

Sitzungsvorlage Nr.: 004/2023

Sitzung am 27.01.2023

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	16.02.2018	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	25.09.2020	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	16.09.2021	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	21.10.2022	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	27.01.2023	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) Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4

**Gemeindeordnung Baden-Württemberg  
(GemO)**

- c) Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 1 und 7 Landesbauordnung (LBO) mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO**

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Anhörung der Öffentlichkeit sowie der 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 Bebauungsplan „Am Berg – Lautlinger Weg – Hinter dem Berg“, 9. Änderung wird nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO BW als Satzung beschlossen.**
- 3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan „Am Berg – Lautlinger Weg – Hinter dem Berg“, 9. Änderung aufgestellten örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 74 LBO BW i.V.m. § 4 GemO BW als Satzung beschlossen.**

---

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**

## 1. 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 m<sup>2</sup> 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 über eine Pflanzbindung teilweise erhalten bleiben.

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 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten und 600 m<sup>2</sup> 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.

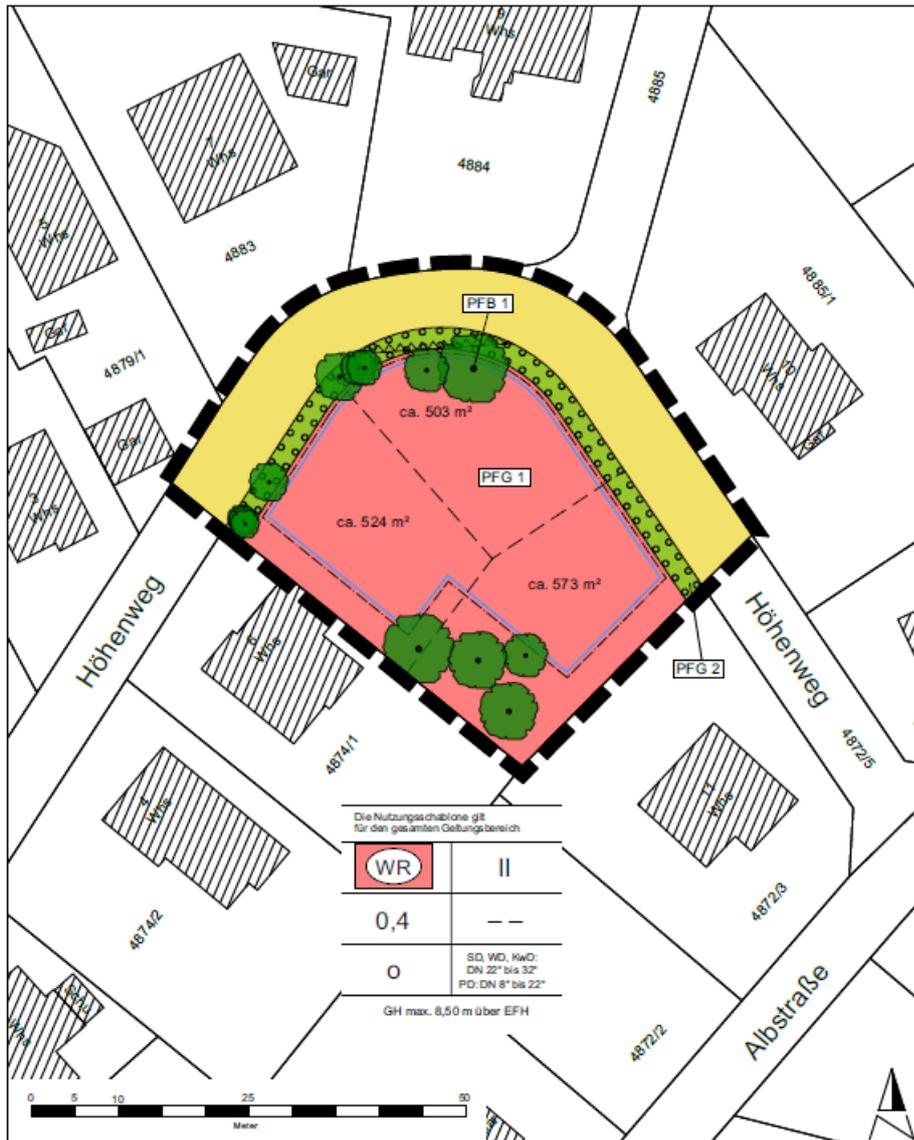


Abbildung 1: B-Plan „Am Berg-Lautlinger Weg-Hinter dem Berg“, 9. Änderung

Die Planzeichnung mit dem räumlichen Geltungsbereich, die Textteile (planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung), städtebaulicher Entwurf, Umweltbeitrag und die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung liegen in der Fassung vom 16.01.2023 als Anlage bei. Zudem ist den Unterlagen eine Synopse (Abwägung der Stellungnahmen aus der zweiten Offenlage) beigefügt.

## 2. 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 ein Gymnasium. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Speisewirtschaften sowie kleine Betriebe sind eher weiter westlich entlang der Hauptschließungsachsen der Stadt Meßstetten angesiedelt und können ebenfalls auf kurzen

Wegen erreicht werden.

Die nachfolgenden Abbildungen stellen die räumliche Lage des Plangebietes dar:

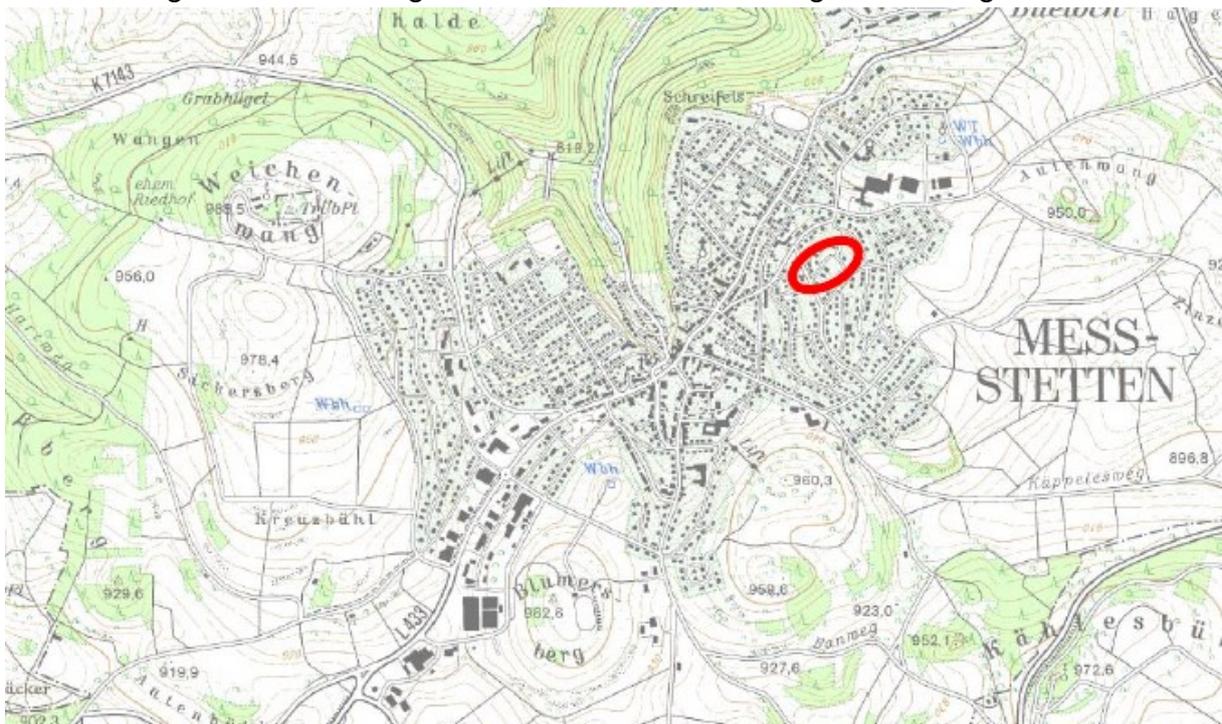


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich

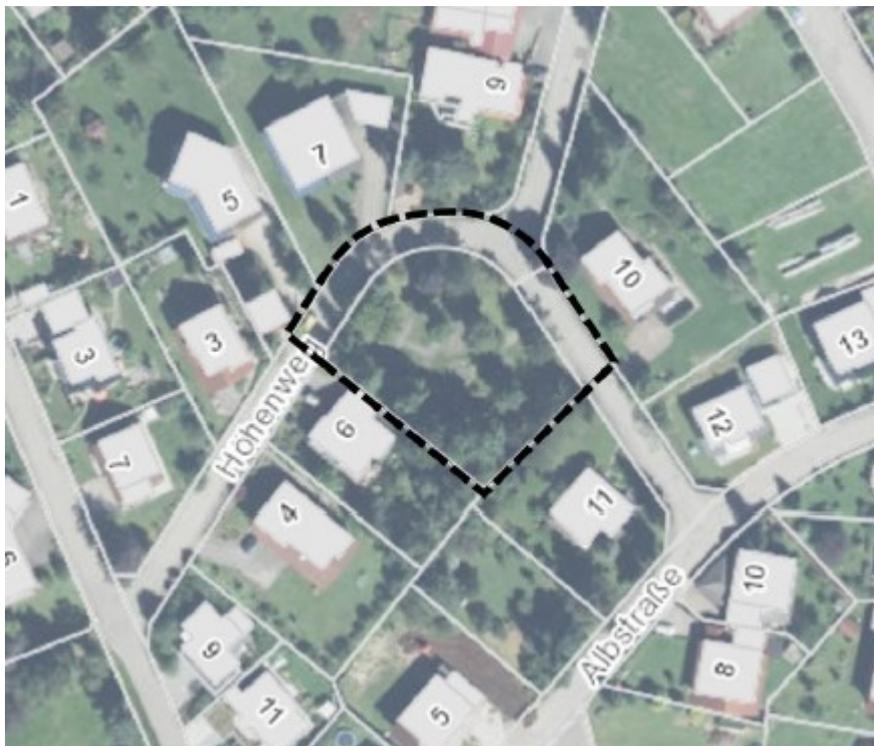


Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich, unmaßstäblich

### 3. 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.

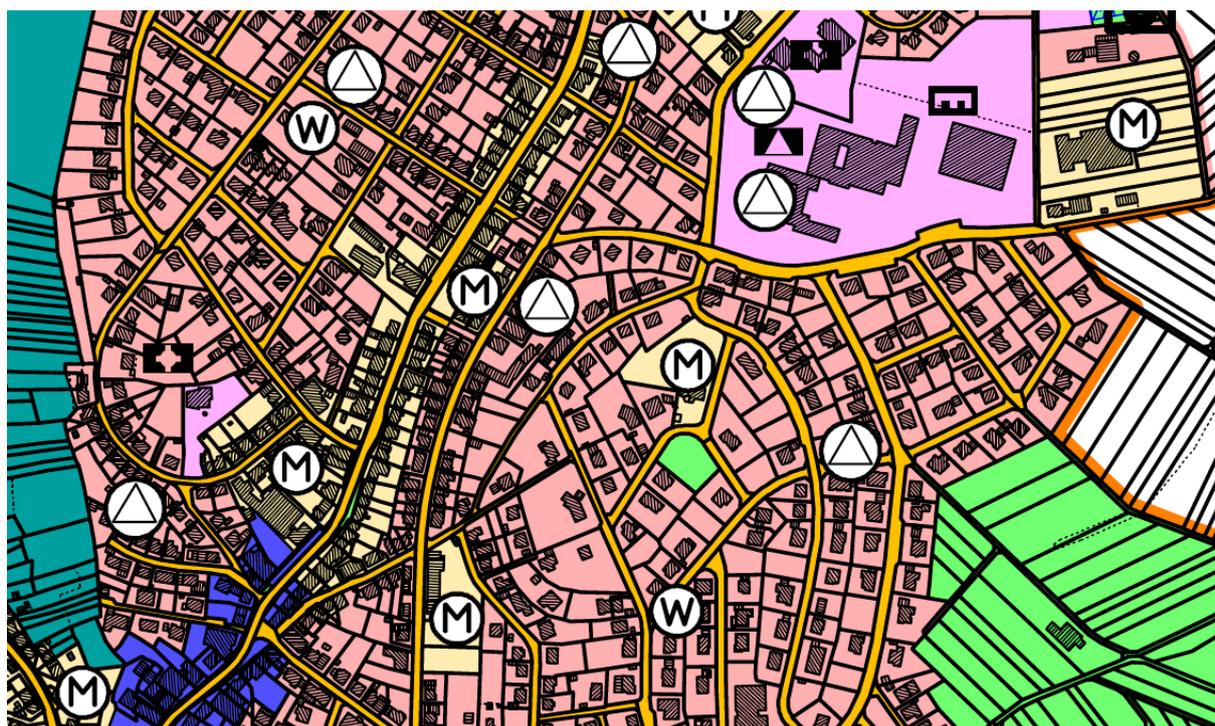


Abbildung 3: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich

### 4. 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 erschlossen werden.

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

Die Stromversorgung erfolgt über die Energieversorgungs 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.

## **5. Vorgetragene Anregungen und Bedenken**

Nach der 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 dritten Offenlage (Fassung vom 12.01.2023) zu entnehmen.

Im Folgenden werden die kritischen Stellungnahmen zusammenfassend dargestellt:

Das Regierungspräsidium Tübingen und der Regionalverband Neckar-Alb haben in ihren Stellungnahmen 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 mit Gärten geprägt ist. Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist, auf ca. 1.600 m<sup>2</sup> Fläche mindestens drei Bauplätze für Einzelhäuser oder Doppelhaushälften vorzusehen, um diese entsprechend dem aktuellen Bedarf Familien mit Kindern zur Verfügung zu stellen. Kindergarten und Schule sind auf kurzen Wegen erreichbar. Somit fügt sich das geplante Vorhaben aus der Sicht der Stadtverwaltung besser als ein Mehrfamilienhaus mit überwiegend kleineren Wohnungen in die vorhandene Umgebung ein.

Der Regionalplan sieht für Meßstetten als Unterzentrum im ländlichen Raum eine Bruttowohndichte von 60 Einwohnern/ha vor. Ein Einzelhaus wird mit 1,5 WE angerechnet. Verrechnet mit 2,1 EW je WE ergibt sich eine Wohnbaudichte von 59 EW/ha. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Größe der einzelnen Baugrundstücke 350 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten und 600 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Somit ergeben sich 3-4 Bauplätze für das Plangebiet. Zudem besteht die Möglichkeit, in geplanten Wohnhäusern Einliegerwohnungen unterzubringen, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Die untere Naturschutzbehörde (UNB) im Landratsamt Zollernalbkreis hat in seiner Stellungnahme empfohlen, das Vogelschlagrisiko an Glasfronten zu minimieren und zur Sicherung der Kleintierdurchlässigkeit bei Einfriedungen den erforderlichen Bodenab-

stand auf 20 cm zu erhöhen. Gemäß der örtlichen Bauvorschrift Nr. 3.1 soll mit Zäunen zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,10 m eingehalten werden. Der Vorschlag der UNB wurde aus Gründen des Artenschutzes berücksichtigt und der Mindestabstand auf 0,20 m geändert. Um Vogelverluste an Glasscheiben im geplanten Wohngebiet zu minimieren, wurden unter Ziffer 5.6 „Vogelschlagrisiko“ entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen eingegangen. Die wesentlichen Anregungen beziehen sich darauf, das geplante Wohnbauvorhaben zu verhindern und die bestehende Grünanlage zu erhalten. Es wird bemängelt, dass die Öffentlichkeit und die Angrenzer kein Mitspracherecht haben. Des Weiteren werden in den Stellungnahmen Themen wie Umweltschutz, Lebensqualität und der Begriff „Doppelte Innenverdichtung“ aufgegriffen, der die bauliche Entwicklung der Städte mit der Erhaltung und Weiterentwicklung des urbanen Grüns verbindet. Die Einzelheiten hierzu sind der oben genannten Synopse zu entnehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass das geplante Vorhaben im Interesse der Öffentlichkeit angesichts der aktuellen Wohnraumknappheit auf städtischen Flächen realisiert werden muss. Andere Flächen befinden sich in Privateigentum und stehen für eine Wohnbebauung nicht zur Verfügung. Wenn solche innenstädtischen Grünflächen aus artenschutzrechtlicher und ökologischer Sicht nicht zwingend zu erhalten sind und die Wertigkeit bspw. aufgrund geringer Frequentierung oder mangelnder Pflege den Zielen der Wohnraumentwicklung unterliegt, können diese entsprechend umgewidmet werden. Eine Durchgrünung des geplanten Wohngebiets und seiner näheren Umgebung bleibt durch die vorhandenen und im Bebauungsplan durch eine Pflanzbindung 1 (PFG 1) gesicherten Baumbestände zum Teil erhalten. Die durch Pflanzbindungsgebote geschützten Gehölze sind bei Verlust oder Beschädigung zu ersetzen. Aus den genannten Gründen wird im Interesse der Öffentlichkeit an dem geplanten Vorhaben weiterhin festgehalten.

Der Bebauungsplan kann mit geringfügigen Änderungen als Satzung verabschiedet werden.

## **6. Weiteres Verfahren**

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Am Berg – Lautlinger Weg – Hinter dem Berg“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Nach der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Fassung des Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan beim Landratsamt Zollernalbkreis angezeigt.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft treten.

## **Anlagen**

- 1 Satzungstexte
- 1 Planzeichnung (Fassung vom 16.01.2023)
- 1 Textteile der 9. Änderung des Bebauungsplans bestehend aus den planungsrechtlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg sowie der Begründung (Fassung vom 16.01.2023)
- 1 Städtebaulicher Entwurf (Stand 16.01.2023)
- 1 Umweltbeitrag (Stand 16.01.2023)
- 1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Stand 16.01.2023)
- 1 Anlage zu den Hinweisen im Bebauungsplan
- 1 Synopse – Abwägung der Stellungnahmen aus der dritten Offenlage (Stand 16.01.2023)