022 Frank Schroft Bürgermeister