

Sitzungsvorlage Nr.: 017/2024

Sitzung am 23.02.2024

Öffentlich

Bearbeiter.: Martin Kittel

Aktenzeichen: 621.41

Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schrott



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

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	23.02.2024	Öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	20.10.2023	Öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	29.04.2022	Öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	26.11.2020	Öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan „Loh I, 1. Änderung“

- a) **Beschluss über die während der erneuten Veröffentlichung des Entwurfs eingegangenen Stellungnahmen**
- b) **Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Um das Bebauungsplanverfahren „Loh, 1. Änderung“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, und das Verfahren zu den Örtlichen Bauvorschriften „Loh, 1. Änderung“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, abzuschließen, wird beschlossen:

1. Die zum erneuten Planentwurf des Bebauungsplans „Loh, 1. Änderung“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, und der dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage “Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen” vom 23.02.2024, behandelt.
2. Der Bebauungsplan „Loh, 1. Änderung“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 23.02.2024 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.) vom 23.02.2024, wird gebilligt und als Satzung beschlossen.
3. Die Örtlichen Bauvorschriften „Loh, 1. Änderung“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 23.02.2024 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 23.02.2024, werden gebilligt und als Satzung beschlossen.
4. Die Begründung zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften mit Datum vom 23.02.2024 wird festgestellt.
5. Dieser Beschluss des Gemeinderats ist gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches öffentlich bekannt zu machen.

Kosten / Finanzielle Auswirkungen:

- Es werden keine Haushaltsmittel benötigt (kostenneutral).
- Es werden Haushaltsmittel in Höhe von benötigt.
- Diese stehen ausreichend zur Verfügung (HHSt.).
- Haushaltsmittel stehen nur mit € zur Verfügung (HHSt.)
- Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.
Deckungsvorschlag:

Protokollauszug an:

- **Amt 40**

I. Ziel und Zweck

Entlang der Oskar-Wettstein-Straße beabsichtigt die Stadt zeitnah den ersten Bauabschnitt für das Wohngebiet „Loh“ zu realisieren und die bisher als Wiese genutzte und gut erschlossene Potenzialfläche einer sinnvollen Bebauung zuzuführen.

Im Vorfeld der Baumaßnahmen wurde das Erschließungskonzept des Bebauungsplans „Loh“ (rechtskräftig seit 15.02.2019) überarbeitet, die Verkehrsflächen teilweise begründet und neu aufgeteilt sowie die direkte Straßenanbindung zum 2. Bauabschnitt in einen Fuß- und Radweg geändert. Durch diese Änderung erhalten die Grundstücke im Nordwesten des Plangebiets einen besseren Zuschnitt und können nun angemessen einer Bebauung zugeführt werden.

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

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

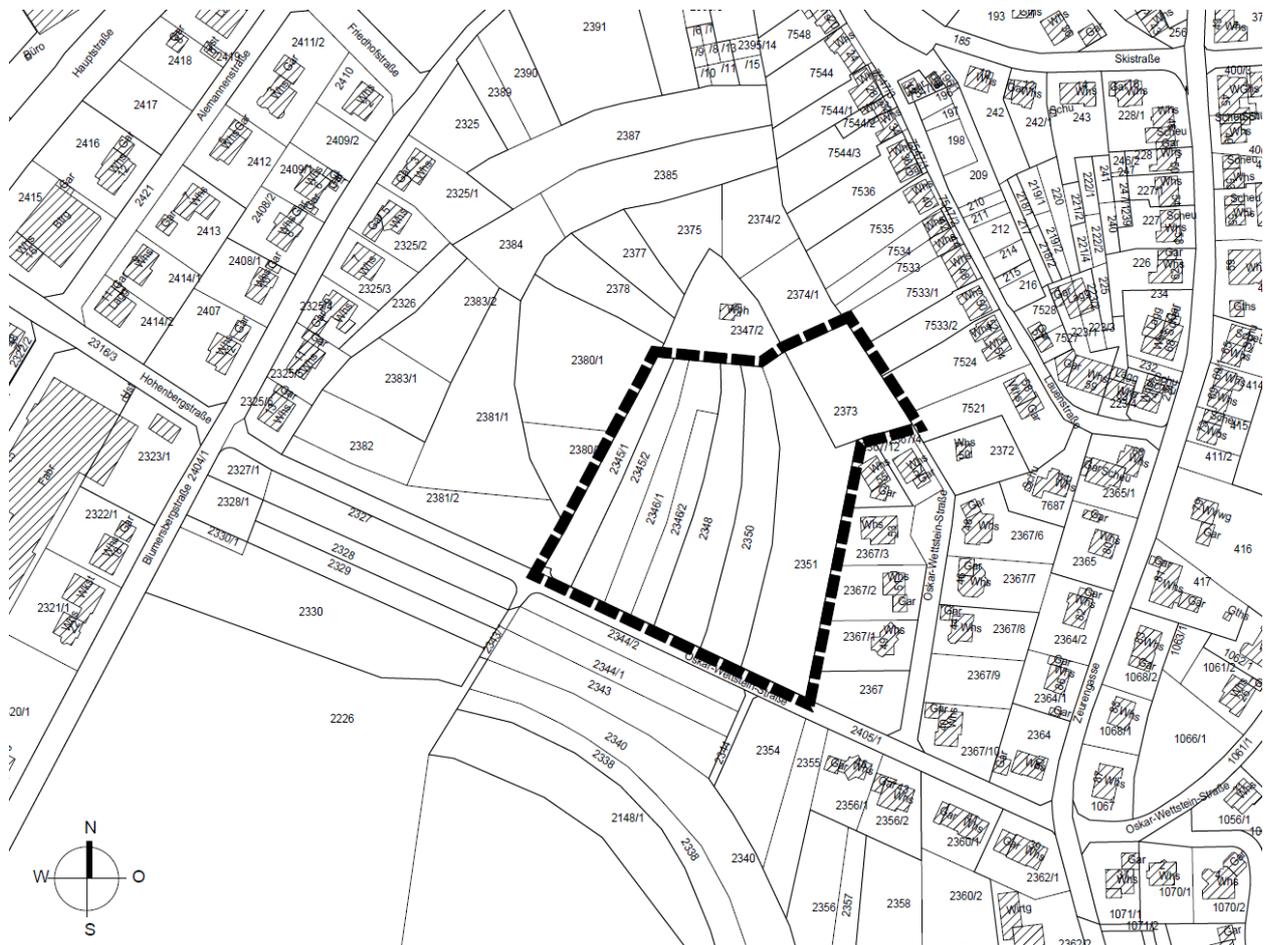
II. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Meßstetten, im direkten Anschluss an die Oskar-Wettstein-Straße.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 2405/1 (teilweise), 2345/1, 2345/2, 2346/1, 2346/2, 2348, 2350, 2351, 2373.

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

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



III. Verfahren

Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgte in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 26.11.2020. In öffentlicher Gemeinderatssitzung am 20.10.2023 wurde mit dem erneuten Beschluss der Veröffentlichung des Entwurfs gemäß § 3 (2) und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB der Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltprüfung fortgeführt.

Im Zeitraum von 30.10.2023 bis 28.11.2023 erfolgte sowohl die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit als auch die der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung sind in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ aufgeführt. Gegenüber dem Entwurf vom 20.10.2023 haben sich lediglich redaktionelle Ergänzungen in den Hinweisen, der Begründung und dem Umweltbericht ergeben.

Auf Anregung des Landratsamtes wurden die Hochstämmigen Streuobstbäume in Sorten in die Pflanzliste 1 aufgenommen sowie eine Liste empfehlenswerter, heimischer Obstsorten dem Umweltbericht als Anhang beigefügt und die Maßnahmenbeschreibung zur Anlage eines Steinriegels in Maßnahme 9 im Umweltbericht ergänzt. Um das Bewusstsein für das Risiko des Verletzens oder Tötens von wildlebenden Tieren durch Vogelschlag und Kleintierfallen an baulichen Anlagen zu fördern, wurde ein entspre-

chender Hinweis auf Maßnahmen zur Bewahrung und Förderung der Artenvielfalt im Hinweisteil des Bebauungsplans ergänzt.

Darüber hinaus wurde das Monitoring zur Überwachung der Ausgleichsmaßnahmen zur Förderung der Feldlerche und zur Entwicklung einer Magerwiese mittlerer Standorte mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und im Umweltbericht ergänzt.

Entsprechend neuster Erkenntnisse werden zudem die Zu- und Entnahmeleitungen des bestehenden Wasserhochbehälters im Zuge der Erschließung des Baugebiets in den öffentlichen Straßenraum verlegt, da eine kurzfristige Aufgabe des Wasserhochbehälters nicht möglich ist.

IV. Umweltprüfung und Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Zuge der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht sind auch Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen beschrieben. Die hieraus entwickelten frei-raumgestalterischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen sind als verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen. Der Grünordnungsplan wird als Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen herangezogen.

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

Durch die Ausweisung des Wohngebiets kommt es zu Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausreichend reduziert werden können, sodass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen werden durch planinterne sowie durch planexterne Maßnahmen im Gemeindegebiet Meßstetten vollständig kompensiert. Im Rahmen der Gesamtbilanz entsteht durch die Aufstellung des Bebauungsplans ein Gesamtdefizit von 406.256 Ökopunkten (ÖP). Diesem Defizit werden Maßnahmen mit einem Gesamtwert von 406.256 ÖP gegenübergestellt.

Im Rahmen dieses Verfahrens zur ersten Änderung des Bebauungsplans wurden die aktuellen artenschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens neu ermittelt. Hierfür wurden 2020 / 2021 Untersuchungen der Artengruppen Avifauna, Fledermäuse und Reptilien durchgeführt. Zudem erfolgte eine Erfassung der Wirtspflanzen des Schwarzfleckigen Ameisenbläulings. Außerdem wurde eine Kartierung zur Erfassung der Mageren Flachland-Mähwiesen im Gebiet durchgeführt. Die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist in den Umweltbericht integriert. Im Ergebnis der Untersuchung kann es durch die Neubebauung im Bereich des Plangebiets zu artenschutzrechtlichen Verbotsstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Artengruppe der Vögel und Fledermäuse kommen. Diese werden durch Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vermieden. Der Verlust der mageren Flachland-Mähwiesen, des Magerrasens und des Steinriegels wird planextern ausgeglichen.

Anlagen

1 Planzeichnung (Teil A) vom 23.02.2024, M 1:500, Plan Nr. 6, A3 verkleinert

1 Satzungstext vom 23.02.2024, 1 Seite

1 Schriftlicher Teil (Teil B) vom 23.02.2024, 16 Seiten, A4

1 Begründung vom 23.02.2024, 21 Seiten, A4

1 Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom 23.02.2024, 69 Seiten, A4

1 Anlagen zum Umweltbericht:

- Anlage U2: Bestandsplan vom 24.08.2023, M 1:1.000, A3 verkleinert
- Anlage U3: Maßnahmenplan vom 24.08.2023, M 1:1.000, A3 verkleinert
- Anhang 1: Waldweidekonzept Unterdigisheim vom September 2023, 26 Seiten, A4
- Anhang 2: Eingriffs-Ausgleichbilanz vom 23.02.2024, 6 Seiten, A4
- Anhang 3: Empfehlenswerte Obstsorten für den Streuobstbau
- Anhang 4: Anleitung zum Bau einer Lebensraumhilfe für Eidechsen und andere Reptilien

1 Geländeschnitte vom 20.10.2023, M1:200, Plan Nr. 5, A3 verkleinert

1 Baugrunduntersuchung BV Erschließung Baugebiet Loh vom 06.08.2019, 66 Seiten, A4

1 Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen vom 23.02.2024, 11 Seiten, A4