	Stellungnahmen zur Beteiligung gem. §§ 3 (2) i.V.m. 4 (2) BauGB	Behandlung der Stellungnahmen
I.	**Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**	**Frist vom 17.03.2025– 17.04.2025**
1.1	Landratsamt Zollernalbkreis Bauamt Schreiben vom 16.04.2025 nach Anhörung der Fachbehörden in unserem Hause wird folgende Stellungnahme abgegeben:	**BV: Wird zur Kenntnis genommen**
1.1.1	**Gewerbeaufsicht** (Ansprechpartnerin: Frau Kröner, Tel.: 92-1767) Aus unserem Zuständigkeitsbereich ergeben sich keine Bedenken gegen das Vorhaben.	**BV: Wird zur Kenntnis genommen**
1.1.2	**Vorbeugender Brandschutz** (Ansprechpartner: Herr Bleile, Tel.: 92-1334) Aufgrund des geringen Umfangs ist aus unserem Bereich keine Stellungnahme erforderlich.	**BV: Wird zur Kenntnis genommen**
1.1.3	**Verkehrsamt** (Ansprechpartnerin: Frau Dehner, Tel.: 92-1494) Aus unserem Zuständigkeitsbereich ergeben sich keine Bedenken gegen die Planung. Bei den Einfriedungen ist darauf zu achten, dass die Sichtdreiecke bei der Ein-/Ausfahrt frei bleiben.	Wird zur Kenntnis genommen- Die Festsetzung zu Einfriedungen unter Punkt 4. in den Örtlichen Bauvorschriften wird wie folgt ergänzt: „(…) *Generell gilt, dass die Übersichtlichkeit der Straße und der (Grundstücks-)Zufahrten nicht beeinträchtigt werden darf (Sichtdreiecke)*.“ **BV: Wird berücksichtigt**
1.1.4	**Naturschutz** (Ansprechpartner: Herr Eckert, Tel.: 92-1342) Von einer Umweltprüfung und einer formellen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde abgesehen, da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB handelt. Dennoch sind gemäß den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1 a BauGB die Umweltbelange sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Ein Vorkommen von streng oder besonders geschützten Arten ist unwahrscheinlich. Aufgrund der Kleinflächigkeit sowie der fehlenden Habitatstrukturen und unter Beachtung der unten aufgeführten Hinweise kann auf die Erstellung einer Habitatpotenzialanalyse bzw. speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet werden. Dennoch sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. **Hinweise** Glas- oder Metallfassaden Bei Glasfronten ist darauf zu achten, das Vogelschlagrisiko zu minimieren. Dafür wird auf die Broschüre der Vogelwarte Sempach „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“	Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände wird unter Punkt 6. in der Begründung verwiesen. Der Hinweis wird unter Punkt 2.6 im Schriftlichen Teil wie folgt neu aufgenommen: *„Bei Glasfronten ist darauf zu achten, das Vogelschlagrisiko zu minimieren. Dafür wird auf die Broschüre der Vogelwarte Sempach „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ verwiesen.“*

	Stellungnahmen zur Beteiligung gem. §§ 3 (2) i.V.m. 4 (2) BauGB	**Behandlung der Stellungnahmen**
	verwiesen. Es wird angeregt, dies in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Beleuchtung Der Einsatz von insektenfreundlicher Beleuchtung (Full-cut-off Leuchten, geschlossenes Gehäuse, insektenfreundlichen Leuchtmitteln) wird begrüßt. Es ist anzumerken, dass ein Farbspektrum im warmweißen Licht (1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin) zu verwenden ist. Sollten beleuchtete Werbeanlagen errichtet werden, wird angeregt, diese mindestens zwischen 23 und 5 Uhr abzuschalten.	Der Hinweis wird unter Punkt 2.7 im Schriftlichen Teil wie folgt neu aufgenommen: *„Der Einsatz von insektenfreundlicher Beleuchtung (Full-cut-off Leuchten, geschlossenes Gehäuse, insektenfreundlichen Leuchtmitteln) wird angeregt. Es ist anzumerken, dass ein Farbspektrum im warmweißen Licht (1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin) zu verwenden ist. Sollten beleuchtete Werbeanlagen errichtet werden, wird angeregt, diese mindestens zwischen 23 und 5 Uhr abzuschalten.“* **BV: Wird berücksichtigt**
1.1.5	**Abfallwirtschaftsamt** (Ansprechpartnerin: Frau Kienzle, Tel.: 92-2016) Gegen das Vorhaben bestehen seitens der unteren Abfallrechtsbehörde und des Sachgebiets Abfallwirtschaft keine Bedenken, wenn die nachstehenden Nebenbestimmungen beachtet und eingehalten werden. **<u>Nebenbestimmungen:</u>** **1. Allgemeine Vorgaben** Die Bereitstellung der überlassungspflichtigen Abfälle hat nach den Regelungen der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises (AWS) zu erfolgen. Die öffentliche Abfuhr kann nur erfolgen, wenn folgende Kriterien erfüllt sind: - Die Tragfähigkeit der Straßen beträgt mindestens 30 t. - Die Straßenbreite zum Entleeren der Müllbehälter beträgt mindestens 4 m. - Das Durchfahrtprofil beträgt mindestens 4 m Höhe und 3 m Breite. - Bei Gefällstrecken können die Abfallsammelfahrzeuge sicher gebremst werden. - Privatwege, Privatstraßen und Privatgrundstücke werden nur dann befahren, wenn die schriftliche Erlaubnis des / der Eigentümer vorliegt. Sind Grundstücke nicht direkt anfahrbar, müssen Abfälle entsprechend den Vorgaben der AWS an der nächstgelegenen Durchfahrtstraße zur Abholung bereitzustellen. Insoweit wird angeregt, eine entsprechende Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen oder die betroffenen Grundstückseigentümer davon zu unterrichten. **2. Erdarbeiten/Auffüllungen** Nach § 3 Abs. 3 des Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiWiG) soll bei der Ausweisung von Baugebieten und bei der Durchführung von	 <

	Stellungnahmen zur Beteiligung gem. §§ 3 (2) i.V.m. 4 (2) BauGB	**Behandlung der Stellungnahmen**
	Bauvorhaben im Sinne von Absatz 4 ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Soweit im Rahmen von Auffüllungen Aushub oder Recyclingmaterial vor Ort eingebaut werden soll, sind im Voraus das Sachgebiet Grundwasser- und Bodenschutz sowie die Untere Abfallrechtsbehörde zu beteiligen. Die jeweiligen gesetzlichen Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung zur Materialqualität, Einbauweise, hydrogeologischer Situation, Qualitätssicherung und Dokumentation sind zu beachten. Bei der Entsorgung von Aushub im Bereich des Bebauungsplans ist auf Fremdstoffe, Auffüllungen oder Schadstoffbelastungen zu achten. Diese sind getrennt zu halten, zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollte Aushub zur Entsorgung anfallen, ist dieser vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Sollte eine Verwertung nicht möglich sein, steht der Landkreis in Bezug auf seine Deponien beratend zur Verfügung.	Der Hinweis zu Erdarbeiten / Auffüllungen wird unter Punkt 2.3 im Schriftlichen Teil wie folgt ergänzt [Ergänzungen *kursiv*]: „(…). Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind. *Im Rahmen von Auffüllungen sind im Voraus das Sachgebiet Grundwasser- und Bodenschutz sowie die Untere Abfallrechtsbehörde des Landratsamts Zollernalbkreis zu beteiligen. Die jeweiligen gesetzlichen Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung zur Materialqualität, Einbauweise, hydrogeologischer Situation, Qualitätssicherung und Dokumentation sind zu beachten.“* **BV: Wird berücksichtigt**
1.1.6	**Wasser- und Bodenschutz** (Ansprechpartner: Herr Hegele, Tel.: 92-1772) **<u>Untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde</u>** **Bodenschutz (vorsorgender)** (Sparsamer Umgang mit Boden, Flächenrecycling, Eingriffsbewertung) Seitens der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB und der dementsprechende Wegfall der Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung legitim ist. **<u>Untere Wasserbehörde</u>** **Abwasserbeseitigung / Hydrologie / Niederschlagswasserbeseitigung** Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, sofern folgende Nebenbestimmungen und Hinweise zusätzlich aufgenommen werden. <u>Nebenbestimmungen</u>:	Wird zur Kenntnis genommen.

	Stellungnahmen zur Beteiligung gem. §§ 3 (2) i.V.m. 4 (2) BauGB	**Behandlung der Stellungnahmen**
	1. Es ist darauf zu achten, dass weder durch Bauarbeiten noch durch den Umgang mit Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer (Grundwasser und Oberflächengewässer) zu besorgen ist oder der Wasserabfluss beeinflusst wird. 2. PKW-Stellplätze und gering frequentierte Hofflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. <u>Hinweise</u>: 1. Zum Zweck des Schutzes vor Überschwemmungen sowie dem Erhalt des örtlichen Wasserhaushalts und in diesem Sinne auch möglichen Folgen des Klimawandels vorbeugend, soll Niederschlagswasser in der Fläche zurückgehalten werden. Mit entsprechenden Maßnahmen (Gründächer, Fassadenbegrünung, Mulden etc.) soll der örtliche Wasserhaushalt hinsichtlich Wasserrückhalt, -verdunstung, -versickerung und -abfluss erhalten werden. 2. Für flach geneigte Dachflächen wird die Ausführung als Gründach empfohlen. 3. Grundsätzlich empfehlen wir die Anwendung des Leitfadens „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg (LUBW 2016)“.	Die Nebenbestimmungen, Hinweise und allgemein zu beachtenden Vorgaben sind nicht Gegenstand der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans und werden zur Kenntnis genommen. Diese sind teilweise bereits in den Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten (z. B: Oberflächengestaltung) und werden darüber hinaus im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. im Zuge der Bauausführung entsprechend berücksichtigt. **BV: Wird zur Kenntnis genommen**
1.1.7	**<u>Baurecht, Ansprechpartnerin: Frau Müllges, Tel.: 92-1738</u>** 1. Entwicklungsgebot Der Bebauungsplan „Panoramastraße“ in Meßstetten ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; **der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen**. Der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. 2. Örtliche Bauvorschriften Laut Ziffer 4 der örtlichen Bauvorschriften darf die Höhe der Einfriedungen entlang dem öffentlichen Straßenraum max. 1,80 m betragen. Sichtschutzmaßnahmen sind nur mit einer maximalen Höhe	Wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung zu Einfriedungen wird unter Punkt 4. In den Örtlichen Bauvorschriften wie folgt geändert [Ergänzungen *kursiv,* Streichungen ~~durchgestrichen~~]:

	Stellungnahmen zur Beteiligung gem. §§ 3 (2) i.V.m. 4 (2) BauGB	**Behandlung der Stellungnahmen**
	von 2,00 m zulässig. Was ist der Unterschied zwischen einer Einfriedung und einer Sichtschutzmaßnahme? Nach der Rechtsprechung handelt es sich bei Sichtschutzmaßnahmen um Einfriedungen. „Einfriedungen sind nach gefestigter Rspr. Vorrichtungen, die nach ihrem wesentlichen Zweck – ganz oder teilweise – der Sicherung des Grundstücks gegen unbefugtes Betreten oder Verlassen des Grundstücks, gegen Witterungs- oder Immissionseinflüsse sowie gegen Einsicht dienen, um eine ungestörte Nutzung des Grundstücks zu gewährleisten, und die das Grundstück in seinem ganzen Umfang oder auch nur zum Teil von der öffentlichen Verkehrsfläche und von den Nachbargrundstücken abgrenzen (vgl. auch StGH Beschl. v. 3.12.2015 – 1 VB 75/15 –; VGH Urt. v. 18.12.1995 – 3 S 1298/94 –; Beschl. v. 1.8.2018 – 5 S 272/18 –; OVG RLP Urt. v. 9.6.1983, BRS 40, 220)“ (Sauter LBO BW § 50 Rn. 138). Eine Differenzierung hinsichtlich der zulässigen Höhen ist deshalb in der Praxis nicht handhabbar.	Die Höhe der Einfriedung darf entlang dem öffentlichen Straßenraum max. *2,00* m betragen. Freistehende Mauern als Einfriedung entlang dem öffentlichen Straßenraum sind bis maximal 1,00 m Höhe zulässig. ~~Sichtschutzmaßnahmen sind nur mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.~~ *Generell gilt, dass die Übersichtlichkeit der Straße und der (Grundstücks-)Zufahrten nicht beeinträchtigt werden darf (Sichtdreiecke).* **BV: Wird berücksichtigt**
1.1.8	**<u>Kreisbaumeisterstelle</u>** (Ansprechpartnerin: Frau Beiter, Tel.: 92-1315) Es wurde nach Anhörung keine Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme wird ggf. von der Kreisbaumeisterstelle direkt an Sie nachgereicht.	**BV: Wird zur Kenntnis genommen**
1.2	Regierungspräsidium Tübingen Referat 21 – Raumordnung <u>Schreiben vom 18.03.2025</u> **Stellungnahme** ☒ Aus Sicht der Raumordnung bestehen keine Bedenken. ☐ Fachliche Stellungnahme	**BV: Wird zur Kenntnis genommen**
1.3	Regionalverband Neckar-Alb <u>Schreiben vom 08.04.2025</u> mit dem o. g. Bebauungsplan wird für ein einzelnes Wohnbaugrundstück die Bebaubarkeit neu geregelt. Regionalplanerische Belange werden von der Bebauungsplanänderung nicht berührt. Es bestehen keine Bedenken. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer digitalen Planfertigung nach Inkrafttreten.	**BV: Wird berücksichtigt**

	Stellungnahmen zur Beteiligung gem. §§ 3 (2) i.V.m. 4 (2) BauGB	**Behandlung der Stellungnahmen**
II.	**Beteiligung der Öffentlichkeit**	**Frist vom 17.03.2025– 17.04.2025**
2.1	Bürger 1:	
	Schreiben vom 11.03.2025 wir sind die Anlieger der und sind mit dem oben genannten Bebauungsplan sowie dem Baugesuch nicht einig.	
	Es kann nicht sein solch einen Klotz in dieser Höhe auf diesem Flurstück zu errichten,wo in der ganzen Gegend normale Häuser gebaut wurden. Kommt ein großer Baulöwe Geld spielt keine Rolle werden die alten Bauvorschriften über den Haufen geworfen. Ohne Rücksicht auf die Anlieger Photovoltaik weniger Sonne in den Wohnräumen Schatten (von Oktober bis März) das ist bürgerfreundlich. Sie Herr Bürgermeister und ihr Gremium sollten sich diesbezüglich Gedanken machen. Wir sind nicht gegen Wohnraum zu schaffen, aber nicht auf Kosten von uns. Wo bleibt hier die Bürgernähe ? Unsere Photovoltaikanlagen waren vor Änderung der Bebauungsplan installiert. (Besitzstandswahrung ?)	Wie der Begründung unter Punkt 7.2, insbesondere der dortigen Abbildung, zu entnehmen ist, wird im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan „Panoramastraße, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 31.03.1966) die möglich zulässige Gebäudekubatur nur unwesentlich verändert. Somit ist nicht mit einem nennenswert höheren Schattenwurf durch die 3. Änderung des Bebauungsplans zu rechnen, als durch ein mögliches Neubauvorhaben, welches auf Basis des ursprünglichen Bebauungsplans errichtet worden wäre. Gemäß der in Auftrag gegebenen Beschattungsstudie ist durch die Bebauungsplanänderung mit keiner signifikanten Beschattung der Photovoltaikanlage zu rechnen. In den Bestandsschutz der Photovoltaikanlagen wird durch die Planung nicht eingegriffen.
	Was würden Sie sagen Herr Bürgermeister, meine Damen und Herren wenn man Ihnen einen solchen Klotz in dieser Höhe(so hoch wie unser Dachfirst) vor die Nase setzen würde. Wertverfall der Gebäude — Stromverbrauch mehr — erhöhte Kosten wer bezahlt?	Mit den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Panoramastraße, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 31.03.1966) wären bei einer durchschnittlichen Ausführung des Gebäudes (insbesondere durchschnittliche Ausführung von Geschosshöhen) Gebäudehöhen von rund 10,15 m möglich gewesen (siehe Punkt 7.2 in der Begründung). Das jetzig geplante Gebäude sieht eine Gebäudehöhe von 9,00 m vor. Ein Einfügen in die Umgebungsbebauung kann somit gewahrt werden. Hierbei handelt es sich um eine subjektive Einschätzung der Einwender. Öffentlich-rechtlich kann eine Wertminderung nicht geltend gemacht werden.
	Wir Bitten Sie, meine Damen und Herren ein örtliche Begehung zu machen und nicht nur auf Papier zu schauen und auch die Anlieger mit einzubeziehen.	Es fand am 11.03.2025 ein Gesprächstermin zwischen Stadtverwaltung und Einwender statt. Ein weiterer Termin fand am 10.04.2025 zwischen Bauherrn und Einwender statt. Dabei stellte der Bauherr die aktuellen Pläne des Gebäudes vor. Dieser Termin wurde durch das Stadtbauamt koordiniert und begleitet. **BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs**

	Stellungnahmen zur Beteiligung gem. §§ 3 (2) i.V.m. 4 (2) BauGB	**Behandlung der Stellungnahmen**
2.2	Bürger 2: Schreiben vom 25.04.2025 Formalen Widerspruch einlegen im Nachgang zum Schreiben vom 11.03.2025. Begründung: Bewusste Nahverdichtung wird angestrebt und daß eine Innenentwicklung Vorrang vor einer Aussenentwicklung hat. Unabhängig hiervon sprechen wir uns gegen die geplante Bebauung des Nachbargrundstücks aus. Auch wenn jetzt die Stadt Meßstetten diesbezüglich eine Bebaungsplanänderung durchführt, passt ein fünf Familienhaus mit dieser Grundfläche und vor allen Dingen mit einer Höhe von 9,30 m überhaupt nicht in die vorhandene Umgebungsbebauung. Für uns als Anlieger sind damit erhebliche Nachteile verbunden. Besonders im Winterhalbjahr wird unser Haus viel stärker beschattet wie dies bisher der Fall war. So muß davon ausgegangen werden, daß sich die Leistung unserer erst vor kurzem instalierten PV_Anlage drastisch reduziert. Und wenn wir aus den Fenster unserer Wohnung blicken, sehen wir künftig keine grüne Natur mehr, sondern die Fassade eines Fünffamilienhauses. Im Ergebnis erfährt damit unser Haus eine spürbare Wertminderung . Ich lade Sie gerne zu mir nach Hause eine, um sich von meinen Argumenten selbst zu überzeugen.	Wird zur Kenntnis genommen. Mit den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Panoramastraße, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 31.03.1966) wären bei einer durchschnittlichen Ausführung des Gebäudes (insbesondere durchschnittliche Ausführung von Geschosshöhen) Gebäudehöhen von rund 10,15 m möglich gewesen (siehe Punkt 7.2 in der Begründung). Das jetzig geplante Gebäude sieht eine Gebäudehöhe von 9,00 m vor. Ein Einfügen in die Umgebungsbebauung kann somit gewahrt werden. Somit ist nicht mit einem nennenswert höheren Schattenwurf durch die 3. Änderung des Bebauungsplans zu rechnen, als durch ein mögliches Neubauvorhaben, welches auf Basis des ursprünglichen Bebauungsplans errichtet worden wäre. Gemäß der in Auftrag gegebenen Beschattungsstudie ist durch die Bebauungsplanänderung mit keiner signifikanten Beschattung der Photovoltaikanlage zu rechnen. Es fand am 11.03.2025 ein Gesprächstermin zwischen Stadtverwaltung und Einwender statt. Ein weiterer Termin fand am 10.04.2025 zwischen Bauherrn und Einwender statt. Dabei stellte der Bauherr die aktuellen Pläne des Gebäudes vor. Dieser Termin wurde durch das Stadtbauamt koordiniert und begleitet. **BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs**
2.3	Bürger 3: Schreiben vom 09.04.2025 zu Bebauungsplan „Panoramastraße, 3. Änderung“ möchten wir wie folgt Stellung nehmen. Zu 2. Ziel und Zweck der Planung *Das Ziel laut Stadtverwaltung ist es nachhaltige und zielgerichtete Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich zu schaffen, die den aktuellen technischen Anforderungen an die Wohn- und*	

	Stellungnahmen zur Beteiligung gem. §§ 3 (2) i.V.m. 4 (2) BauGB	**Behandlung der Stellungnahmen**
	Arbeitsbedürfnisse der Bevölkerung gerecht werden. Das heißt aber in ländlicher Region nach wie vor ein erhöhtes Aufkommen an zusätzlichen privaten Fahrzeugen. Selbst wenn im beschleunigten Genehmigungsverfahren keine 1,5 Stellplätze pro Wohnung auf dem Grundstück vorgeschrieben sein sollten stellt sich doch die Frage, wo die trotzdem zu erwartende Anzahl von Fahrzeugen auf diesem Grundstück abgestellt werden soll. Die Parkplatzsituation ist in diesem Bereich der Hangergasse durch das Plegeheim oft schon mehr als angespannt. Die Stadtverwaltung sollte sich eher Gedanken machen wie sie diese Situation verbessern kann und nicht noch durch diese Bebauungsplanänderung zusätzliche Probleme schafft. Die Vergrösserung der überbaubaren Fläche von 165 m2 auf 298 m2 bei einer Grundstücksgröße von 760 m2 halten wir an dieser Stelle für unzumutbar und widerspricht jeglicher Möglichkeit die erforderlichen Plätze für Kraftfahrzeuge auf dem Grundstück unterzubringen *Zu 7.2 städtebauliche Auswirkung* Zugelassene offene Bauweise d h. auch Flachdachgebäude in einem gewachsenen Baugebiet mit Satteldächern und vorgeschriebener Dachneigung ist für unser Dafürhalten keine Bereicherung sondern eine städtebauliche Sünde zumal mit dieser Größe des zugelassenen Baukörpers.	In den Örtlichen Bauvorschriften wird unter Punkt 8. eine Stellplatzverpflichtung wie folgt neu aufgenommen: *„Abweichend von § 37 (1) LBO sind für jede Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen.* *Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze ist die Bruchzahl aufzurunden.* *Bei der Berechnung der Zahl der Stellplätze kann der Stauraum (5,50 m) vor der Garage nicht angerechnet werden.“* Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist Standard in allgemeinen Wohngebieten. Es handelt sich zudem gemäß § 17 BauNVO um den Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Die GRZ von 0,4 ist bereits im ursprünglichen Bebauungsplan „Panoramastraße, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 31.03.1966) für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt. Diese Festsetzung wird nicht geändert. Bei einer Grundstücksgröße von 760 m² wären dies bei einer GRZ von 0,4 insgesamt 304 m² überbaubare Fläche. Somit ähnlich dem zukünftigen Baufenster von 298 m². Von Unzumutbarkeit kann hier also nicht die Rede sein. 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. Hierfür ist eine Aufweitung der bisherigen Festsetzungen zur besseren Ausnutzung von Baugrundstücken erforderlich. **BV: Wird teilweise berücksichtigt**

	Reutlingen, den 23.05.2025 Clemens Künster Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister Freier Architekt + Stadtplaner SRL	Meßstetten, den 23.05.2025 Frank Schroft Bürgermeister