

Sitzungsvorlage Nr.: 099/2023

Sitzung am 20.10.2023

Öffentlich

Bearbeiter.: Martin Kittel

Aktenzeichen: 621.41

Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schrott



Amt 10 Bürgermeisteramt	Amt 20 Hauptamt	Amt 30 Finanzverwaltung	Amt 40 Bauamt
			<i>M. Kittel</i>

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	20.10.2023	Öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	29.04.2022	Öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	26.11.2020	Öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

1. Änderung des Bebauungsplans „Loh I“

- a) **Abwägung der eingegangenen
Stellungnahmen aus der Offenlage**
- b) **Beschluss Überleitung des Verfahrens
in das Regelverfahren.**
- c) **Beratung des geänderten Entwurfs**
- d) **Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. **Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Loh I, 1. Änderung“ (Aufstellungsbeschluss vom 26.11.2020) wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung fortgeführt (Überleitungsbeschluss). Eine erneu-**

te frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB ist in diesem Aufstellungsverfahren nicht notwendig, da die Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB bereits im bisherigen Verlauf des beschleunigten bzw. vereinfachten Verfahrens erfolgte.

2. Die zum Planentwurf des Bebauungsplans „Loh I, 1. Änderung“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, und der dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage “Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen” vom 20.10.2023, behandelt.
3. Der erneute Entwurf des Bebauungsplans „Loh I, 1. Änderung“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 20.10.2023 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1) vom 20.10.2023 wird mit Begründung vom 20.10.2023 gebilligt und dessen erneute Veröffentlichung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.
4. Der erneute Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Loh I, 1. Änderung“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 20.10.2023 und dem Schriftlichen Teil, (Teil B 2) vom 20.10.2023 werden mit Begründung vom 20.10.2023 gebilligt und dessen erneute Veröffentlichung nach § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 74 (7) LBO beschlossen.
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 40**

I. Ziel und Zweck

Entlang der Oskar-Wettstein-Straße beabsichtigt die Stadt den ersten Bauabschnitt für das Wohngebiet „Loh“ zu realisieren und die bisher als Wiese genutzte und gut erschlossene Potenzialfläche einer sinnvollen Bebauung zuzuführen. Im Vorfeld der Baumaßnahmen wurde das Erschließungskonzept des Bebauungsplans „Loh I“ (rechtskräftig seit 15.02.2019) überarbeitet, die Verkehrsflächen teilweise begradigt und neu aufgeteilt sowie die direkte Straßenanbindung zum 2. Bauabschnitt in einen Fuß- und Radweg geändert. Durch diese Änderung erhalten die Grundstücke im Nordwesten des Plangebiets einen besseren Zuschnitt und können nun angemessen einer Bebauung zugeführt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Loh I, 1. Änderung“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung des 1. Bauabschnitts des Wohngebiets geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert.

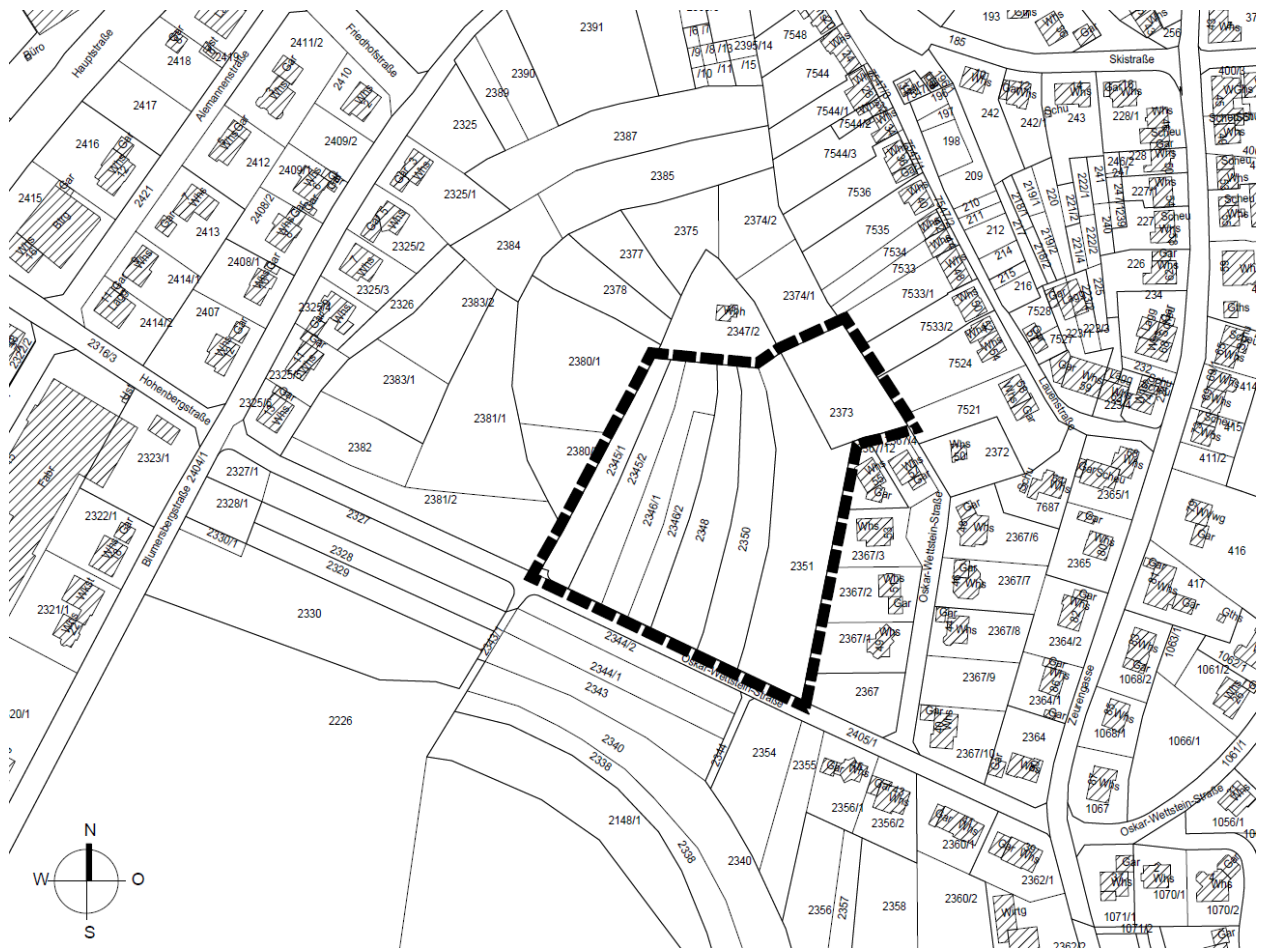
Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim (1. Änderung, rechtswirksam seit 16.11.2018) sind die Flächen innerhalb des Plangebiets als Wohnbauflächen ausgewiesen. Demnach ist der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

II. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Meßstetten, im direkten Anschluss an die Oskar-Wettstein-Straße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 2405/1 (teilweise), 2345/1, 2345/2, 2346/1, 2346/2, 2348, 2350, 2351, 2373.

Die Größe des Plangebiets beträgt in dieser Abgrenzung ca. 1,43 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



III. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren fortgeführt. Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgte in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 26.11.2020.

Das Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Loh I, 1. Änderung“ wurde bisher nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Nach eingehender juristischer Prüfung kann die Änderung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplans de facto um eine Neufassung handelt. Darüber hinaus ist zwingende Voraussetzung für ein vereinfachtes Verfahren, dass die Grundzüge des vorhandenen Bebauungsplans nicht berührt werden. Das bedeutet, dass die Änderung sich nur auf untergeordnete Korrekturen beschränken darf. Aus juristischer Sicht werden mit dem Änderungsverfahren die Grundzüge der Planung i. S. d. § 13 BauGB aus folgenden Gründen berührt:

- Erhöhung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in den Gebäuden von zwei auf drei und damit um 50% im gesamten Plangebiet.
- Neufassung der Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen.
- Neue Organisation aller Pflanzgebote und Pflanzflächen.

- Neufassung der Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen und der Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers.

Da das Plangebiet darüber hinaus noch nicht umgesetzt bzw. bebaut ist, liegt hier der Tatbestand der Innenentwicklung nicht vor. Daher scheidet auch das Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung – aus.

Die Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans waren jedoch dringend geboten, da die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans zum Teil aus heutiger Sicht nicht umsetzbar bzw. fehlerhaft waren. Die Planzeichnung und der Schriftliche Teil des Bebauungsplans mussten neu gefasst und an die aktuellen Anforderungen angepasst werden. Darüber hinaus wurde der seit 2019 rechtskräftige Bebauungsplan „Loh I“ zuletzt im Jahr 2010 aus naturschutzfachlicher Sicht beurteilt. Im Rahmen der landesweiten Biotopkartierungen 2014 wurden die Flächen des Plangebiets als FFH-Lebensraumtypen Magere Flachland-Mähwiesen eingestuft und entsprechend gesetzlich geschützt. Um diese Flächen in Anspruch nehmen zu können ist nun ein Ausgleich und eine Ausnahme gemäß § 30 (3) BNatSchG notwendig.

Zur Einschätzung der Betroffenheit von Arten wurde im Jahr 2010 eine Habitatpotenzialanalyse erstellt. Für eine aktuelle artenschutzfachliche Betrachtung von Bauvorhaben können diese 10 Jahre alten Daten jedoch nicht mehr herangezogen werden. Daher wurden, um die aktuellen artenschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens neu zu ermitteln, im Jahr 2021 nochmals Untersuchungen der Artengruppen Avifauna, Fledermäuse und Reptilien durchgeführt. Dabei wurde, entgegen den bisherigen Untersuchungsergebnissen, die Betroffenheit der landes- und bundesweit gefährdeten und daher gesetzlich geschützte Feldlerche festgestellt.

Da der Umweltbericht aus dem Jahr 2009 samt Eingriffs-Ausgleichsbilanz und Kompensationsmaßnahmen aus umweltfachlicher Sicht im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplans nicht plausibilisiert werden konnte, wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der ersten Änderung des Bebauungsplans in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB neu ermittelt sowie die freiraumgestalterischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen neu gefasst.

Eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB ist in diesem Aufstellungsverfahren nicht notwendig, da die Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB bereits im bisherigen Verlauf des beschleunigten bzw. vereinfachten Verfahrens erfolgte.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte von 14.12.2020 bis 22.01.2021. Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde im Zeitraum vom 07.12.2020 bis 15.01.2021 durchgeführt. Darüber hinaus erfolgte im Rahmen des bisherigen vereinfachten Verfahrens bereits die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans nach § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB jeweils im Zeitraum vom 16.05.2022 bis 17.06.2022. Die während der öffentlichen Auslegung bzw. Behördenbe-

teiligung eingegangenen Stellungnahmen werden in das weitere Verfahren einbezogen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Die eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung sind in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ aufgeführt.

Das nun anzuwendende Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wird mit dem erneuten Beschluss der Veröffentlichung des Entwurfs gemäß § 3 (2) und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB fortgeführt.

IV. Umweltprüfung

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist als Anlage beigefügt.

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. Die hieraus entwickelten freiraumgestalterischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden als verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans und in diesen integriert.

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist zudem die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB anzuwenden. Der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft ist verpflichtet, erhebliche Beeinträchtigungen vorrangig zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen oder zu kompensieren. Ausgeglichen bzw. kompensiert ist eine Beeinträchtigung, sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt oder in gleichwertiger Weise ersetzt sind. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die Ausweisung des Wohngebiets kommt es zu Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausreichend reduziert werden können, sodass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen werden durch planinterne sowie durch planexterne Maßnahmen im Gemeindegebiet Meßstetten vollständig kompensiert. Im Rahmen der Gesamtbilanz entsteht durch die Aufstellung des Bebauungsplans ein Gesamtdefizit von 406.256 Ökopunkten (ÖP). Diesem Defizit werden Maßnahmen mit einem Gesamtwert von 406.256 ÖP gegenübergestellt.

V. Artenschutz

Im Rahmen dieses Verfahrens zur ersten Änderung des Bebauungsplans wurden die aktuellen artenschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens neu ermittelt. Hierfür wurden 2020 / 2021 Untersuchungen der Artengruppen Avifauna, Fledermäuse und Reptilien durchgeführt. Zudem erfolgte eine Erfassung der Wirtspflanzen des Schwarzfleckigen Ameisenbläulings. Außerdem wurde eine Kartierung zur Erfassung der Mageren Flachland-Mähwiesen im Gebiet durchgeführt. Die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist in den Umweltbericht integriert.

Im Ergebnis sind durch die Bebauung das Plangebiets für gebäudebrütende, höhlenbrütende und zweibrütende Vogelarten bzw. Halboffenlandarten sowie für häufige gehölzbrütende Vogelarten keine erheblichen Beeinträchtigungen bzw. keine erheblichen Rückwirkungen auf die lokalen Populationen zu erwarten.

Grundsätzlich müssen zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG notwendige Rodungsarbeiten von Gehölzen und Baufeldfreimachungen im Offenland außerhalb der Fortpflanzungsperiode europäischer Vogelarten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

Innerhalb der westlich und südwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wiesenflächen (Plangebiet „Loh II“) konnten zwei Reviere der Feldlerche kartiert werden. Bei Eingriffen können Vögel und deren Entwicklungsstadien (insb. Jungtiere und Eier) verletzt oder getötet werden. Um den Verbotstatbestand zu vermeiden, sind Eingriffe in die Offenlandbereiche nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche in der Zeit von Anfang September bis Ende Februar zulässig. Alternativ sind diese Flächen bis zum Baubeginn für Offenlandbrüter unattraktiv zu gestalten, um eine mögliche Brut innerhalb des Baugebietes zu vermeiden.

Die geplante Neubebauung der Plangebiete „Loh I, 1. Änderung“ und „Loh II“ führt daher aufgrund der anlagebedingten Kulissenbildung zu einer erheblichen Abnahme der Habitatsignung der angrenzenden Ackerflächen bis hin zur Aufgabe von Revieren im Umfeld von 100 m bis 150 m zur Neubebauung.

Der Verlust von zwei Feldlerchen-Revieren wird durch die Anpassung der Bewirtschaftung des Flurstücks 4547 (Gemarkung Meßstetten) ausgeglichen. Das gemeindeeigene Flurstück liegt nordöstlich des Siedlungsbereichs von Meßstetten und ca. 1.300 m vom Eingriffsstandort entfernt. Zur Aufwertung des Grünlands wird die Bewirtschaftung extensiviert und an die Habitatansprüche der Feldlerche angepasst.

Für Fledermäuse weist das Plangebiet keine Quartiereignung bzw. Höhlenangebote auf. Eine negative Auswirkung auf Jagdgebiete sowie eine signifikante Erhöhung des Kollisionsrisikos durch den Verkehr werden nicht erwartet. Störungen können durch eine erhebliche Erhöhung des Licht- und Lärmpegels auf bisher relativ beruhigte Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches am Nordwest-, Nord- und Nordostrand ausgelöst

werden. Daher ist sicherzustellen, dass diese Bereiche von Beleuchtungseffekten abgeschirmt werden.

Darüber hinaus konnten im Untersuchungsgebiet keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Auch weisen die untersuchten Bereiche nur eine eingeschränkte Eignung als Habitat für den Schwarzfleckigen Ameisen-Bläuling auf, ein dauerhaftes Vorkommen im Geltungsbereich kann ausgeschlossen werden.

Die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs „Loh I, 1. Änderung“ führt zu einem Verlust von gem. § 30 BNatSchG geschützten mageren Flachland-Mähwiesen, Magerrasen im Umfang von 10.090 m² und einem Steinriegel im Umfang von 175 m². Der geschützte Steinriegel wird unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs neu angelegt.

Durch die Maßnahme zur Entwicklung einer Magerwiese mittlerer Standorte auf Teilflächen der Flurstücke 838, 839 und 842 Gemarkung Heinstetten im Umfang von 9.270 m² und die Beschränkung der Bewirtschaftung des Flurstücks 4547 Gemarkung Meßstetten im Rahmen der Maßnahme zur Förderung der Feldlerche im Umfang von 4.005 m² werden insgesamt durch die beiden Maßnahmen 13.275 m² Magerwiesen wiederhergestellt.

Die Magerwiese innerhalb des Geltungsbereichs weist eine Artenzusammensetzung auf, die z. B. als Lebensraum von Faltern von Bedeutung sein kann. Gemäß dem Zielartenkonzept ist hier das Vorkommen besonders geschützter und/oder landesweit gefährdeter Arten nicht auszuschließen.

Für alle weiteren besonders geschützten Arten greift die Legalausnahme des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG. Das setzt jedoch voraus, dass für diese Arten eine angemessene Berücksichtigung erfolgt. Dies erfolgt im vorliegenden Fall für die potenziell im Gebiet vorkommenden Falterarten durch die im Rahmen der neu zu entwickelnden Magerwiesen. Diese kann von den im Geltungsbereich potenziell vorkommenden Falterarten als Lebensraum genutzt werden.

Anlagen

1 Planzeichnung (Teil A) vom 20.10.2023, M 1:500, Plan Nr. 4, A3 verkleinert

1 Schriftlicher Teil (Teil B) vom 20.10.2023, 16 Seiten, A4

1 Begründung zum Bebauungsplan vom 20.10.2023, 21 Seiten, A4

1 Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom 20.10.2023, 69 Seiten, A4

Anlagen zum Umweltbericht:

- Anlage U2: Bestandsplan vom 24.08.2023, M 1:1.000, A3 verkleinert
- Anlage U3: Maßnahmenplan vom 24.08.2023, M 1:1.000, A3 verkleinert
- Anhang 1: Waldweidekonzept Unterdigisheim vom September 2023, 26 Seiten, A4

- Anhang 2: Eingriffs-Ausgleichbilanz vom 20.10.2023, 6 Seiten, A4
- 1 Geländeschnitte vom 20.10.2023, M1:200, Plan Nr. 5, A3 verkleinert
 - 1 Baugrunduntersuchung BV Erschließung Baugebiet Loh vom 06.08.2019, 66 Seiten, A4
 - 1 Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen vom 20.10.2023, 20 Seiten, A4 (Original für Gemeinderäte / Anonymisiert für Öffentlichkeit)