

Bebauungsplan „Kapf II, 4. Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen und Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Hinweise.....	4
5	Begründung zur Änderung des Bebauungsplans.....	6
5.1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes	7
5.2	Ziele und Zwecke der Planänderung.....	8
5.3	Begründung zur Änderung der planungsrechtlichen Festsetzung	8
5.4	Bebauungsplanverfahren.....	8
5.5	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft.....	9

Fassung: 10. März 2023

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 21.10.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 11.11.2022
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 21.10.2022
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 11.11.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 21.11.2022	bis 22.12.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 21.11.2022	bis 22.12.2022
Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) 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

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

Stadt Meßstetten, den

Frank Schroft
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I 1353) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (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 05.03.2010 (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 18.12.1990 (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 24.07.2000 (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 von der Änderung betroffene Geltungsbereich ist im Lageplan mit folgendem Planzeichen dargestellt:



Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden ausschließlich um die nachfolgend dargestellte Festsetzung geändert. Nicht aufgeführte Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen, Dachüberstände oder Balkone ist bis zu 1,00 m zulässig.

Aufgestellt:
Balingen, den 10.03.2023

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:
Stadt Meßstetten, den

Frank Schroft
Bürgermeister

4 Hinweise

1. Denkmalschutz

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.

2. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Oberen-Lochen-Schichten. Diese werden zum Teil vom Holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit bedeckt.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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 lehmgefüllter 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 Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) und die DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 auf Nachfrage bei der Stadtverwaltung eingesehen werden können.

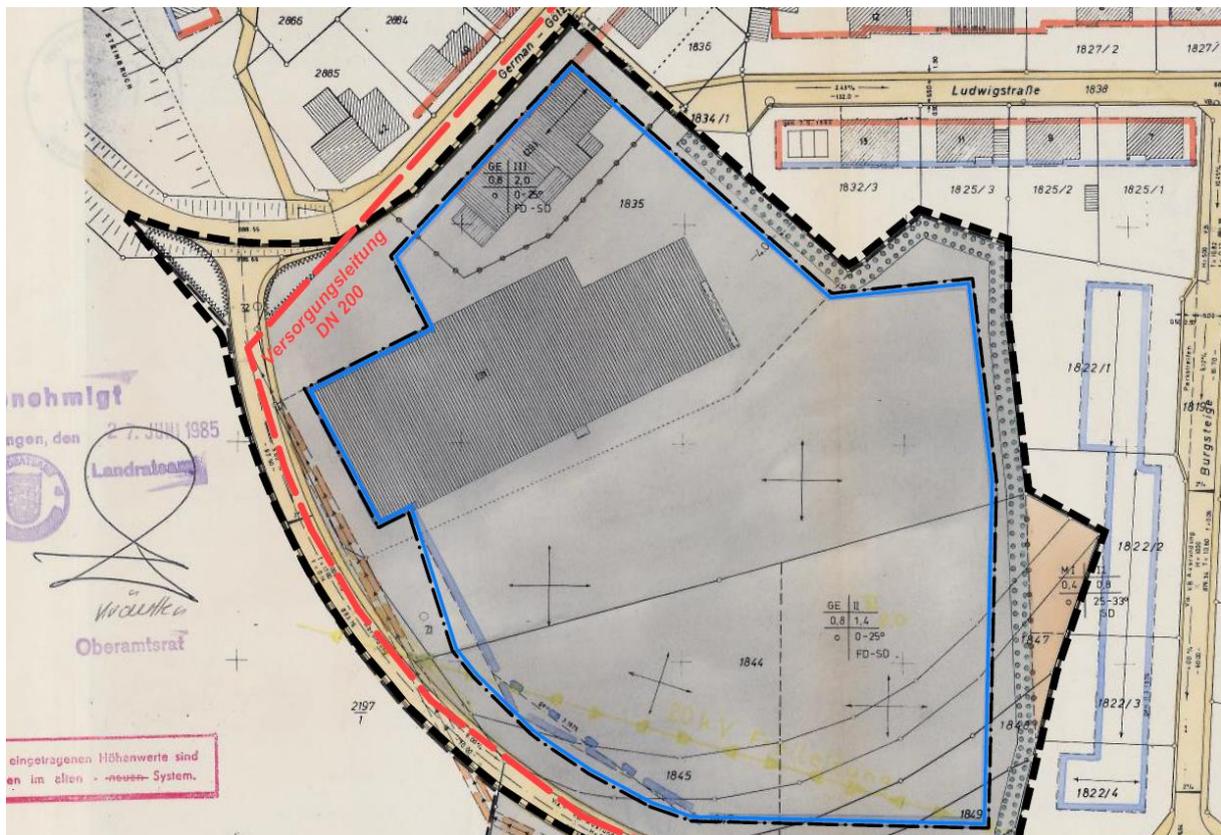
3. Leitungen der Netze BW GmbH

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich nahe der Straße auf Grundlage des GIS der Netze BW GmbH Regionalzentrum Nordbaden eine nicht eingemessene Versorgungsleitung DN 200 vom Zweckverband Hohenberggruppe, die nicht überbaut werden darf. Es wird um entsprechende Rücksichtnahme gebeten. Ggf. kann die Versorgungsleitung nach Rücksprache mit der Netze BW GmbH umgelegt werden.

Des Weiteren befinden sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche 20- und 0,4-kV-Kabel der Netze BW. Sollten diese Anlagen oder ein Teil dieser dem geplanten Bauvorhaben hinderlich sein, so müssen diese umgelegt werden. Die Kostentragung dieser Verkabelungs- bzw. Umlegungsmaßnahme richtet sich nach den zum Zeitpunkt der Ausführung geltenden gesetzlichen und vertraglichen Vereinbarungen.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird es erforderlich, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund, auch außerhalb des Bebauungsplanes, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Kabelverteilerschränke der Netze BW GmbH im gesamten Bereich auf Anliegergrundstücken sowie angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen zu dulden sind.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage der Versorgungsleitung DN 200 (rot) dargestellt.



Bebauungsplan „Kapf II, 4. Änderung“

5 Begründung zur Änderung des Bebauungsplans

Fassung: 10. März 2023

5.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das von der 4. Bebauungsplanänderung betroffene ca. 2,5 ha große Gewerbe- und Mischgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kapf II“ befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Hossingen auf einer Höhe von ungefähr 875 bis 895 m über NN.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke Nr. 1835, 1844/3 sowie teilweise die Flurstücke Nr. 1777/1, 1822/2, 1822/3, 1844/4 und 2096.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage aller Bebauungsplanänderungen und somit des insgesamt ca. 3,3 ha großen Geltungsbereichs der Bebauungspläne „Kapf II“ dargestellt.

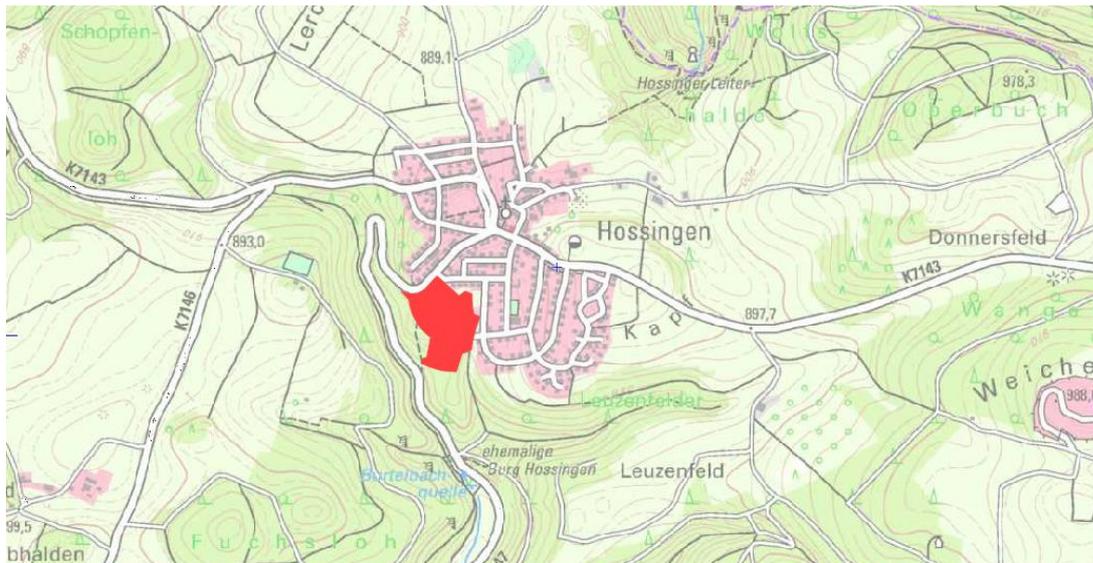


Abbildung 1: Übersichtslageplan der rechtskräftigen Bebauungspläne (rot), unmaßstäblich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Kapf II“ kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

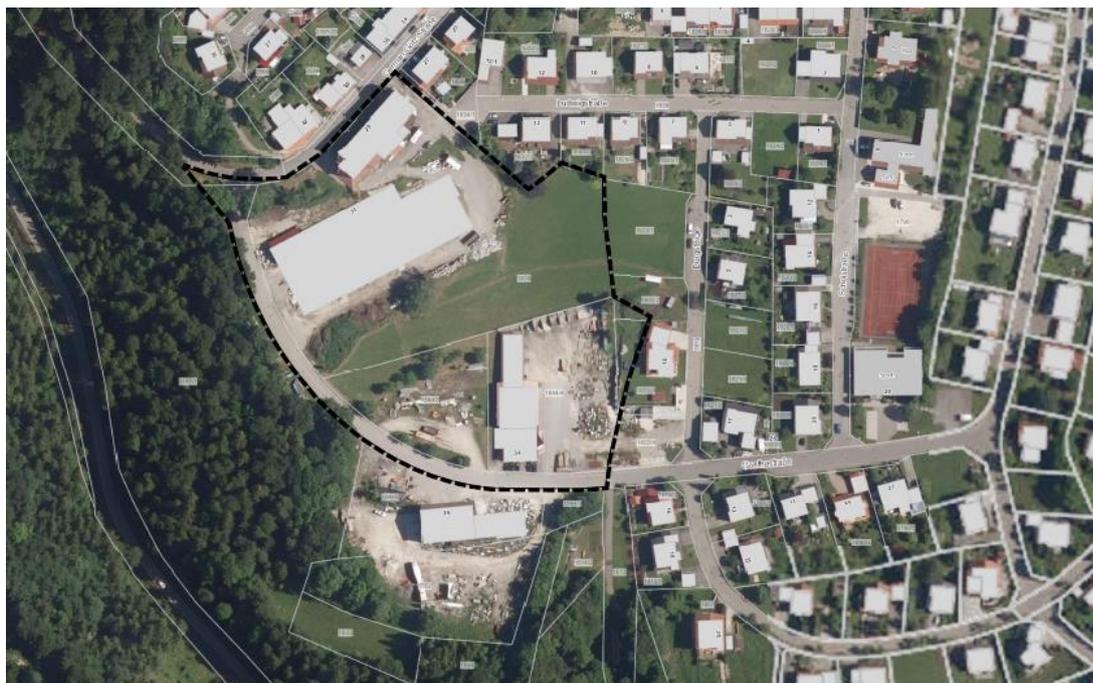


Abbildung 2: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans „Kapf II, 4. Änderung“

5.2 Ziele und Zwecke der Planänderung

Die Stadt Meßstetten hat mit der Aufstellung des zwischenzeitlich mehrfach geänderten und erweiterten Bebauungsplans „Kapf II“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gewerbe- und Mischgebiets geschaffen.

Um die zukünftige Bebauung inmitten von bestehenden Gewerbebetrieben optimal umzusetzen ist eine geringfügige Erweiterung der Baugrenze nach Süden hin erforderlich. Zu der südlich gelegenen Goethestraße wird mit ca. 4,50 m ein ausreichend großer Abstand mit der geplanten Bebauung eingehalten. Die Stadt Meßstetten unterstützt dieses Vorhaben, um im Gewerbegebiet eine Nachverdichtung und somit Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen zu ermöglichen. Da die Grundzüge der Planung durch die geringfügige Erweiterung der Baugrenze unberührt bleiben, kommt das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung.

Der südlich gelegene Wald wird durch die Erweiterung der Baugrenze nicht tangiert, weil es sich hierbei um eine Abrundung der bisher geltenden Baugrenze handelt, die parallel zu der Goethestraße führt.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,5 ha. Die Änderung der Baugrenze bezieht sich ausschließlich auf den nördlich der Goethestraße gelegenen Teilbereich. Andere Festsetzungen und Darstellungen bleiben von der 4. Bebauungsplanänderung unberührt.

5.3 Begründung zur Änderung der planungsrechtlichen Festsetzung

Baugrenze

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Kapf II“ sind nur planungsrechtliche Änderungen hinsichtlich der im zeichnerischen Teil dargestellten Baugrenzen erfolgt. Daher wird nachfolgend ausschließlich die geänderte Festsetzung zur Baugrenze begründet.

Mit der teilweisen Auflösung von bestehenden Baugrenzen in unmittelbarer Nähe von der Goethestraße und der Festsetzung von neuen Baugrenzen wird den Bauherren abweichend von der Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit zugesprochen, sodass zukünftig die überbaubare Fläche optimal ausgenutzt werden kann.

Mit einem geringfügigen Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen, Dachüberstände oder Balkone werden keine negativen Auswirkungen für den Boden oder das Ortsbild verbunden. Daher dürfen die baulichen Anlagen als untergeordneten Gebäudeteile die Baugrenze bis zu 1,00 m überragen.

5.4 Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Durch die geringfügige Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt.

Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bauchstabe b genannten Schutzgüter (vgl. Erläuterungen zur Auswirkung der Planung in Kapitel 5.7).

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen und den betroffenen Bürgern im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner wird im vereinfachten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

5.5 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Entsprechend dem vorangegangenen Kapitel 5.5 zur Anwendung des Bebauungsplanverfahrens, wird der vorliegende Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Hieraus ergeben sich einige Besonderheiten für die Belange der Umweltprüfung.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Zudem findet § 4c BauGB (Überwachung) keine Anwendung.

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe im Zuge einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist gemäß BauGB für das vereinfachte Verfahren nicht erforderlich. Die abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes sind jedoch gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und werden nachfolgend behandelt.

Der Bebauungsplan 2. Änderung und Erweiterung „Kapf II“ ist seit dem Jahr 1985 rechtskräftig. Die seit dem Jahr 1994 genehmigte 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kapf II“ umfasst ausschließlich das südlich der Goethestraße gelegene Flurstück Nr. 1852 und stellt eine Erweiterung des Bebauungsplanes dar. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes sieht keine Nutzungsänderungen vor. Geändert wird ausschließlich die Baugrenze im sehr geringfügigen Umfang. Somit sind über das derzeit schon zulässige Maß keine relevanten Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der aktuellen Planung zu erwarten. Gemäß § 1a, Abs.3, letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Durch die zwischenzeitlich weitgehende Bebauung des Plangebiets kann davon ausgegangen werden, dass sich keine Arten des Anhangs IV im Plangebiet angesiedelt haben, die zur Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG führen würden.

Aufgestellt:
Balingen, den 10.03.2023

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:
Stadt Meßstetten, den

Frank Schroft
Bürgermeister