

# Bebauungsplan „Harrgart, 4. Änderung“ im Stadtteil Tieringen Textteile und örtliche Bauvorschriften

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke .....	2
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO .....	3
4	Füllschema der Nutzungsschablone .....	6
5	Pflanzlisten .....	7
6	Hinweise .....	9
7	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW .....	10
8	Begründung .....	12
	Umweltbeitrag .....	Anhang
	Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung .....	Anhang

Fassung: 09. Mai 2022

# 1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 18.02.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 25.02.2022
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 18.02.2022
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 25.02.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 07.03.2022	bis 08.04.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 07.03.2022	bis 08.04.2022
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Stadt Meßstetten, den

---

Frank Schroft  
Bürgermeister

Genehmigung durch das Landratsamt Zollernalbkreis (§ 10 Abs. 2 BauGB) entfällt aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB) am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Meßstetten übereinstimmen.

Stadt Meßstetten, den

---

Frank Schroft  
Bürgermeister

## 2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I 4147, Nr. 63) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

## 3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

*Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Harrgart, 4. Änderung“ im Stadtteil Tieringen umfasst einen ca. 0,17 ha großen Teilbereich des seit 06.05.1958 genehmigten Bebauungsplans „Harrgart“. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Harrgart“ ist seit dem 06.04.1984 rechtskräftig und umfasst einen etwa 35 m vom Plangebiet entfernten Teilbereich. Eine Tangierung der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes ist somit ausgeschlossen. Als Grundlage für das Plangebiet wird die zuletzt am 26.02.1980 genehmigte Bebauungsplanänderung herangezogen.*

*Aufgrund der Ausweisung von neuen Nutzungsarten werden die bisher geltenden Festsetzungen für den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Harrgart, 4. Änderung“ aufgehoben.*

*Für die bauliche Nutzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Harrgart, 4. Änderung“ im Stadtteil Tieringen liegenden Grundstücke werden nach § 9 Absatz 1 und 1a BauGB folgende und im Plan dargestellte planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:*

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

Fläche für Gemeinbedarf sowie für Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind bauliche Anlagen, Spielgeräte und Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem Kindergarten stehen und innerhalb eines Außengeländes für Kindergärten angemessen sind.

### 2. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs zugelassen.

### 3. Von der Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind.

### 4. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung und sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen.

Konstruktive Maßnahmen, z. B. Rückenstützen aus Beton für Randsteine, Mastfundamente, die sich auf Privatgrund erstrecken, sind vom Grundstückseigentümer im geringen Umfang (bis ca. 50 cm im Privatgrundstück) zu dulden.

Die an der Grenze zur öffentlichen (Verkehrs-) Fläche liegenden Einrichtungen wie z.B. Beleuchtungsmasten und Verteilerschränke sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

### 5. Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Kabelverteilerschränke und Stromtrassen (z.B. 0,4-kV-Kabel) sind zu dulden.

### 6. Beseitigung des Niederschlagswassers § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen der baulichen Anlagen und gering frequentierten Verkehrsflächen ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen, soweit dies unschädlich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Eine Versickerung darf nur über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Bodenschicht erfolgen. Auf eine ausreichende Bemessung der Versickerung ist zu achten.

Bei ungünstigen Versickerungsvoraussetzungen können Mulden-Rigolenelemente oder -systeme (Mulde mit darunter liegendem Schotterkörper) angewendet werden. Reine Kiessickerschächte sind nicht zulässig.

### 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz geschützter Tiere ist die nachfolgende Vermeidungsmaßnahme durchzuführen, die detailliert in der angefügten artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung (HPA) beschrieben ist.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

#### Vögel:

#### **V1 (Vermeidungsmaßnahme 1)**

Die Fällarbeiten müssen außerhalb der Vogelbrutzeit ab Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden, um eine Tötung oder Schädigung von Vogelindividuen während der Bauphase zu vermeiden.

## 8. Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen können den Pflanzlisten in Kapitel 6 entnommen werden.

### **Pflanzgebot 1 (PFG 1)**

#### **Allgemeines Pflanzgebot**

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Es wird empfohlen, die nicht bebauten und nicht befestigten Grundstücksflächen mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen) der Pflanzliste 1 sowie mit Sträuchern der Pflanzliste 2 (Qualität: 60-100, 2x verpflanzt, mind. 3 Triebe) oder mit regionaltypischen Obstbäumen der Pflanzliste 3 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf sind giftige Pflanzen nicht zulässig. Von den Pflanzlisten abweichende Bäume und Sträucher sind zulässig, sofern es sich um regionaltypische und standortgerechte Gehölze handelt.

### **Pflanzgebot 2 (PFG 2)**

#### **Randliche Eingrünung**

Die innerhalb der Planzeichnung als Pflanzgebot 2 (PFG 2) gekennzeichnete Grundstücksfläche des Plangebiets ist auf mindestens 70 % der Fläche heckenartig zu begrünen. Die Flächen sind mit heimischen Sträuchern (Qualität: 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Alternativ kann statt der heckenartigen Eingrünung mit heimischen Sträuchern auch die Anlage einer Benjeshecke erfolgen.

Die gehölzfreien Flächen sind mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trockene bis frische Standorte (standortheimisches Saatgut, z.B. 01 Blumenwiese von Rieger-Hofmann) einzugrünen und extensiv zu pflegen.

#### **Aufgestellt:**

Balingen, den 09.05.2022

#### **Ausgefertigt:**

Stadt Meßstetten, den

i.V. Tristan Laubenstein  
Projektleitung

Frank Schroft  
Bürgermeister

## 4 Füllschema der Nutzungsschablone

AbN	---
---	---
---	---

AbN - Art der baulichen Nutzung

## 5 Pflanzlisten

### Pflanzliste 1: Gehölze

#### Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Gewöhnliche Rosskastanie
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

### Pflanzliste 2: Gehölze mittlerer Standorte

#### Sträucher

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrieffliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe Schwarzdorn
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa agrestis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa arvensis</i>	Kriechende Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Busch-Rose
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

### **Pflanzenliste 3: Obstbäume**

#### **Obstbäume**

<i>Artnahme</i>		<i>Pflanzenqualität</i>
Apfelbäume in den Sorten	Brettacher	Hochstamm
	Jakob Fischer	
	Rheinischer Bohnapfel	
	Krügers Dickstiel	
	Schöner aus Nordhausen	
	Sonnenwirtsapfel	
	Winterrambour	
Birnbäume in den Sorten	Fäßlesbirne	Hochstamm
	Nägeles Birne	
	Schweizer Wasserbirne	
Steinobst in den Sorten	Wangenheims	Hochstamm
	Frühzwetschge	
	Dt. Hauszwetschge	
	Untertländer	
	Dolleseppler	

## 6 Hinweise

### 1. Wasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalbkreis anzuzeigen.

Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

### 2. Bodenschutz

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.

### 3. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

### 4. Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Junge Moorbildung unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bau-technischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

# Bebauungsplan „Harrgart, 4. Änderung“ im Stadtteil Tieringen

## 7 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Fassung: 09. Mai 2022

*Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Harrgart, 4. Änderung“ im Stadtteil Tieringen umfasst einen ca. 0,17 ha großen Teilbereich des seit 06.05.1958 genehmigten Bebauungsplans „Harrgart“. Als Grundlage für das Plangebiet wird die zuletzt am 26.02.1980 genehmigte Bebauungsplanänderung herangezogen.*

*Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Harrgart, 4. Änderung“ gelten die im Nachfolgenden aufgeführten örtlichen Bauvorschriften.*

## 1. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

### 1.1 Einfriedungen

Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände sind grundsätzlich nicht zulässig.

Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen mindestens 0,50 m zur Fahrbahn zurückzusetzen. Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen. Zum Boden ist ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten.

Die Verwendung von Stacheldraht oder Kunststoffmaterialien sowie Kunststoffummantelungen ist generell nicht zugelassen.

### 1.2 Oberflächenbefestigung

Befestigte Flächen sind aus unbelasteten und wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter oder Schotterrassen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken, zulässig.

Pflaster, Asphalt u.ä. ist auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

### 1.3 Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Deshalb sind Leuchtmittel mit warmweißem Licht (max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen zu verwenden.

Zudem sind UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen zu verwenden. Das Leuchtengehäuse sollte eine staubdichte Konstruktion haben. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C betragen.

Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sowie eine ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung sind auszuschließen.

#### **Aufgestellt:**

Balingen, den 09.05.2022

i.V. Tristan Laubenstein  
Projektleitung

#### **Ausgefertigt:**

Stadt Meßstetten, den

Frank Schroft  
Bürgermeister

# Bebauungsplan „Harrgart, 4. Änderung“ im Stadtteil Tieringen

## 8 Begründung

Fassung: 09. Mai 2022

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	14
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung.....	14
1.2	Ausgangssituation .....	15
2	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets .....	16
3	Erschließung.....	18
3.1	Verkehrliche Erschließung .....	18
3.2	Beseitigung des Niederschlagswassers.....	18
3.3	Stromtrassen und Telekommunikationslinien.....	18
4	Übergeordnete Planungen.....	19
4.1	Regionalplan Neckar-Alb 2013 .....	19
4.2	Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten .....	20
5	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	20
6	Begründung der örtlichen Bauvorschriften .....	21
7	Bebauungsplanverfahren.....	22
8	Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung.....	22
9	Flächenbilanz .....	23

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Harrgart“ .....	14
Abbildung 2:	Planung vom Büro Siegmund und Winz Landschaftsarchitekten .....	15
Abbildung 3:	Bestandsaufnahmen.....	16
Abbildung 4:	Übersichtslageplan .....	17
Abbildung 5:	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	17
Abbildung 6:	Verlauf der 0,4-kV-Kabel (blau) und der Telekommunikationslinien (rosa) ....	19
Abbildung 7:	Ausschnitt des Regionalplans Neckar-Alb 2013.....	19
Abbildung 8:	Ausschnitt des FNP .....	20

# 1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

## 1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Meßstetten beabsichtigt im Stadtteil Tieringen den rechtskräftigen Bebauungsplan "Harrgart" aus dem Jahr 1980 im Bereich der Flurstücke Nr. 260/1, 260/2 und 772 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Harrgart“ sieht für das Plangebiet die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO vor und schafft dadurch Baurecht für eine Wohnbebauung mit Satteldächern. Die Stadt Meßstetten hat beschlossen, aufgrund des aktuellen Bedarfs zur Erweiterung des Außenbereichs des westlich angrenzenden neuen Kindergartengebäudes, etwa 0,17 ha Fläche dem Gemeinbedarf zuzuordnen.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist, im Rahmen des geplanten Vorhabens das Kindergarten-Außengelände bis auf das Flurstück Nr. 260/1 zu erweitern sowie auf dem Flurstück Nr. 260/2 Parkplätze für das Kindergartenpersonal zu Verfügung zu stellen. Hierfür ist die Ausweisung der Nutzungsart „Fläche für Gemeinbedarf sowie für Spielanlagen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB vorgesehen. Die geplante Verkehrsfläche erhält die Zweckbestimmung „Parkfläche für Kindergartenpersonal“ und bietet Platz für etwa 22 nicht überdachte Stellplätze.

Durch die Erweiterung des Außengeländes für den Kindergarten wird ein Teil der Märklinstraße in das Plangebiet einbezogen, sodass im Norden ein Anschluss für Kfz-Fahrzeuge an die Straße „Harrgart“ entfallen wird. Somit entsteht nördlich des Plangebiets eine Sackgasse, die ein Einfamilienhaus und den umzäunten Spiel- und Sportbereich des benachbarten Kindergartens erschließt.

Des Weiteren sieht der Bebauungsplan „Harrgart, 4. Änderung“ eine wirkungsvolle Eingrünung des Plangebietes vor. Dadurch soll eine optische Abgrenzung zwischen dem Kindergarten-Außengelände und dem Parkplatz geschaffen werden, um einen sicheren Aufenthaltsort für Kinder zu entwickeln und Interessenkonflikte zu vermeiden. Zudem dient die Pflanzung von Bäumen der Stärkung des Naturhaushalts.

Für die Realisierung des Vorhabens wird eine Schotterfläche in Anspruch genommen, auf der übergangsweise Container als Räumlichkeiten für den Kindergarten gestanden haben und die aktuell als Parkplatzfläche genutzt wird.

Für das Plangebiet liegt ein Konzept vor, welches den untrennbaren Zusammenhang und die Erforderlichkeit zur Erweiterung des Kindergartengeländes veranschaulicht.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Harrgart“ (genehmigt am 26.02.1980)



Abbildung 2: Planung vom Büro Siegmund und Winz Landschaftsarchitekten  
(Vorabzug vom 21.01.2022)

## 1.2 Ausgangssituation

Das Planungsgebiet liegt an der Märklin- und Honerstraße und wird teilweise durch Wohnbebauung mit Gärten begrenzt. Nordwestlich des Plangebiets ist ein umzäunter Spiel- und Sportbereich des benachbarten Kindergartens vorzufinden. Die Straßen verfügen über einen einseitigen Gehweg.

Innerhalb des Plangebiets liegen im derzeitigen Bestand als Parkfläche genutzte Schotterflächen, auf welchen ehemals die Kindergarten-Container standen. Zudem besteht auf der nördlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke Nr 260/1 und 260/2 ein gepflasterter Zugang zum Sport- und Spielbereich des Kindergartens. Des Weiteren sind entlang der Hohnerstraße kleine gepflegte Grünflächen mit Einzelbäumen vorzufinden.

Gegenüber der Märklinstraße befindet sich das umzäunte Kindergartengelände mit neuem Kindergartengebäude und strukturreichem Außengelände. Das Plangebiet soll an das bestehenden Außengelände angebunden werden.

Das Gelände fällt insgesamt leicht in die südöstliche Richtung ab.



*Blick Richtung Osten auf die Flst. Nr. 260/1 und 260/2*



*Blick auf das Plangebiet von der Hohnerstraße aus*



*Bereich der Märklinstraße*

Abbildung 3: Bestandsaufnahmen

## 2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Innenbereich des Stadtteils Tieringen auf einer Höhe von 801 – 803 m ü. N.N.

Der ca. 0,17 ha große Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke Nr. 260/1 und 260/2 sowie das Flurstück Nr. 272 der Märklinstraße.

Im Westen des Plangebiets befindet sich der städtische Kindergarten, dem das geplanten Außengelände und der Parkplatz angehören. Im Norden und Osten wird das Plangebiet durch mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke begrenzt. Im Süden verläuft die Hohnerstraße, über welche ein verkehrlicher Anschluss zu dem Parkplatz geschaffen werden soll.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes dargestellt.

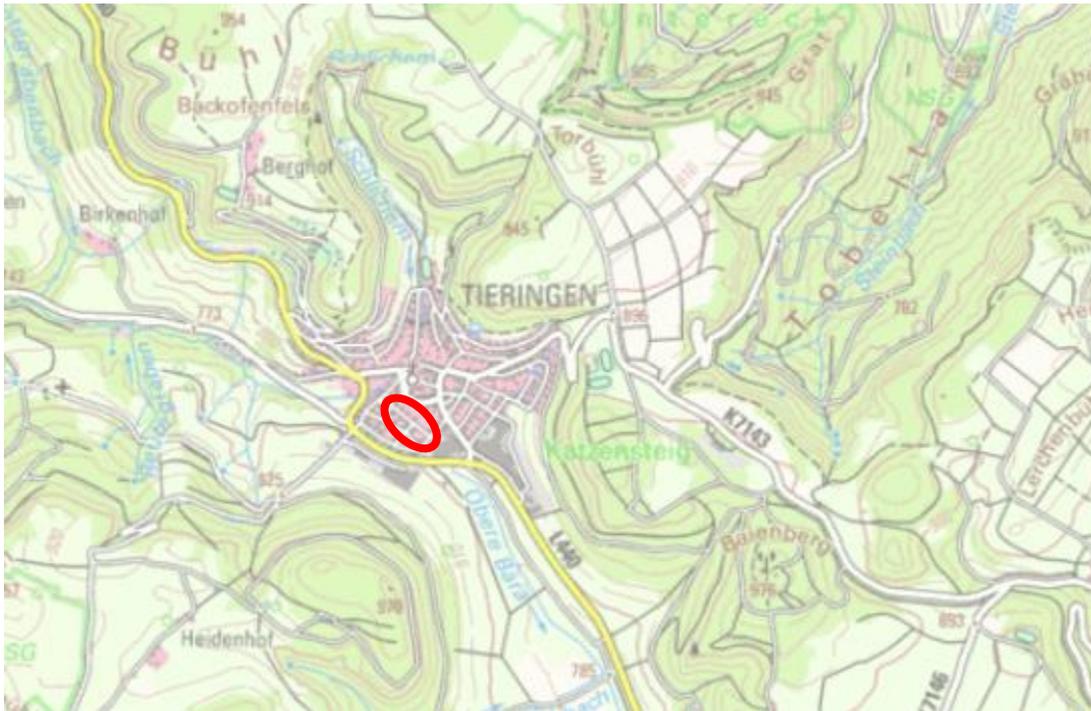


Abbildung 4: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot umkreist)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Lageplan der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abbildung 5: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich

### **3. Erschließung**

#### **3.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Außengeländes für den Kindergarten erfolgt über die Märklinstraße mit Anschluss an die nördlich gelegene Straße Harrgart.

Eine Erschließung des Plangebiets im Kreuzungsbereich der Märklinstraße mit Hohnerstraße wird künftig nur noch fußläufig möglich sein.

Der geplante Parkplatz soll über die Hohnerstraße erschlossen werden.

Die Verkehrssicherheit wird dadurch gewährleistet, dass sich zwischen dem Parkplatz und der Hohnerstraße ein Gehweg und Längsparkplätze befinden. Dadurch kann beim Ausfahren ein ausreichend großer Einblick in den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet werden.

#### **3.2 Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das Regenwasser soll getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet werden.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen der baulichen Anlagen und gering frequentierten Verkehrsflächen ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen, soweit dies unschädlich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.

Eine Versickerung darf nur über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Bodenschicht erfolgen. Auf eine ausreichende Bemessung der Versickerung ist zu achten.

Bei ungünstigen Versickerungsvoraussetzungen können Mulden-Rigolenelemente oder -systeme (Mulde mit darunter liegendem Schotterkörper) angewendet werden.

Reine Kiessickerschächte sind nicht zulässig.

Zur dezentralen Beseitigung des Niederschlagswassers wird empfohlen entsprechende Flächen freizuhalten.

#### **3.3 Stromtrassen und Telekommunikationslinien**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere 0,4-kV-Kabel der Netze BW GmbH.

Um das umliegende Gebiet weiterhin qualitativ mit elektrischer Energie versorgen zu können, müssen diese Kabel bestehen bleiben.

Die Netze BW GmbH wird im Zuge der Errichtung des Außengeländes die 0,4-kV-Kabel ggf. verrohren.

Des Weiteren befinden sich am westlichen Rand des Plangebiets Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Je nach Bedarf sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.

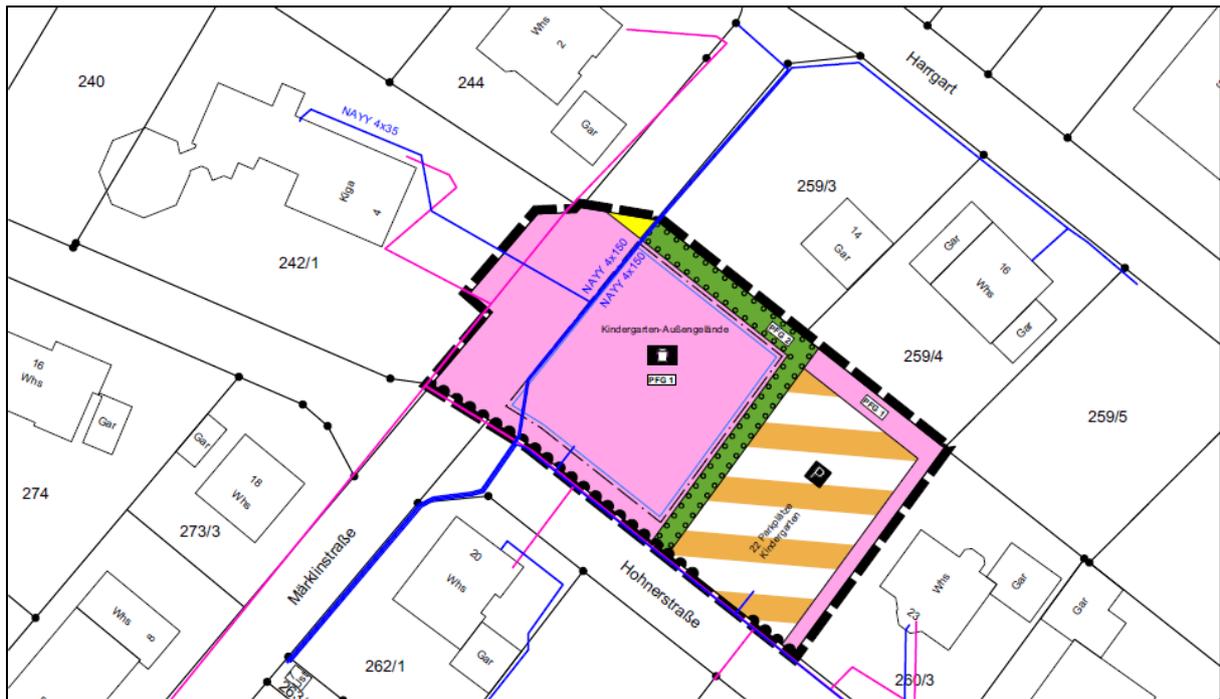


Abbildung 6: Verlauf der 0,4-kV-Kabel (blau) und der Telekommunikationslinien (rosa)

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013, 4. Änderung innerhalb der Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet. Für das Plangebiet bestehen somit keine entgegenstehenden Ausweisungen im derzeit rechtsverbindlichen Regionalplan Neckar-Alb 2013.

Die Bebauungsplanänderung steht keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

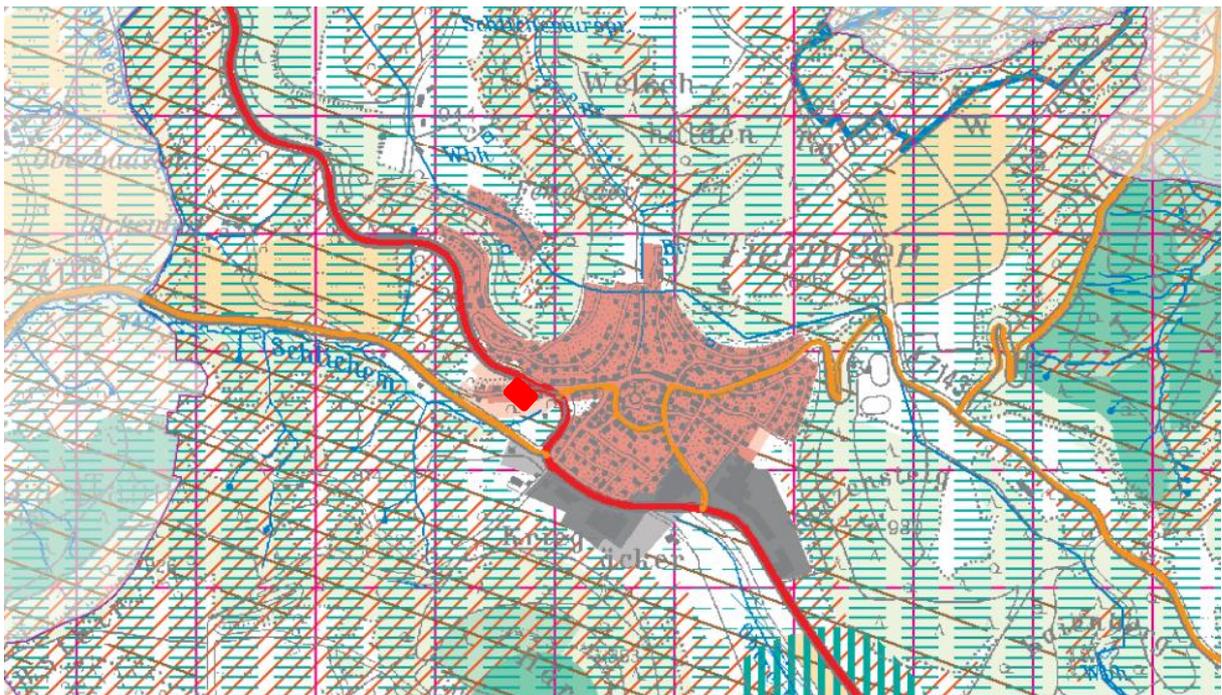


Abbildung 7: Ausschnitt des Regionalplans Neckar-Alb 2013, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

## 4.2 Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten

Der seit dem Jahr 2010 wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim weist den Bereich des Plangebietes als gemischte Baufläche aus.

Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher ist es erforderlich den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB an die Planung anzupassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Westen eine Fläche für Gemeinbedarf an das Plangebiet angrenzt, sodass aufgrund eines direkten Zusammenhangs der bestehenden und geplanten Nutzung eine Erweiterung der Fläche für Gemeinbedarf auf das Plangebiet zweckmäßig ist.

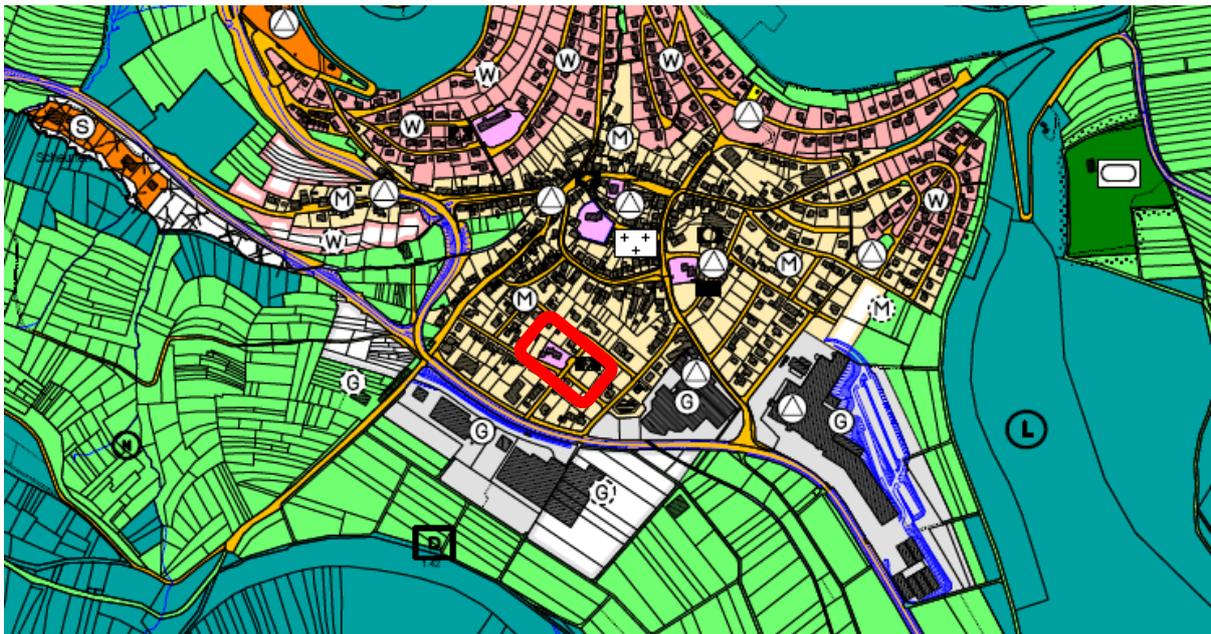


Abbildung 8: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

## 5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „Fläche für Gemeinbedarf sowie für Spielanlagen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechts-sichere Errichtung für bauliche Anlagen und Nutzungen, die im direkten Zusammenhang mit dem westlich angrenzenden Kindergarten stehen und innerhalb eines Außengeländes für Kindergärten angemessen sind. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Plangebiets. Damit wird vorausgesetzt, dass die geplanten baulichen Anlagen und Nutzungen ausschließlich der Kindergarteneinrichtung dienen und somit den Gemeinbedarfszweck erfüllen.

Von der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der Ausweisung von Baugrenzen wird abgesehen, da im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf ausschließlich Spielgeräte und Nutzungen geplant sind, die dem Kindergarten dienen und innerhalb eines Freigeländes zulässig sind.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs zugelassen. Dadurch kann den Anforderungen an eine sichere und räumlich

funktionale Umgebung Rechnung getragen werden, da die Nebenanlagen auch in Grenzbe-  
reichen zulässig sind und das Außengelände optimal ausgenutzt werden kann.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sollen die Zufahrten so angelegt werden, dass ausreichende  
Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind.

Die Ausweisung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkfläche für Kindergarten-  
personal“ ist erforderlich, um nahe der Kindergarteneinrichtung den Erzieherinnen und Erzie-  
hern ausreichend viele Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

Die Duldungspflicht von konstruktiven Maßnahmen bis ca. 0,50 m Tiefe im Privatgrundstück  
dient der Befestigung der öffentlichen Straßenfläche und somit dem verkehrssicheren Über-  
gang zum privaten Grundstück.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschafts-  
schutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Duldungspflicht von Ka-  
belverteilerschränken und Stromtrassen ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Ener-  
gieversorgung gewährleisten zu können.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Bodenflächen der bau-  
lichen Anlagen und gering frequentierten Verkehrsflächen ist auf dem Grundstück zur Versi-  
ckerung zu bringen, soweit dies unschädlich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Mit dieser  
Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur  
Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Klär-  
anlagen geleistet.

Zum Schutz geschützter Tiere ist eine Vermeidungsmaßnahme durchzuführen, die detailliert  
in der angefügten artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung (HPA) beschrieben ist.  
Dadurch sollen Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vo-  
gelarten vermindert oder ausgeschlossen werden.

Die Pflanzgebote dienen zum einen der wirkungsvollen Eingrünung des Plangebiets und zum  
anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll.  
Sie wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tier-  
arten.

Mit der Festsetzung von PFG 1 soll die Fläche für Gemeinbedarf mit heimischen Gehölzen  
versehen werden, um einerseits den Naturhaushalt zu stärken und andererseits der nicht über-  
bauten und nicht befestigten Grundstücksfläche Struktur zu verleihen.

Mit der Festsetzung von PFG 2 soll eine räumliche Trennung zwischen dem Parkplatz und  
dem Kindergartenaußengelände geschaffen werden, um verschiedene Nutzungsarten vonei-  
nander abzugrenzen.

## **6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemein-  
derat der Stadt Meßstetten auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sind erforderlich, um eine harmonische Ein-  
bindung des Plangebiets zu gewährleisten und artenschutzfachlichen Anforderungen zu be-  
rücksichtigen.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering  
zu halten sind befestigte Flächen aus unbelasteten und wasserdurchlässigen Belägen wie

Schotter oder Schotterrasen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken herzustellen. Die Verwendung von Pflaster, Asphalt u.ä. ist auf das unabdingbare Maß zu reduzieren, um das Oberflächenwasser zur Versickerung zu bringen, soweit dies unschädlich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse sind insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

## **7. Bebauungsplanverfahren**

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Harrgart, 4. Änderung“ umfasst die Flurstücke Nr. 260/1, 260/2 und 772 eines innerörtlichen Bereichs, der von der Bebauung freigehalten werden soll. Mit dem geplanten Vorhaben soll die Fläche als Kindergarten-Außengelände gestaltet und ein zweckgebundener Parkplatz angelegt werden. Das geplante Vorhaben ist als eine Maßnahme der Innenentwicklung zu betrachten, sodass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB angesehen werden kann.

Da der vorliegende Bebauungsplan einen Geltungsbereich von 1.711 m<sup>2</sup> aufweist, wird die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.

Weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang nicht vorgesehen.

Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

## **8. Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung**

Die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (HPA) und der Umweltbeitrag sind Bestandteile der Bebauungsplanänderung. Diese umweltrelevanten Gutachten sind dem Bebauungsplan als Anhang beigelegt.

## 9. Flächenbilanz

	Fläche in m <sup>2</sup>
Größe des Geltungsbereiches	1.711
<u>darin enthalten:</u>	
Fläche für Gemeinbedarf	1.061
Verkehrsfläche	9
Parkplatz	496
Fläche für PFG 2	145

**Aufgestellt:**  
Balingen, den 09.05.2022

**Ausgefertigt:**  
Stadt Meßstetten, den

i.V. Tristan Laubenstein  
Projektleitung

Frank Schrott  
Bürgermeister