

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Frist vom 16.05.2022 – 17.06.2022
1.1	Landratsamt Zollernalbkreis Bauamt <u>Schreiben vom 17.06.2022</u> nach Anhörung der Fachbehörden in unserem Hause wird folgende Stellungnahme abgegeben:	
1.1.1	Wasser- und Bodenschutz (Ansprechpartner) Wir verweisen grundsätzlich auf unsere Ausführungen in der Stellungnahme zur 1. Anhörung vom 04.01.2021. Nachfolgende Stellungnahmen, Ergänzungen und Hinweise hierzu sind zu beachten:	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.1.2	Bodenschutz (vorsorgender) (Sparsamer Umgang mit Boden, Flächenrecycling, Eingriffsbewertung) Seitens der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB und der dementsprechende Wegfall eines Umweltberichts und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auch in Bezug zum angrenzenden BPlan Loh II legitim ist. Um das Ziel des Schutzes, Pflege und Entwicklung von Boden durch entsprechende Festsetzungen zu sichern, sind in die Planungsrechtlichen und Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen folgende Punkte unter „2. Hinweise“ mit aufzunehmen: Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden 1. Ein erforderlicher Bodenabtrag bzw. -aushub ist schonend und unter sorgsamer Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Abgetragenes bzw. ausgehobenes Bodenmaterial ist in Bodenmieten zu lagern. Es sind gesonderte Mieten für Ober- und Unterboden anzulegen. Die Mieten sind verdichtungsfrei und erosionsgeschützt mit einer maximalen Höhe von 2 m für Oberboden und 4 m für Unterboden anzulegen. 2. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden und angrenzenden Freiflächen ist nicht zulässig. 3. Bodenarbeiten sind grundsätzlich nur bei trockenem bis schwach feuchtem Boden und bei entsprechender Witterung durchzuführen. 4. Ein Überschuss an Ober- bzw. Unterboden ist an anderer Stelle im Sinne einer Verbesserung natürlicher Bodenfunktionen oder Bewirtschaftungserleichterung wiederzuverwenden	Die Maßnahme zum schonenden Umgang mit Böden wird wie folgt in den Bebauungsplan als Hinweis neu aufgenommen: (Ergänzung <i>kursiv</i>) 2.4 Schonender Umgang mit Böden (Maßnahme 4 im Umweltbericht) <i>Der humose Oberboden ist vor Baubeginn auf allen baubedingt in Anspruch zu nehmenden Flächen abzuschleppen und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Ein Befahren der Bodenlager ist zu vermeiden.</i> <i>Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz, die nach DIN 4022 und DIN 18915, Blatt 1 geschätzt oder nach DIN 18122,</i>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>den (Grünanlagen, Rekultivierung etc.). Geplante Bodenauftragungen sind mit der unteren Natur- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Es ist zu beachten, dass bei der Erschließung und bei der weiteren Planung frühzeitig Verwertungswege für den Oberboden nahe dem Erweiterungsgebiet geprüft werden. Die Verwertung kann auf landwirtschaftlichen Flächen, oder in Form von anderweitigen Aufwertungen von kulturfähigen Böden an anderer Stelle erfolgen.</p> <p>Die Kumulationswirkung des anfallenden Bodens im Hinblick auf den angrenzenden Bebauungsplan Loh II ist bei der Bodenverwertung zu beachten.</p>	<p><i>Teil 1 (Konsistenzzahl $lc \geq 1$), ermittelt werden kann. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.</i></p> <p><i>Böden im Bereich der nicht zu bebauenden Flächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wiederherzustellen. Ggf. ist eine Tiefenlockerung des Bodens vorzunehmen.</i></p> <p><i>Der anfallende Oberboden ist innerhalb des Geltungsbereichs oder auf planexternen Flächen wiederaufzutragen. Ggf. ist hierfür eine Genehmigung zu beantragen.</i></p> <p>Mögliche Verwertungswege für den Oberboden wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahme frühzeitig mit dem Erschließungsplaner und Bauunternehmer abgestimmt.</p> <p>Die Erschließung des ersten Bauabschnitts des Baugebiets „Loh“ erfolgt zeitlich vor dem Baugebiet „Loh II“. Mögliche Kumulationswirkungen des anfallenden Bodens werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahme berücksichtigt falls dies möglich ist.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
1.1.3	<p>Abwasserbeseitigung/Niederschlagswasserbeseitigung Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.</p> <p>Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgeschrieben, somit liegt die Zuständigkeit für die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung bei der Stadt Meßstetten.</p> <p>Die vorgesehene Niederschlagswasserbeseitigung entspricht nach unserer Einschätzung nicht dem Grundsatz gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).</p> <p>Es sollten auch Nebengebäude (z.B. Carport, Garage,...) mit flachgeneigten Dächern mit einer Dachbegrünung festgesetzt werden.</p> <p>Nach den Ausführungen im schriftlichen Teil (Teil B) wird unter 2.6 den Grundstückseigentümern zur Sammlung des Niederschlagswassers eine Zisterne nur empfohlen. Im Punkt 1.9 (nicht 1.8) ist das anfallende Oberflächen- und Dachabwas-</p>	<p>Der Gemeinderat hat sich nach ausführlicher Diskussion dafür ausgesprochen, eine extensive Dachbegrünung nur für Dachflächen von Hauptgebäuden mit bis zu 10° Dachneigung festzusetzen.</p> <p>Zur Verbesserung des ökologischen Ausgleichs, Einsparung von Trinkwasser und zur Entlastung der Abwasseranlagen wird empfohlen zu diesem Zweck zusätzlich zur den erforderlichen Retentionszisternen geeignete Zisternen auf dem Grund-</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>ser in eine Zisterne abzuleiten.</p> <p>Anstatt einer pauschalen Retentionszisterne mit einem Speichervolumen von 5 m³ Speichervolumen und einem Rückhaltevolumen von 3 m³ Inhalt, ist das erforderliche maximale Volumen (je Grundstück) iterativ in stufenweiser Berechnung zu ermitteln. Als Bemessungsregel ist die Regenspende KOSTRA-DWD 2010R für das ortsspezifische Rasterfeld bei einem 5 jährlichen Regenergeignis (Überschreitungshäufigkeit n= 0,2/a) in unterschiedlichen Dauerstufen zu Grunde zu legen.</p> <p>Zur Vereinfachung für die Bauherren empfehlen wir, ein Rückhaltevolumen pro ...m² befestigte Fläche zu benennen. Die Zisterne muss mit einer integrierten Schwimmerdrossel ausgerüstet sein, die werkseitig auf den Sollabflusswert einzustellen ist. Die Kommune sollte bei der Abnahme das Volumen sowie die eingestellte Drosselwassermenge prüfen.</p>	<p>stück zu nutzen. Der Hinweis wird wie folgt präzisiert: (Ergänzung <i>kursiv</i>)</p> <p>2.6 Empfehlung von Zisternen Zur Verbesserung des ökologischen Ausgleichs, Einsparung von Trinkwasser und zur Entlastung der Abwasseranlagen, <i>werden den Grundstückseigentümern zusätzlich zu den erforderlichen Retentionszisternen geeignete Zisternen empfohlen</i>, um das anfallende Oberflächen- und Dachabwasser zusätzlich auf dem Grundstück zu sammeln und für den Grauwasserbereich (z.B. Toilette) und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Der Überlauf ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.</p> <p>Die für jedes Grundstück vorgesehenen Retentionszisternen werden bauseits von der Stadt erstellt. Das erforderliche maximale Volumen kann im Rahmen der Erschließungsmaßnahme angepasst werden.</p> <p>BV: wird teilweise berücksichtigt</p>
1.1.4	<p>Verkehrsamt (Ansprechpartnerin) Prinzipiell halten wir an unseren Bedenken aus 2020 fest.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sofern bei der Bepflanzung am nordwestlichen Bereich das Lichtraumprofil freigehalten wird, bestehen keine Bedenken. - Positiv ist zu bemerken, dass an den Straßeneinmündungen die Sichtfelder gemäß der RASSt06 geprüft und übernommen werden. - Begrüßt wird der jetzt durchgängige Gehweg. - Die Höhe der Einfriedungen von 1,80 m und einem Abstand von 0,50 m wird nach wie vor kritisch gesehen. Es geht hier auch um den Fußverkehr, in Neubaugebieten überwiegend Kinder, welche sich auf dem Gehweg bewegen. Beim Rückwärts-Ausfahren hat der Fahrzeugführer keine Möglichkeit, den Fußgänger rechtzeitig zu erkennen. 	<p>Im Rahmen der Vorfahrtsregelungen und dem grundsätzlichen Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme im Straßenverkehr sowie vor dem Hintergrund des niedrigen zu erwartenden Verkehrsaufkommens wird das Unfallrisiko in diesem Wohngebiet auch im Bereich von privaten Grundstückseinfahrten als gering bewertet. Darüber hinaus ist mit allen Einfriedungen und Bepflanzungen von öffentlichen Verkehrsflächen ein Ab-</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
		<p>stand von 0,50m einzuhalten. Dies ermöglicht im Bereich von privaten Grundstückseinfahrten zusätzlich einen besseren Überblick. An der maximal zulässigen Höhe von 1,80 m für Einfriedungen wird festgehalten.</p> <p>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
1.1.5	<p>Naturschutz (Ansprechpartner) Im überplanten Bereich liegen großflächige FFH-Mähwiesen, die nach EU-Recht streng geschützt sind. Weitere Schutzgebiete oder Biotope sind nicht direkt betroffen.</p> <p>Der Bebauungsplanbereich „Loh“ ist nach unserer Kenntnis aus dem FNP entwickelt. Das nun eingeleitete Änderungsverfahren betrifft den – so die Unterlagen – seit 2019 rechtskräftigen Bebauungsplan Loh, der zuletzt im Jahr 2010 aus naturschutzfachlicher Sicht beurteilt wurde.</p> <p>Wir müssen nochmals darauf hinweisen dass die 2009 festgelegten Ausgleichsmaßnahmen noch nicht umgesetzt wurden. Für den 2019 im „Normalverfahren“ genehmigten Bebauungsplan ist dies aber erforderlich.</p> <p>Im überplanten Bereich liegen wertvolle Lebensraumtypen, in die durch die vorgelegte Planung erheblich eingegriffen wird: Fast 0,8 ha der überplanten Fläche des Gebietes sind als sog. Flachland-Mähwiesen kartiert. Bei der Inanspruchnahme solcher Flächen müssen gleichwertige entsprechende Lebensraumtypen geschaffen und dauerhaft erhalten werden.</p> <p>Durch die Umsetzung der Planung „Loh“ werden infolge der stark zunehmenden Versiegelung massive umweltrelevante Eingriffe verursacht. Die kartierten FFH-Mähwiesen werden vollständig zerstört werden.</p> <p>Die vorliegende Planung geht bisher nach wie vor nur unzureichend auf den Aspekt der FFH-Mähwiesen und die Neuanlage dieser Flächen ein und kann daher nicht abschließend beurteilt werden. Im Rahmen der vorgelegten Planung müssen konkret festgelegte Ersatzflächen benannt werden, auf denen FFH-Mähwiesen neu begründet werden sollen. Eine Formulierung wie im Text „Fläche könnte geeignet sein“ ist nicht zielführend.</p> <p>Diese Flächen müssen dauerhaft entwickelt und erhalten werden. Im vorliegenden Planungsraum " Loh" sind mehr als 0,8 ha betroffen.</p> <p>Für den Mähwiesenausgleich wird bisher keine konkrete Ausgleichskonzeption vorgelegt.</p>	<p>Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird, ungeachtet der Rechtskraft des Bebauungsplans, erst vor Umsetzung der Erschließungsarbeiten erforderlich. Die Erschließung des Baugebiets ist bisher nicht erfolgt. Alle Ausgleichsmaßnahmen werden vor den Erschließungsarbeiten zur Umsetzung gebracht.</p> <p>Ein Fachgespräch unter Beteiligung der Stadt Meßstetten, der Umweltplanerin und der Unteren Naturschutzbehörde ist erfolgt. Nach erneuter Biotopkartierung im Jahr 2023 führt die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs zu einem Verlust von mageren Flachland-Mähwiesen und Magerrasen im Umfang von 10.090 m². 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 (Ausgleichsmaßnahme 3 / Maßnahme 10 im Umweltbericht) und die Beschränkung der Bewirtschaftung des Flurstücks 4547 Gemarkung Meßstetten im Rahmen der Maßnahme zur Förderung der Feldlerche im Umfang von 4.005 m² (Ausgleichsmaßnahme 1 / Maßnahme 2 im Umweltbericht)</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Obwohl dieser Bebauungsplan nach § 13 BauGB entwickelt werden soll, muss für die Inanspruchnahme dieser Flächen eine Konzeption erstellt werden, die diese „Planexternen Ausgleichsflächen“ benennt und beschreibt wie diese entwickelt werden sollen.</p> <p>Mit der Umsetzung dieser noch zu erarbeitenden Konzeption muss begonnen werden, bevor Erschließungsmaßnahmen in diesem Baugebiet erfolgen. Die dauerhafte Erhaltung dieser neuen Flächen muss über einen rechtlich bindenden öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert werden, der Bestandteil der Bebauungsplanung werden muss.</p> <p>Wir regen nochmals an, die Umsetzung dieser Maßnahmen im Rahmen eines Fachgesprächs unter Beteiligung der Stadt Meßstetten sowie des bzw. der betroffenen Bewirtschafter und der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Unteren Landwirtschaftsbehörde zu klären und festzulegen.</p> <p>Sinnvoll erscheint ggf. auch eine frühzeitige Beteiligung bzw. Einbindung der Höheren Naturschutzbehörde, die die Inanspruchnahme von FFH-Mähwiesen regelmäßig dokumentiert und die Berichte über die Wiederherstellung solcher Flächen von den Unteren Fachbehörden verlangt.</p> <p>Artenschutz Zur Einschätzung der Betroffenheit von Arten wurde im Jahr 2010 eine HPA (Habitatpotenzialanalyse) erstellt. Die Herangehensweise und die Bewertung werden nicht grundsätzlich kritisiert. Allerdings sind die nun 10 Jahre alten Daten nicht mehr für eine aktuelle artenschutzfachliche Betrachtung ausreichend. Herangezogen werden dürfen maximal 5 Jahre alte Erfassungsdaten.</p> <p>Aus diesem Grund wurde für den betroffenen Bereich eine neue artenschutzfachliche Erfassung erstellt, die nicht grundsätzlich kritisiert wird.</p> <p>Hinsichtlich der Umsetzbarkeit der notwendigen CEF-Maßnahmen bestehen aber noch Zweifel. Auch hier wird angeregt, die Umsetzung dieser Maßnahmen im Rahmen eines Fachgesprächs unter Beteiligung der Stadt Meßstetten sowie des bzw. der betroffenen Bewirtschafter und der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Unteren Landwirtschaftsbehörde zu klären und festzulegen.</p> <p>Eine abschließende Beurteilung des Bebauungsplans „Loh“ aus naturschutz- und artenschutzfachlicher Sicht ist erst nach Vorliegen des konkreten Maßnahmenkonzepts zur Neuentwicklung der FFH-Mähwiesen möglich.</p>	<p>werden insgesamt durch die beiden Maßnahmen 13.275 m² Magerwiesen wiederhergestellt.</p> <p>Innerhalb der westlich und südwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wiesenflächen (Plangebiet „Loh II“) konnten zwei Reviere der Feldlerche kartiert werden.</p> <p>Die geplante Neubebauung der Plangebiete „Loh, 1. Änderung“ und „Loh II“ führt daher aufgrund der anlagebedingten Kulissenbildung zu einer erheblichen Abnahme der Habitateignung der angrenzenden Ackerflächen bis hin zur Aufgabe von Revieren im Umfeld von 100 m bis 150 m zur Neubebauung.</p> <p>Der Verlust von zwei Feldlerchen-Revieren wird durch die Anpassung der Bewirtschaftung des Flurstücks 4547 (Gemarkung Meßstetten) ausgeglichen. Das gemeindeeigene Flurstück liegt</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
		<p>nordöstlich des Siedlungsbereichs von Meßstetten und ca. 1.300 m vom Eingriffsstandort entfernt. Zur Aufwertung des Grünlands wird die Bewirtschaftung extensiviert und an die Habitatsprüche der Feldlerche angepasst. (Ausgleichsmaßnahme 1 / Maßnahme 2 im Umweltbericht)</p> <p>Zur rechtlichen Sicherung aller planexternen Maßnahmen wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Landratsamt abgeschlossen bzw. zwischen der Stadt und dem jeweiligen Bewirtschafter der Flächen.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
1.1.6	<p>Brandschutz (Ansprechpartner) Die Stellungnahme wird nachgereicht.</p> <p>Kreisbaumeisterin (Ansprechpartnerin) Die Stellungnahme wird nachgereicht.</p> <p>Baurecht Die Anregungen wurden weitestgehend berücksichtigt.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.2	<p>Regierungspräsidium Tübingen Referat 21 – Raumordnung</p> <p><u>Schreiben vom 31.05.2022</u></p> <p>Stellungnahme Keine Bedenken aus Sicht der Raumordnung.</p> <p>Belange des Naturschutzes Die Belange der höheren Naturschutzbehörde werden durch die Planung nicht berührt. Wir verweisen auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.3	<p>Regionalverband Neckar-Alb</p> <p><u>Schreiben vom 03.06.2022</u></p> <p>mit Schreiben vom 18.12.2020 haben wir zum o. g. Bebauungsplan Stellung genommen und darin angeregt einen Teilbereich des Gebiets gezielt für die Schaffung mehrerer kleinerer Wohnungen in dichter Bauweise vorzusehen. Der nun vorliegende Entwurf ist in dieser Hinsicht unverändert, so dass wir nochmals anregen in einem Teilbereich Mehrfamilienhäuser mit kleineren Wohnungen vorzusehen. Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Über-sendung einer digitalen Planfertigung nach In-krafttreten.</p>	<p>Am vorliegenden Konzept wird festgehalten. Die Anregung des Regionalverbands zur Schaffung mehrerer kleinerer Wohnungen wurde insofern aufgegriffen, dass im Gewann Loh südlich der Oskar-Wettstein-Straße im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Loh II“ die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen werden indem hier die Zahl der Wohneinheiten nicht begrenzt wird.</p> <p>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
1.4	<p>Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart</p> <p><u>Schreiben vom 23.05.2022</u></p> <p>vielen Dank für die erneute Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange! Der Hinweis auf die §§ 20, 27 DSchG hat Eingang in die Planunterlagen gefunden. Auf Grund der Nähe zu den in der Stellungnahme beschriebenen Kulturdenkmälern, wird das Landesamt für Denkmalpflege eine Metallsondenprospektion beauftragen, um ggf. weitere Erkenntnisse zu archäologischen Kulturdenkmälern im Plangebiet zu erhalten.</p>	<p>Die Stadt wird die Durchführung der Metallsondenprospektion mit dem Landesamt für Denkmalpflege abstimmen.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.5	<p>Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p> <p><u>Schreiben vom 25.05.2022</u></p> <p>Stellungnahme Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//20-13202 vom 12.01.2021 sowie die Ziffer 2.5 des Schriftlichen Teils (Teil B) zum Bebauungsplan (Stand 29.04.2022) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.6	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Referat Infra I 3</p> <p><u>Schreiben vom 17.05.2022</u></p> <p>durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass sich das Vorhabengebiet in der Nähe einer Bundeswehrliegenschaft (Truppenübungsplatz Heuberg) befindet. Liegenschaften der Bundeswehr sind Sondergebiete, für die ein Planungsrichtpegel bis zu 65 dB(A) zu berücksichtigen ist.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.7	<p>Netze BW</p> <p><u>Schreiben vom 30.05.2022</u></p> <p>vielen Dank für die Einbeziehung in das o.a. Bebauungsplanverfahren. Zu unserer bisherigen Stellungnahme vom 21. Dezember 2020 bringen wir keine weiteren Bemerkungen oder Anregungen ein.</p>	

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Vielen Dank für die Anpassung der Fläche für unsere Umspannstation. Wir würden Sie bitten uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. Ihre eventuell noch offenen Fragen beantworten wir gerne.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.8	<p>FairNetz GmbH</p> <p><u>Schreiben vom 02.06.2022</u></p> <p>für die Einbeziehung in das o.g. Verfahren mit Schreiben vom 03.05.2022 bedanken wir uns. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 21.12.2020. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen bei der Versorgungssituation Erdgas behalten wir uns jedoch eine Einzelfallprüfung vor. Hierzu benötigen wir konkrete Parzellierungspläne, bestmöglich mit den jeweiligen Grundstückseigentümern. Sobald uns diese Vorliegen werden wir unsererseits eine Prüfung zur Erdgasversorgung vornehmen.</p>	<p>Die Prüfung der Erdgasversorgung erfolgt im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.9	<p>Vodafone BW GmbH (Unitymedia)</p> <p><u>Schreiben vom 16.08.2022</u></p> <p>Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die Fachabteilung weitergeleitet.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.10	<p>DFMG Deutsch Funkturm GmbH</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.11	<p>Zweckverband Wasserversorgung Hohenberggruppe</p> <p><u>Schreiben vom 09.05.2022</u></p> <p>im Anhang finden Sie die Leitungsauskünfte zu dem betroffenen BPlan Loh 1. Wir, der Zweckverband Hohenberggruppe, betreiben Leitungen in diesem Gebiet. Bitte um Beachtung und ggf. weitere Rücksprachen. Die Leitungen sollten sich im öffentlichen Weg befinden, sind jedoch nicht exakt eingemessen (Gestrichnet dargestellt). Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Ggf. müssten diese umgelegt werden.</p> 	<p>Der Wasserhochbehälter ist aktuell noch in Betrieb. Der Zweckverband wird diesen vor der Erschließung des Baugebiets stilllegen. Eine Nachnutzung als Löschwasserbehälter wird derzeit geprüft. Ungeachtet dessen werden die Leitungen jedoch zurückgebaut. Falls eine Einspeisung in diesen Behälter künftig notwendig ist, wird eine neue Zuleitung innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche verlegt.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
1.12	LNV Arbeitskreis Zollernalb <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.13	NABU Kreisverband Zollernalb <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.14	Naturschutzbüro Zollernalb <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen

II.	Beteiligung der Öffentlichkeit	Frist vom 16.05.2022 – 17.06.2022
------------	---------------------------------------	--

2.1	<p>Bürger 1:</p> <p><u>Schreiben vom 12.06.2022</u></p> <p>gegen den am 29.04.2022 bekannt gegebenen Bebauungsplan "Loh, 1.Änderung" möchten wir erneut folgende Einwände vorbringen:</p> <p>Im Bebauungsplan sind weiterhin 2 Vollgeschosse erlaubt und damit maximale Gebäudehöhen von 8,00 Metern (GH2) über EFH zu erreichen. Aus dem Geländeschnitt ist erkennbar, dass die EFH des an unser Grundstück grenzenden Hauses 3,50 Meter über der EFH unseres bestehenden Hauses ist. Mit dem zusätzlich sichtbaren Kellergeschoss in Höhe von ca. 2.50 Metern entsteht für uns im Abstand von ca. 30 Meter von unserer Terrasse aus eine Hauswand in einer Höhe von knapp 11 Metern. Da unsere EFH noch knapp 1 Meter unterhalb der UFH des neu zu entstehenden Hauses ist, können wir Ihre Aussage, welche Sie als Antwort auf unseren letzten Einspruch gegeben haben, Zitat: "Somit wird die künftige Bebauung direkt angrenzend an die bestehende Bebauung in der Oskar-Wettstein-Straße nicht so hoch in Erscheinung treten" keinesfalls so nachvollziehen.</p> <p>An den von uns geforderten Maßnahmen aus unserem letzten Einspruch halten wir auf jeden Fall fest:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauung mit maximal 1 Vollgeschoss im Grenzbereich zur bestehenden Bebauung - Die neu zu errichtende Straße absenken und auf keinen Fall erhöhen <p>Wir sind nach wie vor nicht gegen einen Bebauung des neuen Plangebiets, fordern aber eine Anpassung der neu zu erstellenden Bebauung an die vorhandene Bebauung in der Oskar-Wettstein-Straße.</p>	<p>Die Konzeption in dieser besonderen topografischen Situation resultiert aus der Ermöglichung eines barrierefreien Zugangs zum Erdgeschoss von der Straße aus und eines möglichen Gartenanteils auf der Erdgeschosebene im rückwärtigen Bereich des Gebäudes. Die Auffüllung im rückwärtigen Teil der Grundstücke ist in einem Abstand von 5,00 m zur Nachbargrenze auf eine Höhe von maximal 1,50 m beschränkt. Mit diesen, über die gesetzlich vorgegebenen Regelungen der Landesbauordnung und des Nachbarrechtsgesetzes hinausgehenden Anforderungen an Aufschüttungen und Abstandsflächen wird in besonderem Maße auf die Belange der Angrenzer eingegangen. Zudem wird mit der Festsetzung zur Eingrünung der Grundstücke, wonach angrenzend an die Bestandsgrundstücke eine dichte Hecke aus standortgerechten und heimischen Sträuchern umzusetzen ist, auf eine angemessene Einbindung der neu zu bebauenden Grundstücke eingegangen.</p> <p>An der Festsetzung von 2 Vollgeschossen für die Bebauung im Plangebiet „Loh“ wird festgehalten. Bei den festgesetzten Gebäudehöhen handelt es sich um zulässige Maximalmaße, die unterschritten werden können.</p> <p>Die Höhenlage der Straße richtet sich nach dem bestehenden Gelände, den Anschlüssen an die bestehende Oskar-Wettstein-Straße und den technischen Möglichkeiten einer fachgerechten Entwässerung im Freispiegel. Darüber hinaus wurde bereits im Sinne einer</p>
-----	---	---

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
		<p>nachbarschaftsverträglichen Geländemodellierung von der Überlegung abgesehen, das Höhenniveau der Erschließungsstraße weiter anzuheben, um im Sinne eines ökologischen Erdmassenausgleichs die im Rahmen der Erschließungsmaßnahme anfallenden Erdmassen im Dammbereich der Erschließungsstraße unterbringen zu können. Eine weitere Absenkung des Höhenniveaus der geplanten Straße ist aus technischen Gründen nicht möglich.</p> <p>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.1.1	<p>Zusätzlich möchten wir auf die Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan "Loh, 1. Änderung" eingehen, speziell auf Seite 20 Punkt 2.6.1 . Hier werden in nachvollziehbaren, mit Fakten belegten Angaben die wesentlich höheren Kosten des Baugebietes Loh aufgeführt. Warum lässt man ein bereits vorbereitetes Baugebiet "brach" liegen um ein deutlich kostenintensiveres zu erschließen? Unter "Behandlung der Stellungnahmen" können wir hier keine sachkundige, dafür eine sehr herablassende Stellungnahme lesen. Zitat: "Die Erschließung des 1. und 2. Bauabschnitts des Baugebiets "Loh" ist im Haushaltsplan der Stadt berücksichtigt." Schön, aber diese Mehrausgaben fehlen in anderen Bereichen. Wenn man in der Familienkasse 1000 Euro für Winterkleidung hat, dann kann man sich einen Pelzmantel kaufen oder kauft Winterkleidung für die ganze Familie. Zu Punkt 2.6.1 erwarten wir eine schlüssige, nachvollziehbare Stellungnahme, bitte mit Zahlen. Jede Bürgerin und jeder Bürger sollte wissen und verstehen warum Mehrkosten in Millionenhöhe für das Baugebiet "Loh" ausgegeben werden müssen, welche bei der Weiterführung des Baugebiets Sickersberg/Kreuzbühl nicht entstehen würden. Erneut wäre es auf jeden Fall wünschenswert, dass vor einer endgültigen Entscheidung ein Gespräch mit den betroffenen Anwohnern der Oskar-Wettstein-Straße erfolgen würde.</p>	<p>Grundsätzlich ist festzustellen, dass durch die Erschließung des Plangebiets „Loh“ die vom Einwender angesprochene Erweiterung des Baugebietes „Sickersberg/Kreuzbühl“ keineswegs aufgeben wird. Die Stadtverwaltung und der Gemeinderat sieht die derzeitige langfristige Wohnbauentwicklung ortskernnah entlang der Oskar-Wettstein-Straße. Das geplante Neubaugebiet stellt hier einen städtebaulichen Gesamtzusammenhang zwischen der Blumersbergstraße im Westen und der Zeurengasse im Osten her. In diesem Sinne soll zunächst das Wohngebiet „Loh“, für welches bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, entwickelt werden. Nicht nachvollziehbar ist die Aussage es würden Mehrkosten in „Millionenhöhe“ entstehen. Die aktuelle Schätzung der Erschließungskosten für den 1. Bauabschnitt des Baugebiets „Loh“ von rund 1,7 Mio Euro entspricht relativ der Flächengröße auch den in anderen zuletzt realisierten (z.B. Baugebiet „Pfarrwiesen“ in Heinstetten) wie auch geplanten (Baugebiet „Grund/Hülbenwiesen“ in Hartheim) Wohnbaugebieten. Die Erweiterung des Baugebiets „Sickersberg/Kreuzbühl“ ist aktuell weder geplant noch vorbereitet. Gründe für deutlich nach unten abweichende Kosten sind aber nicht erkennbar.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
2.2	<p>Bürger 2:</p> <p><u>Schreiben vom 13.06.2022</u></p> <p>zu den beiden oben genannten Bebauungsplänen entwürfen nehme ich wie folgt Stellung: Meine bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Bedenken gegen die oben genannten Bebauungspläne wur-</p>	<p>Grundsätzlich obliegt der Prozess der Abwägung und die Entscheidung, mit welchem Gewicht die einzelnen Belange in die Abwägung eingestellt werden, der Stadt und dem Gemeinderat. Die Abwägung durch die gewählten Vertreter der</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>den in der von der Verwaltung vorgeschlagenen und vom Gemeinderat beschlossenen Stellungnahme entweder nur zur Kenntnis genommen oder nur teilweise berücksichtigt. Deshalb wiederhole und ergänze ich meine damals vorgebrachten Bedenken und Anregungen.</p>	<p>Bürgerschaft spiegelt die aktuellen politischen Entscheidungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten und wissenschaftlichen bzw. gesellschaftlichen Rahmenbedingungen wider. Dabei wird entschieden, welchen Belangen bei der planerischen Entscheidung der Vorrang einzuräumen ist und welche Belange zurücktreten müssen.</p> <p>Die Stellungnahme des Einwenders wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 29.04.2022 behandelt und dementsprechend im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Auch wenn der Inhalt der Stellungnahme im Rahmen der Beschlussfassung nur zur Kenntnis bzw. bei der vorliegenden Planung nicht oder nur teilweise berücksichtigt wurde, stellt dies das Ergebnis der gemeindlichen Abwägung dar.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
2.2.1	<p>Nach Ziffer 2.2 der Begründung des am 15.02.2019 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes wurde dieser nur aufgestellt, um kurz-, mittel- oder langfristige Fehlentwicklungen zu vermeiden und mittelfristig für eine Wohnbebauung zu sichern. Dem bereits im alten Flächennutzungsplan enthaltenen großen Baugebiet Sickersberg / Kreuzbühl wurde m. E. nach wie vor der Vorrang eingeräumt.</p> <p>Für den objektiven Betrachter ist diese Kehrtwende in der neuen Begründung nicht nachvollziehbar. Die alte Begründung hat m. E. bis heute aus nachstehenden Gründen seine Richtigkeit: Das Bebauungsverfahren für „Loh 1“ wurde 2007 nur eingeleitet, um den in diesem Gebiet von Vodafone geplanten Mobilfunkturn wegen der direkten Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung zu verhindern.</p> <p>Eine zeitnahe Bebauung war nicht vorgesehen, sonst hätte das Bebauungsverfahren nicht 12 Jahre gedauert und man hätte auf dem Sickersberg/Kreuzbühl nicht die gesamten Infrastruktureinrichtungen (Abwasserzuleitungssammler mit großem Rückhaltebecken nach Unterdigisheim, Höherdimensionierung der Abwasserkanäle zum Baugebiet, Einbau einer Drucksteigerungsanlage für die Wasserversorgung) für alle 6 Bauabschnitte mit Kosten von weit über 1.000.000 € geschaffen.</p> <p>Es stellt sich auch die Frage, weshalb für drei Generationen von Bürgermeistern und noch mehr Generationen von Gemeinderäten, bis die Sache mit dem Turm kam, die Bebauung des Loh nie ein Thema war. Sonst wäre dieses Gebiet schon in die alten Flächennutzungspläne aufgenommen worden und die erforderlichen Abwasserkanäle, Wasserleitungen usw. zum Baugebiet in der Zeurengasse und der Hohenbergstraße bei der letz-</p>	<p>Der Bebauungsplan „Loh“ wurde mit Beschluss vom 21.01.2011 als Satzung beschlossen. Die Gründe für diese damalige planerische Entscheidung zur Erschließung des ersten Bauabschnitts im Baugebiet „Loh“ sind in der Begründung zum Bebauungsplan „Loh“ dargelegt. Die damalige politische Entscheidung einen Bebauungsplan an dieser Stelle aufzustellen ist nicht Gegenstand des aktuellen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans „Loh“ und des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Loh II“.</p> <p>Prinzipiell entscheidet die Stadt über das "Ob" sowie über Art und Umfang der Erschließung. Selbst wenn Erschließungsanlagen im Bebauungsplan vorgesehen sind besteht seitens der Stadt i.d.R. keine Pflicht zur Erschließung eines Baugebiets.</p> <p>Die Abwägung durch die gewählten Vertreter der Bürgerschaft spiegelt die aktuellen politischen Entscheidungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten und wissenschaftlichen bzw. gesellschaftlichen Rahmenbedingungen wider. Die planerischen Entscheidungen, welchen Belangen der Vorrang einzuräumen ist und welche Belange zurücktreten müssen, folgen dabei immer dem Spiegel bzw. den Gepflogenheiten ihrer</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	ten Auswechslung bzw. der erstmaligen Herstellung berücksichtigt worden.	Zeit. BV: wird zur Kenntnis genommen
2.2.2	<p>Auch frühere in Meßstetten tätige und gute Städteplaner wie Herr , Ravensburg und andere Architekten waren und sind der Meinung, dass die bis beinahe in die Ortsmitte reichende „grüne Lunge“ wegen ihrer Wichtigkeit für das Klima in der Ortsmitte und des Landschaftsbildes erhalten werden muss.</p> <p>Auch der vom Büro Grossmann erstellte Umweltbericht enthält sehr wohl zahlreiche kritische Punkte zur Bebauung des Loh. Ich bezweifle, ob ein unter Beachtung der heute gültigen Umweltbestimmungen (Mähwiesen/ Artenschutz usw.) erstellter Umweltbericht zum selben Ergebnis gekommen wäre.</p>	<p>Der Stadt und dem Gemeinderat sind die Auswirkungen der Bebauung im Gewann Loh auf das Klima und das Landschaftsbild bekannt. Diese sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt und beurteilt. Die Belange des Klimas und Landschaftsbildes werden als abwägungserhebliche Umweltbelange in die Abwägung einbezogen.</p> <p>Durch die Bebauung des Gewann Loh gehen Kaltluftentstehungsflächen geringer Größe verloren, die eine untergeordnete Bedeutung für das Siedlungsklima aufweisen, da entsprechend der windoffenen Lage des Gebiets und der Hangneigung die gebildete Kaltluft vornehmlich nach Süden abfließt.</p> <p>Die Bebauung des Gewann Loh stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Durch die Bebauung der westlichen Hangseite wird der Panoramablick vom Blumersberg aus durch das Meßstetter Tal in das Albvorland verbaut. Durch Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebiets und Eingrünung des Ortsrandes wird die Beeinträchtigung soweit wie möglich minimiert aber nicht ausgeglichen.</p> <p>Unabhängig des gewählten Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans (ob Regelverfahren mit Umweltprüfung oder beschleunigtes Verfahren mit Beschränkung der Betrachtung auf die abwägungserheblichen Umweltbelange) sind bei der Ausweisung von Baugebieten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG sowie die Bestimmungen zu Umweltschäden nach § 19 BNatSchG immer zu beachten. Dies wurde im Artenschutzfachbeitrag vom 14.03.2022, welcher im Rahmen der öffentlichen Auslegung dem Bebauungsplan beilag, bereits ausführlich dargestellt und erläutert.</p> <p>Die Themen Mähwiesen und Artenschutz wurden im bisherigen Bebauungsplanverfahren vollumfänglich berücksichtigt. Durch den Wechsel in das Regelverfahren und die Durchführung der Umweltprüfung hat sich an dem Umgang mit diesen Themen nichts geändert. Der fachgerechte Ausgleich für die Eingriffe in die Mähwiesen sowie der artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen erfolgt noch vor dem Beginn der Erschließungsmaßnahme und ist mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.2.3	Der Bebauungsplan „Am Lauen“ wurde seitens der Träger Öffentlicher Belange nur im vorliegen-	Bebauungspläne stellen immer den Spiegel ihrer Zeit dar. Die dem Bebauungsplanverfahren „Loh“

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>den Umfang genehmigt. Ein größeres Baugebiet kam seitens der Träger Öffentlicher Belange nicht in Frage. Auch wurde z.B. nur ein Vollgeschoß zugelassen, damit der First der Häuser die Hangkante nicht überragt. Soweit ich mich erinnere, wurden diese restriktiven Vorgaben festgelegt, um die Durchlüftung/das Mikroklima des Ortes nicht zu beeinträchtigen und das ortsbildprägende Landschaftsbild zu erhalten.</p> <p>War man vor über 40 Jahren in Punkto Lebens-Arbeits- und Wohnqualität sensibler wie heute oder sind die Vorschriften entschärft worden, so dass sogar 2 Vollgeschosse mit bis zu 3 Wohneinheiten und in Teilbereichen sogar unbegrenzt im Gewinn Loh möglich sind?</p> <p>Wurde dieses Thema bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Loh1“ ausreichend untersucht bzw. geprüft? Erfolgt eine solche Überprüfung beim Bebauungsplan "Loh 2", der im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden soll?</p> <p>Nur am Rande sei vermerkt, das mit der Bebauung des Loh einer der schönsten Aussichtspunkte im Hauptort auf öffentlichen Wegen nicht mehr erreichbar ist. Sehr schade!! Ist dies bewusst gemacht oder in Kauf genommen worden oder ist es ein Zeichen mangelnder Sensibilität der heutigen Planer und Verantwortlichen?</p>	<p>aus dem Jahr 1980 vorangegangenen politischen Entscheidungen und in die Abwägung eingestellten erheblichen Belange sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Zu Durchlüftung/Mikroklima und Landschaftsbild vgl. Behandlung der Stellungnahme unter Punkt 2.2.2</p> <p>In den angrenzenden älteren Bebauungsplänen aus den 1970er und 1980er Jahren ist die Zahl der Wohneinheiten ebenfalls nicht begrenzt.</p> <p>Zu Auswirkungen der Planung auf die Wohn- und Lebensqualität vgl. Behandlung der Stellungnahme unter Punkt 2.2.10</p> <p>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.2.4	<p>Der Loh ist, insbesondere im Geltungsbereich von „Loh 2“ und Teilen des „Loh 1“ wegen der topographischen Lage (große Höhenunterschiede sowohl in Ost- West als auch Nord- Südrichtung) sehr schwierig und nur mit entsprechend hohen Kosten zu erschließen.</p> <p>Hinzu kommen noch die sehr hohen Aufwendungen für die Schaffung der Infrastruktureinrichtungen bis zu den beiden Baugebieten. So wurde insbesondere wegen des Baugebiet „Loh 1“ bereits in einem Teilstück der Zeurengasse ein völlig intakter Kanal mit einem Kostenaufwand von über 800.000 € höher dimensioniert, obwohl dies lt. Kanalisationsplan vom Bauzustand her nicht notwendig war. Laut Kanalisationsplan muss aber auch ein weiteres Teilstück der Zeurengasse bis in die Talstraße höher dimensioniert werden. Die Kosten hierfür liegen m. E bei über 1.000.000 €. Reichen die Kapazitäten in der Hohenbergstraße aus oder muss auch der dortige Kanal bis zum neuen Baugebiet ausgetauscht werden?</p>	<p>Nicht nachvollziehbar ist die Aussage es würden Mehrkosten in „Millionenhöhe“ entstehen. Die aktuelle Schätzung der Erschließungskosten für den 1. Bauabschnitt des Baugebiets „Loh“ von rund 1,7 Mio Euro entspricht relativ der Flächen-größe auch den in anderen zuletzt realisierten (z.B. Baugebiet „Pfarrwiesen“ in Heinstetten) wie auch geplanten (Baugebiet „Grund/Hülbenwiesen“ in Hartheim) Wohnbaugebieten.</p> <p>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.2.5	<p>Mit diesen Maßnahmen ist jedoch das eigentliche Abwasserproblem im Hauptort nicht gelöst, da dieses im Bereich der Talstraße liegt. Schon heute können dort die Kanäle bei Starkregen oder Gewitter das anfallende Abwasser nicht mehr aufnehmen. Die Hauptstraße wird im Bereich Rathaus regelmäßig überschwemmt. Außerdem</p>	<p>Das Baugebiet „Loh“ ist im Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Meßstetten bereits berücksichtigt. Anfallendes Oberflächen- und Regenwasser wird durch den Einbau von Retentionszisternen gedrosselt abgeführt. Hierdurch entsteht keine signifikante Mehrbelastung des vorhandenen Mischwasserkanals.</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>ist es schon öfter vorgekommen, dass in solchen Fällen die Schachtdeckel in der Talstraße herausgerissen, die Straße im Bereich des Auslasses unterspült und das Tosbecken beschädigt wurde. Für die Behebung der Schäden waren Aufwendungen in nicht unerheblichem Umfang notwendig. Die Realisierung der geplanten Baugebiete wird diese Situation eindeutig noch verschärfen.</p> <p>Schon bei der Ausweisung des Baugebiets Sickersberg/Kreuzbühl war bekannt, dass die Kanäle in der Talstraße das anfallende Abwasser aus diesem Gebiet nicht aufnehmen können. Deshalb wurde der Zuleitungssammler zu Kläranlage Unterdigisheim gebaut.</p>	<p>Die Aussage aus einer vorherigen Stellungnahme des Einwenders, dass ein völlig intakter Kanal in der Zeurengasse aufgrund des Ausbaus des Gebiets „Loh“ erneuert wurde, ist falsch. Das betreffende Teilstück war nach den Berechnungen des Allgemeinen Kanalisationsplans bereits im Bestand überlastet und zudem teilweise schadhaft.</p> <p>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.2.6	<p>Neben den o.g. Abwassermaßnahmen muss für die Erschließung der Baugebiete „Loh 1“ und „Loh 2“ für die Wasserversorgung eine Drucksteigerungsanlage gebaut werden. Desweiteren wird die sich in gutem Zustand befindliche Straße über den Lauen bei der Erschließung der Baugebiete völlig zerstört und muss neu gebaut werden. Die Kosten für diese Maßnahmen dürften weit über 100.000 € liegen.</p> <p>Rechnet man all diese Kosten zusammen, so kommt man auf über 2.000.000 €, die bei einer Weiterführung des Baugebiets Sickersberg/Kreuzbühl nicht erforderlich sind. Außerdem bleiben die Anlagen im Bereich Sickersberg/Kreuzbühl weitgehend ungenutzt.</p>	<p>Eine Druckerhöhungsanlage ist nicht allein aufgrund des Baugebiets „Loh“ erforderlich. Bereits aktuell wird eine „provisorische“ Anlage betrieben, die den ansonsten zu geringen Druck insbesondere in der Straße „Auf Strangen“ auf ein Minimum gewährleistet. Die geplante Anlage erbringt auch für diese Bereiche eine dauerhafte Gewährleistung der ausreichenden Wasserversorgung.</p> <p>Auf die Behandlung der Stellungnahmen unter den Punkten 2.1.1 und 2.2.4 wird verwiesen.</p> <p>Die Erweiterung des Baugebiets „Sickersberg/Kreuzbühl“ ist aktuell weder geplant noch vorbereitet. Gründe für deutlich nach unten abweichende Kosten sind aber nicht erkennbar.</p> <p>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.2.7	<p>Zu diesen Ausführungen wurde lt. Gemeinderatsvorlage nur darauf hingewiesen, dass der Stadt und dem Gemeinderat die Auswirkungen der Bebauung im Gewann Loh auf das Landschaftsbild bekannt sind und die Erschließung des 1. und 2. Bauabschnitts des Baugebiets im Haushaltsplan der Stadt berücksichtigt ist. Eine Stellungnahme zu den wesentlichen Punkten wie Abwasserproblematik, zusätzliche Kosten, nicht genutzte Infrastruktureinrichtungen auf dem Sickersberg / Kreuzbühl usw. erfolgte nicht, sondern wurde nur zur Kenntnis genommen. Ich bin der Meinung und Überzeugung, dass solch wesentliche Punkte verantwortungsbewusst und sachgerecht aufgearbeitet und ebenso Stellung genommen werden muss. Deshalb erwarte ich hier auf eine umfassende Stellungnahme.</p>	<p>Auf die Behandlung der Stellungnahme unter Punkt 2.2 ff wird verwiesen.</p> <p>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.2.8	<p>Ich teile zu 100% die Meinung des Gesetzgebers und die von Bürgermeister Schroft, dass Innen- vor Außenentwicklung Vorrang hat. Nur verstehe ich unter Innenentwicklung etwas anders. Für mich ist Innenentwicklung vor allem die bereits bebauten oder brachliegenden Gebiete innerhalb</p>	<p>Die damalige Entscheidung die Änderung des Bebauungsplans „Loh“ nach dem Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen, das sich formal nicht von dem nach § 13 BauGB unterscheidet, resultierte nicht daraus, dass diese Fläche als Innenbereich angesehen wurde. Bei dieser Ent-</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>bebauter Ortslage durch geeignete Ordnungs- und Baumaßnahmen so zu entwickeln, dass die Innenbereiche wohn- und lebenswert bleiben bzw. wieder werden. Diese Auffassung wurde in der Stellungnahme des Regierungspräsidium Tübingen bestätigt mit der Konsequenz, dass das Verfahren nach §13a BauGB nicht möglich ist, sondern es nach § 13 BauGB weitergeführt werden muss. Es ist für mich doch erstaunlich, dass weder das städtische Bauamt noch das beauftragte Planungsbüro die Rechtslage richtig erkannte.</p>	<p>scheidung ging es lediglich um die Änderung eines Bebauungsplans gem. § 13 a Abs. 4 BauGB.</p> <p>Ungeachtet dessen wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Loh, 1. Änderung“ nun im Regelverfahren mit Umweltprüfung abgeschlossen, um im Hinblick eines möglichen Normenkontrollverfahrens Rechtssicherheit zu haben.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
2.2.9	<p>Als langjähriger leitender Mitarbeiter der Stadtverwaltung ist mir bewusst, dass sich im Laufe der Zeit Gegebenheiten, Vorschriften usw. ändern, die es zu berücksichtigen gilt. Das trifft auch für die Ausweisung von Bauland zu.</p> <p>Für mich stellt sich jedoch die Frage, ob die vorliegenden Gründe es rechtfertigen, zuerst den Loh zu bebauen und auf eine Weiterführung des Baugebiets Sickersberg/ Kreuzbühl zu verzichten. Als einziger Grund waren mir bisher die sich dort befindlichen Mähwiesen genannt worden, die in der Tat auszugleichen sind. Solche Mähwiesen befinden sich aber im selben Umfang auch im Geltungsbereich von "Loh 1" und "Loh 2", da zwischenzeitlich festgestellt wurde, dass im Geltungsbereich „Loh 1“ 0,91 ha von insgesamt 1,43 ha Bebauungsplanfläche sogenannte Mähwiesen sind. Dieser Mähwiesenanteil ist weit höher als in irgendeinem Bauabschnitt auf dem Sickersberg/ Kreuzbühl. Insoweit kann der Ausgleich der Mähwiesen auf dem Sickersberg/Kreuzbühl m.E. nicht mehr als Begründung für die Bebauung des Gewanns Loh herangezogen werden.</p> <p>Nach wie vor stellt sich deshalb für mich die Frage, ob eine, gerichtlich prüfbare sachgerechte Abwägung, auch unter Berücksichtigung von § 77 der Gemeindeordnung, für die beiden Baugebiete Loh und Sickerberg/Kreuzbühl vorgenommen wurde. Aus der Stellungnahme der Verwaltung zu meinen Bedenken und Anregungen ist diesbezüglich nichts zu entnehmen. Deshalb bezweifle ich, dass die Stadt eine meines Wissens gesetzlich vorgeschriebene Abwägung überhaupt vorgenommen hat. Sollte Widererwartens eine solche gemacht worden sein, halte ich sie aufgrund meiner oben gemachten Ausführungen, insbesondere in den Absätzen 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12 und 13 für fehlerhaft.</p> <p>Ich jedenfalls komme nach Abwägung aller Fakten und Gesichtspunkte zum Ergebnis, dass es keine Gründe mehr gibt, den Loh dem bereits vor vielen Jahren beschlossenen Baugebiet Sickersberg/Kreuzbühl vorzuziehen.</p> <p>An dieser Stelle möchte ich auch auf eine vor mehreren Jahren mir gegenüber gemachten Aussagen von einem Stadtrat hinweisen. Er erklärte</p>	<p>Über den Ausgleich für die Eingriffe aus den Bebauungsplänen „Loh, 1. Änderung“ und „Loh II“ hinaus ist die Stadt derzeit dabei ein stadtübergreifendes Mähwiesenkonzept zu erstellen. Damit kann künftig auf das Vorkommen von Mähwiesen in baulichen Eingriffsbereichen flexibler reagiert werden.</p> <p>Die allgemeinen Haushaltsgrundsätze des § 77 GemO werden stets berücksichtigt. Die Kosten zur Erschließung der Baugebiete im Gewann Loh werden im Rahmen der Haushaltsplanung dargelegt. Auf die Behandlung der Stellungnahme unter Punkt 2.2.4 ff wird verwiesen.</p> <p>Die Abwägung sowie die Entscheidung, mit welchem Gewicht die einzelnen Belange in die Abwägung eingestellt werden, obliegt nicht einzelnen Bürgern der Stadt, sondern allein der Stadtverwaltung und dem Gemeinderat.</p> <p>Aussagen, die einzelne Stadträte vor Jahren gemacht haben sollen, sind nicht Gegenstand der Abwägung und dieses Bebauungsplanverfahrens.</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>mir damals, dass das Baugebiet Sickersberg/ Kreuzbühl nach dem Willen seiner Fraktion zu Gunsten des Baugebiets "Loh 1" aufgegeben wird, koste es was es wolle.</p> <p>Nun kann der Eindruck entstehen, dass ich versuche, die Bebauung des Loh schlecht zu reden bzw. zu verhindern. Dem ist bei weitem nicht so. Ich begrüße es ausdrücklich, dass unsere Stadt, in der meine Familie und ich gerne wohnen und uns wohlfühlen, das notwendige Baugelände für Bauwillige schafft. Auch habe ich keinerlei Recht darauf zu hoffen, keine Nachbarn zu bekommen. Ich kann die Bebauung des Loh dann nachvollziehen, wenn nach sachgerechter Abwägung die Bebauung des Loh die einzige Möglichkeit ist, im Hauptort ein Baugebiet zu realisieren.</p>	<p>Die Bebauung des Gewinn Loh ist nicht die einzige Möglichkeit die der Stadt zur Verfügung steht ein Baugebiet zu erschließen. Im Rahmen der ausgewiesenen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan bestehen im Stadtgebiet grundsätzlich weitere Möglichkeiten ein Baugebiet zu erschließen.</p> <p>Die Entscheidung an dieser Stelle ein Baugebiet zu erschließen sowie die Gewichtung der Entscheidungsgründe obliegt der Stadtverwaltung und dem Gemeinderat. Die vorliegende Planung stellt das Ergebnis des Abwägungsprozesses dar.</p> <p>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.2.10	<p>Abschließend gestatten Sie mir noch nachstehende Fragen und Ausführungen zu den Festsetzungen im Änderungsplan für „Loh 1“ und der Entwurfsplanung für „Loh 2“. In beiden Baugebieten ist u. a eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen vorgesehen. Auch gibt es bezüglich der Dachform, der Dachneigung, der Bebauung der Grundstücke mit Ausnahme der Baugrenze zur öffentlichen Straße keine großen Einschränkungen. Die Zulassung von 2 Vollgeschossen halte ich in der heutigen Zeit dem Grunde nach für richtig, sofern die bestehende Bebauung dadurch nicht erheblich beeinträchtigt wird. Nun ist es aber so, dass eine zweigeschossige Bebauung die auf der östlichen Seite der Blumersbergstraße, Loh II und der westlichen Seite der Oskar-Wettstein-Straße befindlichen Gebäude, Loh I und bei letzterer insbesondere die Gebäude 51, 53, 55 und 57 wegen des stark ansteigenden Geländes doch sehr beeinträchtigt werden. Je nach Gebäude kann dies gegenüber der bestehenden Bebauung, unter Berücksichtigung des natürlichen Geländeverlaufs und des sehr geringen Abstandes zur bestehenden Bebauung mit bis zu 11 Metern Höhe in Erscheinung treten. Das stellt eine doch erhebliche Beeinträchtigung und Verlust an Wohn- und Lebensqualität für die Betroffenen dar.</p>	<p>Mögliche Beeinträchtigungen der von der Planung betroffenen Nachbarn sowie die Wohn- und Lebensqualität werden im Rahmen der Bauleitplanung objektiv betrachtet. Das subjektive Wohngefühl ist nicht der Maßstab für die Entscheidung zur Erschließung eines Neubaugebiets. Die Eigentümer der direkt angrenzenden Grundstücke werden in ihren Rechten und den Möglichkeiten ihr Grundstück ordnungsgemäß zu nutzen nicht eingeschränkt. Zudem können allein durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse garantiert werden.</p> <p>Um die Auswirkungen der Planung auf die betroffene Nachbarschaft darzustellen, wurden im Rahmen des Verfahrens Geländeschnitte erstellt, in denen die bestehende bauliche Situation in der Blumersbergstraße und Oskar-Wettstein-Straße einer möglichen Bebauung im Randbereich der Neubaugebiete „Loh“ gegenübergestellt ist.</p> <p>Der Gemeinderat hat sich mit den Auswirkungen auf die betroffene Nachbarschaft ausführlich beschäftigt. Unter besonderer Berücksichtigung der Belange der betroffenen Nachbarn kam er zu folgendem Ergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auf den Grundstücken direkt angrenzend an die Bestandsbebauung wurden die Gebäudehöhe von Flachdachgebäuden reduziert und einseitig geneigte Dächer (Bsp. Pultdächer) ausgeschlossen. - Begrenzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf zwei, damit im steilen Gelände hin zur Bestandsbebauung keine drei Vollgeschosse entstehen können. - Parallel zu den Grundstücksgrenzen entlang der bestehenden Bebauung in der Blumersbergstraße und Oskar-Wettstein-Straße wurde eine rückwärtige Baugrenze festgesetzt. Sowohl Hauptgebäude als auch Nebenge-

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
		<p>bäude haben dementsprechend einen Mindestabstand zur rückwärtigen Nachbargrenze einzuhalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zusätzlich wurde die maximale Höhe von Aufschüttungen in den rückwärtigen Bereichen der geplanten Grundstücke direkt angrenzend an die bestehenden bebauten Grundstücke auf ein Maximalmaß begrenzt (max. 1,50 m im Bebauungsplan „Loh, 1. Änderung“). - Die Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße wird im Sinne einer nachbarschaftsverträglichen Geländemodellierung nicht weiter angehoben, um den im Rahmen der Erschließungsmaßnahme anfallenden Erdaushub vollständig im Dammbereich der Erschließungsstraße unterbringen zu können. <p>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.2.11	<p>Im Interesse einer guten städtebaulichen Lösung und zum Schutz der Anlieger sowie einer späteren guten Nachbarschaft halte ich es für sinnvoll und richtig, in diesen Bereichen nur 1 Vollgeschoss oberhalb der Erdgeschossfußbodenhöhe zuzulassen. Zwischenzeitlich wurde auf den direkt angrenzend an die Bestandsbebauung die Gebäudehöhe von Flachdachhäusern reduziert und einseitig geneigte Dächer ausgeschlossen. Zusätzlich wurde mit einem Abstand von 5 m parallel zu den Grundstücksgrenzen entlang der Bebauung in der Oskar-Wettstein-Straße eine Baugrenze festgesetzt. Dies ist zwar ein Schritt in die richtige Richtung, löst jedoch bei Gebäuden mit Satteldächern nicht das Problem.</p> <p>Deshalb wiederhole ich meine Forderung, in den oben genannten Bereichen nur 1 Vollgeschoss oberhalb der Erdgeschossfußbodenhöhe zuzulassen. Weiter halte ich es für dringend geboten, in diesen Bereichen Aufschüttungen erst ab Unterkante Untergeschoss zu erlauben. Mir ist in Meßstetten kein Baugebiet bekannt, in dem bei einer solchen extremen Geländeneigung Aufschüttung von ganzen Untergeschossen zulässig und auch erfolgt sind. Die: „Feldherrnhügel“ sollten auch in Meßstetten nicht eingeführt werden.</p> <p>In den Geländeschnitten wird die Firsthöhe mit maximal 7,90 m angegeben. Diese Höhe wurde auch in der Gemeinderatssitzung genannt. Im Textteil des Bebauungsplanes sind 8 m angegeben. Die Angaben im Textteil sind zu berichtigen.</p> <p>Ich bitte Sie nun meine Stellungnahme mit Bedenken, Anregungen und Wünsche eingehend</p>	<p>Mit den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans „Loh, 1. Änderung“ auf den Grundstücken direkt angrenzend an die bestehenden bebauten Grundstücke in der Oskar-Wettstein-Straße werden die Belange der direkten Nachbarn ausreichend berücksichtigt. Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan „Loh“ (rechtskräftig seit 15.02.2019) wurden auf diesen Grundstücken die Festsetzungen zu zulässigen Dachformen, Gebäudehöhe und Aufschüttungen sowie durch eine rückwärtige Baugrenze sogar verschärft.</p> <p>Die besondere topografische Situation dieses Baugebiets unterscheidet sich von den bisherigen Gebieten. Die Konzeption resultiert aus der Gewährleistung eines barrierefreien Zugangs zum Erdgeschoss von der Straße aus und eines möglichen Gartenanteils auf der Erdgeschosebene im rückwärtigen Bereich des Gebäudes. Die Auffüllung im rückwärtigen Teil der Grundstücke ist in einem Abstand von 5,00 m zur Nachbargrenze auf eine Höhe von maximal 1,50 m beschränkt. Mit diesen, über die gesetzlich vorgegebenen Regelungen der Landesbauordnung und des Nachbarrechtsgesetzes hinausgehenden, Anforderungen an Aufschüttungen und Abstandsflächen wird in besonderem Maße auf die Belange der Angrenzer eingegangen.</p> <p>Bei den im schriftlichen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Gebäudehöhen handelt es sich um zulässige Maximalmaße, die unterschritten werden können.</p> <p>Bei den Darstellungen in den Geländeschnitten handelt es sich, als Anlage zum Bebauungsplan, um unverbindliche Systemskizzen und nicht um Festsetzungen. Die Systemskizzen werden redak-</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>und sorgfältig zu prüfen. Auf eine fundierte und ausführliche Stellungnahme freue ich mich. Gerne bin ich auch zu einem persönlichen Gespräch bereit.</p>	<p>tionell ergänzt.</p> <p>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
<p>2.3</p>	<p>Bürger 3:</p> <p><u>Schreiben vom 13.06.2022</u></p> <p>zu den beiden oben genannten Bebauungsplänen entwürfen nehmen ich wie folgt Stellung: Ich teile die Auffassung meines Vaters und schließe mich hiermit seiner Stellungnahme vom 13.06.2022 vollinhaltlich an.</p>	<p>vgl. Stellungnahme unter Punkt 2.2 ff.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>2.3.1</p>	<p>Ergänzend bzw. zusätzlich nehme ich zum Bebauungsplan „Loh 2“ wie folgt Stellung.</p> <p>1. Das oberhalb unserer Grundstücke Flst. Nr. 2327/1 und Flst. Nr. 2328/1 geplante Allgemeine Wohngebiet grenzt direkt an das Mischgebiet und mit einem Abstand von ca. 40 m an ein Gewerbegebiet. In solchen Fällen sind nach den geltenden Vorschriften bestimmte Abstände einzuhalten. Diese richten sich nach den zu erwartenden Emissionen und Immissionen. Erfahrungsgemäß sollte ein Abstand von 100 m zwischen Gewerbegebieten und Wohngebieten nicht unterschritten werden.</p> <p>Da das geplante Wohngebiet nur ca. 40 m von einem großen Gewerbegebiet entfernt ist und das Mischgebiet direkt angrenzt, sind Konflikte bereits heute vorprogrammiert, zumal der Eigentümer des Gewerbegrundstücks Flst. Nr. 2015/19 meines Wissens eine Erweiterung plant. Deshalb halte ich einen größeren Abstand zwischen dem Misch- und Wohngebiet für unabdingbar.</p>	<p>Diese Anregungen betreffen den Bebauungsplan „Loh II“ und sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Der geforderte Abstand von 100 m zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet ist wahrscheinlich dem Abstandserlass NRW entnommen, der für Baden-Württemberg sinngemäß Anwendung findet und bei dem es sich um keine Rechtsvorschrift, sondern um eine Handlungsanleitung handelt, die sich an die Träger öffentlicher Belange richtet, die die Aufgaben des Immissionsschutzes wahrnehmen (Immissionsschutzbehörde). Im Grunde ist jedoch im Einzelfall zusätzlich anhand der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften (z.B. BImSchG, TA Lärm, DIN-Normen, etc.) zu prüfen, ob tatsächlich und ggf. in welchem Ausmaß Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen in dem festzusetzenden Wohngebiet durch den Betrieb von Industrie- oder Gewerbeanlagen zu erwarten sind und ob diese evtl. durch Schutzmaßnahmen im Wohngebiet unterbunden werden können.</p> <p>Dies ist hier geschehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Loh II“ wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt wurde.</p> <p>Im Ergebnis sind keine Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet „Loh II“ gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet erforderlich.</p> <p>In der Nähe des Plangebiets gibt es kein Flurstück mit der Nr. 2015/19.</p> <p>Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde für die schalltechnisch relevanten Vorgänge und Tätigkeiten des Gewerbegebiets ein pauschaler Ansatz mit einer höheren Schallabstrahlung angesetzt, als diese heute tatsächlich vorhanden sind. Dadurch werden Veränderungen bzw. Erweiterungsabsichten der Betreiber im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
		berücksichtigt. BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs
2.3.2	2. Lt. Stellungnahme des LNV-Arbeitskreis Zollernalb weist der Bebauungsplanbereich „Loh II“ gut und gerne auch nach Abzug aller anrechenbaren Flächen eine Fläche von über 10.000 qm auf und bietet deshalb keinen Grund zur Anwendung des § 13b BauGB. Seitens der Stadt werden 9.500 qm genannt. Was ist nun richtig? Gibt es detaillierte Berechnungen, die die Auffassung der Stadt beweisen?	Diese Anregung betrifft den Bebauungsplan „Loh II“ und ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. BV: wird zur Kenntnis genommen
2.3.3	3. Lt. Stellungnahme des Landratsamts Zollernalbkreis und des LNV-Arbeitskreis Zollernalb ist eine abschließende Beurteilung des Bebauungsplans aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht aufgrund fehlender Unterlagen nicht möglich. Liegt eine abschließende Beurteilung zwischenzeitlich vor und mit welchem Ergebnis?	Die Stellungnahme des Landratsamt Zollernalbkreis und die Behandlung dieser Stellungnahme findet sich unter Punkt 1.1 ff. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat der Landesnaturschutzverband (LNV) keine Stellungnahme mehr abgegeben. Vgl. hierzu Punkt 1.12 BV: wird zur Kenntnis genommen
2.3.4	4. Südlich der Oskar-Wettstein-Straße WA2- wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten freigegeben und damit soll die Entstehung von Mehrfamilienhäusern gefördert werden. Diese Freigabe fördert geradezu eine massive Bebauung, insbesondere durch Bauträger, was meines Erachtens am Ortsrand städtebaulich weder angebracht noch wünschenswert ist. Mehrfamilienhäuser und verdichtete Bauweise gehören m. E. in die Mitte der Stadt, wo eine gute städtebauliche Entwicklung mehr als angebracht ist und es genügend Entwicklungspotentiale gibt. Oder was gedenkt die Stadtverwaltung mit den leerstehenden und alten Häusern im Stadtkern zu tun? Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe dort anzusiedeln, halte ich in der heutigen Zeit für sehr schwierig. Dies zeigt sich aktuell beim Standort des geplanten Ärztehauses mit Tagespflege, neuer Sozialstation, Betreute Wohnungen und Kindergarten, welches quasi nun in einem Gewerbegebiet realisiert wird. Ich bitte Sie, meine Stellungnahme mit Bedenken, Anregungen und Wünschen eingehend und sorgfältig zu prüfen. Auf eine fundierte und ausführli-	Diese Anregung betrifft den Bebauungsplan „Loh II“ und ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Eine massive Bebauung ist nicht zu befürchten, da für die Grundstücke südlich der Oskar-Wettstein-Straße mit der Freigabe der Wohneinheiten das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht wurde. Dies führt dazu, dass südlich der Oskar-Wettstein-Straße zwar keine größeren Baukörper zulässig sind, dafür aber mehrere kleinere Wohnungen. Die Vergabe und der Verkauf der Grundstücke erfolgen durch die Stadt nach vorher vom Gemeinderat festgelegten Kriterien. Die Stadt schreibt ihre Innenentwicklungspotenziale laufend fort und schreibt die betreffenden Eigentümer aktiv an, um die Beweggründe für das brachgefallene Grundstück bzw. den Leerstand zu erfahren und die Bevölkerung für das Thema der Innenentwicklung zu sensibilisieren. Da sich der überwiegende Teil der Baulücken in Privateigentum befindet, ist anzunehmen, dass nur rund ein Viertel der Flächen mittelfristig aktiviert werden können. Wo immer möglich, werden Innenentwicklungspotenziale genutzt und zusammen mit bauwilligen Eigentümern oder Investoren einer neuen Nutzung zugeführt. Mit dem Fokus auf den Geschosswohnungsbau werden vorhandene Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich geprüft und laufend Planungsrecht geschaffen. Zusätzlich

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>che Stellungnahme freue ich mich. Gerne bin ich zu einem persönlichen Gespräch bereit.</p>	<p>werden stetig Nachverdichtungspotenziale innerhalb bestehender Bebauungspläne identifiziert und mit dem Fokus auf eine zeitgemäße, moderne Bebauung überarbeitet, wie dies derzeit im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplans „Am Berg/Lautlinger Weg/Hinter dem Berg“ durchgeführt wird.</p> <p>Aufgrund des niedrigen „Aktivierungspotenzials“ von brachliegenden Grundstücken, Baulücken und Leerständen in privatem Eigentum, können diese Flächen jedoch nicht für die kurz- und mittelfristige Siedlungsentwicklung herangezogen werden. Darüber hinaus können einzelne Flächen bzw. Gebäude nur einzelfallbezogen betrachtet und bedarfs- bzw. situationsgerecht unter Einbeziehung mehrerer Akteure (Eigentümer / -gemeinschaften, Investoren etc.) einer Wiedernutzung zugeführt werden.</p> <p>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
	<p>Reutlingen, den 20.10.2023</p> <p>Clemens Künstler Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister Freier Architekt + Stadtplaner SRL</p>	<p>Meßstetten, den 20.10.2023</p> <p>Frank Schrott Bürgermeister</p>