

# Bebauungsplan „Appentalstraße, 5. Änderung“ im Stadtteil Unterdigisheim

## Begründung

Planungsstand: Entwurf  
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 3. November 2023



## Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	3
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung.....	3
1.2	Ausgangssituation .....	4
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Planungsgebiets .....	5
2	Erschließung.....	6
2.1	Verkehrliche Erschließung .....	6
2.2	Energieversorgung .....	6
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	7
3	Übergeordnete Planungen.....	9
3.1	Regionalplan Neckar-Alb 2013 .....	9
3.2	Flächennutzungsplan.....	10
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	10
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften .....	12
6	Bebauungsplanverfahren.....	14
7	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft .....	14
8	Flächenbilanz .....	15

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Darstellung des Sachverhalts .....	3
Abbildung 2:	Darstellung des geplanten Vorhabens im Schnitt.....	4
Abbildung 3:	Bestandsaufnahme Plangebiet und Umgebung .....	5
Abbildung 4:	Übersichtslageplan .....	5
Abbildung 5:	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Appentalstraße, 5. Änderung“ .....	6
Abbildung 6:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013.....	9
Abbildung 7:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan .....	10

# 1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

## 1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Meßstetten beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Appentalstraße, 5. Änderung“ das bestehende Gewerbegebiet im Stadtteil Unterdigisheim nach Westen hin zu erweitern. Dabei soll eine im rechtskräftigen Bebauungsplan „Appentalstraße“ festgesetzte Grünfläche in eine Gewerbefläche überführt werden, um am Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer neuen baulichen Anlage zu schaffen. Als Bebauungsplanverfahren kommt aufgrund der vorgesehenen Maßnahme der Innenentwicklung das Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist, angrenzend an das gemäß § 8 BauNVO ausgewiesene Gewerbegebiet „Appentalstraße“ eine Fahrzeug-Abstellhalle zu errichten. Als Standort wurden die Flst. 158 und 170/2 ermittelt, die teilweise die Flächen des bestehenden Betriebsparkplatzes umfassen. Die vorhandene Fläche ist optimal für die Errichtung einer etwa 390 m<sup>2</sup> großen Halle geeignet und ermöglicht dadurch die Expansion des Betriebs. Die Baugrenze wird entsprechend dem nach § 22 StrG erforderlichen Anbauverbot mit einem Abstand von 17 m bis 20 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße 433 ausgewiesen. Die Höhe der baulichen Anlage wird auf 6,50 m begrenzt. Da das Betriebsgelände tiefer als die südlich gelegene Landesstraße 433 liegt, ergeben sich durch das geplante Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die nähere Umgebung.

Zur Eingrünung des Gewerbegebiets sieht der Bebauungsplan die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vor, sodass ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft gewährleistet werden kann.

Der räumliche Geltungsbereich der vierten Bebauungsplanänderung umfasst etwa 0,15 ha.

Nähere Ausführungen zu der Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Appentalstraße“ und zum geplanten Vorhaben sind den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen.

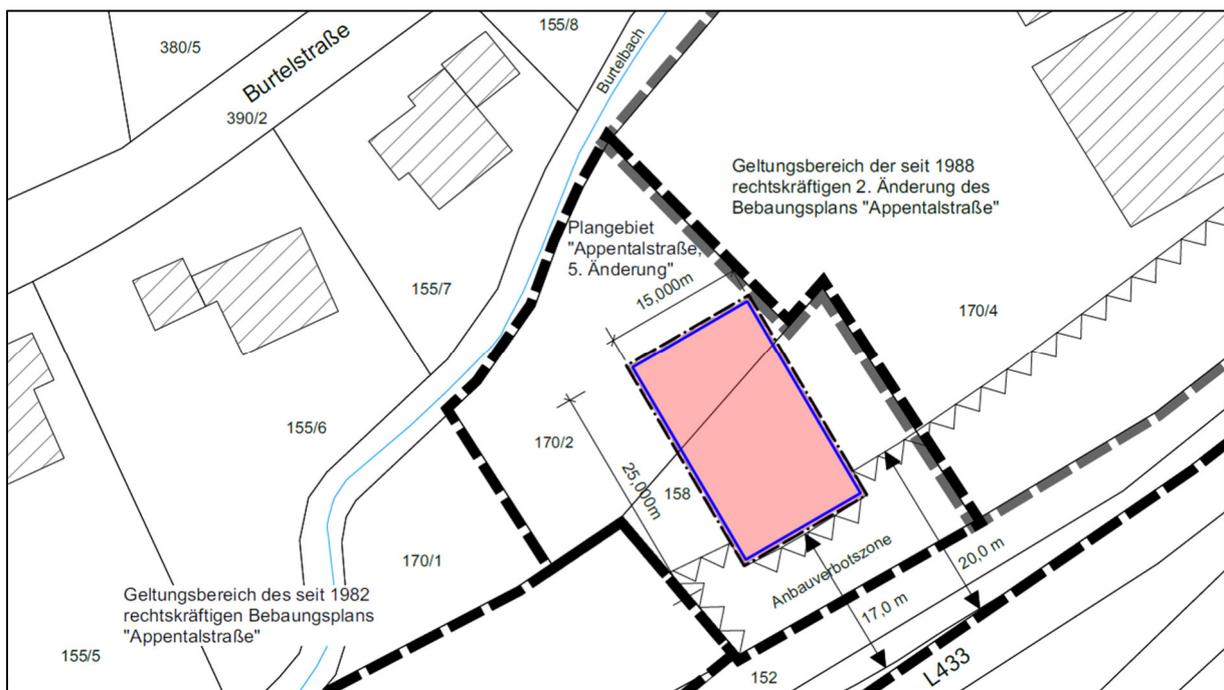


Abbildung 1: Darstellung des Sachverhalts

(geplantes Bauvorhaben = rot, Baugrenze = schwarz-dunkelblau)

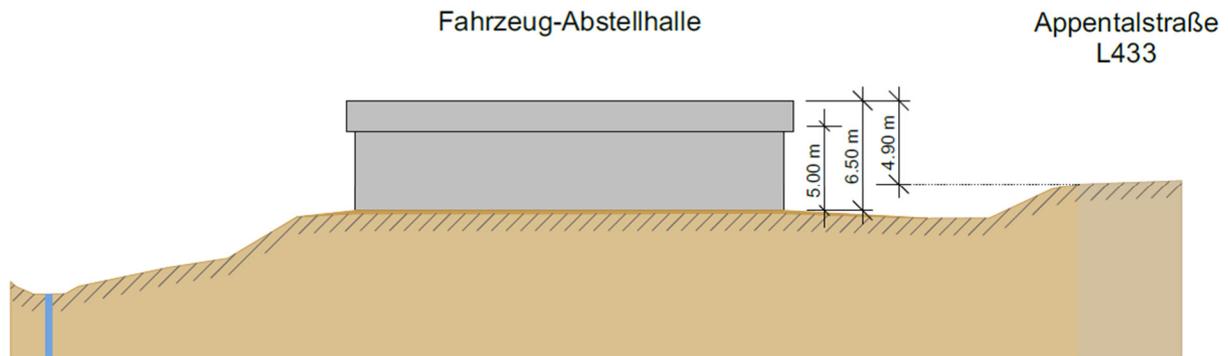


Abbildung 2: Darstellung des geplanten Vorhabens im Schnitt

## 1.2 Ausgangssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich im derzeitigen Bestand um eine Schotterfläche, die im Osten direkt an den Parkplatz des Gewerbegebiets angrenzt. Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 760 m über NN und wird in Randbereichen durch aufsteigende und abfallende Geländeoberflächen begrenzt. Die nähere Umgebung ist durch Wohnbebauung, betriebliche Nutzungen und Naturräume geprägt.

Im Norden ist etwa 4 m tiefer als das Betriebsgelände das Gewässer Burtelbach vorzufinden. Im Süden liegt das Plangebiet angrenzend an die Landesstraße 433, die bis zu 1,60 m höher als die Geländeoberfläche des Plangebiets liegt.





Abbildung 3: Bestandsaufnahme Plangebiet und Umgebung (Fritz & Grossmann 02/2023, 04/2023)

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich an der nordöstlichen Ortseinfahrt von Unterdigisheim und dient als Erweiterungsfläche des dort ansässigen Gewerbebetriebs. Es liegt auf einer Höhe von etwa 759 bis 762 m über NN nördlich der Landesstraße 433.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Appentalstraße, 5. Änderung“ besitzt eine Größe von ca. 0,15 ha und umfasst vollständig die Grundstücke Flst. 158 und 170/2.

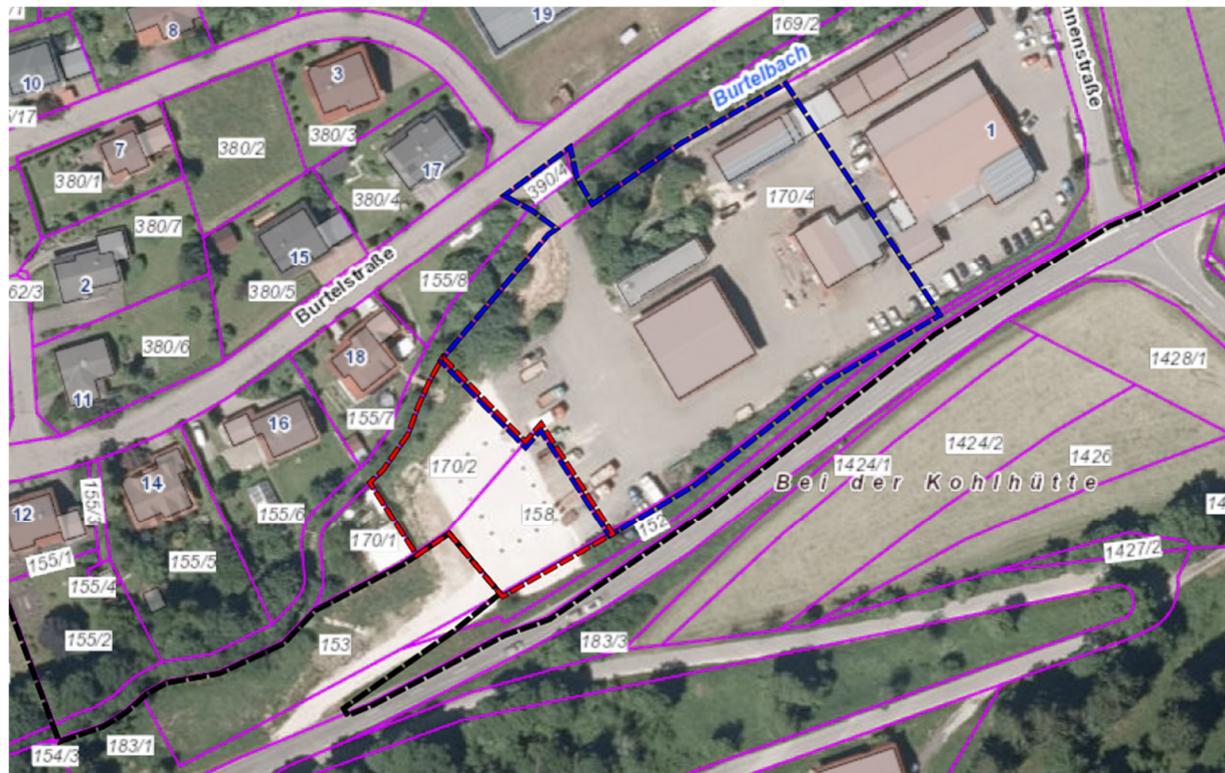
Das Plangebiet wird im Norden durch das Gewässer Burtelbach (Gewässer-ID 12417, Flst. 144) und im Osten durch das nahezu vollständig versiegelte Betriebsgelände (Flst. 170/4) begrenzt. Im Süden wird das Plangebiet durch das Straßenbegleitgrün (Flst. 152, 183/1) und die dahinter gelegene Landesstraße 433 (Flst. 164) begrenzt. Im Westen grenzen ein zum Teil bebautes Grundstück (Flst. 170/7) und eine Wiese (Flst. 153) an das Plangebiet an.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes dargestellt.



Abbildung 4: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot umkreist)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Appentalstraße“ sowie die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Appentalstraße, 5. Änderung"

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des seit 1982 rechtskräftigen Bebauungsplans "Appentalstraße"

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der seit 1988 rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans "Appentalstraße"

 Flurstücke

Abbildung 5: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans „Appentalstraße, 5. Änderung“ (Quelle: LRAZAK)

## 2. Erschließung

### 2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die nördlich gelegene Burtelstraße im Anschluss an den Parkplatz des Betriebsgeländes (Flst. 170/4).

Die Anbindung an die Landesstraße 433 ist über die Lochbrunnenstraße gegeben, die im Nordosten des Betriebsgeländes an die Burtelstraße anbindet.

### 2.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

## 2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist gemäß § 55 WHG getrennt vom Schmutzwasser abzuleiten.

Dabei soll das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser von der Dachfläche über eine zwangsentleerte (Retentions-)Zisternen gefasst und das Übereich kontrolliert abgeführt werden. Das zu fassende Volumen orientiert sich an einem jährlichen ( $T = 1$ ) 15-minütigen ( $D = 15$ ) Niederschlagsereignis. Die Berechnung von Niederschlagsspende, Abflussmenge und Retentionsvolumen erfolgt nach Vorgabe des Arbeitsblattes DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Dezember 2013).

**Tabelle 1: Niederschlagshöhen nach KOSTRA-DWD 2020R für Unterdigisheim [Rasterfeld: Spalte 128 ; Zeile 203] im Zeitraum 1951 – 2020, Januar – Dezember (Quelle: eigene Darstellung nach DWD 2020 unter URL (Stand 17.05.2023): [https://opendata.dwd.de/climate\\_environment/CDC/grids\\_germany/return\\_periods/precipitation/KOSTRA/](https://opendata.dwd.de/climate_environment/CDC/grids_germany/return_periods/precipitation/KOSTRA/))**

Niederschlagsspende [mm]								
T	1,0	2,0	5,0	10,0	20,0	30,0	50,0	100,0
n	1,00	0,50	0,20	0,05	0,05	0,03	0,02	0,01
D	$h_N$							
5	7,3	8,9	11,2	13	14,9	16,2	17,8	20,2
10	9,9	12	15,1	17,5	20,1	21,8	24	27,1
15	11,5	13,9	17,5	20,4	23,3	25,3	27,8	31,5
20	12,6	15,4	19,3	22,4	25,7	27,9	30,7	34,7
30	14,4	17,5	21,9	25,5	29,2	31,7	34,9	39,5
45	16,2	19,7	24,7	28,8	33	35,7	39,3	44,5
60	17,6	21,4	26,8	31,2	35,8	38,8	42,7	48,3
90	19,7	23,9	30	35	40,1	43,4	47,8	54,1
120	21,3	25,9	32,4	37,8	43,3	47	51,7	58,5

**Legende:**

$D$  = Dauer des Niederschlagsereignisses in Minuten

$T$  = Wiederkehrzeit des Niederschlagsereignisses in Jahren

$n$  = Überschreitungswahrscheinlichkeit der Niederschlagsmenge pro Jahr [ $1/a$ ]

$h_n$  = Niederschlagshöhe in [mm]

Die Niederschlagsspende  $r$  berechnet sich aus der Niederschlagshöhe  $h_n$  durch:

$$r_n = h_N * 166,667 / D[\text{min}]$$

**Tabelle 1: Berechnete Niederschlagsspende  $R_N$  in [l/s\*ha]**

Niederschlagsspende [l/s*ha]								
T	1	2	5	10	20	30	50	100
n	1,00	0,50	0,20	0,05	0,05	0,03	0,02	0,01
D	$r$							
5	243,3	296,7	373,3	433,3	496,7	540,0	593,3	673,3
10	165,0	200,0	251,7	291,7	335,0	363,3	400,0	451,7
15	127,8	154,4	194,4	226,7	258,9	281,1	308,9	350,0

20	105,0	128,3	160,8	186,7	214,2	232,5	255,8	289,2
30	80,0	97,2	121,7	141,7	162,2	176,1	193,9	219,4
45	60,0	73,0	91,5	106,7	122,2	132,2	145,6	164,8
60	48,9	59,4	74,4	86,7	99,4	107,8	118,6	134,2
90	36,5	44,3	55,6	64,8	74,3	80,4	88,5	100,2
120	29,6	36,0	45,0	52,5	60,1	65,3	71,8	81,3

Legende:*D = Dauer des Niederschlagsereignisses in Minuten**T = Wiederkehrzeit des Niederschlagsereignisses in Jahren**n = Überschreitungswahrscheinlichkeit der Niederschlagsmenge pro Jahr [1/a]**r<sub>n</sub> = Niederschlagshöhe in [mm]***Tabelle 2: Gemäß den Niederschlagswerten zu erwartende Abflussmengen Q<sub>r</sub> in [l/s]**

Abfluss [l/s]								
T	1	2	5	10	20	30	50	100
n	1,00	0,50	0,20	0,05	0,05	0,03	0,02	0,01
D	Q <sub>r</sub>							
5	9,5	11,6	14,6	16,9	19,4	21,1	23,1	26,3
10	24,8	7,8	9,8	11,4	13,1	14,2	15,6	17,6
15	5,0	6,0	7,6	8,8	10,1	11,0	12,0	13,7
20	4,1	5,0	6,3	7,3	8,4	9,1	10,0	11,3
30	3,1	3,8	4,7	5,5	6,3	6,9	7,6	8,6
45	2,3	2,8	3,6	4,2	4,8	5,2	5,7	6,4
60	1,9	2,3	2,9	3,4	3,9	4,2	4,6	5,2
90	1,4	1,7	2,2	2,5	2,9	3,1	3,5	3,9
120	1,2	1,4	1,8	2,0	2,3	2,5	2,8	3,2

Legende:*D = Dauer des Niederschlagsereignisses in Minuten**T = Wiederkehrzeit des Niederschlagsereignisses in Jahren**n = Überschreitungswahrscheinlichkeit der Niederschlagsmenge pro Jahr [1/a]**Q<sub>r</sub> = Abfluss [l/s]*

Da das vorliegende Entwässerungskonzept die Einleitung in ein Oberflächengewässer einschließt, soll nur unverschmutztes Oberflächenwasser über das Retentionsbecken oder die Zisterne gesammelt werden. Die zu fassende Abflussmenge  $Q_R$  [l/s] berechnet sich demnach aus dem von Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser. Die Dachfläche umfasst 390 m<sup>2</sup>. Zuzüglich eines Puffers von ca. 10 % wird eine zu entwässernde Fläche von etwa 430 m<sup>2</sup> angesetzt.

$$Q_R = r_{15, n=1,0} * A_U = 127,8 \text{ l/(s*ha)} * 0,043 \text{ ha} = 5,5 \text{ l/s}$$

Gemäß den Vorgaben des Amtes für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Zollernalbkreis hat die Einleitung von unverschmutztem Regenwasser in ein Oberflächengewässer mit einer Drosselung von 1,7 l/s zu erfolgen. Das Speichervolumen  $V$  für die benötigte Zisterne errechnet sich dem genannten Drosselabfluss und den durch das Arbeitsblatt DWA-A 117 vorgegebenen Berechnungswerten.

**Tabelle 4: Berechnungswerte für das benötigte Speichervolumen nach DWA-A 117**

Drosselabfluss: $Q_{Dr} = A_E * 0,1 * r_{15,n=1}$ :	1,70	(nach LRA Zollernalbkreis)
Zuschlagsfaktor $f_z$ :	1,15	(nach Tabelle 2, DWA-A-117)
Abminderungsfaktor $f_A$ :	0,98	(nach Bild 3, DWA-A-117)
Dimensionsfaktor:	0,06	(nach DWA-A-117, S.16)
Regenanteil Drosselabfluss: $q_{Dr,R,u} = (Q_{Dr}-QT)/A_u$	39,5	(nach DWA-A-117, S.17)

Mittels der Berechnungswerte aus Tabelle 5 ergibt sich für ein jährliches 15 minütiges Regenereignis ein spezifisches Speichervolumen  $V_{S,U}$  von

$$V_{S,U} = (r - q_{Dr,R,u}) * D * f_z * f_A * 0,06 = 89,54 \text{ m}^3/\text{ha}$$

Unter Berücksichtigung der zu entwässernden Dachfläche von 430 m<sup>2</sup> bzw. 0,043 ha ergibt sich ein vorzuhaltendes Retentionsvolumen von

$$V = V_{S,U} * A_E = 3,85 \text{ m}^3$$

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 weist das Plangebiet teilweise als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe aus. Das Plangebiet wird im Westen durch die Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet und im Süden durch die Straße für den regionalen Verkehr begrenzt.

Im Südwesten wird das Plangebiet geringfügig durch die Ziele der Raumordnung Regionaler Grünzug und Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz tangiert. Es handelt sich hierbei um die Vorranggebiete der Raumordnung. Darüber hinaus wird das Plangebiet durch das Vorbehaltsgebiet Gebiet für Erholung tangiert. Die randliche Betroffenheit fällt in den Bereich der planerischen Unschärfe.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013, unmaßstäblich (ungefähre Lage = schwarz)

### 3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan „Appentalstraße, 4. Änderung“ wird somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Da es sich hierbei um eine nur ca. 0,15 ha große unbebaute Fläche im Innenbereich handelt, liegt keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets vor.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die nachfolgende Abbildung stellt einen Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan dar.

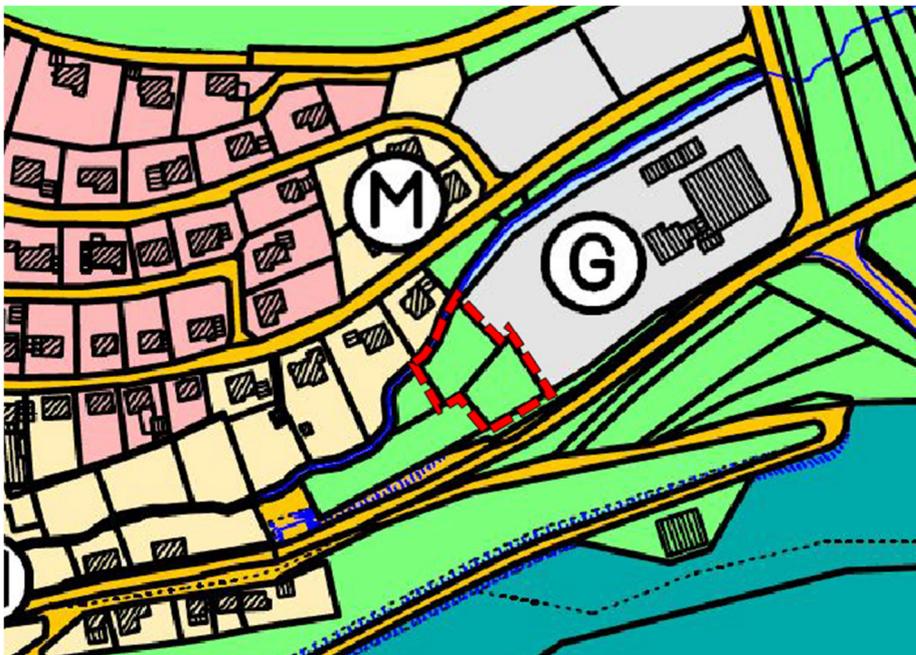


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rote Balkenlinie)

## 4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung des Planungsgebietes geschaffen werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Dies ist unter „Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung“ (S. 3) der vorliegenden Begründung zu entnehmen. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Zwecke der in § 8 BauNVO aufgelisteten Nutzungen wie Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, Anlagen für sportliche Zwecke, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude dienen. Zudem werden Nutzungen wie Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen.

Im Gewerbegebiet müssen selbständige Einzelhandelsbetriebe jeder Art ausgeschlossen werden. Dadurch kommen die Gemeinden ihrer Verpflichtung nach gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. In Plansatz 2.4.3.2 Z (8) Regionalplan Neckar-Alb ist festgelegt, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen sind. Diese sind gemäß Plansatz 2.4.3.2 Z (3) in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren möglich und gemäß Plansatz 2.4.3.2 Z (5) im Falle von zentrenrelevanten Sortimenten nur an integrierten Standorten in zentralörtlichen Versorgungskernen. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Unterdigisheim, welches ca. 2,5 km von Meßstetten entfernt ist und somit nicht in einer städtebaulich integrierten Lage. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass eine Verkaufstätigkeit ausnahmsweise im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb auf untergeordneter Fläche zulässig ist. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Betriebs betragen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse ergeben sich für das Gewerbegebiet aus den Anforderungen der BauNVO.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen begründet sich durch das Erfordernis innerhalb des Plangebiets eine ortsbild- sowie landschaftsbildverträgliche Bebauung zu ermöglichen. Zudem soll mit der Festsetzung der Grundflächenzahl weiterhin das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden. Aus diesen Gründen wird die GRZ mit 0,8 und die Zahl der Vollgeschosse mit I festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen First- und Traufhöhe von 6,50 m und 5,00 m auf das städtebaulich erforderliche Maß beschränkt. Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe wurde für das Baugrundstück unter der Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten mit 761.70 festgesetzt.

Für das Grundstück ist aus städtebaulichen Gründen eine offene Bauweise festgesetzt. Es werden nur Einzelhäuser zugelassen. Dies entspricht ebenfalls der bestehenden Bebauung.

Mit der Festsetzung der Baugrenze wird die Lage der überbaubaren Fläche unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstände zur Landesstraße 433 festgelegt. Die Größe des Baufensters orientiert sich an dem geplanten Bauvorhaben. Mit einem geringfügigen Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachüberstände, Eingangüberdachungen oder Ähnliches werden keine negativen Auswirkungen für den Boden verbunden. Daher dürfen die untergeordneten Gebäudeteile die Baugrenze bis zu 1,00 m überragen. Ausgenommen hiervon ist der Bereich der Anbauverbotszone. Aus Verkehrssicherheitsgründen wird dort eine Überschreitung der Baugrenzen untersagt.

Um die Gewerbegebietsfläche optimal ausnutzen zu können, dürfen Nebenanlagen, Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb des Baufensters, jedoch nicht innerhalb der Anbauverbotszone angelegt werden. Zudem handelt es sich bei Nebenanlagen um größtmäßig untergeordnete bauliche Anlagen, die räumlich-funktional der Hauptnutzung und dem Nutzungszweck des Baugebiets zugeordnet sind. Deshalb sind diese auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sind Grundstückszufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Schutz des Landschaftsbildes, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Duldungspflicht von Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschächte und -schränke ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Mit der Ausweisung eines Leitungsrechts wird die vorhandene Abwasserleitung im Bestand dauerhaft gesichert. Nutzungen und bauliche Anlagen innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen sind nur nach Prüfung und Zustimmung des Leitungsbetreibers zulässig.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser abzuführen. Mit dieser Festsetzung wird soweit wie möglich den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet.

Zum Schutz geschützter Tierarten sind die Maßnahmen 0 und 1 (M0 und M1) sowie die Vermeidungsmaßnahme 1 (V1) durchzuführen.

Mit der Festsetzung der Maßnahme 0 (M0) wird eine Bauzeitenbeschränkung für die Fällarbeiten und Bodenbewegungen vorgesehen, um eine Tötung oder Schädigung von Reptilien zu vermeiden.

Die Maßnahme 1 (M1) dient der Verbesserung des Lebensraums der Reptilien. Folglich werden mit der Ausweisung der Fläche für Maßnahme 1 (M1) für das Gewerbegebiet eine Eingrünung durch Sträucher und Erhalt von offenen, lichten Böschungsbereichen von ruderalem Charakter vorgesehen.

Ebenso mit der Festsetzung der Vermeidungsmaßnahme 1 (V1) wird eine Bauzeitenbeschränkung für die Fällarbeiten geregelt. Um eine Tötung oder Schädigung von Vogelindividuen während der Bauphase zu vermeiden, müssen die Fällarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden.

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen dienen zum einen der wirkungsvollen Eingrünung des Gewerbegebietes und zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Sie wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Mit der Festsetzung von Fläche für Pflanzgebot 1 (PFG 1) wird eine räumliche Trennung zwischen dem Gewerbegebiet und der naturnahen Umgebung geschaffen. Durch die Ausweisung der Fläche für Pflanzbindung 1 (PFG 1) wird der Erhalt der bestehenden Grünstrukturen entlang des Gewässers planungsrechtlich gesichert.

## **5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Stadt Meßstetten auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen. Ausschließlich aus redaktionellen Gründen erfolgt die Darstellung der örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des textlichen Teiles des Bebauungsplanes.

Als Dachformen werden aus ortsbildprägenden Gründen nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 15° zugelassen. Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten sowie für Garagen und Nebenanlagen werden alle Dachformen und -neigungen zugelassen.

Als wassergefährdende Baustoffe werden Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung und somit eine großflächige unbeschichtete metallische Dacheindeckung ausgeschlossen. Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, wird Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zugelassen.

Für eine möglichst orts- und landschaftsbildverträgliche Gestaltung der Baukörper sind grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende und spiegelnde Materialien bei Fassadengestaltung und glänzende Materialien bei Dacheindeckung untersagt. Ebenso werden aus den oben genannten Gründen hell eloxierte oder blanke Metalle ausgeschlossen.

Durch Ausschluss von Kunststoffverkleidung an Gebäudefassaden soll die Materialauswahl auf qualitative Materialien begrenzt werden. Kunststoffmaterialien können z.B. schmelzen und schließlich großen Schaden durch Entfachung des Feuers verursachen.

Werbeanlagen werden nur an der Stätte der Leistung zugelassen, um den gewünschten Gebietscharakter zu bewahren und das Orts- und Landschaftsbild nicht weiter zu beeinträchtigen. Um störende Immissionen zu vermeiden, werden Werbeanlagen auf den Dächern sowie Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem Licht oder drehbare Werbeträger sowie Laserwerbung, Himmelsstrahler oder Fahnenwerbung nicht zugelassen.

Zudem werden Werbeanlagen aus Verkehrssicherheitsgründen im Bereich von 17 m bis 20 m ab Fahrbahngrenze der Landesstraße 433 untersagt.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sind erforderlich, um dem Plangebiet einen ausreichenden Sicht- und Diebstahlschutz zu bieten. Zum Schutz des Landschaftsbildes wird die maximal zulässige Höhe der offenen Einfriedungen oder Hecken auf 2,50 m beschränkt.

Durchgehende geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände werden aus artenschutzrechtlichen Gründen untersagt. Mit Zäunen ist zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,20 m einzuhalten um den Kleintieren Durchquerungsmöglichkeiten bieten zu können.

Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchschutz, aber eine potentielle Gefahr für Lebewesen dar und ist deshalb nicht zulässig. Um die städtebauliche Qualität des Straßen- und Ortsbildes zu erhalten, sind Einfriedungen aus Kunststoff unzulässig.

Zum Schutz des Grundwassers vor möglichen Verunreinigungen wird festgesetzt, dass Flächen auf denen wassergefährdende Stoffe regelmäßig umgeschlagen werden und Flächen, auf denen Fahrzeuge gewaschen oder gewartet werden, über einen Leichtstoffabscheider in die öffentliche Kanalisation zu entwässern sind.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten, wurde festgesetzt, dass Betriebsflächen, auf denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verschleppungen und Verunreinigungen kommt, die Herstellung aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breittfugen oder wassergebundenen Decken, zulässig sind. Auf diese Weise können Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß reduziert werden.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse sind insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

## 6. Bebauungsplanverfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Appentalstraße, 5. Änderung“ umfasst vollständig die Flurstücke 158 und 170/2 und somit nur etwa 0,15 ha Fläche, die zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes dienen. Mit dem geplanten Vorhaben ist die Errichtung einer Fahrzeug-Abstellhalle vorgesehen, sodass dadurch eine Nachverdichtung im Innenbereich erreicht wird und der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB angesehen werden kann.

Da der vorliegende Bebauungsplan einen Geltungsbereich von 1.581 m<sup>2</sup> aufweist, wird die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.

Weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang sind nur im geringen Umfang vorgesehen.

Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## 7. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Entsprechend dem vorangegangenen Kapitel 6 zur Anwendung des Bebauungsplanverfahrens, wird der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Hieraus ergeben sich einige Besonderheiten für die Belange der Umweltprüfung.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten 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.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und der Umweltbeitrag sind dem Bebauungsplan als Anhang beigelegt.

## 8. Flächenbilanz

	Fläche in m <sup>2</sup>
Größe des Geltungsbereiches	1.581
<u>darin enthalten:</u>	
Gewerbegebiet	1.189
Fläche für Gebüschpflanzungen (PFG 1)	92
Fläche für Erhalt der bestehenden Grünstrukturen (PFB 1)	173
Fläche für Maßnahme 1 (M1)	127

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein  
Projektleitung

**Ausgefertigt:**  
Meßstetten, den

Frank Schrott  
Bürgermeister