

Sitzungsvorlage Nr.: 065/2023
 Bearbeiter.: Martin Kittel

Sitzung am 26.05.2023
 Aktenzeichen: 621.41

☒ Öffentlich
☐ Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schrott



Amt 10 Bürgermeisteramt	Amt 20 Hauptamt	Amt 30 Finanzverwaltung	Amt 40 Bauamt
			M. Kittel

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	26.05.2023	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	27.01.2023	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

2. Änderung des Bebauungsplans „Haldenstraße“ in Tieringen

- a) Abwägung der eingegangenen
Stellungnahmen
- b) Beratung des geänderten Entwurfs
- c) Beschluss über die beschränkte
erneute Offenlage

Beschlussvorschlag:

1. Der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Anhörung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) wird zugestimmt.
2. Der vorliegende geänderte Entwurf des Bebauungsplanes „Haldenstraße, 2. Änderung“, Gemarkung Tieringen in Plan und

Text mit der Begründung, dem Umweltbeitrag und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird gebilligt.

- 3. Der vorliegende geänderte Entwurf der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Haldenstraße, 2. Änderung“, Gemarkung Tieringen in Plan und Text wird gebilligt.**
- 4. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Beschlüsse ortsüblich bekannt zu machen und die beschränkte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.**

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 Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Meßstetten beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Haldenstraße, 2. Änderung“ im Ortsteil Tieringen innerhalb eines ca. 0,17 ha großen Teilbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Haldenstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses zu schaffen, um der steigenden Nachfrage nach neuem Wohnraum gerecht zu werden. Als Bebauungsverfahren kommt das Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung.

Der seit dem Jahr 2002 rechtskräftige Bebauungsplan „Haldenstraße“ weist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO aus. Ziel und Zweck der vorliegenden zweiten Änderung des Bebauungsplanes ist, die bisher geltenden Festsetzungen auf das geplante Vorhaben anzupassen. Folglich sind für das gesamte Plangebiet Festsetzungen vorgesehen worden, die der zeitgemäßen Architektur und den aktuellen Anforderungen an den Arten- und Umweltschutz entsprechen. Aufgrund der

Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens an diesem Standort kann eine effiziente Nutzung der in unmittelbarer Nähe des Plangebiets bereits vorhandenen Infrastruktur erfolgen. Der Flächen- und Ressourcenverbrauch wird dadurch reduziert. Darüber hinaus kann eine sinnvolle Einbindung des Wohngebäudes in die bestehende Umgebung erfolgen.

Gegenüber der geplanten Bebauung ist in derzeitigem Bestand ein flächenmäßig kleines Schulgebäude vorzufinden. Aufgrund der bereits vorhandenen Wohnnutzung in der näheren Umgebung des Schulgebäudes ist davon auszugehen, dass keine immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen für die geplante Wohnnutzung zu befürchten sind.



Die Planzeichnung und Textteile (planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung) sowie der Umweltbeitrag und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) liegen im Entwurf in der Fassung vom 12.05.2023 als Anlage bei.

II. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das ca. 0,17 ha große Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich des Meßstetener Stadtteils Tieringen in Hanglage.

Die Errichtung des Mehrfamilienhauses ist auf den Flurstücken Nr. 2688/38 und 2688/39 geplant. Des Weiteren befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vollständig die Flurstücke Nr. 2688/41 (Stichstraße „An der Bitterhalde“ mit Wendepalte), 2688/43 (Zufahrt zum Einfamilienhaus im Osten) sowie teilweise die Flurstücke Nr. 2655 (Manuelesgässle im Westen) und Nr. 2656/1 (Zufahrt innerhalb des Grundstückes der Schule).

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes dargestellt.

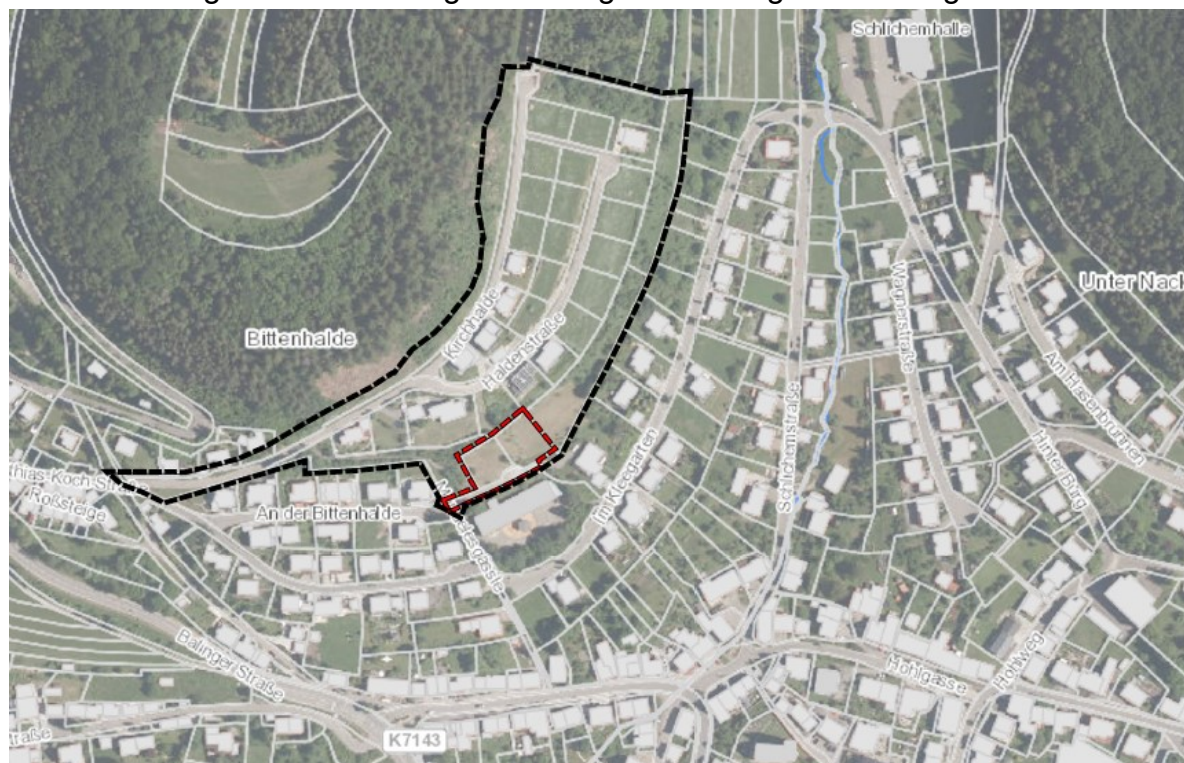


Abbildung 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans „Haldenstraße, 2. Änderung“ (rote Balkenlinie) und des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Haldenstraße“ (schwarze Balkenlinie)

III. Vorgetragene Anregungen und Bedenken

Nach der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und Abwägungsvorschläge erarbeitet. Die Einzelheiten zu vorgebrachten Stellungnahmen sind der Synopse – Abwägung der Stellungnahmen

aus der Offenlage (Fassung vom 12.05.2023) zu entnehmen.

Im nachfolgenden werden die kritischen Stellungnahmen zusammenfassend dargestellt:

Das Landratsamt Zollernalbkreis hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass flach geneigte Dächer im Zuge einer nachhaltigen Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes und zur Verringerung des Niederschlagswasserabflusses als Gründach realisiert werden sollten. Dies wird zurückgewiesen. Das auf dem Dach mit einer Neigung bis zu 11° des geplanten Gebäudes anfallende Niederschlagswasser soll über einen Regenwasserkanal in den westlich des Plangebiets gelegenen offenen Graben abgeleitet werden. Das geplante Dach soll ausschließlich der Photovoltaiknutzung dienen. Eine Dachbegrünung ist nicht vorgesehen.

Des Weiteren hat das Landratsamt Zollernalbkreis in seiner Stellungnahme um eine Definition des Begriffs Grenzgaragen gebeten, weil diese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden und ggf. eine Abstandsflächenbaulast benötigen. Grenzgaragen sind Garagen, die an den Grundstücksgrenzen angeordnet werden dürfen. Die Entscheidung über die Planung der Grenzgaragen obliegt dem Bauherrn. Sollten die Wandfläche von 25 m² und die Wandhöhe von 3,0 m überschritten werden, wird eine Abstandsflächenbaulast erforderlich werden. Ebenso wird für Carports keine maximal zulässige Höhe festgesetzt.

Darüber hinaus hat das Landratsamt Zollernalbkreis in seiner Stellungnahme gebeten, zu prüfen, ob die Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften unter „Nr. 4 Aufschüttungen und Abgrabungen“ praktikabel sind. Die Regelungen stammen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Haldenstraße“ und sind zum Teil mit dem geplanten Bauvorhaben nicht vereinbar. Daher wurde die örtliche Bauvorschrift geändert. Aufschüttungen und Abgrabungen werden zur Herstellung einer Terrassierung, die im Einklang mit dem bestehenden natürlichen Gefälle des Geländes steht, zugelassen. Ein Anschütten der Untergeschosse auf der Talseite wird weiterhin untersagt. Die Untergeschossflächen müssen talseitig voll in Erscheinung treten.

Wird der Entwurf des Bauleitplans geändert oder ergänzt, ist er gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen im Rahmen der beschränkten erneuten öffentlichen Auslegung nur zu der oben genannten örtlichen Bauvorschrift unter „Nr. 4 Aufschüttungen und Abgrabungen“ abgegeben werden dürfen.

IV. Weiteres Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Haldenstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Nach der beschränkten erneuten öffentlichen 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 (Entwurf vom 12.05.2023)
- 1 Textteile des Bebauungsplanentwurfs bestehend aus den planungsrechtlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung (Entwurf vom 12.05.2023)
- 1 Umweltbeitrag (Entwurf vom 12.05.2023)
- 1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Entwurf vom 12.05.2023)
- 1 Synopse – Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage (Fassung vom 12.05.2023)