stadt meßstetten

☒ Gemeinderat
☐ Technischer Ausschuss
☐ Verwaltungs- und Finanzausschuss

Sitzungsvorlage Nr.: 046/2025 | Sitzung am 23.05.2025 | ☒ Öffentlich
Bearbeiter.: Martin Kittel | Aktenzeichen: 621.41 | ☐ Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schroft

Amt 10 Bürgermeisteramt	Amt 20 Hauptamt	Amt 30 Finanzverwaltung	Amt 40 Bauamt

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	22.11.2024	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	07.03.2025	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	23.05.2025	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan „Panoramastraße 3. Änderung“, Meßstetten

a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

b) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Um das Bebauungsplanverfahren „Panoramastraße, 3. Änderung“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, und das Verfahren zu den Örtlichen Bauvorschriften „Panoramastraße, 3. Änderung“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, abzuschließen, wird beschlossen:

1. **Die zum Planentwurf des Bebauungsplans „Panoramastraße, 3. Änderung“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, und der dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage “Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen” vom 23.05.2025, behandelt.**

2. **Der Bebauungsplan „Panoramastraße, 3. Änderung“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 23.05.2025 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.) vom 23.05.2025, wird gebilligt und als Satzung beschlossen.**

3. **Die Örtlichen Bauvorschriften „Panoramastraße, 3. Änderung“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 23.05.2025 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 23.05.2025, werden gebilligt und als Satzung beschlossen.**

4. **Die Begründung zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften mit Datum vom 23.05.2025 wird festgestellt.**

5. **Dieser Beschluss des Gemeinderates ist gemäß § 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

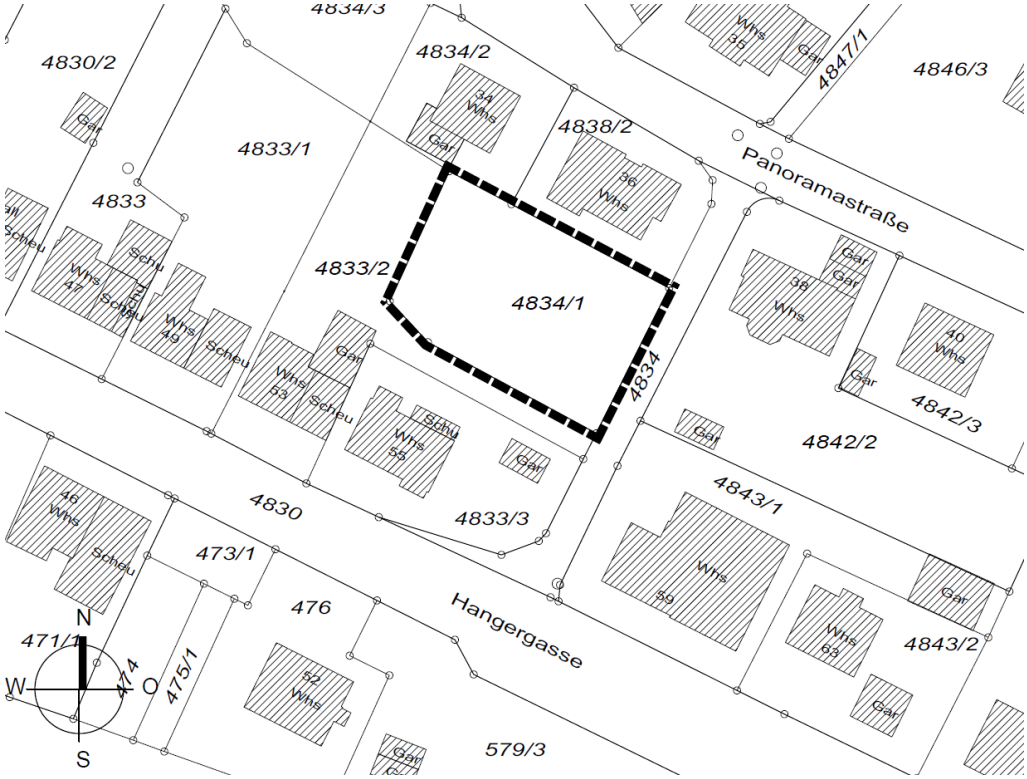
Die Stadt Meßstetten verfolgt seit Jahren eine aktive Innenentwicklung. Mit dem Ziel junge Menschen im Ort wohnhaft zu halten, attraktiven und modernen Wohnraum zu schaffen und insbesondere für ältere Menschen barrierefreie Wohnungen zur Verfügung zu stellen, soll auf dem Grundstück Flst. 4834/1 ein gewisser Gestaltungsspielraum für ein modernes Mehrfamilienhaus geschaffen werden.

Ziel ist es, nachhaltige und zielgerichtete Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich zu schaffen, die den aktuellen technischen Anforderungen an die Wohn- und Arbeitsbedürfnisse der Bevölkerung gerecht werden. Vor dem Hintergrund des strukturellen Wandels wird damit insbesondere dem städtebaulichen Erfordernis der Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich nachgekommen und zugleich die Neuversiegelung im Außenbereich im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden begrenzt. Durch die Inanspruchnahme bereits vorhandener infrastruktureller Einrichtungen und Flächen im innerstädtischen Bereich sowie durch die Möglichkeit einer höheren baulichen Nutzung innerstädtischer Baulücken wird ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung und Verringerung der Inanspruchnahme neuer Ressourcen erbracht. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung zu schaffen, wird der Bebauungsplan „Panoramastraße, 3. Änderung“ aufgestellt. Damit wird die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert.

II. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet ist von der Hangergasse aus erschlossen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 4834/1. Die Größe des Plangebiets beträgt in dieser Abgrenzung ca. 760 m².

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



III. Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Der Bebauungsplan dient der Aktivierung einer innerörtlichen Baulücke und wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 300 m² festsetzen; demnach liegt dessen Grundfläche unter der in § 13a (2) BauGB vorgegebenen Obergrenze von maximal 20.000 m².

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.11.2024 gefasst. Der nachfolgende Entwurfsbeschluss wurde am 07.03.2025 gefasst und von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung abgesehen. Die Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB fand im Zeitraum vom 17.03.2025 bis 17.04.2025 statt. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlungsvorschläge sind in der Anlage Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen zu entnehmen.

Gegenüber dem Entwurf vom 07.03.2025 ergaben sich folgende Änderungen:

- Ergänzung von Textpassagen beim Hinweis „Erdaushub“ (Punkt 2.3) im Schriftlichen Teil,
- Neuaufnahme der Hinweise „Vermeidung von Vogelschlag“ (Punkt 2.6) und „Insektenfreundliche Beleuchtung“ (Punkt 2.7) im Schriftlichen Teil,
- Überarbeitung der Festsetzung „Einfriedungen“ (Punkt 4) in den Örtlichen Bauvorschriften,
- Ergänzung der Festsetzung „Stellplatzverpflichtung“ (Punkt 8) in den Örtlichen Bauvorschriften, inkl. ergänzende Beschreibung (Punkt 10.3) in der Begründung,

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten – Nusplingen – Obernheim (2. Änderung, rechtswirksam seit 07.05.2024) weist das Plangebiet als gemischte Baufläche aus. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 13a (2) 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

IV. Umweltverträglichkeit

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a (3) BauGB und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind formal nicht erforderlich.

Darüber hinaus setzt die Bebauungsplanänderung „Panoramastraße“ (rechtskräftig seit 31.03.1966) keine Maßnahmen im Sinne der baurechtlichen Eingriffsregelung fest, die bei einer Änderung des Bebauungsplans Berücksichtigung finden müssen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind auch außerhalb der Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Kenntnisse über das Vorkommen besonders geschützter Arten nach dem Bundesnaturschutzgesetz liegen nach derzeitigem Sachstand nicht vor. Darüber hinaus ist gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung „Panoramastraße“ nicht mit veränderten Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes zu rechnen. Demnach darf jederzeit ohne baurechtliche Einschränkungen unter Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG mit der Vorbereitung von Bautätigkeiten begonnen werden. Bei Bedarf sind von den Eigentümern rechtzeitig die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu veranlassen und mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Zollernalbkreis abzustimmen.

Anlagen

1 Planzeichnung (Teil A) vom 23.05.2025, M 1:500, Plan Nr. 3, A3 verkleinert,
1 Satzungstext vom 23.05.2025, 1 Seite
1 Schriftlicher Teil (Teil B) vom 23.05.2025, 10 Seiten, A4,
1 Begründung vom 23.05.2025, 9 Seiten, A4, .
1 Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen vom 23.05.2025, 8 Seiten, A4,