

Sitzungsvorlage Nr.: 089/2022

Sitzung am 22.07.2022

Öffentlich

Bearbeiter.: Claus Fecker

Aktenzeichen: 621.41

Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schrott



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

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	08.07.2021	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	22.07.2022	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

**Bebauungsplan „Grund / Hülbenwiesen“ in
 Meßstetten-Hartheim
 a) Billigungsbeschluss
 b) Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der
 Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher
 Belange**

Beschlussvorschlag:

Zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens „Grund / Hülbenwiesen“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Hartheim, und des Verfahrens zu den Örtlichen Bauvorschriften „Grund / Hülbenwiesen“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Hartheim, wird beschlossen:

- 1. Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Grund / Hülbenwiesen“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Hartheim, bestehend aus der Plan-**

zeichnung (Teil A) vom 22.07.2022 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.) vom 22.07.2022 wird mit der Begründung vom 22.07.2022 gebilligt.

2. Der Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Grund / Hülbenwiesen“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Hartheim, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 22.07.2022 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 22.07.2022 werden mit Begründung vom 22.07.2022 gebilligt.
3. Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird gemäß § 3 (1) BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird jedermann die Gelegenheit gegeben, die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu der Planung zu äußern.
4. Gemäß § 4 (1) BauGB wird eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Im Rahmen dieser frühzeitigen Behördenbeteiligung werden diese von den Planungen unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
5. Dieser Beschluss des Gemeinderates ist öffentlich bekannt zu machen.

Kosten / Finanzielle Auswirkungen:

- Es werden keine Haushaltsmittel benötigt (kostenneutral).
- Es werden Haushaltsmittel in Höhe von benötigt.
- Diese stehen ausreichend zur Verfügung (HHSt.).
- Haushaltsmittel stehen nur mit € zur Verfügung (HHSt.)
- Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.
Deckungsvorschlag:

Protokollauszug an:

- **Amt 30, 40**

I. Ziel und Zweck

Die Stadt Meßstetten beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Grund / Hülbenwiesen“ in Meßstetten-Hartheim, in dem ein neues allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden soll. In Meßstetten besteht erheblicher Bedarf an neuem Wohnraum. Der Nutzungsdruck hat auch in Meßstetten-Hartheim im Bereich Wohnen in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Der Nutzungsdruck entsteht in erster Linie durch ortsansässige Bewohner, deren Kinder bzw. junge Familien in Meßstetten-Hartheim gerne weiter wohnhaft bleiben möchten. Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans soll durch den vorliegenden Bebauungsplan eine Erweiterung der Ortslage in Richtung Süden erfolgen, die gleichzeitig die Möglichkeit für eine harmonische Abrundung des Ortsrands schafft. Inzwischen hat die Stadt Meßstetten mit erheblichem finanziellen Aufwand die im Plangebiet gelegenen Grundstücke erworben.

Durch die Weiterentwicklung des Wohngebiets nach Süden und die damit verbundene maßvolle Erweiterung des Siedlungsbereichs in den Außenbereich wird der Siedlungsrand und der Übergang in die freie Landschaft neu definiert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Grund/Hülbenwiesen“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung der geplanten Siedlungsarrondierung gegeben, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert und dem weiterhin hohen Bedarf sowohl an Wohnbaugrundstücken als auch an Wohnungen in der Stadt Rechnung getragen.

II. Verfahren

Der erste Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Grund / Hülbenwiesen“ wurde bereits im Jahr 2005 gefasst. Nach Überprüfung der Erschließungskonzeption aus dem Jahr 2019 ist die Stadt jedoch zu dem Ergebnis gekommen, dass es vor allem aus Gründen einer wirtschaftlichen Erschließung günstiger ist, auf eine Überplanung des Dreiecks zwischen der K 7148 und der K 7149 zu verzichten und stattdessen das Baugebiet Richtung Süden zu erweitern. Daher wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Vergleich zum ursprünglichen Aufstellungsbeschluss vom 13.05.2005 im Westen zurückgenommen und zwischen der Landesstraße L 196 und der Kreisstraße K 7149 nach Süden erweitert.

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 16.07.2021 wurde das Bebauungsplanverfahren „Grund / Hülbenwiesen“ mit dem veränderten Geltungsbereich nochmals förmlich eingeleitet.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim (1. Änderung, rechtswirksam seit 16.11.2018) ist der überwiegende Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche ausgewiesen. Südlich davon sind Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen, ist der Flächennutzungsplan entsprechend den künftig zulässigen Nutzungen des Bebauungsplans „Grund / Hülbenwiesen“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

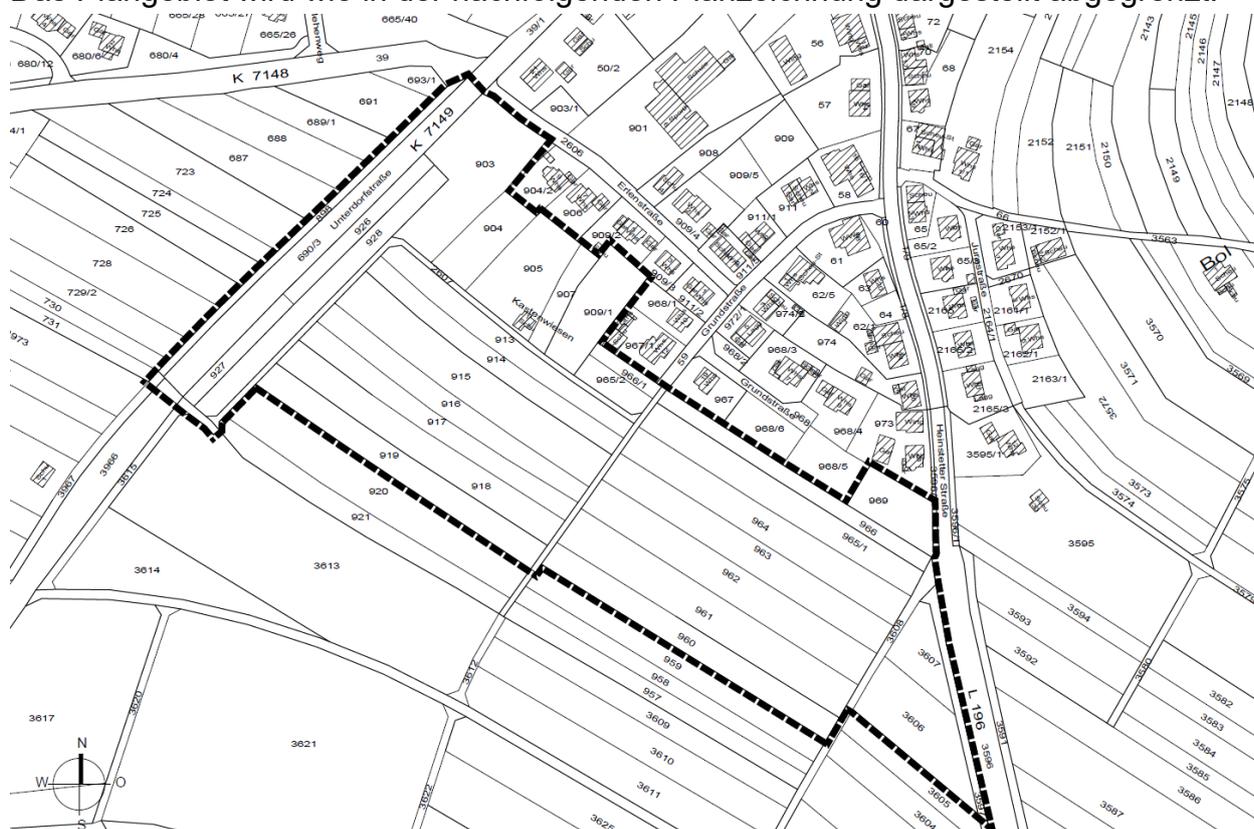
III. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Hartheim und grenzt an den bestehenden Siedlungsrand entlang der Erlen- und Grundstraße an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 59 (teilweise); 898; 903 (teilweise); 904; 905; 907; 909/1; 913; 914; 915; 916; 917; 918; 919; 926; 927; 928; 960; 961; 962; 963; 964; 965/1; 965/2; 966; 966/1; 969; 690/3; 2607; 3597 (teilweise); 3606; 3607; 3608 (teilweise); 3615 (teilweise); 3966 (teilweise) sowie 3967 (teilweise).

Die Größe des Plangebiets beträgt in dieser Abgrenzung ca. 6,12 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



IV. Städtebauliche Konzeption

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde das bisherige Konzept zur Erschließung des Baugebiets aus dem Jahr 2019 überarbeitet.

Das vorliegende Konzept weist eine robuste Erschließungsstruktur auf, welches die Möglichkeit einer flexiblen Bebauung mit verschiedenen Bauformen gestattet (bspw.

Einzel-, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern). Die innere Erschließung besteht aus einem klaren ringförmigen Straßensystem.

Das Plangebiet wird über die Grundstraße erschlossen. Ein Grundstück wird direkt von der Erlenstraße aus erschlossen. Die Anbindung des Plangebiets an die Kreisstraße K 7149 erfolgt gemäß Abstimmung mit dem Straßenbauamt und der Verkehrsbehörde. Aus Richtung Hartheim kommen wird eine Linksabbiegerspur vorgesehen. Hierfür wird die Fahrbahn aufgeweitet.

Zusätzliche fußläufige Wegeverbindungen erfolgen im Norden an die Erlenstraße und im Süden an die vorhandenen Wirtschaftswege. Damit ist auch der Zugang zur freien Landschaft gewährleistet.

Es sind Fahrbahnbreiten von 5,50 m, Schrammborde mit 0,50 m und Gehwege mit 1,80 m Breite vorgesehen. Daraus resultieren Gesamtstraßenräume von 6,50 m bzw. 7,80 m. Für die Fuß- und Radwegverbindungen werden Breiten von 3,00 m vorgesehen.

Es sind insgesamt 65 Baugrundstücke für freistehende Einfamilien- bzw. Doppelhäuser geplant. Die Grundstücksgrößen liegen je nach Zuschnitt und Lage im Durchschnitt bei ca. 560 m². Wenige Grundstücke, vornehmlich Eckgrundstücke, haben eine Größe von ca. 760 m². Im Osten ist ein Baufeld von ca. 3.880 m² für Mehrfamilienhäuser vorgesehen (Teilgebiet WA3 / Grundstück Nr. 66).

Um einen verträglichen Übergang zwischen Neubaugebiet und Bestandsgebiet zu schaffen, werden für die Grundstücke direkt angrenzend an die bestehende Bebauung in der Erlen- und Grundstraße niedrigere Gebäudehöhen festgesetzt (Teilgebiet WA1). Hier entsprechen die Vorgaben des Bebauungsplans für die Höhe der Gebäude denen des Bestandsgebiets, gleichzeitig lässt der Bebauungsplan ein größeres Spektrum an Dachformen zu, sodass eine Weiterentwicklung der Bauformen im Neubaugebiet ermöglicht wird.

V. Umweltverträglichkeit

Im Rahmen des Verfahrens fließen folgende umweltrelevante Themen in den Bebauungsplan ein. Die entsprechenden Gutachten und Dokumente sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

- Umweltbericht

Im Zuge der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht sind auch Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen beschrieben. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Die hieraus entwickelten freiraumgestalterischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen

werden als verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans und in diesen integriert.

- **Eingriff-Ausgleichs-Bilanz**

Durch die Realisierung des Wohnbaugebiets entsteht ein Eingriff in die Schutzgüter „Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt“ und „Boden und Fläche“. Die Minimierungsmaßnahmen wurden bereits als Teil der Planung bilanziert. Arten- und naturschutzrechtlich notwendige externe Ausgleichsmaßnahmen können den Eingriff teils ausgleichen. Das verbleibende Defizit muss über einen externen Ersatz erfolgen (Waldrefugien oder Ökopunkte). Der Eingriff in den Boden kann nicht ausgeglichen werden und muss schutzgutübergreifend kompensiert werden.

- **Artenschutz**

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Durch die Einhaltung der Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen wird gewährleistet, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Avifauna, Fledermäuse oder weitere Artengruppen durch das Vorhaben eintreten.

- **Landschaftsschutzgebiet**

Durch den Bebauungsplan „Grund/Hülbenwiesen“ werden ca. 19.000 m² extensive Wiesen und Ackerflächen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Großer Heuberg“, im Landschaftsteil „Großer Heuberg“ in ein Wohngebiet umgewandelt. Um Konflikte mit der LSG Verordnung zu vermeiden, soll die LSG Grenze um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zurückgenommen werden.

Der betroffene Flächenanteil am LSG (1,9 ha von 9.382 ha) bleibt relativ gering. Die landschaftlichen Strukturen (kleinparzellerte, extensive Landwirtschaft), die verloren gehen, sind in weiten Teilen des geschützten Landschaftsteils „Großer Heuberg“ vertreten.

Zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild vor Ort wird der Geltungsbereich nach Süden eingegrünt. Zudem sind südwestlich im Geltungsbereich eine zentrale Retentionsmulde mit Hochstauden und südöstlich ein Streuobstbestand geplant. Weitere planexterne Kompensationsmaßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang (Feldlerche, Streuobsterhalt und FFH-Mähwiese, Waldrefugien) werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens realisiert.

Aus diesen Gründen wird von keiner erheblichen Gefährdung des Schutzgegenstands nach § 2 der LSG Verordnung ausgegangen.

Eine Änderung des LSGs wird beantragt.

- **Schallimmissionsschutz**

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur westlich verlaufenden Kreisstraße K 7149 (Unterdorfstraße) und zur östlich verlaufenden Landesstraße L 196 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen, Lärmschutzwand entlang der K 7149 (mindestens 2,50 m Höhe über Gradientenstraße) und Lärmschutzwand entlang der L 196 (mindestens 2 m Höhe über Gradientenstraße), werden nahezu im gesamten Plangebiet in der Erdgeschosslage und somit auch in den Freibereichen die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. In den Erdgeschossen sind, abgesehen von der Randbebauung der Erschließungsstraße in die K 7149, keine besonderen Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zu stellen.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm sind für die oberen Geschosse jedoch passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau – vorzusehen (Lärmpegelbereiche III und IV).

Angesichts der Lärmeinwirkungen im Zeitbereich nachts ist insbesondere bei den Gebäuden innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV der Einbau schalldämmter fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen vorzusehen.

Auch wurden die Auswirkungen durch den zusätzlichen Verkehr, der durch die Planung verursacht wird, betrachtet. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass das Verkehrsaufkommen der Grundstraße durch die Entwicklung des Baugebiets von einem derzeit sehr niedrigen Niveau um etwa 320 Kfz/24 h steigt. Die zu erwartende Belastung liegt auch unter Berücksichtigung des Baugebiets in einer für Wohnstraßen üblichen Größenordnung.

- **Geruchsimmissionen**

In ca. 100 m südlicher Richtung befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der mit einem weiteren Stallgebäude und einer Dunglege erweitert werden soll. Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu diesem Betrieb wurde eine Geruchsimmissionsprognose durchgeführt. Im Ergebnis wird der gemäß TA Luft für Wohngebiete anzuwendende Immissionswert von 10 % innerhalb des Geltungsbereichs weit unterschritten. Die belästigungsrelevante Kenngröße liegt auf allen Beurteilungsflächen innerhalb des Plangebiets zwischen 0 % in den nördlichen Bereichen und 5 % im südöstlichen Bereich.

VI. Kosten / finanzielle Auswirkungen

Entsprechend der Kostenüberschlagsbetrachtung zur Erschließung des Baugebiets beläuft sich die Gesamtsumme auf ca. 5.880.000 Euro.

Die genannten Kosten sind auf Grund von vergleichbaren Ausbaumaßnahmen überschlägig ermittelt, die Ansatzmassen aus der Flurkarte und dem Vorentwurf zum Bebauungsplan abgegriffen. Die Kosten dürfen deshalb nur als 1. Kostenrahmen einge-

stuft werden und sind i.Z.d. fachtechnischen Planungen zu präzisieren.

Hinweis:

Die im Frühjahr 2022 bei Vergleichsmaßnahmen erzielbaren Preise zeigen ein äußerst diffuses und instabiles Kostenbild mit teilweise extremen Preisschwankungen und Preissprüngen. Diese werden i.w. auf den instabilen Energiesektor und die Unterbrechung von Lieferketten zurückgeführt. Es ist daher momentan mit höheren Preisunsicherheiten zu rechnen als wie dies ansonsten in der Bauwirtschaft für Kostenschätzungsniveaus üblich ist. Aufgrund dessen wird empfohlen, die Kosten als "vorläufig" zu betrachten und zeitnah fortzuschreiben.

Anlagen

- Planzeichnung (Teil A) vom 22.07.2022, M 1:500, Plan Nr. 9, A3 verkleinert, col.
- Schriftlicher Teil (Teil B) vom 22.07.2022, 22 Seiten, A4, s/w
- Begründung zum Bebauungsplan vom 22.07.2022, 19 Seiten, A4, s/w
- Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz vom 05.07.2022, 54 Seiten, A4, s/w
- Kostenüberschlagsbetrachtung vom 08.07.2022

Pläne zum Umweltbericht:

- EA1 Biotoptypen Bestand vom 10.06.2022, M 1:2.000, A3, col.
- EA2 Boden Bestand vom 10.06.2022, M 1:2.000, A3, col.

Anlagen zum Umweltbericht:

- Externe Maßnahmen des Ausgleichskonzepts zum Bebauungsplan „Grund / Hülbenwiesen“ vom 04.07.2022, 36 Seiten, A4, s/w
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Grund / Hülbenwiesen“ vom 03.06.2022, 38 Seiten, A4, s/w
- Konzept für den Feldlerchenausgleich im Rahmen des Bebauungsplans „Grund/Hülbenwiesen“ vom 04.07.2022, 29 Seiten, A4, s/w
- Antrag auf Änderung des Landschaftsschutzgebietes Großer Heuberg im Rahmen des Bebauungsplans „Grund/Hülbenwiesen“ vom 01.07.2022, 8 Seiten, A4, s/w
- Antrag auf Genehmigung zur Umwandlung der Nutzungsart nach § 33a NatSchG BW im Rahmen des Bebauungsplans „Grund/Hülbenwiesen“ vom 11.01.2022, 6 Seiten, A4, s/w
- Öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Durchführung naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen für den Artenschutz vom 04.07.2022 - Vorentwurf, 6 Seiten, A4, s/w
- Schalltechnische Untersuchung vom Juni 2022, 38 Seiten, A4, s/w
- Prognose der Geruchsimmissionen vom 28.06.2022, 33 Seiten, A4, s/w
- Geländeschnitte vom 22.07.2022, M 1:500, Pläne Nr. 11 und 12, A3 verkleinert, col.