

	Stellungnahmen zur erneuten Veröffentlichung nach §§ 3 (2) i.V.m. 4 (2) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Frist vom 30.10.2023 – 28.11.2023
1.1	Landratsamt Zollernalbkreis Bauamt <u>Schreiben vom 21.11.2023</u>	
1.1.1	Wasser- und Bodenschutz (Ansprechpartner: Herr) Die Belange des Sachgebiets Wasser- und Bodenschutz sind berücksichtigt. Es bestehen keine Bedenken.	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.1.2	Verkehrsamt (Ansprechpartnerin: Frau) Wir halten an unserer Stellungnahme von 2020 fest: - Sofern bei der Bepflanzung am nordwestlichen Bereich das Lichtprofil freigehalten wird, bestehen keine Bedenken. - Positiv ist zu bemerken, dass an den Straßeneinmündungen die Sichtfelder gemäß der RAS06 geprüft und übernommen werden. - Die Höhe der Einfriedungen von 1,80 m und ein Abstand von 0,50 m werden nach wie vor kritisch gesehen. Es geht hier auch um den Fußverkehr, in Neubaugebieten überwiegend Kinder, welche sich auf dem Gehweg bewegen. Beim Rückwärtsausfahren hat der Fahrzeugführer keine Möglichkeit, den Fußgänger rechtzeitig zu erkennen. Es gibt im Wohngebiet aufgrund von zu hohen Einfriedungen bereits Unfallhäufungsstellen.	Der Sachverhalt wurde bereits im Rahmen der Abwägung vom 20.10.2023 behandelt. An der maximal zulässigen Höhe von 1,80 m für Einfriedungen wird festgehalten. Mit dem Abstand von 0,50m zu öffentlichen Verkehrsflächen wird zusätzlich ein besserer Überblick gewährleistet. Es ist nicht zu erwarten, dass in diesem Wohngebiet das Risiko für Verkehrsunfälle unverhältnismäßig hoch sein wird. BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs
1.1.3	Naturschutz (Ansprechpartner: Herr) Sachverhalt Die Stadt Meßstetten beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Loh“ mit einem Geltungsbereich von ca. 1,43 ha. Das Verfahren wurde bisher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, wurde nun aber in ein Regelverfahren überführt. Den Unterlagen ist entsprechend der notwendige Umweltbericht enthalten. Der Bebauungsplan wird aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Schutzgebiete Von der Planung sind 10.090 m ² magere Flachland-Mähwiesen betroffen. Als Ausgleich für den Verlust dieser Mähwiesen sollen auf den Flurstücken 838, 839 und 842 (Gemarkung Heinstetten) 9.270 m ² sowie auf dem Flurstück 4547 (Gemarkung Meßstetten) 4.005 m ² zu einer Mähwiese	Die Grundstücke befinden sich im städtischen Eigentum. Die Sicherung der festgelegten Bewirtschaftung erfolgt über Pachtverträge bzw. Bewirtschaftungsverträge. Darüber hinaus wird die Stadt die Selbstbindung an die Ausgleichsmaßnahmen und die Sicherung

	Stellungnahmen zur erneuten Veröffentlichung nach §§ 3 (2) i.V.m. 4 (2) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>umgewandelt werden. Die Flurstücke in Heinstetten und das im Umweltbericht beschriebene Vorgehen sind aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde dafür geeignet und müssen über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag dauerhaft gesichert werden. Das Flurstück 4547 soll laut Umweltbericht auch als CEF-Maßnahmenfläche für die Feldlerche dienen. Auch hier muss die Planung über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert werden.</p>	<p>des Monitorings zur Überwachung des Maßnahmen Erfolgs in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde rechtlich absichern.</p> <p>BV: wird teilweise berücksichtigt</p>
1.1.4	<p>Um den Erfolg der Maßnahmen zu prüfen, ist ein Monitoring aller genannten Ausgleichsflächen bis zum nachweislichen Erfolg (Ansiedlung Feldlerchen sowie Kartierung der Flächen als Magerwiesen) durchzuführen und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.</p>	<p>Die Vorgaben für das Monitoring wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und im Umweltbericht in Kap. 9 „Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen“ wie folgt ergänzt: (Ergänzung <i>kursiv</i>)</p> <p>9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen [...] <i>Um den Erfolg der Maßnahmen zu prüfen, ist ein Monitoring der Maßnahmenflächen 2 und 10 bis zur Entwicklung des Zielzustands einer mageren Flachland-Mähwiese (FFH-LRT 6510) notwendig. Auf dem Flst. 4547 Gmk. Meßstetten ist der Zielzustand erreicht, wenn die magere Flachland-Mähwiese einen durchschnittlichen Erhaltungszustand (Kategorie C) aufweist, auf den Flurstücken 838, 839 und 842 Gmk. Heinstetten muss ein guter Erhaltungszustand (Kategorie B) erreicht werden.</i></p> <p><i>Zur Kontrolle der Maßnahme zur Förderung der Feldlerche (Maßnahme 2) erfolgt im ersten, dritten und fünften Jahr nach Anlage der Maßnahme ein Monitoring. Dies umfasst jeweils eine Kontrolle der Umsetzung der Maßnahme sowie eine Erfassung der Feldlerche durch eine einmalige Begehung, bei welcher insbesondere auf die Nutzung der Maßnahmenfläche durch die Feldlerche geachtet wird.</i></p> <p><i>Die Ergebnisse des Monitorings sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.</i></p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
1.1.5	<p>Von der Planung ist ebenfalls das geschützte Biotop „Kleiner Steinriegel Gewann Loh“ betroffen. Angrenzend an diesen besteht ein kleinflächiger Magerrasen. Gemäß Umweltbericht wird der Steinriegel in räumlicher Nähe auf Flurstück 2347/2 neu angelegt. Der dort enthaltenen Maßnahmenbeschreibung kann gefolgt werden. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass etwa 80 % des Materials eine Korngröße von 20 – 40 cm besitzen sollten, und auf die Anleitungen von Rösli und Meyer 2020 verwiesen.</p>	<p>Die Maßnahmenbeschreibung im Umweltbericht, hier Maßnahme 9, zur Ausgleichsmaßnahme A2 „Anlage eines Steinriegels“ wird wie folgt ergänzt: (Ergänzung <i>kursiv</i>)</p> <p>Maßnahme 9 A – Anlage eines Steinriegels Im Süden des Flst. 2347/2 ist auf einer Fläche von mind. 70 m² ein Steinriegel mit ca. 1 m Höhe anzulegen. <i>Es ist zu 80 % Steinmaterial mit Kantenlängen zwischen 20 und 40 cm zu verwenden. Es wird auf die „Anleitung zum Bau einer Lebensraumhilfe für Eidechsen und anderen Reptilien“ des Ver-</i></p>

	Stellungnahmen zur erneuten Veröffentlichung nach §§ 3 (2) i.V.m. 4 (2) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
		<p><i>bundprojekts Lebendige Agrarlandschaften verwiesen (s. Anhang 4).</i></p> <p>Das bei den Bauarbeiten anfallende Gesteinsmaterial kann für die Anlage des Steinriegels verwendet werden.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
1.1.6	<p>Der Magerrasen wird im Rahmen des Waldweidekonzepts ausgeglichen. Der Maßnahmenbeschreibung kann gefolgt werden.</p> <p>Durch die Planung sind Kernflächen und Suchräume des Biotopverbunds mittlerer und trockener Standorte betroffen. Daher wird begrüßt, dass die Magerwiese (Ausgleich Heinstetten) und der Magerrasen im ökologischen Zusammenhang zu bestehenden Flächen ausgeglichen werden.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.1.7	<p>Ausnahmeanträge</p> <p>Den Unterlagen wurden zwei Ausnahmeanträge hinzugefügt.</p> <p>Zum Antrag auf Umwandlung von Magerrasen und eines Steinriegels: der Magerrasen ist verbracht, aber es treten dennoch besonders geschützte Arten wie Karthäuser-Nelke und Küchenschelle auf. Beide Flächen werden ausgeglichen, der Ausnahmeantrag kann bewilligt werden.</p> <p>Zum Antrag auf Umwandlung von mageren Flachland-Mähwiesen: für die Magerwiesen wird ein Ausgleich von ca. 13.275 m² erbracht. Der Ausnahmeantrag kann bewilligt werden. Die Flächen sind durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern und durch ein Monitoring zu prüfen, bis sie den Status als Magerwiese erreicht haben.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.1.8	<p>Artenschutz</p> <p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde in den Umweltbericht integriert. Die Erfassungsmethoden sind nachvollziehbar. Für die zwei Reviere der Feldlerche, die durch die Planung verloren gehen, ist eine CEF-Maßnahme umzusetzen. Diese wird durch die Extensivierung des Flurstückes 4547 (Gemarkung Meßstetten) vorgesehen. Zwar liegt dieses Flurstück nur knapp 100 m von der nächsten Bebauung entfernt (gängige Literatur verweist auf einen Abstand von 150 m um eine Kulissenwirkung auszuschließen), jedoch sind die Erfolgsaussichten aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde hoch. Um sicherzustellen, dass die Maßnahme erfolgreich ist, muss ein Monitoring durchgeführt werden, bis dort eine Feldlerchenansiedlung nachgewiesen wurde.</p> <p>Die zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung muss zwingend eingehalten werden. Ebenso dürfen Gehölzrodungen wie im Umweltbericht beschrieben nur im Zeitraum zwischen Oktober und Februar durchgeführt werden.</p>	<p>Die Vorgaben für das Monitoring wurden ergänzt. Siehe hierzu Behandlung der Stellungnahmen unter Punkt 1.1.4</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Veröffentlichung nach §§ 3 (2) i.V.m. 4 (2) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation gemäß Tabelle 13 müssen insgesamt beachtet und eingehalten werden. Die darin genannten Pflanzlisten sind schlüssig. Die Untere Naturschutzbehörde regt allerdings an, Pflanzliste 1 mit hochstämmigen Obstbäumen heimischer und standortangepasster Sorten zu ergänzen.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt das Anbringen von Nistkästen in Privatgärten bzw. an Fassaden, um die heimischen Vögel und Fledermäuse zu unterstützen.</p>	<p>Die Pflanzliste 1 wurde um den Begriff hochstämmige Streuobstbäume ergänzt. Eine Liste empfehlenswerter, heimischer Obstsorten des Landwirtschaftsamts Zollernalbkreis wurden dem Umweltbericht als Anhang 3 „Empfehlenswerte Obstsorten für den Streuobstbau“ ergänzt.</p> <p>Von einer Festsetzung oder verbindlichen Vorgabe zur Anbringung von Nistkästen wird abgesehen, da sie artenschutzrechtlich nicht zwingend erforderlich sind.</p> <p>BV: wird teilweise berücksichtigt</p>
1.1.9	<p>Hinweise Es wird darauf hingewiesen, dass Stellplätze gemäß Bauvorschriften (Punkt 10) mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen sind.</p> <p>Maßnahmen gegen Vogelschlag und Kleintierfallen Gemäß Bauvorschriften, Punkt 2 Dacheindeckungen, sind Wintergärten mit Glas zulässig. Hier wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde darauf hingewiesen, dass bei Glasflächen ein erhöhtes Vogelschlagrisiko besteht. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (bspw. durch passende Muster auf dem Glas) können der Broschüre der Vogelwarte Sempach (Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2023) entnommen werden. Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen. Hierzu sind Schächte und Kanäle entsprechend abzudecken. Bei Zäunen (Bauvorschriften, Punkt 6, Einfriedungen) ist ein Mindestbodenabstand von 20 cm einzuhalten, um die Kleintierdurchlässigkeit zu gewährleisten.</p> <p>Begründung Die Begründung von Flachdächern wird begrüßt. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass eine Dachbegründung mit Photovoltaik kombinierbar ist und zu positiven Wechselwirkungen führen kann.</p>	<p>Von einer Festsetzung verbindlicher Maßnahmen gegen Vogelschlag und Kleintierfallen wird abgesehen. Um das Bewusstsein für das Risiko des Verletzens oder Tötens von wild lebenden Tieren durch Vogelschlag und Kleintierfallen an baulichen Anlagen zu fördern, wird der entsprechende Hinweis in den Bebauungsplan wie folgt neu aufgenommen: (Ergänzung <i>kursiv</i>)</p> <p>2.11 Maßnahmen zur Bewahrung und Förderung der Artenvielfalt <i>Es wird darauf hingewiesen, dass bei Glasflächen grundsätzlich ein erhöhtes Vogelschlagrisiko besteht. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen, bspw. durch passende Muster auf dem Glas oder die Verwendung von reflexionsarmem Glas, können der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach in der aktuellen Fassung entnommen werden.</i></p> <p><i>Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen so gestaltet werden sollten, dass keine Kleintierfallen entstehen können. Hierzu sind Schächte und Kanäle entsprechend abzudecken. Bei Zäunen sollte ein Mindestbodenabstand von 20 cm eingehalten werden, um die Kleintierdurchlässigkeit zu gewährleisten.</i></p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Veröffentlichung nach §§ 3 (2) i.V.m. 4 (2) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
1.2	<p>Regierungspräsidium Tübingen Referat 21 – Raumordnung</p> <p><u>Schreiben vom 06.11.2023</u></p> <p>Stellungnahme Es bestehen keine raumordnerischen Bedenken.</p>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.3	<p>Regionalverband Neckar-Alb</p> <p><u>Schreiben vom 23.11.2023</u></p> <p>mit Schreiben vom 03.06.2022 haben wir zuletzt zum o. g. Bebauungsplan Stellung genommen und darin nochmals angeregt, einen Teilbereich des Gebiets gezielt für die Schaffung mehrerer kleinerer Wohnungen in dichter Bauweise vorzusehen. Der nun vorliegende Entwurf ist in dieser Hinsicht unverändert, so dass wir nochmals anregen, in einem Teilbereich Mehrfamilienhäuser mit kleineren Wohnungen vorzusehen. Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer digitalen Planfertigung nach Inkrafttreten.</p>	<p>Am vorliegenden Konzept wird festgehalten. Die Anregung des Regionalverbands zur Schaffung mehrerer kleinerer Wohnungen wurde insofern aufgegriffen, dass im Gewann Loh südlich der Oskar-Wettstein-Straße im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Loh II“ die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen werden indem hier die Zahl der Wohneinheiten nicht begrenzt wird.</p> <p>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
1.4	<p>Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart</p> <p><u>kein Rücklauf</u></p>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.5	<p>Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p> <p><u>Schreiben vom 06.11.2023</u></p> <p>Stellungnahme Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//20-13202 vom 12.01.2021 bzw. 2511//22-02006 vom 25.05.2022 sowie den Hinweis Ziffer 2.5 (Geotechnik) des schriftl. Teils (Teil B) zum Bebauungsplan (Stand: 20.10.2023) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.6	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Referat Infra I 3</p> <p><u>Schreiben vom 25.10.2023</u></p> <p>zu o.g. Bebauungsplan erhalte ich die Stellungnahme der Bundeswehr vom 17. Mai 2022 weiterhin aufrecht.</p>	BV: wird zur Kenntnis genommen

	Stellungnahmen zur erneuten Veröffentlichung nach §§ 3 (2) i.V.m. 4 (2) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
1.7	<p>Netze BW</p> <p><u>Schreiben vom 13.11.2023</u></p> <p>vielen Dank für die Einbeziehung in das o.a. Bebauungsplanverfahren. Zu unserer Stellungnahme vom 21. Dezember 2020 bringen wir keine weiteren Bemerkungen oder Anregungen ein. Wir würden Sie bitten uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. Ihre eventuell noch offenen Fragen beantworten wir gerne.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.8	<p>FairNetz GmbH</p> <p><u>Schreiben vom 22.11.2023</u></p> <p>für Ihr Schreiben vom 24.10.2023 bedanken wir uns. Die Stellungnahme der FairNetz GmbH vom 02.06.2022 wurde im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und behält weiterhin ihre volle Gültigkeit. Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen und uns speziell bei den Planungs- und Koordinationsgesprächen mit einzubeziehen.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.9	<p>Vodafone BW GmbH (Unitymedia)</p> <p><u>Schreiben vom 10.11.2023</u></p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 24.10.2023. Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlose Vodafone West-Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite: https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html</p> <p>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie eine weitere Planauskunft für Bestandsnetz der Vodafone GmbH und Vodafone Deutschland GmbH anzufordern unter: https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WelcomePage.aspx</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Veröffentlichung nach §§ 3 (2) i.V.m. 4 (2) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
1.10	DFMG Deutsch Funkturm GmbH <u>Schreiben vom 08.11.2023</u> es bestehen keine Einwände mit der vorgelegten Planung.	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.11	Zweckverband Wasserversorgung Hohenberggruppe <u>Schreiben vom 27.11.2023</u> ich schreibe Ihnen im Namen des Zweckverbandes Wasserversorgung Hohenberggruppe. Wie besprochen, ist entgegen der Behandlung der Stellungnahme vom 09.05.2022 eine kurzfristige Aufgabe des HB Lauen nicht möglich. Bitte planen Sie ein, dass die Zu- und Entnahmeleitungen des HB Lauen im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes in den öffentlichen Bereich umgelegt werden. Besten Dank.	Die Neuverlegung der Wasserleitungen des Wasserhochbehälters Lauen auf Flst. 2347/2 wird in der Erschließungsplanung des Baugebiets „Loh I“ berücksichtigt. Im Zuge des Straßenbaus wird eine erforderliche Leitung in dem öffentlichen Straßenraum mitverlegen. Die alten Leitungen zum Hochbehälter werden durch Berstverfahren entfernt. BV: wird berücksichtigt
1.12	LNv Arbeitskreis Zollernalb <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.13	NABU Kreisverband Zollernalb <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.14	Naturschutzbüro Zollernalb <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen

II.	Beteiligung der Öffentlichkeit	Frist vom 30.10.2023 – 28.11.2023
------------	---------------------------------------	--

2.1	Bürger 1: <u>Schreiben vom 27.11.2023</u> zu dem oben genannten Bebauungsplanentwurf nehme ich wie folgt Stellung: Ihre allgemeinen Ausführungen unter Ziffer 2.2 Abs. 1 teile ich in vollem Umfang. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben ist es für mich aber nach wie vor unbegreiflich und nicht nachvollziehbar, weshalb der Gemeinderat die Baugebiete "Loh 1" und "Loh 2" dem Baugebiet Sickersberg/Kreuzbühl vorzieht und dort die langfristige Wohnbebauung für den Hauptort sieht.	Prinzipiell entscheidet die Stadt im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit darüber wo und in welchem Umfang ein Baugebiet erschlossen wird. Die Gewichtung der Entscheidungsgründe obliegt der Stadtverwaltung und dem Gemeinderat. Die vorliegende Planung stellt das Ergebnis des Abwägungsprozesses dar. Die Stadt und der Gemeinderat sehen nach wie vor die langfristige Wohnbauentwicklung im Ortsteil Meßstetten als Lückenschluss entlang der
-----	--	---

	Stellungnahmen zur erneuten Veröffentlichung nach §§ 3 (2) i.V.m. 4 (2) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Schon vor Jahrzehnten hat der Gemeinderat das große Baugebiet Sickerberg/Kreuzbühl mit insgesamt 6 Bauabschnitten, wovon bereits 2 Abschnitte bebaut sind, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und mit einem Millionenaufwand die Infrastruktur (Abwasserzuleitungssammler mit großem Rückhaltebecken zur Kläranlage in Unterdigisheim, Verlegung entsprechend großer Abwasserkanäle zum Baugebiet, Einbau einer Drucksteigerungsanlage) geschaffen. Mit ausschlaggebend für diese Entscheidung war die bereits seinerzeit bekannte Tatsache, dass weitere Baugebiete wegen der Überlastung des bestehenden Abwassernetzes nicht mehr an dieses angeschlossen werden kann.</p> <p>Dieses Überlastungsproblem stellt sich bis heute und verschärft sich mit dem Anschluss des Baugebiets Loh trotz Einbau von Retentionszisternen auf den Baugrundstücken noch weiter. Im einzelnen verweise ich auf Abs.2 auf Seite 3 meiner Stellungnahme vom 13.06.2022.</p> <p>Darüber hinaus muss für die beiden Lohgebiete mit großem finanziellen Aufwand die Infrastruktur bis zum Baugebiet geschaffen werden. Des Weiteren wird die gut ausgebaute Straße über den Loh bei der Erschließung völlig zerstört und muss deshalb neu ausgebaut werden.</p> <p>Auf diese Punkte sind Sie in Ihrer Abwägungen mit keinen Wort eingegangen.</p>	<p>Oskar-Wettstein-Straße, um dort ortskernnah und im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ den städtebaulichen Gesamtzusammenhang zwischen den Siedlungskörpern entlang der Blumersbergstraße und der Zeurengasse herzustellen. Der Schwierigkeitsgrad der Erschließungsmaßnahme wird nicht als alleinige Entscheidungsgrundlage für die Ausweisung des Wohngebiets an dieser Stelle herangezogen. Das Baugebiet „Loh“ ist bereits im Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Meßstetten berücksichtigt. Es wird durch die Erschließung dieses Baugebiets keine signifikante Mehrbelastung des vorhandenen Mischwasserkanals entstehen.</p> <p>Die aktuelle Schätzung der Erschließungskosten für den 1. Bauabschnitt des Baugebiets „Loh“ von rund 1,7 Mio Euro entspricht relativ der Flächengröße auch den in anderen zuletzt realisierten (z.B. Baugebiet „Pfarrwiesen“ in Heinstetten) wie auch geplanten (Baugebiet „Grund/Hülbenwiesen“ in Hartheim) Wohnbaugebieten. Die Erneuerung des Straßenaufbaus der Oskar-Wettstein-Straße nimmt dabei eher einen geringen Anteil an den Gesamtkosten ein. Durch die Erschließung des Wohngebiets wird kein unverhältnismäßig hoher finanzieller Aufwand entstehen, der den allgemeinen Haushaltsgrundsätze des § 77 GemO widerspricht.</p> <p>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.1.1	<p>Vielmehr teilen sie mit, dass der Gemeinderat die langfristige Wohnbauentwicklung entlang der Oskar -Wettstein-Straße sieht.</p> <p>Mit dieser Aussage bringen Sie klar und deutlich zum Ausdruck, dass das Baugebiet Sickersberg/Kreuzbühl langfristig nicht weitergeführt wird und die dort geschaffene Infrastruktur auf Jahre hinaus brach liegt.</p> <p>Betrachtet man die in diesen Jahr fertiggestellte HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE im Baugebiet Sickersberg/Kreuzbühl, so hat man den Eindruck, dass dieses Wohngebiet tatsächlich nicht weitergeführt wird, da keinerlei Vorkehrungen für die anschließenden Bauabschnitte (z. B Einmündungen usw.) getroffen wurden.</p>	<p>Die Erschließungsplanung des Baugebiets „Sickersberg / Kreuzbühl“ ist nicht Gegenstand des vorliegen Bebauungsplanverfahrens. Es lässt sich aber feststellen, dass die Silberdistelstraße grundsätzlich dafür geeignet ist dieses Baugebiet nach Norden zu erweitern.</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Veröffentlichung nach §§ 3 (2) i.V.m. 4 (2) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>(Wer trägt die Erschließungskosten für diesen nicht erschlossenen Teil dieser Straße? Meines Wissen nicht die Anlieger der bebauten Bauabschnitte, da seinerzeit die Erschließungskosten mit dem Grundstückskaufpreis abgegolten wurden, d.h. sie verbleiben der Stadt. Ich gehe davon aus, dass es sich um einen 6-stelligen Betrag handelt.)</p>	<p>Im Baugebiet „Sickersberg / Kreuzbühl“ sind alle Baugrundstücke bereits veräußert. Im Kaufvertrag wurden die Beiträge vollständig abgelöst. Die Grundstücksanschlüsse wurden separat abgerechnet. Demnach sind für dieses Baugebiet keine Erschließungskosten mehr offen.</p> <p>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.1.2	<p>Unter Berücksichtigung obiger Ausführungen und meiner Ausführungen auf Seite 1 Absätze 2 bis 4 und auf Seite 4 Absätze 3 und 4 meiner Stellungnahme vom 13.06.2022 gibt es trotz Ihrer umfangreichen Erläuterungen und Begründungen nach wie vor keine entscheidenden Gründe, das Gebiet Loh dem Baugebiet Sickersberg/Kreuzbühl vorzuziehen bzw. faktisch ganz aufzugeben. Deshalb liegt hier entgegen Ihrer Auffassung m.E. nach wie vor ein Abwägungsmangel vor.</p> <p>An dieser Stelle sei vermerkt, dass die Abwägung und Entscheidung, wo ein Baugebiet erschlossen wird sowie der Gewichtung der Entscheidungsgründe ausschließlich dem Gemeinderat und nicht auch der Stadtverwaltung obliegt. Diese hat nur ein Vorschlagsrecht.</p> <p>Betrachtet man allerdings die Beratungen in dieser Angelegenheit in den letzten beiden Gemeinderatssitzungen so kann man tatsächlich zum Ergebnis kommen, dass die Verwaltung entscheidet und der Gemeinderat diese nur abnickt. In keiner der beiden Sitzungen wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger vorgetragen noch im Gemeinderat beraten.</p> <p>Ich bezweifle stark, ob in einer solch wichtigen Angelegenheit eine bloße Kenntnisnahme durch den Gemeinderat und eine im Block Abstimmung den gesetzlichen Vorschriften genügt.</p>	<p>Die Stadtverwaltung und der Gemeinderat sieht die derzeitige langfristige Wohnbauentwicklung entlang der Oskar-Wettstein-Straße. Durch die Erschließung des Plangebietes „Loh“ wird die Erweiterung des Baugebietes „Sickersberg/Kreuzbühl“ keineswegs gänzlich aufgeben. Die im Gewann Sickersberg und Kreuzbühl ausgewiesenen Wohnbauflächen sind planungsrechtlich im Flächennutzungsplan gesichert und stehen künftigen Generationen zur Verfügung.</p> <p>Sämtliche abwägungserheblichen öffentlichen und privaten Belange wurden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens ermittelt und zusammengestellt sowie in den Abwägungsvorgang eingestellt und nach objektiven Gewichtungskriterien bewertet. Da nicht alle Belange bei der Abwägung gleichermaßen berücksichtigt werden können, hat der Gemeinderat zu entscheiden, welchem Belang der Vorrang eingeräumt und welcher zurückgestellt wird.</p> <p>Zu den vorgelegten und mit allen Ämtern und Fachplanern abgestimmten Abwägungsvorschlägen haben sich im Rahmen der Beratungen und Beschlussfassungen kaum Änderungen, Ergänzungen oder Widersprüche ergeben. Sodass der vorgelegte Bebauungsplan das einstimmig beschlossene Abwägungsergebnis darstellt. Der Abwägungsvorgang ist durch die Beratungsvorlagen, die dargestellte Behandlung der Stellungnahmen und durch die Sitzungsprotokolle hinreichend dokumentiert.</p> <p>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.1.3	<p>Bezüglich des Bebauungsplan "Loh" verweise ich auf meine Ausführungen auf Seite 5 in meiner Stellungnahme vom 13.06.2022, die ich mit folgenden Ergänzungen aufrecht erhalte.</p> <p>Die getroffenen Feststellungen kommen in der Tat den Belangen der betroffenen Anlieger entgegen, werden jedoch nicht ausreichend berücksichtigt.</p>	<p>Die in der Stellungnahme vom 13.06.2022 vorgebrachten Belange wurden in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 20.10.2023 abschließend behandelt.</p> <p>Da nicht alle Belange bei der Abwägung gleichermaßen berücksichtigt werden können, hat der Gemeinderat zu entscheiden, welchem Belang</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Veröffentlichung nach §§ 3 (2) i.V.m. 4 (2) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Es ist m.E. weder sachgerecht und sinnvoll sowie nachvollziehbar, dass Aufschüttungen mit über 4 m zugelassen werden, um auf Erdgeschossfußbodenhöhe einen möglichen Gartenanteil im rückwärtigen Bereich des Grundstücks zu erhalten. Dies vor allem dann, wenn die Gebäude näher an die Nachbargrundstücke gerückt werden als in den unverbindlichen Systemskizzen dargestellt. Diese zeigen bekanntlich immer nur den Idealfall bzw. den harmlosesten Fall und nicht die Darstellung bei voller Ausnutzung der Baumöglichkeiten des Grundstücks.</p> <p>Noch viel schlimmer werden die Belange der Nachbarn durch die Zulassung von Doppelhäusern in diesem Bereich beeinträchtigt. Nach den Ausführungen im schriftlichen Teil des Bebauungsplanentwurfs kann ein solches Gebäude eine Länge von 50 m haben. Ein solcher Baukörper mit bis zu 11 m Höhe und nur 5 m von der Grundstücksgrenze weg beeinträchtigt die Nachbargrundstücke in unerträglichem Maße und ist für mich unvorstellbar.</p> <p>Deshalb halte ich zum Schutz der Anlieger und einer späteren guten Nachbarschaft zusätzlich für dringend geboten, angrenzend an die bestehende Bebauung nur Einzelhäuser zuzulassen.</p> <p>Ich bitte Sie, meine Stellungnahme sorgfältig zu prüfen. Auf eine fundierte sachgerechte und ausführliche Stellungnahme freue ich mich. Gleichzeitig hoffe ich, dass ich mir diese nicht ein weiteres Mal selbst beschaffen muss.</p> <p>Für ein Gespräch stehe ich nach wie vor zur Verfügung.</p>	<p>der Vorrang eingeräumt und welcher zurückgestellt wird.</p> <p>Mit den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans „Loh, 1. Änderung“ auf den Baugrundstücken direkt angrenzend an die bestehenden bebauten Grundstücke in der Oskar-Wettstein-Straße werden die Belange der direkten Nachbarn ausreichend berücksichtigt. Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan „Loh“ (rechtskräftig seit 15.02.2019) wurden auf diesen Grundstücken die Festsetzungen zu zulässigen Dachformen, Gebäudehöhe und Aufschüttungen sowie durch eine rückwärtige Baugrenze insgesamt zurückgenommen.</p> <p>Aufschüttungen sind für alle Grundstückseigentümer grundsätzlich im Rahmen der gesetzlichen Regelungen (Landesbauordnung BW, Nachbarrechtsgesetz BW etc.) begrenzt und bleiben dem jeweiligen Grundstückseigentümer vorbehalten. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan „Loh, 1. Änderung“ werden diese allgemein einzuhaltenen Regelungen in dem Sinne weitergehend eingeschränkt, dass die maximale Höhe von Aufschüttungen in den rückwärtigen Bereichen der Baugrundstücke direkt angrenzend an die bestehenden bebauten Grundstücke auf maximal 1,50m begrenzt wird. Diese maximal mögliche Ausnutzung von Geländeaufschüttungen ist in den Geländeschnitten zum Bebauungsplan dargestellt.</p> <p>Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan wurde die Bauweise nicht geändert. In der offenen Bauweise darf nach § 22 (2) BauNVO die Länge der festgesetzten Hausformen höchstens 50 m betragen, es sind jedoch die seitlichen Grenzabstände stets einzuhalten.</p> <p>Auch ist die offene Bauweise stets im Zusammenhang mit den sonstigen getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu verstehen. Innerhalb dieses Baugebiets ist die Entstehung von Gebäuden mit einer Länge von 50 m nicht zu erwarten, da darüber hinaus alle anderen flankierenden Regelungen, wie Abstandsflächen, Grundflächenzahl, Zahl der Wohnungen und die Stellplatzverpflichtung einzuhalten sind, die ein solch großes Gebäude nicht zulassen.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke in unerträglichem Maße kann allein durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsregelung sicher ausgeschlossen werden, da hierdurch eine ausreichende Belichtung und Belüftung und ein angemessener Sozialabstand zwischen den benachbarten Gebäuden gewahrt bleiben wird. Die Eigentümer der direkt angrenzenden Grundstücke werden in ihren Rechten und den Möglichkeiten ihr Grundstück ordnungsgemäß zu nutzen nicht eingeschränkt.</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Veröffentlichung nach §§ 3 (2) i.V.m. 4 (2) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
		Darüber hinaus würden die Baukosten ein so großes Gebäude mit nur 2 Wohneinheiten nicht rechtfertigen. Da es kein städtebauliches Erfordernis gibt, wurde auf die Festlegung einer spezifischen abweichenden Bauweise verzichtet. BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs
	Reutlingen, den 23.02.2024 Clemens Künstler Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister Freier Architekt + Stadtplaner SRL	Meßstetten, den 23.02.2024 Frank Schroft Bürgermeister