stadt meßstetten

☒ Gemeinderat
☐ Technischer Ausschuss
☐ Verwaltungs- und Finanzausschuss

Sitzungsvorlage Nr.: 123/2022 | Sitzung am 21.09.2022 | ☒ Öffentlich
Bearbeiter.: Claus Fecker | Aktenzeichen: 621.41 | ☐ Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schroft

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

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	16.02.2018	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	25.09.2020	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	16.09.2021	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	21.10.2022	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

9. Änderung des Bebauungsplans „Am Berg – Lautlinger Weg – Hinter dem Berg„ in Meßstetten

a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Anhörung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

b) Beratung und Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfs sowie Beschluss über die erneute Beteiligung der

Öffentlichkeit und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. **Der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der beschränkten erneuten Anhörung der Öffentlichkeit sowie der beschränkten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB) wird zugestimmt.**

2. **Der vorliegende erneut geänderte Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes in Plan und Text mit der Begründung, dem städtebaulichen Entwurf, dem Umweltbeitrag und der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung (HPA) wird gebilligt.**

3. **Der vorliegende erneut geänderte Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in Plan und Text zur 9. Änderung des Bebauungsplanes wird gebilligt.**

4. **Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Beschluss ortsüblich bekannt zu machen und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Darüber hinaus soll die Verwaltung die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB veranlassen.**

Kosten / Finanzielle Auswirkungen:

☒ Es werden keine Haushaltsmittel benötigt (kostenneutral).
☐ Es werden Haushaltsmittel in Höhe von benötigt.
☐ Diese stehen ausreichend zur Verfügung (HHSt.).

☐ Haushaltsmittel stehen nur mit € zur Verfügung (HHSt.)
☐ Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.
Deckungsvorschlag:

Protokollauszug an:

- **Amt 40**

I. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Stadt Meßstetten beabsichtigt im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Am Berg – Lautlinger Weg – Hinter dem Berg“ ein derzeit als öffentliche Grünfläche bestehendes Grundstück für die Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Hierzu ist die Ausweisung eines reinen Wohngebietes und somit die Schaffung eines entsprechenden Planungsrechts erforderlich. Aufgrund der innerörtlichen Nachverdichtung soll die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1970 wurde zu seiner Zeit als Allgemeines Wohngebiet entwickelt. Inmitten des Wohngebietes wurde ein ca. 1.600 m² großes Grundstück als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, um einen Naherholungs- und Begegnungsort für die Gebietsbewohner zu schaffen. Um der hohen Nachfrage nach neuem Wohnraum gerecht zu werden, ist es erforderlich, von der Planungshoheit gemäß Art. 28 Abs. Grundgesetz (GG) Gebrauch zu machen und diese parkartig angelegte Grünfläche zugunsten von Wohnnutzung zu überplanen. Die bestehenden Grünstrukturen sollen dabei möglichst erhalten werden. Daher sieht der Bebauungsplan für die bestehenden Gehölze Pflanzbindungen vor.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes sieht auf dem Grundstück Flst. Nr. 4873 die Ausweisung einer Wohnbaufläche vor mit dem Ziel dort mindestens drei Bauplätze für Einzelhäuser oder Doppelhaushälften zu schaffen. Sowohl einer dichteren als auch aufgelockerten Bebauung soll der Bebauungsplan in diesem Bereich offen gegenüberstehen und diverse Wohnformen zulassen. Eine mögliche und unverbindliche Anordnung der Bauplätze ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe der einzelnen Baugrundstücke darf 350 m² nicht unterschreiten und 600 m² nicht überschreiten.

Nutzungen wie Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke können im geplanten Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist über den nördlich gelegenen und halbkreisförmig verlaufenden „Höhenweg“ gesichert. Die relativ ebene Fläche kann zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt werden, welches sich in einer ruhigen Wohnlage und dennoch zentrumsnah befindet.

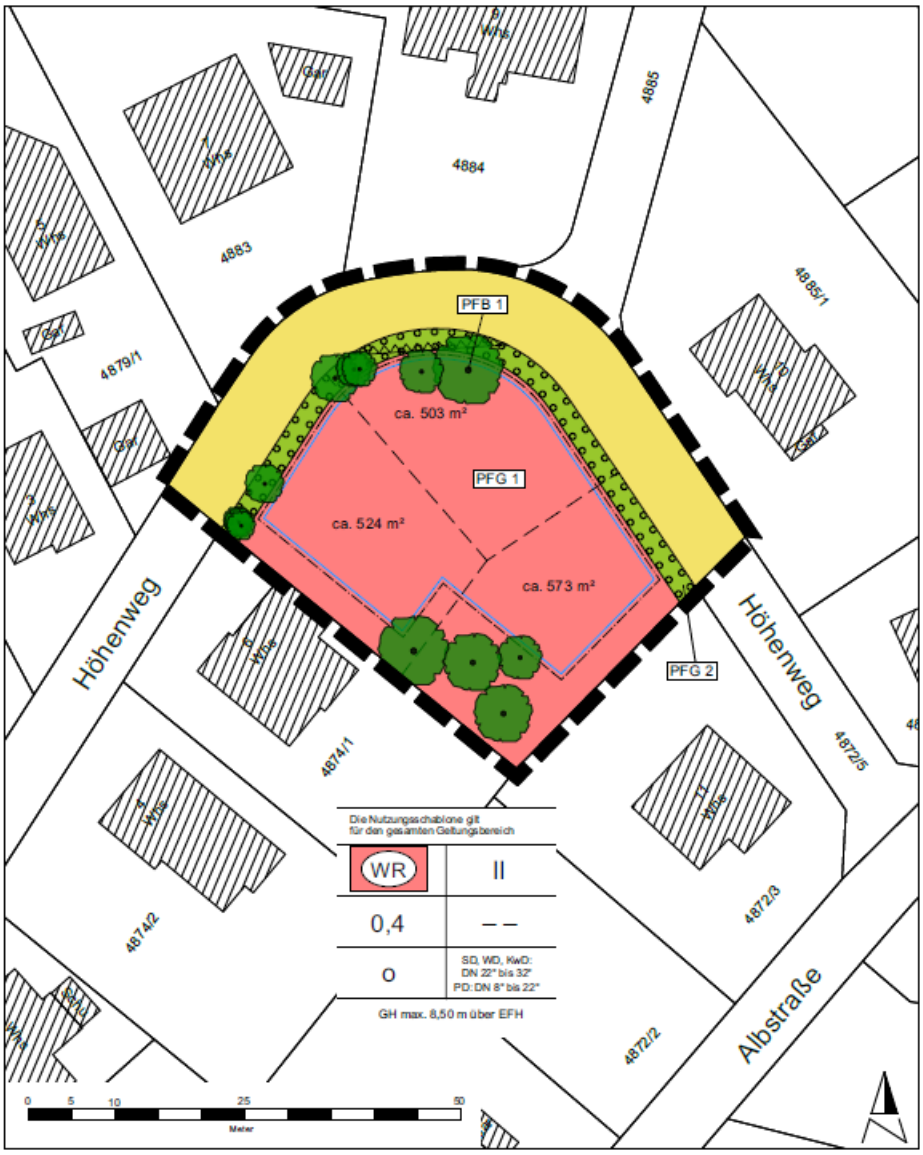

Abbildung 1: B-Plan „Am Berg-Lautlinger Weg-Hinter dem Berg“, 9. Änderung (geänderter Entwurf vom 29.09.2022)

Die Planzeichnung mit dem räumlichen Geltungsbereich, die Textteile (planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung), städtebaulicher Entwurf, Umweltbeitrag und die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung liegen im Entwurf in der Fassung vom 29.09.2022 als Anlage bei. Zudem ist den Unterlagen eine Synopse (Abwägung der Stellungnahmen aus der zweiten Offenlage) beigefügt.

Zur weiteren Erläuterung des Vorhabens sowie des bauplanungsrechtlichen Verfahrens werden die geänderten Inhalte im Rahmen einer Präsentation vorgestellt.

II. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes ist auf dem Flurstück 4873 geplant, welches sich im östlichen Ortsteil von Meßstetten auf einer Höhe von 955 – 957 m ü. N.N. befindet.

Dieses Flurstück besitzt eine Größe von ca. 0,2 ha und wird als eine öffentliche Parkanlage genutzt.

In unmittelbarer Entfernung vom Flurstück 4873 bzw. dem Plangebiet befindet sich u.a. ein Gymnasium. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Speisewirtschaften sowie kleine Betriebe sind eher weiter westlich entlang der Haupterschließungsachsen der Stadt Meßstetten angesiedelt und können ebenfalls auf kurzen Wegen erreicht werden.

Die nachfolgenden Abbildungen stellen die räumliche Lage des Plangebietes dar:

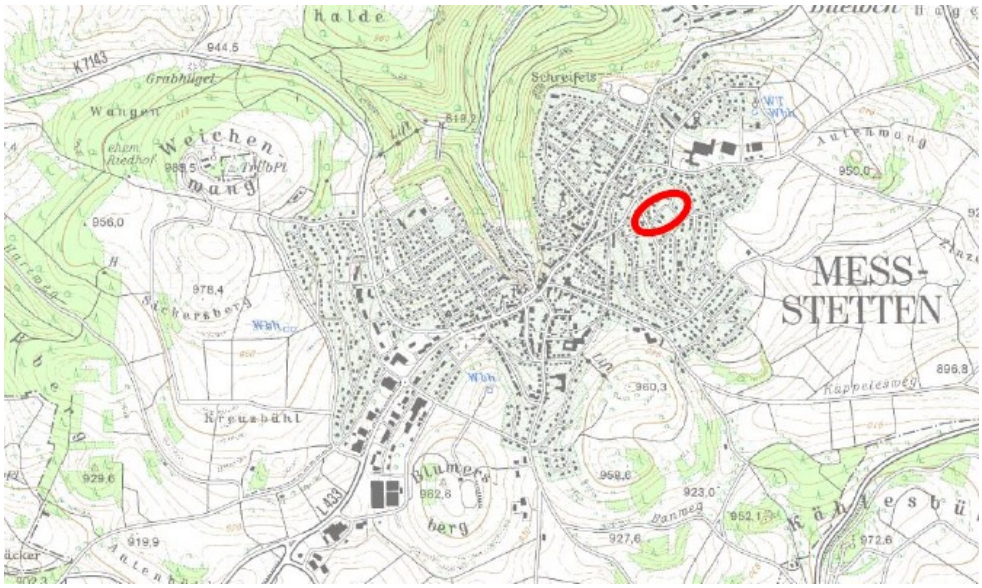

Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich

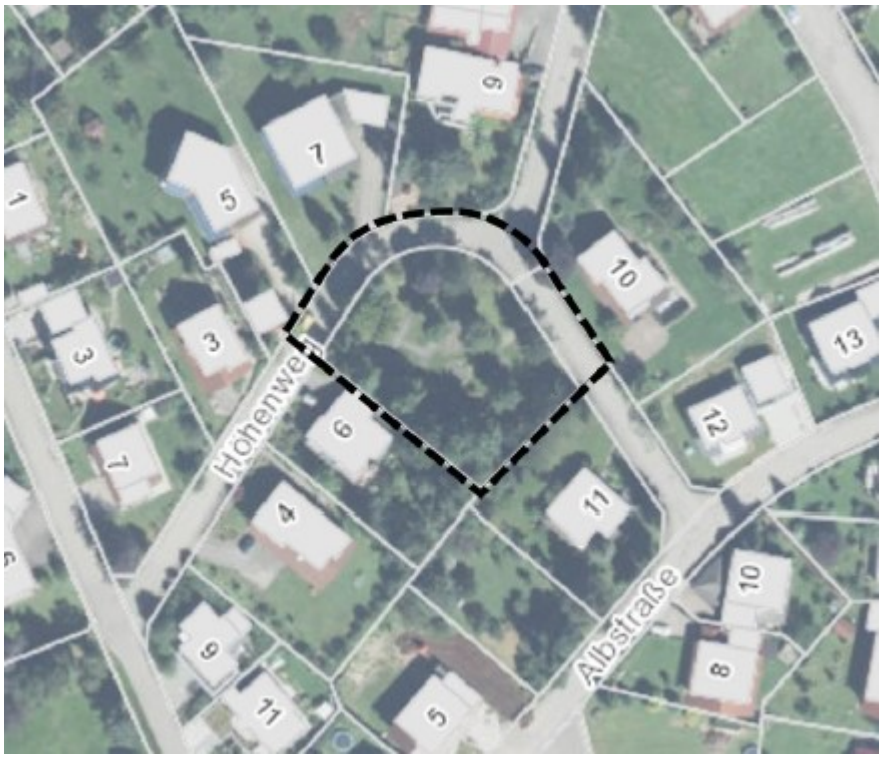

Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich, unmaßstäblich

III. Flächennutzungsplan

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

Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan kann in einem solchen Einzelfall gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit einem Berichtigungsbeschluss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim geändert werden. Diese redaktionelle Änderung wird dem Landratsamt Zollernalbkreis angezeigt.

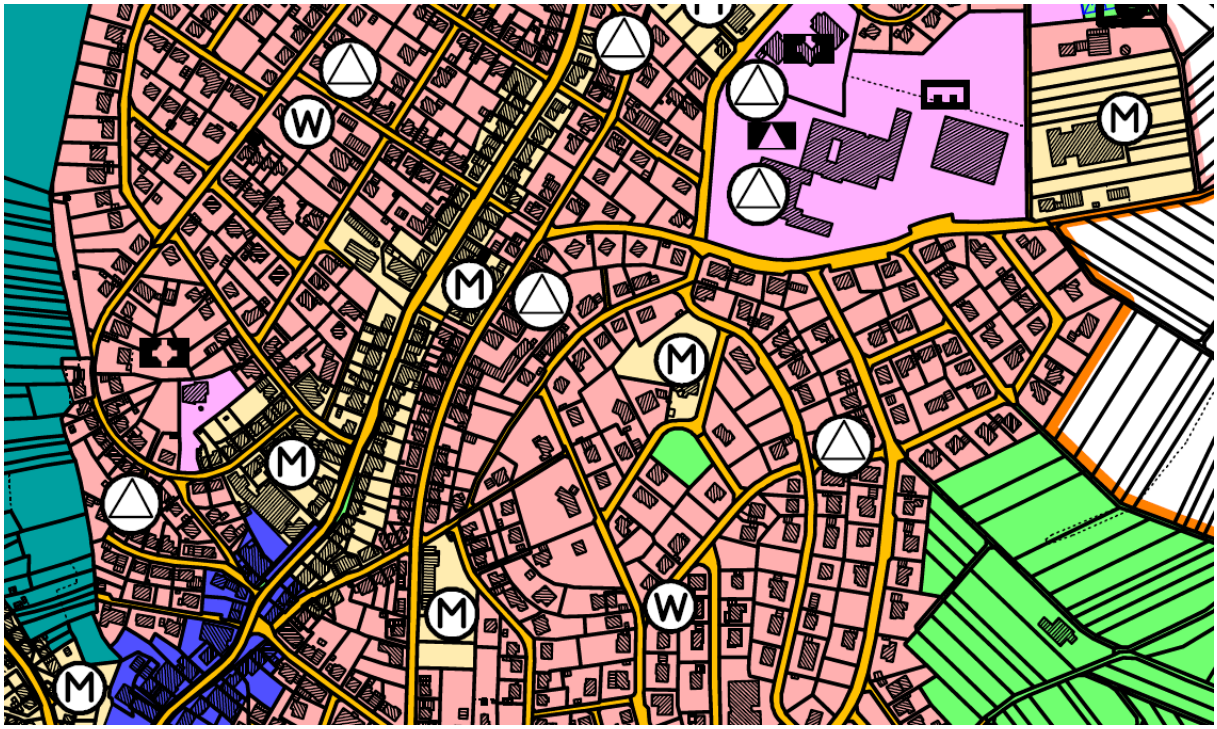

Abbildung 3: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich

IV. Erschließung

Der nordwestliche bis nordöstliche Bereich des Baugrundstücks Flst. Nr. 4873 grenzt direkt an den „Höhenweg“ an, sodass das Baugrundstück von dort aus direkt erschlossen werden kann. Aufgrund der Lage an einer Halbkreuzung kann das Baugrundstück von verschiedenen Richtungen aus entdeckt werden.

Bei dem „Höhenweg“ handelt es sich um einen innerhalb einer ruhigen Wohnlage gelegenen Erschließungsweg.

Die Stromversorgung erfolgt über die Energieversorgung Netze BW GmbH. Nutzbare Anschlüsse sind vorhanden, diese sind ggf. zu erweitern oder zu ertüchtigen.

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Das verschmutzte Abwasser kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze abgeführt werden. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Bodenflächen wird in einer Retentionszisterne gesammelt und darf nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden. Das Übereich ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen, da kein Regenwasserkanal im weiteren Umfeld vorhanden ist.

V. Vorgetragene Anregungen und Bedenken

Nach der beschränkten erneuten Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geprüft und Abwägungsvorschläge erarbeitet. Die Einzelheiten zu vorgebrachten Stellungnahmen sind der Synopse – Abwägung der Stellungnahmen aus der zweiten Offenlage (Fassung vom 29.09.2022) zu entnehmen.

Im Nachfolgenden werden die kritischen Stellungnahmen zusammenfassend dargestellt:

Das Landratsamt Zollernalbkreis und der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. haben in ihren Stellungnahmen angeregt, im geplanten Wohngebiet an geeigneten Stellen Vogelnistkästen und Fledermausquartiere vorzusehen. Nistkästen werden von den nachgewiesenen Arten (Buchfink, Elster) nicht angenommen. Darüber hinaus handelt es sich hierbei nicht um Arten von besonderer artenschutzfachlicher Relevanz (Schutzstatus in D/BW). Innerhalb des Plangebiets konnte keine Quartiernutzung nachgewiesen werden. Bei den nachgewiesenen Fledermäusen handelt es sich um einzelne Männchen. Diese finden in den Gärten und Gebäuden der unmittelbaren Umgebung Tagequartiere in ausreichender Anzahl. Das Anbringen von Nistkästen ist aus artenschutzfachlichen Gesichtspunkten nicht erforderlich. Die Anregung wurde dennoch berücksichtigt, indem in den Bebauungsplan die Empfehlung aufgenommen wurde, die verbleibenden Bäume mit Nistkästen für dort angetroffene Vögel und nachgewiesene Fledermäuse auszustatten.

Der Regionalverband Neckar-Alb hat in seiner Stellungnahme erneut angeregt, mehrere kleinere Wohnungen gegenüber wenigen großen Wohnungen für eine bessere Infrastrukturauslastung, Bedarfsgerechtigkeit und Flächenschonung vorzusehen. Die für das Wohnbauvorhaben vorgesehene Fläche liegt inmitten eines Wohngebiets, welches durch Einfamilienhäuser geprägt ist. Die Grundstückszuschnitte erlauben eine Bebauung mit Einfamilienhäusern. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan keine Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten vorsieht, sodass die Unterbringung von zusätzlich 1-2 kleineren Wohnungen im Gebiet durchaus möglich ist. Ein Einzelhaus

wird mit 1,5 WE angerechnet. Verrechnet mit 2,1 EW je WE ergibt sich eine Wohnbaudichte von 59 EW/ha. Dies entspricht nahezu der im Regionalplan für Meßstetten vorgesehenen Bruttowohndichte von 60 Einwohnern/ha, sodass im geplanten Wohngebiet mindestens drei Einfamilienhäuser regionalplanerisch zulässig sind.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen. Die wesentlichen Anregungen beziehen sich auf Themen wie Erschließungsbeitrag, Schutz der Nadel- und Laubbäume sowie Erhalt der Grünanlage. In der Stellungnahme wird mitgeteilt, dass in der Bürgerfragestunde am 16.09.2021 die Fragen, die während der letzten 3,5 Jahren der Stadt schriftlich und mündlich vorgetragen und im Schreiben vom 18.11.2020 noch einmal genannt wurden, überwiegend mit „Innenverdichtung vor Außenentwicklung“ beantwortet wurden. Dies wird seitens der Stadtverwaltung in der vorliegenden Abwägungstabelle nochmal erläutert. Innenpotenziale wie öffentliche Grünflächen müssen von der Stadt vorzugsweise umgesetzt werden, bevor Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden. Geschieht dies nicht, wird der Kommune der Anspruch auf Wohnbauflächen im Außenbereich zur Bedarfsdeckung reduziert. Somit wirken sich nicht entwickelte Innenbereichsflächen nachteilig auf die Argumentation Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen aus.

Der Stellungnahme beiliegende Bescheid über Erschließungsbeitrag vom 17.11.1978 wird von der Stadtverwaltung zur Kenntnis genommen. Gemäß § 42 Abs. 2 BauGB sind Entschädigungsansprüche aufgrund der Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung auf 7 Jahre befristet. Im vorliegenden Fall liegt ein demgegenüber vielfach längerer Zeitablauf vor. Weiter wird darauf hingewiesen, dass seit der ursprünglichen Zahlungserhebung für die Erschließungsanlagen immer die Stadt alle Aufwendungen für die Verkehrssicherung, Unterhaltung und Erneuerung getragen hat. Somit besteht nach Auffassung der Stadtverwaltung kein Ausgleichsanspruch für die Erschließungsbeiträge.

In Bezug auf den Schutz von Nadel- und Laubbäumen wird darauf hingewiesen, dass bei der Verfügbarmachung von potenziellen Wohnbauflächen ein öffentliches Interesse verfolgt wird. Hierbei können Gehölze überplant werden. Der Gesetzgeber sieht bei der Anwendung des § 13a BauGB keine Kompensation der Eingriffe aufgrund der Flächeninanspruchnahmen vor. Gehölze, die nicht überbaut werden dürfen, sind durch Pflanzbindungsgebote geschützt und müssen bei Verlust oder Beschädigung ersetzt werden.

VI. Wesentliche Änderungen im Bebauungsplanentwurf

Die wesentlichen Änderungen im Bebauungsplanentwurf dienen dem Ziel im Plangebiet mindestens drei Wohngebäude für Familien mit Kindern zu errichten und beziehen sich auf folgende Festsetzungen:

- Festsetzung Nr. 1 „Art der baulichen Nutzung“: Die Art der baulichen Nutzung wurde in Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO geändert, um die gewünschte

Wohnnutzung im Plangebiet dauerhaft sicherzustellen. Ausnahmsweise können gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO im geplanten Wohngebiet Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

- Die bisher mit 1,2 festgesetzte Geschossflächenzahl entfällt.

- Festsetzung Nr. 2.3 „Höhe der baulichen Anlagen“: Konkretisierung des Bezugspunktes zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlage.

- Neue Festsetzung Nr. 5 „Größe der Baugrundstücke“: Die Baugrundstücke dürfen eine Größe von jeweils 350 m² nicht unterschreiten und 600 m² nicht überschreiten.

- Ergänzung in der Festsetzung Nr. 14 unter PFB 1: Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Darüber hinaus sind geringfügige Änderungen in den Festsetzungen Nr. 4 „Baugrenzen“, Nr. 7 „Nebenanlagen“, Nr. 12 „Vermeidungsmaßnahme 1“ und in der örtlichen Bauvorschrift Nr. 3.1 „Einfriedungen“ vorgenommen worden. Des Weiteren ist in den örtlichen Bauvorschriften unter Nr. 4. die Stellplatzverpflichtung in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

VII. Weiteres Verfahren

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Aufgrund von mehreren Änderungen im Entwurf des Bebauungsplans ist es erforderlich, den Bebauungsplanentwurf mit dazugehörigen Unterlagen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Die erneute öffentliche Auslegung ist nach der erforderlichen öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt und digital auf der Homepage der Stadt Meßstetten durchzuführen. Mit der Durchführung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ist das Büro Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH, Balingen beauftragt.

Nach der erneuten Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB werden die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen

geprüft und Abwägungsvorschläge erarbeitet. Anschließend wird der Entwurf des Bebauungsplans für den Satzungsbeschluss aktualisiert. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie die Fassung des Satzungsbeschlusses erfolgen im Gemeinderat.

Anlagen

1 Planzeichnung (Geänderter Entwurf vom 29.09.2022)
1 Textteile der 9. Änderung des Bebauungsplans bestehend aus den planungsrechtlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg sowie der Begründung (Geänderter Entwurf vom 29.09.2022)
1 Städtebaulicher Entwurf (Stand 29.09.2022)
1 Umweltbeitrag (Stand 29.09.2022)
1 Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (Stand 29.09.2022)
1 Synopse – Abwägung der Stellungnahmen aus der zweiten Offenlage (Stand 29.09.2022)