

Begründung

Bebauungsplan „Loh, 1. Änderung“

Örtliche Bauvorschriften „Loh, 1. Änderung“

Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, Zollernalbkreis

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan
 - 4.2 Regionalplan Neckar-Alb
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
 - 5.3 Städtebauliche Entwicklung und Flächenpotenziale
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Umweltbericht
 - 7.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanz
 - 7.3 Artenschutz
8. Städtebauliche Konzeption
9. Auswirkungen der Planung
 - 9.1 Soziale Auswirkungen
 - 9.2 Städtebauliche Auswirkungen
 - 9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 10.1 Wasserversorgung
 - 10.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung
 - 10.3 Stromversorgung
 - 10.4 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 10.5 Bodenordnung
 - 10.6 Erdmassenausgleich
11. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 11.1 Art der baulichen Nutzung
 - 11.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 11.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise
 - 11.4 Zahl der Wohneinheiten
 - 11.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 11.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 - 11.7 Grünordnerische Festsetzungen
 - 11.8 Öffentliche Verkehrsflächen und Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
12. Örtliche Bauvorschriften
 - 12.1 Dachform und Dacheindeckung
 - 12.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 12.2 Gestaltung der Baugrundstücke und Einfriedungen
 - 12.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
 - 12.4 Stellplatzverpflichtung
13. Städtebauliche Kenndaten
 - 13.1 Flächenbilanz

Anlage 1: Umweltbericht mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Loh, 1. Änderung“, Menz Umweltplanung, Tübingen, vom 23.02.2024, als gesonderter Teil der Begründung

Anlage 2: Baugrunduntersuchung BV Erschließung Baugebiet Loh, Geotechnische Arbeitsgemeinschaft Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH und Crystal Geotechnik GmbH, Tübingen und Utting, vom 06.08.2019

Anlage 3: Geländeschnitte zum Bebauungsplan „Loh, 1. Änderung“ vom 20.10.2023

1. Angaben zur Stadt

Die Stadt Meßstetten liegt im Zollernalbkreis, etwa 3 km südwestlich der Stadt Albstadt. Meßstetten besteht aus dem Stadtteilen Hartheim, Heinstetten, Hossingen, Oberdigisheim, Tieringen, Unterdigisheim und dem Kernort Meßstetten. Die Einwohnerzahl beträgt insgesamt ca. 11.400 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2/2023).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Süden von Meßstetten, direkt an der Oskar-Wettstein-Straße.

2. Ziel und Zweck der Planung

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 begradigt und neu aufgeteilt sowie die direkte Straßenanbindung zum 2. Bauabschnitt in einen Fuß- und Radweg geändert. Durch diese Änderung erhalten die Grundstücke im Nordwesten des Plangebiets einen besseren Zuschnitt und können nun angemessen einer Bebauung zugeführt werden.

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

Im Sinne der Vereinheitlichung und um Missverständnissen vorzubeugen, wird der Bebauungsplan im Ganzen neu gezeichnet sowie die Festsetzungen entsprechend den aktuellen technischen und rechtlichen Anforderungen überarbeitet und neu gefasst. Die Grundzüge der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption werden im Grunde nicht berührt. Am ursprünglichen städtebaulichen Konzept und der Standortentscheidung wird festgehalten.



Bebauungsplan „Loh“ (rechtskräftig seit 15.02.2019)



Bebauungsplan „Loh, 1. Änderung“

ohne Maßstab

Mit Ausnahme weniger Baulücken im Innenbereich sind vorhandene Baugrundstücke, die direkt einer Bebauung zugeführt werden können, im Ort nahezu ausgeschöpft. Verfügbare Flächenpotenziale befinden sich in Privateigentum und sind dem freien Markt nicht zugänglich. In der Stadt besteht dennoch weiterhin eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Die langfristige Wohnbauentwicklung in Ergänzung zum innerörtlichen Potential sieht die Stadt entlang der Oskar-Wettstein-Straße. Das geplante Neubaugebiet stellt einen städtebaulichen Gesamtzusammenhang zwischen den Siedlungskörpern entlang der Blumersbergstraße im Westen und der Zeurengasse im Osten her.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Gemäß § 30 Abs.1 BauGB setzt er Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie Verkehrsflächen fest. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Oskar-Wettstein-Straße.

Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgte in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 26.11.2020.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte von 14.12.2020 bis 22.01.2021. Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde im Zeitraum vom 07.12.2020 bis 15.01.2021 durchgeführt. Darüber hinaus erfolgte im Rahmen des bisherigen vereinfachten Verfahrens bereits die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans nach § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB jeweils im Zeitraum vom 16.05.2022 bis 17.06.2022. Die während der öffentlichen Auslegung bzw. Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in das weitere Verfahren einbezogen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Das nun anzuwendende Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wurde mit dem erneuten Beschluss der Veröffentlichung des Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB am 20.10.2023 fortgeführt. Die erneute Veröffentlichung des Entwurfs sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 30.10.2023 bis 28.11.2023 durchgeführt. Mit Stellungnahme vom 21.11.2023 des Landratsamts Zollernalbkreis wurden der Antrag auf Umwandlung von Magerrasen und eines Steinriegels sowie der Antrag auf Umwandlung von mageren Flachland-Mähwiesen nach § 30 (3) BNatSchG bewilligt.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Stadt Meßstetten dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weit-hin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.
- Die Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans für den Ländlichen Raum im engeren Sinne ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes qualitativ angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen, und den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozial verträglich bewältigen zu können, andererseits aber auch die Grundlagen für den Fortbestand einer leistungsfähigen und umweltgerechten Land- und Forstwirtschaft zu sichern.
- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstand-ortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und groß-flächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden
- Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günsti-gen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

4.2 Regionalplan Neckar-Alb

Der Regionalplan Neckar-Alb weist die Stadt Meßstetten als Unterzentrum mit dem Stadtteil Meßstetten als Kernort aus. Zudem ist Meßstetten als Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereiche) dargestellt. Der Bereich westlich, entlang der Hauptstraße / Ebinger Straße ist als zentralörtlicher Versorgungskern (Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe / Vorranggebiet (VRG) und Vorbehaltsgebiet (VBG)) ausgewiesen.

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt. Südlich der Oskar-Wettstein-Straße besteht ein Vorranggebiet (VRG) eines

Regionalen Grünzugs. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert die Signatur des Regionalen Grünzugs nicht.



Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Necker-Alb

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

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.



Auszug Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim, 1. Änderung

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Osten grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Lauen“ (rechtskräftig seit 05.09.1980). Dieser setzt direkt angrenzend ein Allgemeines Wohngebiet und im Süden ein Dorfgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine offene Bauweise fest.

Im südlichen Bereich (Dorfgebiet) sind Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse auf den direkt angrenzenden Grundstücken (Allgemeines Wohngebiet) ist auf maximal ein Vollgeschoss beschränkt.

Als Dachformen sind nur Satteldächern mit einer Dachneigung von 25° bis 33° zulässig.

5.3 Städtebauliche Entwicklung und Flächenpotenziale

Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts „Agenda Meßstetten 2030“ wurden im Jahr 2017 die Flächenpotenziale und Leerstände erhoben und Ziele für das Wohnen und die Siedlungsentwicklung formuliert. Mit dem Ziel Wohnbauflächen bedarfsgerecht auszuweisen und zu entwickeln, werden neue Wohngebiete im Außenbereich begrenzt und mit Fokus auf den Hauptort ausgewiesen.

Die Stadt ist seit Jahren im Rahmen der Innenentwicklung aktiv tätig. Insbesondere werden im Kernort laufend Leerstände bzw. brachliegende Grundstücke aktiviert und Baulücken einer Bebauung zugeführt. Mit dem Fokus auf den Geschosswohnungsbau werden vorhandene Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich geprüft und laufend Planungsrecht geschaffen. Zusätzlich werden stetig Nachverdichtungspotenziale innerhalb bestehender Bebauungspläne identifiziert und mit dem Fokus auf eine zeitgemäße, moderne Bebauung überarbeitet. Mit dem Ziel, junge Menschen im Ort wohnhaft zu halten, attraktiven Wohnraum zu schaffen und insbesondere für ältere Menschen barrierefreie Wohnungen ortskernnah zur Verfügung zu stellen, gilt es weiterhin Leerstände bzw. Baulücken zu aktivieren, aber auch das Angebot für Bauwillige weiterzuentwickeln, damit insbesondere die örtliche Infrastrukturausstattung erhalten bleibt. Neben den bisherigen Bestrebungen der Stadt besteht weiterhin die Notwendigkeit zur Ausweisung von bedarfsgerechten Flächen im Außenbereich. In diesem Zusammenhang sieht die Stadt die langfristige Wohnbauentwicklung ortskernnah entlang der Oskar-Wettstein-Straße. Das geplante Neubaugebiet stellt einen städtebaulichen Gesamtzusammenhang zwischen den Siedlungskörpern entlang der Blumersbergstraße im Westen und der Zeurengasse im Osten her. An diesem Standort kann auf bereits bestehende technische Infrastruktur zurückgegriffen werden sowie der Städtebau nach dem Prinzip der Stadt der kurzen Wege umgesetzt werden. Die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen, wie Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Rathaus etc. sind in ca. 5 bis 15 Gehminuten erreichbar. Dadurch kann der anhaltend hohen Nachfrage ein sehr attraktives Angebot an Wohnbaugrundstücken gegenübergestellt werden.

Die Stadt wird parallel zur Ausweisung von Baugebieten im Außenbereich die Innenentwicklungspotenziale fortschreiben und die betreffenden Eigentümer weiterhin aktiv anschreiben, 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. Daher werden mit dem Ziel Wohnbauflächen bedarfsgerecht zu entwickeln, auch begrenzt neue Wohngebiete im Außenbereich erforderlich.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbericht

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

Im Zuge der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht sind auch Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen beschrieben. Die hieraus entwickelten freiraumgestalterischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden als verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen. Der Grünordnungsplan wird als Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen herangezogen.

7.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist 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. Die Quantifizierung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“ und „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Biotopwerte)“ erfolgt nach der Bewertungsmethode der Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010).

Im Rahmen der Gesamtbilanz entsteht durch die Aufstellung des Bebauungsplans ein Gesamtdefizit von 406.256 Ökopunkten (ÖP). Diesem Defizit werden folgende Maßnahmen mit einem Gesamtwert von 406.256 ÖP gegenübergestellt:

Maßnahme	Maßnahme im Umweltbericht	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Maßnahme zur Förderung der Feldlerche	Maßnahme 2	Ausgleichsmaßnahme 1 (A1)
Pflanzung von Einzelbäumen	Maßnahme 7	Pflanzgebot 1 (PFG1) auf privaten Baugrundstücken Pflanzgebot 2 (PFG2) im Straßenraum
Pflanzung von Hecken	Maßnahme 8	Pflanzgebot 3 (PFG3) entlang des Straßenraums Pflanzgebot 4 (PFG4) im Osten und Westen des Gebietes
Anlage eines Steinriegels	Maßnahme 9	Ausgleichsmaßnahme 2 (A2)
Entwicklung einer Magerwiese mittlerer Standorte	Maßnahme 10	Ausgleichsmaßnahme 3 (A3)
Umsetzung eines Waldweidekonzepts	Maßnahme 11	Zuordnungsmaßnahme 1 (Z1)

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.

7.3 Artenschutz

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

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

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

Innerhalb der westlich und südwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wiesenflächen (Plangebiet „Loh II“) konnten zwei Reviere der Feldlerche kartiert werden.

Bei Eingriffen können Vögel und deren Entwicklungsstadien (insb. Jungtiere und Eier) verletzt oder getötet werden. Um den Verbotstatbestand zu vermeiden, sind Eingriffe in die Offenlandbereiche nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche in der Zeit von Anfang September bis Ende Februar zulässig. Alternativ sind diese Flächen bis zum Baubeginn für Offenlandbrüter unattraktiv zu gestalten, um eine mögliche Brut innerhalb des Baugebietes zu vermeiden.

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

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

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

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

Das Grünland im Westen und Nordosten des Geltungsbereichs wurde im Rahmen der kreisweiten Mähwiesenkartierung 2014 als magere Flachland-Mähwiesen eingestuft (FFH-LRT 6510). Die Abgrenzung der Magerwiesen wurde an die Ergebnisse der 2023

durchgeführten Biotopkartierung angepasst. Die Magerwiesen sind gem. § 30 BNatSchG geschützt. Mittig im Geltungsbereich besteht zudem das ebenfalls nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Kleiner Steinriegel Gewann Loh“ (Biotop-Nr. 178194175333). Der Steinriegel ist überwiegend von Gebüschten bestanden, unmittelbar angrenzend besteht kleinflächig ein Magerrasen.

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

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

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

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

Die entsprechenden artenschutzrechtlich relevanten Festsetzungen und Maßnahmen sind in den Bebauungsplan aufgenommen:

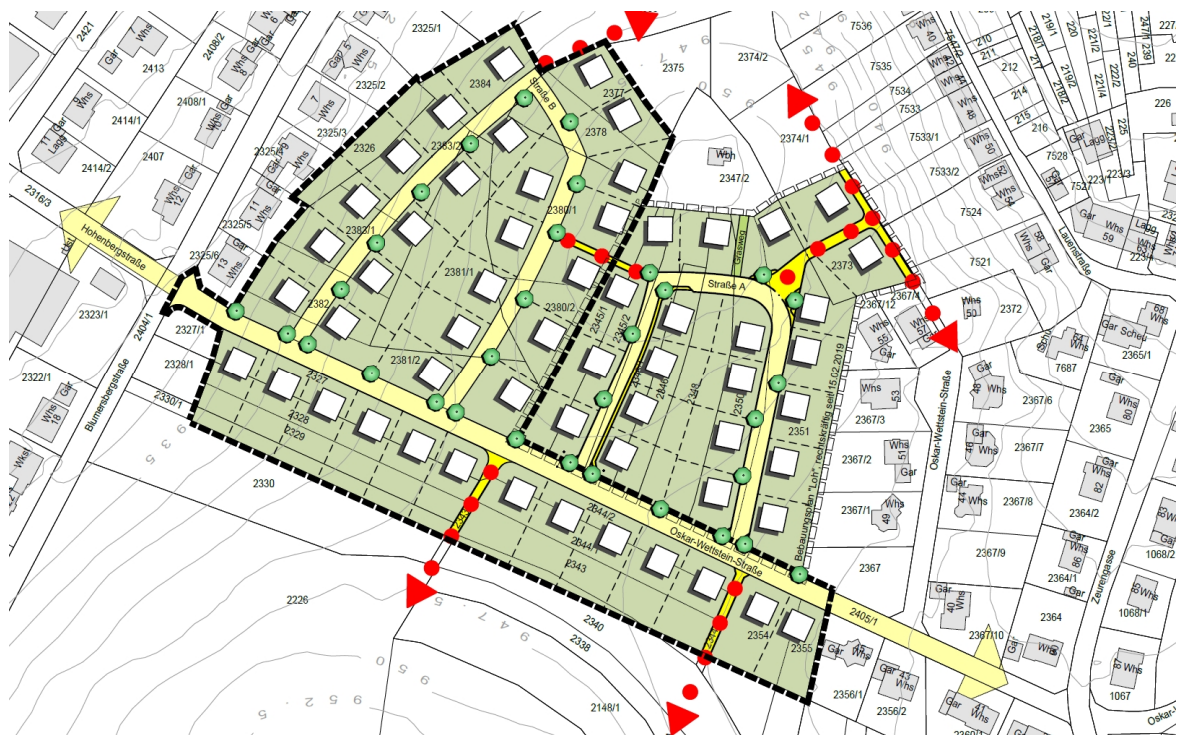
Maßnahme	Maßnahme im Umweltbericht	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung	Maßnahme 1 V§44	Hinweis 2.9
Maßnahme zur Förderung der Feldlerche	Maßnahme 2 VCEF	Ausgleichsmaßnahmen 1 (A1)
Beschränkung der Beleuchtung	Maßnahme 3 V§44	Hinweis 2.10
Anlage eines Steinriegels	Maßnahme 9	Ausgleichsmaßnahme 2 (A2)
Entwicklung einer Magerwiese mittlerer Standorte	Maßnahme 10	Ausgleichsmaßnahme 3 (A3)

8. Städtebauliche Konzeption

Um die künftige Entwicklung des Ortsrandes der Stadt aufzuzeigen, wurde für das Gewann „Loh“ im Vorfeld des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans ein Strukturkonzept erarbeitet. Das Plangebiet stellt den 1. Bauabschnitt dieses Wohngebiets dar.

Das städtebauliche Konzept sieht die Erweiterung eines Wohngebiets entlang der Oskar-Wettstein-Straße vor. Mit einer Ringstraße die an die Oskar-Wettstein-Straße anschließt, wird das Plangebiet erschlossen. Durch Fuß- und Radwege bzw. Wirtschaftswege ist das Wohngebiet fußläufig mit der Umgebung bzw. mit dem 2. Bauabschnitt im Westen vernetzt. Die Erschließung des Grundstücks des mittlerweile stillgelegten Wasserhochbehälters nördlich des Plangebiets wird künftig durch einen Weg gewährleistet.

Das städtebauliche Konzept für den 1. Bauabschnitt sieht 20 Grundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 m² vor.



Strukturkonzept „Loh“ vom 03.09.2020, Abbildung ohne Maßstab

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Soziale Auswirkungen

Es entsteht neuer Wohnraum der den aktuellen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird. Die damit verbundene Ansiedlung weiterer Einwohner im Stadtgebiet wird das soziale Gefüge positiv beeinflussen. Neue nachbarschaftliche Beziehungen entstehen und bestehende nachbarschaftliche Verhältnisse werden erweitert.

9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Die Erweiterung der Wohnbauflächen im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich führt zu einer Arrondierung des Siedlungskörpers und die Verschiebung des Ortsrandes nach Süden in die freie Landschaft. Die Bebauung im Gewann Loh unterhalb des ehemaligen Wasserhochbehälters führt langfristig zu einem Lückenschluss zwischen den Siedlungskörpern entlang der Blumersbergstraße im Westen und der Zeurengasse im Osten und stellt so einen sinnvollen städtebaulichen Gesamtzusammenhang her.

Durch Heckenpflanzungen auf den privaten Grundstücken entlang der Südgrenze des Plangebiets wird die landschaftliche Einbindung in die freie Landschaft gewährleistet. Das bisherige Erschließungssystem wird, ausgehend von der Oskar-Wettstein-Straße, durch eine Ringstraße ergänzt.

9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Mit der Erschließung des Wohngebiets „Loh“ werden das bestehende Straßennetz erweitert und technische Infrastruktureinrichtungen ergänzt. Durch die Ansiedlung weiterer Einwohner ist mit einer Zunahme des lokalen Verkehrsaufkommens zu rechnen, das voraussichtlich hauptsächlich über die Hohenbergstraße geleitet wird. Dies lässt insgesamt eine höhere Beanspruchung bzw. Auslastung der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen sowie des Verkehrsnetzes in diesem Bereich erwarten. Durch den neu entstehenden Wohnraum im Gemeindegebiet und die damit verbundene Ansiedlung von Einwohnern wird die Wohn- und Versorgungsfunktion des Kernortes gestärkt. Infrastruktureinrichtungen und -angebote werden ausgelastet bzw. sind dem Bedarf entsprechend auszubauen (bspw. Kindertagesbetreuung).

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Stadt angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser gewährleistet.

Die Zu- und Entnahmeleitungen des bestehenden Wasserhochbehälters Lauen werden im Zuge der Erschließung des Baugebiets in den öffentlichen Straßenraum verlegt.

10.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung

Zu den Möglichkeiten der Entwässerung des Baugebiets „Loh“ wurden bereits im Vorfeld der Planung Untersuchungen durchgeführt. Insbesondere kommen Lösungen, wie zentrale oder dezentrale Retentions- und Versickerungseinrichtungen, aus wirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Gründen nur bedingt in Frage.

Im Ergebnis ist im Baugebiet „Loh“ das unbelastete Niederschlagswasser getrennt vom übrigen Schmutzwasser direkt einer Retentionszisterne auf den jeweiligen privaten Grundstücken zuzuführen. Zur Rückhaltung und Nutzung des anfallenden Oberflächen- und Regenwassers wird bauseits von Seiten der Stadt auf jedem Grundstück im Zuge der öffentlichen Erschließungsarbeiten die erforderlichen Retentionszisternen mit einem Speichervolumen von 5 cbm und einem Rückhaltevolumen von 3 cbm Inhalt. Das erforderliche maximale Volumen kann im Rahmen der Erschließungsmaßnahme angepasst werden.

Da eine Versickerung auf Grund der topografischen Verhältnisse und auch aufgrund des Fehlens eines natürlichen oder künstlichen Vorfluters aber auch insbesondere aufgrund des Schutzes bereits vorhandenen umliegenden Bebauung vor möglichen Schäden durch das Wasser nicht möglich ist, wird das nicht genutzte Rückhaltevolumen über eine mechanisch gesteuerte Schwimmerdrossel und einem nachgeschalteten Kontrollschacht dosiert dem Mischwasserkanal zur weiteren Ableitung zugeführt. Die 3 m³ Retentionsvolumen im Allgemeinen Kanalisationsplan stellen einen Mittelwert dar. Die Dimensionierung der Retention für die jeweiligen Grundstücke muss mit einer Drosselwassermenge von 0,5 l/s je Grundstück mit T=3 ermittelt werden.

Im Zuge der Erschließung des Baugebiets wird das Kanalnetz erweitert. Die öffentlichen Straßenflächen können direkt in den Kanal entwässert werden. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Oskar-Wettstein-Straße. Das anfallende Schmutzwasser wird der Sammelkläranlage in Albstadt-Lautlingen zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

10.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

10.5 Bodenordnung

Zur Bebauung des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

10.6 Erdmassenausgleich

Im Rahmen eines Erdmassenausgleichs gilt es vor allem zu entsorgenden Bodenaushub zu vermeiden. Die Erschließung des Baugebiets wird gemäß den Angaben der Baugrunduntersuchung BV Erschließung Baugebiet Loh, Geotechnische Arbeitsgemeinschaft Berg-hof Analytik + Umweltengineering GmbH und Crystal Geotechnik GmbH, Tübingen und Utting, vom 06.08.2019 geplant und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik umgesetzt.

Vorgesehen ist die Höhenlage der Erschließungsstraße gegenüber dem bestehenden Gelände anzuheben und der Erdaushub, soweit dieser für den Wiedereinbau geeignet ist, in den Dammbereich der Erschließungsstraße wieder einzubauen. Die Höhenlage der geplanten Straßen ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt. Die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist für jedes Grundstück festgelegt und bezieht sich auf die geplanten Straßenhöhen.

Entsprechend der vorläufigen Massenbilanz können insgesamt ca. 18 % der Aushubmassen wieder in den Dammbereich der Straße und Wege eingebaut werden. Bei einer gesamten Aushubmenge von 780 m³ muss 640 m³ überschüssiges Aushubmaterial abgefahren und deponiert werden. Für einen vollständigen Massenausgleich müssten die Straße um weitere ca. 20 cm angehoben werden, was jedoch in den bereits jetzt sehr steilen Randlagen des Baugebiet zu noch höheren Geländemodellierungen im Rahmen von Einzelbauvorhaben nach sich ziehen würde.

Ein Verbringen des überschüssigen Bodenmaterials auf gemeindeeigene Grundstücke in der näheren Umgebung ist mangels weiterer verfügbarer Grundstücke voraussichtlich nicht möglich. Grundsätzlich ist eine Zwischenlagerung des Bodenmaterials und der Wiedereinbau auf den privaten Grundstücken im Rahmen der Einzelbaumaßnahmen unter Einhaltung der Vorgaben der § 12 (10) BBodSchV denkbar. Die konkrete Vorgehensweise wird zwischen der Gemeinde und der ausführenden Baufirma abgestimmt.

Grundsätzlich ist der Oberboden (Mächtigkeit bis 20cm Tiefe) in seiner Funktion als Oberboden wieder zu verwerten.

Zur abfallrechtlichen Einstufung des im Zuge von Erdarbeiten anfallenden Erdaushubs wurden orientierende Untersuchungen nach VwV Bodenverwertung BW (Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial) und der Deponieverordnung (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Verordnung über Deponien und Langzeitlager) durchgeführt.

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse der Bodenmischproben aus dem untersuchten Deckschichtenmaterial erbrachten keine erhöhten Schadstoffbelastungen.

Das Bodenaushubmaterial kann nach der Verwaltungsvorschrift „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg als Z 0-Material eingestuft werden und einer Bodenverwertung zugeführt werden.

Für die Z 0-Werte wurden die Zuordnungswerte für Lehm/Schluff herangezogen. Nach der Verwaltungsvorschrift gelten für Bodenmaterial, das nicht bodenartspezifisch zugeordnet werden kann bzw. das als Gemisch verschiedener Bodenarten bei Baumaßnahmen (z. B. bei kleinräumig wechselnden Bodenarten) oder bei der Bodenbehandlung anfällt, bei Z0 und Z0* die Feststoff-Zuordnungswerte für Lehm/Schluff und die Eluat-Zuordnungswerte der Tabelle 6-1 (Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift) sowie ggf. weitere Parameter, auf Grund derer die Behandlung erforderlich wurde.

Bei einer Deponierung des Bodenaushubmaterials kann dieses noch der Deponieklasse DK 0 zugeordnet werden. Es wurde nur für den Parameter TOC eine geringfügige Überschreitung des Zuordnungswertes für die Deponieklasse DK 0 bestimmt. Gemäß der gültigen DepV kann der Parameter „Glühverlust“ gleichwertig zu „TOC“ angewandt werden. Die Zuordnungswerte für die Deponieklasse DK 0 der Deponieverordnung werden hier eingehalten. Eine Zuordnung als DK 0-Material kann demnach erfolgen.

11. Festsetzungen zum Bebauungsplan

11.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend der umgebenden Nutzungsstruktur und der Funktion des Wohngebiets im städtebaulichen Gefüge, sind Wohngebäude allgemein zulässig. Weiter sind mit der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur wohnverträgliche Nutzungen zulässig. Somit ist gewährleistet, dass das Beeinträchtigungspotenzial, ausgehend von den zulässigen Nutzungen im Plangebiet, hinsichtlich der Umweltbelange möglichst gering bleibt.

Um insbesondere Nutzungskonflikten in dieser Lage entgegenzuwirken, sind diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die sich von ihrer Struktur und Nutzung nicht in die vorgefundene städtebauliche Situation einer sensiblen Wohnnutzung am Ortsrand einbinden lassen. Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind ausgeschlossen, da diese Nutzungen dem angestrebten Gebietscharakter entgegenstehen und diese sich entsprechend dem städtebaulichen Ziel eher im Ortskern konzentrieren sollen. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihres Immissionspotenzials ausgeschlossen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt. Hierdurch ist der städtebauliche Zusammenhang zu dem angrenzenden Baugebiet gewährleistet.

Zur Bestimmung der maximalen Gebäudehöhen und der Höhenlage der geplanten Gebäude insbesondere in den steilen Randbereichen des Plangebiets wurden Geländeschnitte erstellt, die die Höhenabwicklung der Gebäude sowohl innerhalb des Plangebiets als auch im Übergang zu den Bestandsgebäuden an der Oskar-Wettstein-Straße im Osten aufzeigen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird in Abhängigkeit der Dachform festgesetzt. Durch die Regelung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (GH1: Traufhöhen / GH2: Gebäude- und Firsthöhe) in Verbindung mit den für jedes Grundstück neu festgelegten maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH) kann mit den künftigen Gebäuden angemessen auf die topografische Situation reagiert werden.

Der maßgebende Messpunkt für das Maß der Gebäudehöhe 1 (GH1 / Traufhöhe) wird von der Oberkante der Dachhaut in die zur Unterkante der Dachkonstruktion geändert. Das Maß der Gebäudehöhe 1 (GH1 / Traufhöhe) ist künftig zu messen bis zur Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion. Damit wird den aktuellen technischen Anforderungen an die Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen entsprechend Rechnung getragen.

Innerhalb des Teilgebiets WA1 sind, wie im ursprünglichen Bebauungsplan, Gebäude mit mehrseitig abfallenden Dachflächen (bspw. Satteldach, versetztes Pultdach, Zeltdach) mit einer Traufhöhe von 4,20 m und Gebäude- bzw. Firsthöhe von 8,00 m zulässig. Einseitig abfallende Dachflächen (bspw. Pultdach) dürfen eine maximale Traufhöhe von 5,70 m und eine maximale Gebäudehöhe von 7,00 m aufweisen. Flachdachgebäude sind mit einer maximalen Höhe von 6,20 m zulässig.

Auf den geplanten Grundstücken direkt angrenzend an die Bestandsbebauung in der Oskar-Wettstein-Straße (Teilgebiet WA2) werden, abweichend von den ursprünglichen

Festsetzungen, die Gebäudehöhe von Flachdachgebäuden auf maximal 4,20 m reduziert und einseitig geneigte Dächer (bspw. Pultdächer) ausgeschlossen.

Um mit der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude angemessen auf die topografische Situation reagieren zu können, wird die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) für jedes geplante Grundstück neu definiert. Diese darf nicht überschritten, aber bei Bedarf unterschritten werden.

Zusätzlich zur maximalen Gebäudehöhe in Meter wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Damit wird gewährleistet, dass insbesondere in den steilen Randbereichen des Baugebiets hin zu den östlich angrenzenden Grundstücksgrenzen entweder im Dachgeschoss oder im Untergeschoss kein drittes Vollgeschoss entstehen kann. Somit sind auf diesen Grundstücken Gebäude entsprechend der maximal zulässigen Gebäudehöhe und der maximal zulässigen Höhenlage entsprechend der festgesetzten maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhe möglich, wenn im Untergeschoss kein weiteres Vollgeschoss entsteht, indem das Grundstück entsprechend den Festsetzungen dieser Örtlichen Bauvorschriften (max. 1,50m im Grenzbereich) aufgefüllt wird. Wenn das Gelände nicht aufgefüllt wird, ist dementsprechend die tatsächliche Erdgeschossrohfußbodenhöhe des Gebäudes unterhalb des Straßenniveaus zu setzen.

Damit wird gewährleistet, dass insbesondere die künftige Bebauung direkt angrenzend an die Bestandsbebauung in der Oskar-Wettstein-Straße insgesamt nicht so hoch in Erscheinung tritt.

11.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze bestimmt. Weit gefasste Baugrenzen erlauben den Bauherren eine optimale Nutzung der Grundstücke bei der Bestimmung der Lage des Gebäudes entsprechend der topografischen Situation. Zudem sind zu den jeweiligen Nachbargrundstücken die geltenden Abstandsregelungen der Landesbauordnung BW (LBO) einzuhalten.

Zusätzlich wird mit einem Abstand von 5 m parallel zu den Grundstücksgrenzen entlang der bestehenden Bebauung in der Oskar-Wettstein-Straße eine rückwärtige Baugrenze festgesetzt. Sowohl Hauptgebäude als auch Nebengebäude haben dementsprechend einen Mindestabstand von 5 m zur rückwärtigen Nachbargrenze einzuhalten.

Die Zulässigkeit eines Vortretens von Gebäudeteilen vor die Baugrenze im geringfügigen Ausmaß liegt im Ermessen der Genehmigungsbehörde. Es wird davon abgesehen im Bebauungsplan weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen als Vorgabe für die Ermessensentscheidung der Behörde vorzusehen. Eine weitergehende Definition der Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen, wie Dachvorsprünge, Erker, etc., ist daher nicht notwendig.

Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend § 22 (1) BauNVO sind seitliche Grenzabstände einzuhalten und die Länge der Gebäude ist insgesamt auf 50 m beschränkt. Die Gebäude dürfen nur als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

11.4 Zahl der Wohneinheiten

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Gebäuden wird von ursprünglich zwei auf maximal drei Wohnungen erhöht.

Je Einzelhaus ist die maximale Zahl der Wohneinheiten auf drei begrenzt. Für die einzelnen Teilgebäude von Doppelhäusern gilt eine höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten von zwei. Somit ist beispielsweise in einem typischen Einfamilienhaus, neben der Hauptwohnung, mindestens noch eine weitere Wohneinheit in Form einer Einliegerwohnung realisierbar. Damit wird, entsprechend dem aktuellen Bedarf an Wohnraum, die Zahl kleinerer Wohnungen gefördert. Vor dem Hintergrund des strukturellen Wandels wird damit insbesondere dem städtebaulichen Erfordernis der Nachverdichtung nachgekommen.

11.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen werden neu gefasst und klargestellt. Die Bestimmungen zu freistehenden Einzelgaragen bzw. deren Einbau im oder Anbau am Hauptbaukörper werden gestrichen.

Grundsätzlich sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports, o.ä.) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (vgl. Festsetzung Ziffer 1.8) und innerhalb der Flächen des Pflanzgebots 4 (PFG4). Aufgrund der besonderen Topografie wird für die Grundstücke Nr. 4-7 und Nr. 12-17 eine darüberhinausgehende Vorgabe festgesetzt. Innerhalb dieser, zur Erschließungsstraße hin, tieferliegenden Grundstücke werden Flächen mit 12,50 m Tiefe, gemessen von der Erschließungsstraße, für Garagen und überdachte Stellplätze ausgewiesen. Das bestehende Gelände dieser Grundstücke liegt regelmäßig tiefer als die geplante Straße. Um hohe Versiegelungen und Erdmassenbewegungen sowie hohe Stützmauern und Wandflächen im Grenzbereich abweichend von § 6 LBO (Abstandsflächen in Sonderfällen) zu vermeiden, dürfen Garagen und überdachte Stellplätze nur in diesem Bereich entlang der Erschließungsstraße realisiert werden. Ergänzend ist ein Bereich von 3,00 m Breite entlang der Grundstücksgrenze vom jeweiligen Grundstückseigentümer auf Straßenniveau aufzufüllen (siehe Örtliche Bauvorschriften).

Der vorgeschriebene Abstand vor der Garage wird von ursprünglich 5,00 m auf 5,50 m vergrößert, diese Fläche kann als Stauraum für das Abstellen eines Fahrzeugs verwendet werden. Davon ausgenommen sind Garagen mit einem funkgesteuerten automatischem Torantrieb. In diesem Fall ist nach wie vor ein Abstand von mindestens 1,50 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch ebenfalls nicht innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (vgl. Festsetzung Ziffer 1.8) und nicht innerhalb der Flächen des Pflanzgebots 4 (PFG4).

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich zwischen der Baugrenze und öffentlichen Verkehrsflächen sowie rückwärtigen Grundstücksgrenzen zu der Bestandsbebauung entlang der Oskar-Wettstein-Straße sind keine Nebenanlagen zulässig. Zudem ist die Größe freistehender Nebenanlagen beschränkt, um unverhältnismäßig große Kubaturen untergeordneter Baukörper im städtebaulichen Kontext zu vermeiden. Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen sind einzuhalten.

Durch die Vorgaben der Abstände und Lage von Garagen sowie zur Anzahl und Größe von Nebenanlagen ist der städtebauliche Gestaltungsspielraum für diese baulichen Anlagen hinreichend bestimmt.

11.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die gekennzeichneten Flächen (Grundstück Nr. 16) sind zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindertem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

Hochstämmige Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sofern sie wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

11.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnungsplanung ist Bestandteil der Umweltprüfung und ist bindend in den Bebauungsplan übernommen. Festsetzungen wie Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum mit mindestens 14-16 cm Stammumfang entsprechend der Arten der angegebenen Pflanzliste zu pflanzen. Der Standort der zu pflanzenden Bäume auf den Baugrundstücken ist im Rahmen der Gartengestaltung frei wählbar. Auf den Baugrundstücken sind zusätzlich zur Abgrenzung zum Straßenraum sowie zur östlichen und westlichen Gebietsgrenze heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen.

Sämtliche Verkehrsgrünflächen sind darüber hinaus mit Laubbäumen, die einen Umfang von mindestens 18-20 cm und einem Kronenansatz von mindestens 2,5 m aufweisen, zu bepflanzen.

Mit Umsetzung der Pflanzgebote und -bindungen sowie der Sicherung der Grünflächen wird eine Durchgrünung des Wohngebiets gewährleistet. Damit wird ein wertvoller Beitrag zur Minderung sommerlicher Wärmebelastungen erbracht und den klimatischen Belangen somit angemessen Rechnung getragen. Aus diesem Grund werden zudem reine Steingärten (Abdeckungen mit Schotter- oder Steinschüttungen) ausgeschlossen. Bei der übrigen Gartengestaltung sind darüber hinaus überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

11.8 Öffentliche Verkehrsflächen und Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen und die zur Herstellung des Straßenkörpers werden neu gefasst.

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahn und Fuß- und Radweg stellt im Bebauungsplan eine generelle Richtlinie für die Ausführungsplanung dar. Von der Dimensionierung dieser Aufteilung kann bei der Ausführung abgewichen werden.

Zur Herstellung der Verkehrsflächen werden Aufschüttungen und Abgrabungen auf den angrenzenden Grundstücken notwendig. Die sonstige Nutzung der Böschungen bleibt dem Eigentümer unbenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Herstellung des Straßenkörpers sowie Straßenleuchten und Verkehrszeichen in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen entsprechende unterirdische Bauwerke (Fundamente) notwendig werden. Für diese unterirdische Befestigungen wird ein Bereich von max. 30 cm Breite und max. 50 cm Tiefe in Anspruch genommen. Diese Flächen liegen innerhalb der mit PFG 3 gekennzeichneten Flächen zur Pflanzung von Hecken entlang des Straßenraums. Hier können Sträucher um diese Anlagen herum und bei genügend Bodenüberdeckung über die Fundamente gepflanzt werden. Ein Zugang zu den Straßenleuchten und Verkehrszeichen ist stets zu gewähren.

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Dachform und Dacheindeckung

Um ein den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen entsprechendes Ortsbild zu bewahren, und um zugleich einen Spielraum entsprechend modernen technischen Anforderungen zu eröffnen, sind Festsetzungen zu der äußeren Gestalt der Gebäude getroffen. Das Ziel ist es, ein geordnetes Gesamtbild der Siedlung zu bewahren und gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum den einzelnen Bauherren zu eröffnen.

Es wird klargestellt, dass die Festsetzungen der Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude gelten. Innerhalb des Teilgebiets WA1 bleiben alle Dachformen mit Dachneigungen bis 38° weiterhin zulässig. Auf den geplanten Grundstücken direkt angrenzend an die Bestandsbebauung in der Oskar-Wettstein-Straße (Teilgebiet WA2), werden einseitig geneigte Dächer (bspw. Pultdächer) ausgeschlossen, um künftige Gebäude (bspw. Wandflächen von Pultdachgebäuden) nicht so hoch in Erscheinung treten zu lassen.

Die Vorgaben zum zu verwendenden Material für die Dacheindeckung werden aufgeweitet, um den Grundstückseigentümern einen angemessenen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

Für Dachflächen über 20° Neigung dürfen nicht reflektierende Materialien in den Farbtönen naturrot, rotbraun, grau, anthrazit und schwarz verwendet werden. Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen.

Für Dächer unter 20° Neigung sind auch nicht reflektierende Metalleindeckungen zulässig. Als Metalleindeckung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt. Für diese Dachflächen sind naturrote, rotbraune, graue und anthrazite Farbtöne zu verwenden.

Die Anbringung von Einrichtungen zur Nutzung von Sonnenenergie wird geregelt. Diese sind in der Neigung des Daches anzubringen bzw. auf Flachdächern auch aufgeständert zulässig, wenn sie nicht mehr als 0,80 m über die Attika hinausragen.

Flach geneigte Dächer bis 10° Neigung und Flachdächer von Hauptgebäuden sind zwingend extensiv zu begrünen. So dienen diese Flächen zusätzlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser und leisten einen positiven Beitrag zum Kleinklima und zur Gestaltqualität des öffentlichen Raums.

12.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zu Fassadenmaterial und Fassadenfarbe werden gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen gelockert. Zur Fassadengestaltung sind nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zulässig. Stark glänzende und reflektierende Materialien zur Fassadengestaltung sind unzulässig.

Aneinander gebaute Gebäude sind aus gestalterischen Gründen in Gestalt und Kubatur aufeinander abzustimmen.

12.3 Gestaltung der Baugrundstücke und Einfriedungen

Die Gestaltungsvorgaben zu Einfriedungen werden neu gefasst. Durch die Regelungen wird sichergestellt, dass diese den Gestaltungsansprüchen insbesondere des öffentlichen Raums gerecht werden.

Die zulässige Höhe der Einfriedungen entlang dem öffentlichen Straßenraum wird von 0,80m auf maximal 1,80 m erhöht. Die zulässige Höhe freistehender Mauern wird von 0,50m auf maximal 1,00 m erhöht. Sowie die zulässige Höhe von Sichtschutzelementen von 1,80 m auf maximal 2,00 m erhöht.

Aus Sicherheitsgründen und um die Übersichtlichkeit der Straße zu gewährleisten, haben alle Einfriedungen und Bepflanzungen einen Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die 0,50 m breite Freihaltefläche ist im privaten Eigentum, darf begrünt, aber nicht bepflanzt werden und dient auch der Schneelagerung. Mit dieser Regelung wird insbesondere auch gewährleistet, dass die Übersichtlichkeit im Bereich von Grundstückszufahren gewahrt bleibt.

Entsprechend dem Grundsatz Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, ist die Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen und zum Verbot von Steingärten neu aufgenommen. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen zur Gartengestaltung, wie Steingärten, sind aus klimatischen und gestalterischen Gründen unzulässig. Bei der Gartengestaltung sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden. Mit diesen Vorgaben wird die gestalterische Qualität eines durchgrünten Wohngebiets ausreichend gewährleistet.

Die Vorgaben zur wasserdurchlässigen Herstellung befestigter Flächen wird um Stellplatzbereiche ergänzt. Zufahrten, Stellplatzbereiche und befestigte Freiflächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasenpflaster, im Sandbett verlegtes Pflaster mit sandverfüllten Fugen oder ähnlichem befestigt werden.

12.4 **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Aufgrund der Hanglage des Gebiets werden Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Plangebiet erforderlich. Um ein hohes Maß an gestalterischer Qualität im Plangebiet zu erreichen, werden Regelungen zur maximalen Höhe von Stützmauern getroffen. Um Geländeänderungen mit Stützmauern gestalterisch in die Landschaft und den städtebaulichen Kontext zu integrieren sind diese mit Rücksprüngen zu gestalten und zu begrünen. Geländeänderungen an den Grundstücksgrenzen sind generell im gegenseitigen Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen. Um in dem Grenzbereich zwischen dem Neubaugebiet und dem bestehenden Wohngebiet nicht so hohe Geländeunterschiede in Erscheinung treten zu lassen, sind in den rückwärtigen Bereichen auf den Grundstücken Nr. 12-17 Aufschüttungen und Abgrabungen zwischen der Baugrenze und den östlich angrenzenden Grundstücksgrenzen, gemessen vom bestehenden Gelände, auf max. 1,50 m begrenzt.

Aufgrund der besonderen topografischen Situation sind in den seitlichen Grenzbereichen der geplanten Grundstücke Nr. 4-7 und 12-17 Bereiche für Aufschüttungen ausgewiesen. Zur Vorbereitung des Grundstücks ist entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen ein Bereich mit einer Tiefe von 12,50 m und einer Breite von 3,00 m auf Straßenniveau aufzufüllen. Die Sicherung dieser Auffüllungen erfolgt über eine Baulast. Damit wird gewährleistet, dass bei der Realisierung von Grenzgaragen bzw. Grenzbauten die Oberfläche des Grundstücks der Höhe der Verkehrsfläche anzupassen ist und keine unverhältnismäßig hohen Stützmauern und Wandflächen, abweichend von den Vorgaben des § 6 LBO (Abstandsflächen in Sonderfällen), entstehen werden.

Sämtliche Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Bauvorlagen maßstäblich im Schnitt und auf Normalnull bezogen darzustellen.

12.5 **Stellplatzverpflichtung**

Durch die Lage der Stadt im ländlichen Raum und verkehrsgünstig in der Umgebung größerer Städte ist für das Wohngebiet ein erhöhter Anteil des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten. Auch durch die Größe der Wohneinheiten (vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser) ist mit einem erhöhten Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung abweichend von den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (§ 37 (1) LBO) ist erforderlich.

Um die Entstehung von kleineren Wohnungen in einem Gebäude zu fördern, wird die Stellplatzverpflichtung gemäß § 74 (2) 2 LBO erhöht und nach Wohnungsgrößen gestaffelt. Bei der Berechnung der Anzahl der Stellplätze kann der Abstand vor der Garage (5,50m Stauraum) angerechnet werden und die Bruchzahl stets aufzurunden.

11. Städtebauliche Kenndaten**11.1 Flächenbilanz**

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1,19 ha	83,5 %
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,22 ha	15,4 %
öffentliche Grünfläche	ca. 0,01 ha	0,9 %
Fläche für Elektrizität	ca. < 0,01 ha	0,2 %
Geltungsbereich	ca. 1,43 ha	100,0 %
Anzahl der Baugrundstücke	20	
500 - 599 m ²	12	
600 - 699 m ²	6	
> 700 m ²	2	
Baugrundstücksgrößen von... bis...	515 m ² - 750 m ²	
Durchschnittl. Baugrundstücksgröße	596 m ²	
Gebäudeanzahl	20 Geb.	
Wohneinheiten (1,4 WE pro Geb.*)	28 WE	
Einwohnerzuwachs (2,2 EW/WE*)	62 EW	
Nettowohndichte	52 EW/ha	
Bruttowohndichte	43 EW/ha	

* Berechnung mit städtebaulichen Kenngrößen: Belegungsdichte, Anzahl der Wohngebäude und Wohnungen
(Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 2019)

Die Begründung in dieser Fassung
lag dem Beschluss des Gemeinderats
vom zugrunde.

Reutlingen, den 23.02.2024

Meßstetten, den 23.02.2024

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Frank Schroft
Bürgermeister