Begründung

1. Bebauungsplan „Grund / Hülbenwiesen“

2. Örtliche Bauvorschriften „Grund / Hülbenwiesen“

Stadt Meßstetten, Gemarkung Hartheim, Zollernalbkreis

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren

4. Überörtliche Planungen
4.1 Landesentwicklungsplan 2002
4.2 Regionalplan Neckar-Alb

5. Örtliche Planungen
5.1 Flächennutzungsplan
5.2 Bestehende Bebauungspläne
5.3 Bedarf und Flächenpotenziale

6. Angaben zum Plangebiet
6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

7. Umweltverträglichkeit
7.1 Umweltbericht
7.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
7.3 Artenschutz
7.4 Streuobstwiese
7.5 FFH-Mähwiese
7.6 Landschaftsschutzgebiet
7.7 Schallimmissionsschutz
7.6 Geruchsimmissionen

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, Baugrenzen
11.3 Bauweise, Wohneinheiten

11.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
11.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
11.6 Grünordnerische Festsetzungen

12. Örtliche Bauvorschriften
12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
12.2 Gestaltung der Baugrundstücke und Einfriedungen
12.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
12.4 Stellplatzverpflichtung
12.5 Ordnungswidrigkeiten

13. Städtebauliche Kenndaten
13.1 Flächenbilanz
13.2 Einwohnerdichte

Anlagen

Anlage 1: Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, Planstatt Senner, vom 30.07.2025 – als gesonderter Teil der Begründung –

Dokumente zum Umweltbericht:

1a. Karten zum Umweltbericht
- EA1 Biotoptypen Bestand, M 1:2.000, A3
- EA2 Boden Bestand, M 1:2.000, A3
- EA3 Übersicht Bebauungsplan, M 1:2.500, A3

1b. Externe Maßnahmen des Ausgleichskonzepts zum Bebauungsplan „Grund / Hülbenwiesen“
1c. Erläuterung zum Eingriff in Streuobst und FFH-Mähwiesen
1d. Genehmigung der Umwandlung der Nutzungsart nach § 33a NatSchG BW (Streuobst)
1e. Genehmigung der Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 S. 1 Nr. 7 BNatSchG (FFH-Mähwiesen)
1f. Öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans „Grund/Hülbenwiesen“
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
3. Konzept für den Feldlerchenausgleich im Rahmen des Bebauungsplans „Grund/Hülbenwiesen“
4a. Antrag auf Änderung des Landschaftsschutzgebiets „Großer Heuberg“
4b. Verordnung des Landratsamtes Zollernalbkreis zur 2. Änderung der Verordnung des LSG „Großer Heuberg“

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS), vom Mai 2024

Anlage 3: Prognose der Geruchsimmissionen im Bebauungsplangebiet „Grund/Hülbenwiesen“ im Ortsteil Hartheim, iMA Richter & Röckle, vom 07.03.2023

Anlage 4: Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan „Grund/Hülbenwiesen“, BS Ingenieure, vom 19.10.2022

Anlage 5: Geotechnischer Untersuchungsbericht, GEOTEAM Rottweil, vom 31.05.2021

Anlage 6: Vertrag über Maßnahmen im Rahmen der Zielnetzplanung des Stromverteilnetzes im Gemeindegebiet der Stadt Meßstetten, Netze BW GmbH, vom 01.12.2023

Anlage 7: Geländeschnitte Plan Nr. 18 und 19, vom 23.10.2024

1. Angaben zur Gemeinde

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. 11.100 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 1/2024).
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Süden von Hartheim.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Meßstetten beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Grund / Hülbenwiesen“ in Meßstetten-Hartheim, in dem ein neues allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden soll. In Meßstetten besteht erheblicher Bedarf an neuem Wohnraum. Der Nutzungsdruck hat auch in Meßstetten-Hartheim im Bereich Wohnen in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Der Nutzungsdruck entsteht in erster Linie durch ortsansässige Bewohner, deren Kinder bzw. junge Familien in Meßstetten-Hartheim gerne weiter wohnhaft bleiben möchten. Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans soll durch den vorliegenden Bebauungsplan eine Erweiterung der Ortslage in Richtung Süden erfolgen, die gleichzeitig die Möglichkeit für eine harmonische Abrundung des Ortsrands schafft. Inzwischen hat die Stadt Meßstetten mit erheblichem finanziellen Aufwand die im Plangebiet gelegenen Grundstücke erworben.

Durch die Weiterentwicklung des Wohngebiets nach Süden und die damit verbundene maßvolle Erweiterung des Siedlungsbereichs in den Außenbereich wird der Siedlungsrand und der Übergang in die freie Landschaft neu definiert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Grund/Hülbenwiesen“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung der geplanten Siedlungsarrondierung gegeben, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert und dem weiterhin hohen Bedarf sowohl an Wohnbaugrundstücken als auch an Wohnungen in der Stadt Rechnung getragen.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Gemäß § 30 Abs.1 BauGB setzt dieser die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Verkehrsflächen fest. Die Erschließung des Plangebiets ist über die Grundstraße und die Unterdorfstraße (K 7149) gesichert.

Der erste Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Grund / Hülbenwiesen“ wurde bereits im Jahr 2005 gefasst. Nach Überprüfung der Erschließungskonzeption aus dem Jahr 2019 ist die Stadt jedoch zu dem Ergebnis gekommen, dass es vor allem aus Gründen einer wirtschaftlichen Erschließung günstiger ist, auf eine Überplanung des Dreiecks zwischen der K 7148 und der K 7149 zu verzichten und stattdessen das Baugebiet Richtung Süden zu erweitern. Durch diesen Verzicht konnten die ökologisch wertvollen Flächen erhalten und eine funktional sinnvollere Anbindung des Wohngebiets an die K7149 realisiert werden. Daher wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Vergleich zum ursprünglichen Aufstellungsbeschluss vom 13.05.2005 im Westen zurückgenommen und zwischen der Landesstraße L 196 und der Kreisstraße K 7149 nach Süden erweitert.

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 16.07.2021 wurde das Bebauungsplanverfahren „Grund / Hülbenwiesen“ mit dem veränderten Geltungsbereich nochmals förmlich eingeleitet.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

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 weithin 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 Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden
- Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen 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 legt die Stadt Meßstetten als Unterzentrum fest (PS 2.3.3). Meßstetten ist Teil der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen – Hechingen – Balingen – Albstadt (– Sigmaringen) (PS 2.2.1).

Der nördliche Teilbereich des Geltungsbereichs (Flächen entsprechend Flächennutzungsplan, 1. Änderung rechtswirksam seit 16.11.2018) ist in der Raumnutzungskarte als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt.
Im südlichen Teilbereich des Plangebiets sind folgende Signaturen dargestellt:

- Regionaler Grünzug (PS 3.1.1) / Vorbehaltsgebiet (VBG)
  G (8) In den regionalen Grünzügen, die als Vorbehaltsgebiet festgelegt sind, soll durch die Träger der Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung stattfinden.

- Bodenerhaltung (PS 3.2.2) / Vorbehaltsgebiet (VBG)
  G (2) Zum Schutz des Bodens und wichtiger Bodenfunktionen sind Vorbehaltsgebiete für Bodenerhaltung festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In den Vorbehaltsgebieten für Bodenerhaltung hat der Schutz der Böden bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht.

- Erholung (PS 3.2.6) / Vorbehaltsgebiet (VBG)
  G (2) Landschaftlich besonders attraktive und abwechslungsreiche Teile der Region sind als Vorbehaltsgebiete für Erholung festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. Sie dienen gleichermaßen dem naturverträglichen landschaftsgebundenen Tourismus und der Daseinsvorsorge. Sie sind langfristig zu sichern. In den Vorbehaltsgebieten für Erholung haben die Belange der Erholung und des landschaftsgebundenen Tourismus bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht.

Die Belange der raumordnerischen Grundsätze werden in die Abwägung eingestellt. Die Fläche wird für die bauliche Entwicklung und die Arrondierung des Siedlungskörpers einer Bebauung zugeführt.
Der Bebauungsplan sieht umfangreiche Be- und Durchgrünungsmaßnahmen, die sowohl auf den privaten Grundstücken (wie Baum- und Heckenpflanzungen), als auch auf öffentlichen Grünflächen (wie Baumpflanzungen, Begrünung Lärmschutzwall / Retentionsfläche und Eingrünung der Lärmschutzwand) vor. Grundsätzlich hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für die siedlungsrelevante Kalt- und Frischluftentstehung. Die Bebauung der Fläche wird das Mikroklima im Umfeld nur geringfügig verändern.

Das Schutzgut „Boden“ ist im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert. Die Auswirkungen werden durch Maßnahmen, wie eine umfangreiche Durchgrünung des Baugebiets und Dachbegrünungsmaßnahmen, minimiert. Der Eingriff in den Boden kann nicht vollständig ausgeglichen werden und ist im Rahmen der Eingriffsregelung schutzgutübergreifend zu kompensieren.

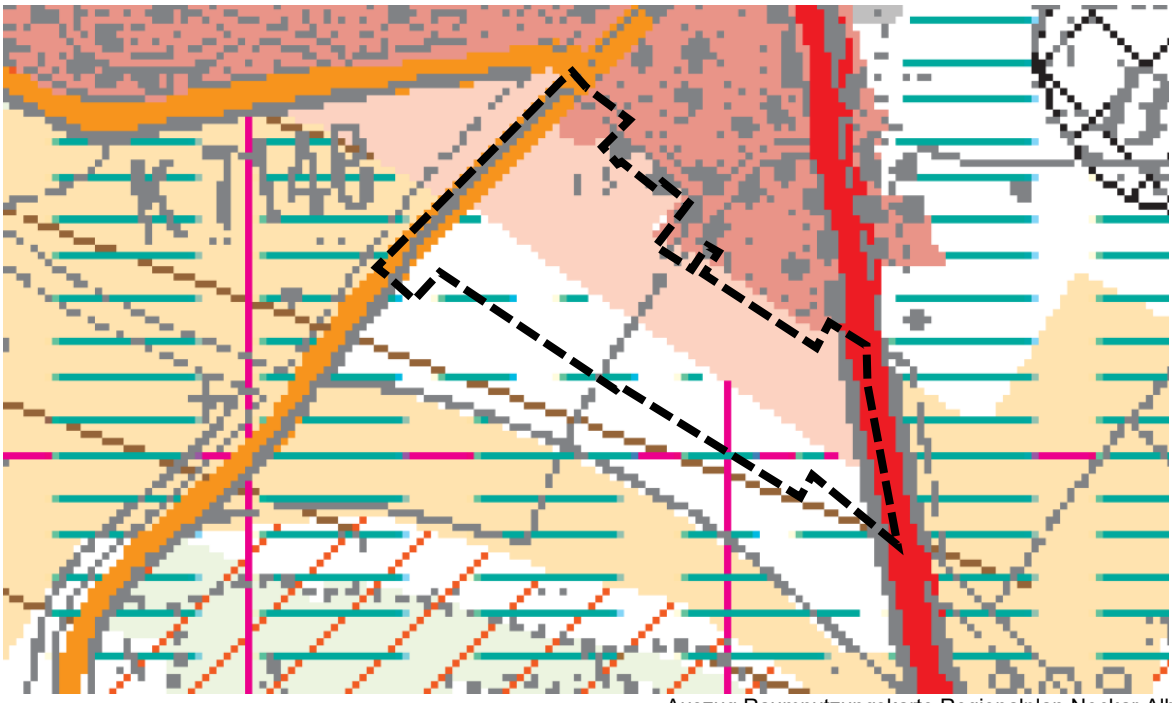
In Bezug auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion weist das Plangebiet und dessen Umgebung eine relativ homogene landwirtschaftliche Flächennutzung auf. Der Zugang zur freien Landschaft im Süden bleibt durch die Anbindung der Wirtschaftswege bestehen. Das Naturerlebnis bleibt erhalten. Auch die landschaftliche Eigenart bleibt gewahrt, der zu entfernende Streuobstbestand sowie der Eingriff in die artenreichen Wiesen werden durch Neupflanzungen von Streuobstbäumen am Gebietsrand und durch Herstellung magerer Wiesen in der Umgebung des Ortsteils ausgeglichen. Durch umfangreiche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die Auswirkungen durch das Baugebiet auf das Schutzgut „Landschaftsbild und Erholung“ insgesamt als unerheblich zu bewerten.

Darüber hinaus werden die Wohnbauflächen, die im Flächennutzungsplan zwischen den Kreisstraßen K 7148 und K 7149 festgelegten sind, im Rahmen eines Parallelverfahrens mit den Flächen im Süden des Plangebiets getauscht. Somit werden die Flächen westlich der K 7149 künftig nicht mehr einer Bebauung zur Verfügung stehen.

Nach Abwägung des regionalplanerischen Grundsatzes wird vor dem Hintergrund des in der Stadt Meßstetten bestehenden Siedlungsdrucks der Entwicklung dieser Fläche zu einem Wohngebiet der Vorrang eingeräumt.

Für Unterzentren im ländlichen Raum im engeren Sinne sind bei der Bemessung des Wohnbauflächenbedarfs im Rahmen der Flächennutzungsplanung Dichtewerte (Einwohner/ha Bruttowohnbauland) von 60 Einwohner je Hektar als Mindestwert anzuwenden (PS 2.1.3.2 (Z)).
Die Bruttoeinwohnerdichte für den Bebauungsplan liegt zwar mit 45 Einwohner pro Hektar unter dem in dem Regionalplan vorgesehenen Dichtewert von 60 Einwohnern je Hektar. Die Unterschreitung des im Regionalplan vorgesehenen Dichtewerts begründet sich hauptsächlich im ländlichen Charakter der Bebauung, die sich am Bestand von Hartheim orientiert. Die Stadt hat die Möglichkeiten zur flächensparenden Deckung des Wohnraumbedarfs und der Festsetzung verdichteter Bauweisen geprüft. Um den Flächenverbrauch innerhalb dieser Rahmenbedingungen weitmöglich zu reduzieren, wurde im Bebauungsplan eine zweigeschossige Bebauung sowie bis zu drei Wohneinheiten pro Gebäude ermöglicht. Zudem sind im Teilgebiet WA3 Mehrfamilienhäuser vorgesehen.
Im überwiegenden Teil des Plangebiets (WA1 und WA2) sind zwar nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, jedoch können in diesem Bereich pro Einzelhaus bis zu drei Wohnungen umgesetzt werden. Damit ist auch hier im Sinne der Nachverdichtung in einem typischen Einfamilienhaus, neben der Hauptwohnung, mindestens noch eine weitere Wohneinheit in Form einer Einliegerwohnung realisierbar. Darüber hinaus wird gegenüber den Festsetzungen in bestehenden Baugebieten die Gebäudehöhe moderat erhöht, sodass mehr Wohnraum untergebracht werden kann, aber zugleich ein verträglicher Übergang vom Siedlungsbereich in die freie Landschaft geschaffen wird. Lediglich randlich wird ein höheres Maß für

Mehrfamilienhäuser zugelassen. Von der Ausweisung weiterer Bereiche für Mehrfamilienhäuser wird abgesehen. Eine weitere Verdichtung der Wohnbaufläche im Baugebiet „Grund/Hülbenwiesen“ würde den Charakter der Ortschaft erheblich verändern.



Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Neckar-Alb

5. Örtliche Planungen

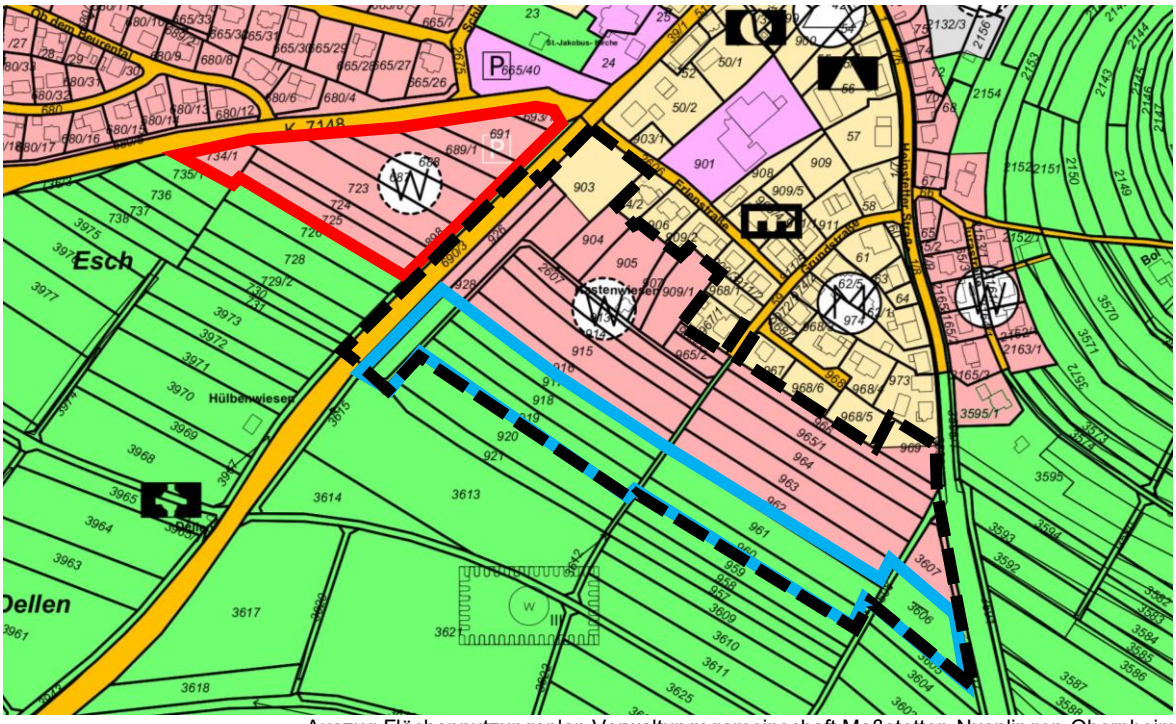
5.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim (1. Änderung, rechtswirksam seit 16.11.2018) ist der überwiegende Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche ausgewiesen. Südlich davon sind Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.
Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen, wurde der Flächennutzungsplan entsprechend den künftig zulässigen Nutzungen des Bebauungsplans „Grund / Hülbenwiesen“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Der Feststellungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans im gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim erfolgte am 09.04.2024. Mit öffentlicher Bekanntmachung am 17.05.2024 wurde die 2. Änderung des Flächennutzungsplans rechtswirksam.

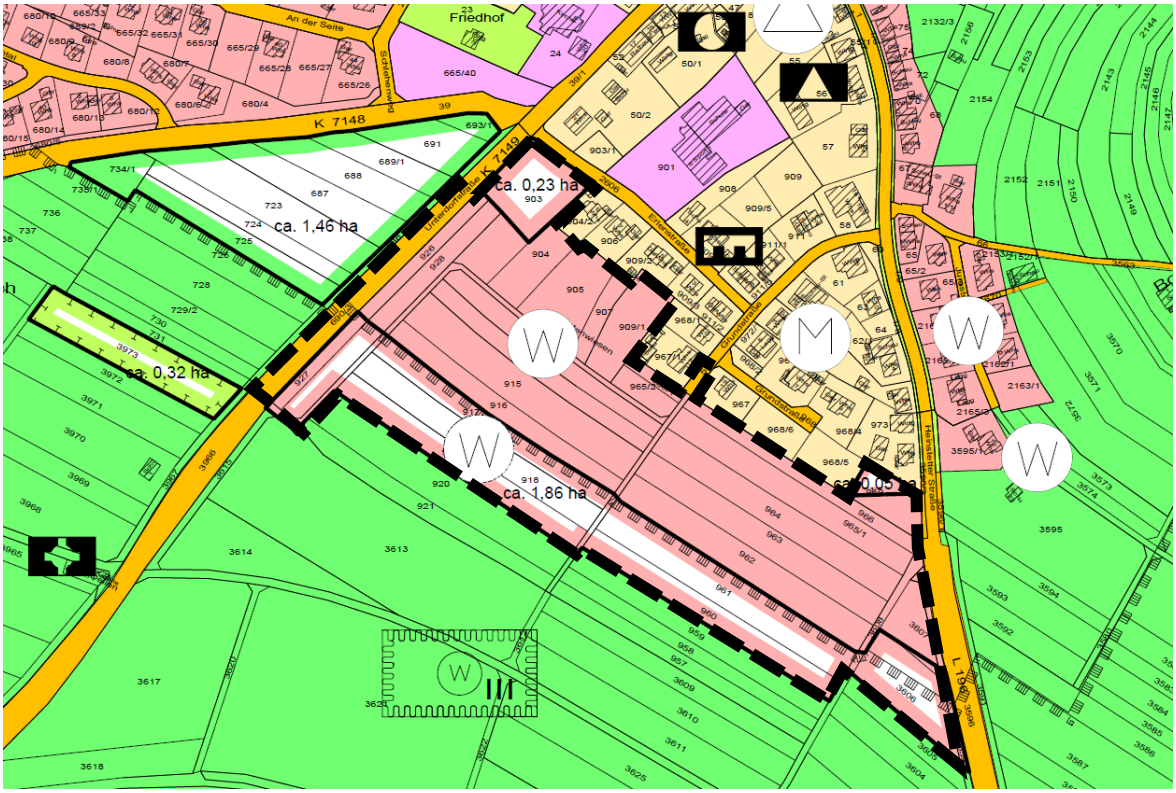
Im Rahmen der Überarbeitung des Konzepts zur Erschließung des Baugebiets „Grund / Hülbenwiesen“ werden die Grundstücke im Bereich zwischen der K 7148 und der K 7149 herausgenommen und das Baugebiet zwischen der K 7149 und L 196 Richtung Süden erweitert (schwarz). Dementsprechend ist auch der Flächennutzungsplan zu ändern.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden insgesamt ca. 0,40 ha mehr Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.
Entgegen der ursprünglichen Erschließungskonzeption aus dem Jahr 2019 werden nun die für das Baugebiet notwendigen Flächen für die Regenwasserrückhaltung und Grünflächen für den Ausgleich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Auch werden, entgegen der ursprünglichen Konzeption, im Bebauungsplan mehr Flächen für die aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall und Lärmschutzwand) als Grünflächen festgesetzt. Dadurch werden zwischen der L 196 und K 7149 insgesamt ca. 8.970 m² öffentliche Grünflächen ausgewiesen.
Somit ist das Netto-Plangebiet zwar größer, jedoch wird unterm Strich nicht mehr Wohnbaufläche als ursprünglich im Flächennutzungsplan ausgewiesen war, im Rahmen des Bebauungsplans umgesetzt.

Rücknahme Wohnbauflächen (W) FNP	(rot)	ca.	1,45	ha
Ausweisung Wohnbauflächen (W) FNP	(blau)	ca.	1,85	ha
Mehrausweisung Wohnbauflächen (W)		ca.	0,40	ha



Auszug Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim
(1. Änderung, rechtswirksam 16.11.2018)



Auszug Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim
(2. Änderung, rechtswirksam 07.05.2024)

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Norden des Plangebiets grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grund- / Erlenstraße“ (rechtskräftig seit 03.04.1981).
Dieser Bebauungsplan setzt ein Dorfgebiet (MD) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Gebäude sind in der offenen Bauweise und maximal einem Vollgeschoss zu errichten, wobei die Gebäude talseitig zweigeschossig in Erscheinung treten dürfen. Hierbei darf der Schnitt Außenwand / Dachhaut, gemessen am tiefsten talseitigen Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlich gewachsenen Gelände, höchstens 6,00 m betragen. Zulässig sind Satteldächer mit Neigungen von 25° bis 33° bzw. von 35° bis 45°.
Der Bebauungsplan setzt nördlich der Erlenstraße eine Gemeinbedarfsfläche fest, auf der sich eine Turn- und Festhalle sowie ein Spielplatz befindet. Zudem weist der Bebauungsplan innerörtliche Grünflächen als Kleingärten aus.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grund / Hülbenwiesen“ überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grund- / Erlenstraße“ insbesondere im nördlichen Bereich.

5.3 Bedarf und Flächenpotenziale

In den Jahren 2021 bis 2023 sind bei der Stadt insgesamt 37 Anfragen für den Erwerb von Wohnbauflächen eingegangen. Ohne die Realisierung des Baugebiets „Grund/Hülbenwiesen“ muss den Interessenten in Ermangelung von Bauflächen eine Absage erteilt werden. Hinzu kommt der Bedarf der nächsten Generation, sowie der Nachfragedruck aus der Kernstadt Meßstetten. Das Potenzial der Bestandsverdichtung im Innenbereich ist nicht gegeben.

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. 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 erschlossen.

In den letzten Jahren konnten, insbesondere durch die aktive Ansprache der Stadt, entsprechend dem Ziel der Innenentwicklung Baulücken geschlossen, leerstehende Gebäude wiederbelebt und zeitgemäße Wohnverhältnisse im Innenbereich geschaffen werden. Darüber hinaus machen die Bürger von den Zuschüssen für innerörtliche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen regen Gebrauch. Mit dem Fokus auf den Geschosswohnungsbau werden laufend vorhandene Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich geprüft und Planungsrecht geschaffen. Zusätzlich werden stetig Nachverdichtungspotenziale innerhalb bestehender Bebauungspläne identifiziert und mit dem Fokus auf eine zeitgemäße und moderne Bebauung überarbeitet.

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.

Mit dem Ziel, junge Menschen im Ortsteil Hartheim wohnhaft zu halten, attraktiven Wohnraum zu schaffen und insbesondere für ältere Menschen barrierefreie Wohnungen im Ortsteil zur Verfügung zu stellen, gilt es weiterhin Leerstände bzw. Baulücken zu aktivieren, aber auch das Angebot für Bauwillige kurzfristig weiterzuentwickeln, damit insbesondere die örtliche Infrastrukturausstattung langfristig erhalten bleibt.

Geeignete Alternativstandorte für eine Wohnbebauung sind in Hartheim weder vorhanden noch verfügbar. Die Siedlungskörper reichen oft direkt an die Schutzgebietskulisse (Landschaftsschutzgebiet, Biotope und FFH-Mähwiesen) heran, sodass erweiternde

Bebauungen vermutlich immer in diese eingreifen müssen. Um tatsächlich konkrete Bauplätze anbieten zu können, hat die Stadt Meßstetten mit erheblichem finanziellen Aufwand die im Plangebiet gelegenen Grundstücke erworben.
Ferner bestehen grundsätzlich Bedarfe an unterschiedlichen Formen von Wohnraum - auch explizit einen solchen nach Einfamilienhausbebauung. Vor diesem Hintergrund besteht auch ein berechtigtes Interesse der Stadt, die Kinder alteingesessener Familien, die für sich und ihre Kinder ebenfalls Wohnraum in der Gemarkung Hartheim finden möchten - an sich zu binden. Das Wohngebiet „Grund/Hülbenwiesen“ ist erforderlich, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und um insbesondere ortsansässigen Familien Zukunftsoptionen anbieten zu können.

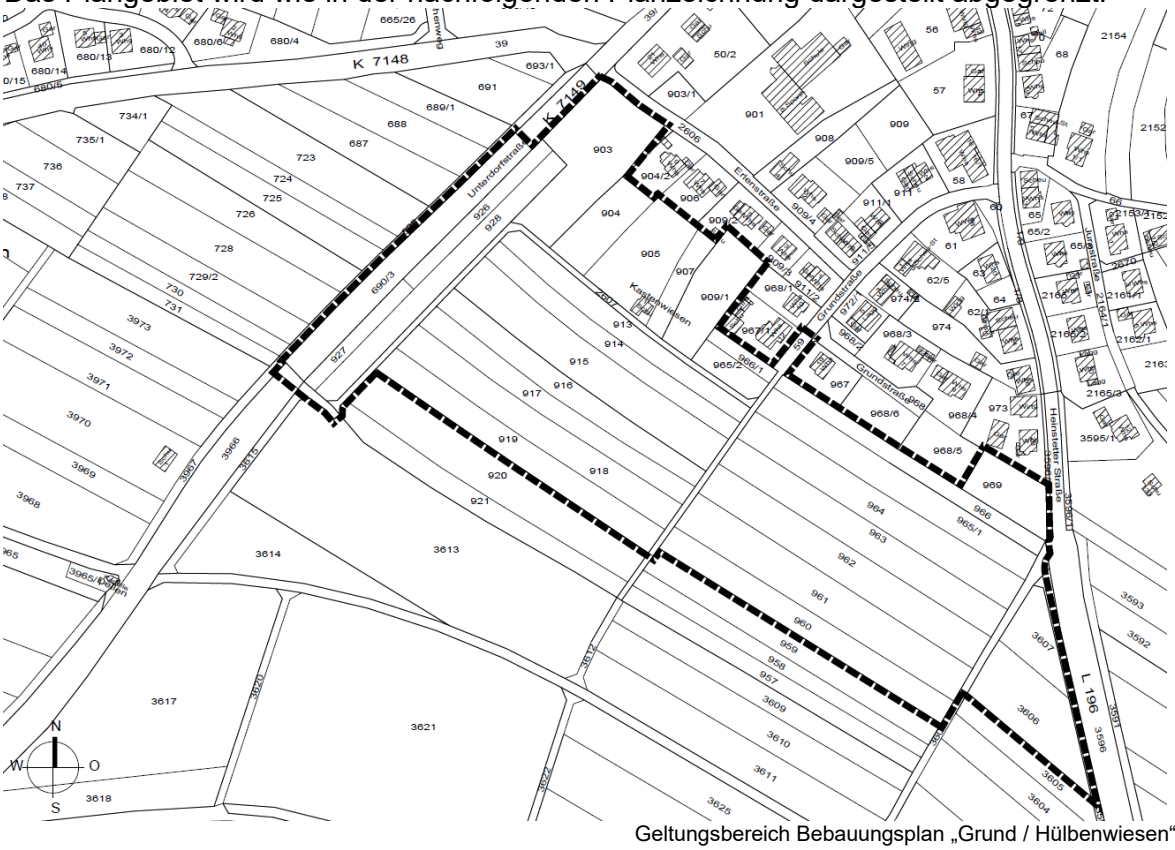
6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Hartheim und grenzt an den bestehenden Siedlungsrand entlang der Erlen- und Grundstraße an.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 59 (teilweise); 903 (teilweise); 904; 905; 907; 909/1; 913; 914; 915; 916; 917; 918; 919; 926; 927; 928; 960; 961; 962; 963; 964; 965/1; 965/2; 966; 966/1; 969; 690/3 (teilweise); 2607; 3597 (teilweise); 3606; 3607; 3608 (teilweise); 3615 (teilweise) sowie 3966 (teilweise).

Die Größe des Plangebiets beträgt in dieser Abgrenzung ca. 5,93 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



Geltungsbereich Bebauungsplan „Grund / Hülbenwiesen“

6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich südlich des Siedlungsbereichs und wird im Osten von der Landesstraße L 196 und im Westen von der Unterdorfstraße K 7149 begrenzt. Im Norden befinden sich die Baugrundstücke entlang der Erlen- und Grundstraße. Im Süden schließen bewirtschaftete Acker- und Wiesenflächen an.

Nördlich der Erlenstraße befindet sich sowohl die Turn- und Festhalle Hartheim als auch die Grundschule des Ortsteils mit einem öffentlich zugänglichen Spielplatz.
Bei der Fläche innerhalb des Plangebiets handelt es sich um bewirtschaftete Acker- und Wiesenflächen. Im Norden des Plangebiets befindet sich ein Streuobstbestand mit 14 Bäumen auf einer Fläche von insgesamt 1.703 m², wobei 1.682 m² innerhalb des Geltungsbereichs liegen und sich 21 m² extern auf einem privaten Grundstück befinden. Alle Bäume dieses Streuobstbestands befinden sich allerdings innerhalb des Geltungsbereichs. Entlang der westlichen Straßenseite der Unterdorfstraße (K 7149) besteht zudem eine Baumreihe.
Durch das Plangebiet in Richtung Süden führen sowohl befestige als auch unbefestigte Wirtschaftswege.
Das Gelände des Plangebiets fällt von Nordosten nach Südwesten um ca. 19 m ab.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbericht

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchführt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist als Anlage beigefügt.
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. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Die hieraus entwickelten freiraumgestalterischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden als verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans und in diesen integriert.

7.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

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.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erfolgt nach der „Naturschutzrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Eingriffsbewertung“ (Ökokontoverordnung 2012). Hierbei sind die Bewertungen der Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“, sowie „Boden“ maßgeblich. Der Kompensationsbedarf in Ökopunkten wird jeweils ermittelt, addiert und funktionsübergreifend kompensiert.

Durch die Realisierung des Wohnbaugebiets entsteht ein Eingriff in das Schutzgüter „Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt“ und „Boden und Fläche“. Die Minimierungsmaßnahmen wurden bereits als Teil der Planung bilanziert. Arten- und naturschutzrechtlich notwendige externe Ausgleichsmaßnahmen können den Eingriff teils ausgleichen. Das verbleibende Defizit muss über einen externen Ersatz erfolgen (Waldrefugien oder Ökopunkte). Der Eingriff in den Boden kann nicht ausgeglichen werden und muss schutzgutübergreifend kompensiert werden.

Im Rahmen der Gesamtbilanz entsteht durch die Aufstellung des Bebauungsplans ein Defizit von -630.111 Ökopunkten (ÖP). Diesem Defizit werden die externen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen mit einem Gesamtwert von 247.460 ÖP gegenübergestellt, sodass ein Gesamtdefizit von -382.651 ÖP verbleibt.

Der Eingriff in die Schutzgüter „Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt“ sowie „Boden und Fläche“ durch den Bebauungsplan „Grund/Hülbenwiesen“ kann durch die dargestellten (natur- und artenschutzrechtlich notwendigen, internen und externen) Maßnahmen zum Teil kompensiert werden. Ein verbleibendes Defizit von -382.651 ÖP wird über die Ausweisung von Waldrefugien mit 411.800 ÖP kompensiert. Es gibt eine schutzgutübergreifende Überkompensation in Höhe von 29.149 ÖP für die Schutzgüter „Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt“ und „Boden und Fläche“.

Der Eingriff in den Naturhaushalt gilt folglich, nach dem Vollzug der Ausgleichsmaßnahmen, als ausgeglichen. Die Stadt Meßstetten übernimmt fachgerecht alle notwendigen Maßnahmen zur Herstellungs-, Entwicklungs- sowie permanenten Unterhaltungspflege.

7.3 Artenschutz

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens und Maßnahmen zur Konfliktvermeidung sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschrieben. Dieser ist als Anlage zum Umweltbericht beigefügt.

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

„Das Vorhabengebiet weist mit seinem mageren Grünland, den Äckern, der Streuobstwiese, einem Schuppen, der jungen Baumreihe und der FFH-Mähwiese eine höhere Strukturvielfalt auf. Das Habitatpotenzial der Fläche besteht hauptsächlich im mageren Grünland und der Streuobstwiese als Nahrungs- und Bruthabitat für Avifauna sowie als potenzielles Sommerquartier für Fledermäuse. Darüber hinaus bietet das Vorhabengebiet Lebensstätten für die Wanstschrecke. Entlang der Baumreihe im Westen des Vorhabengebiets wurden vermehrt Überflüge von Zwergfledermäusen aufgenommen, diese dient vermutlich als Leitlinie.
An das Vorhabengebiet grenzt eine Hecke im Südosten an, der nördliche Siedlungsraum bietet Habitate für gebäudebewohnende Fledermäuse und Vögel und ca. 250 m südlich liegt der Waldrand.
Durch den Bau eines neuen Wohngebiets ist von einem Verlust des Grünlands (inkl. der FFH-Mähwiese), des Schuppens und der Streuobstwiese auszugehen. Die Funktion des Grünlandes als Nahrungshabitat kann im Zuge der Planung ausgeglichen werden. Die Funktionen des Grünlands, des Schuppens und der Streuobstwiese als Fortpflanzungs- und Ruhestätte müssen ausgeglichen werden. Die Funktion der Leitlinie muss erhalten bleiben.
Durch die Einhaltung der Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen wird gewährleistet, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Avifauna, Fledermäuse oder weitere Artengruppen durch das Vorhaben eintreten.
Zudem muss im Vorfeld der Planungsumsetzung mit dem Ausgleich der FFH-Mähwiese und des Streuobstbestands im räumlich-funktionalen Zusammenhang begonnen werden.“

7.4 Streuobstwiese

Im Norden des Plangebiets befindet sich ein Streuobstbestand mit 14 Bäumen auf einer Fläche von insgesamt 1.703 m², wobei 1.682 m² innerhalb des Geltungsbereichs liegen und sich 21 m² extern auf einem privaten Grundstück befinden. Alle Bäume dieses Streuobstbestands befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs.

Streuobstbestände sind nach § 33a NatSchG BW ab einer Mindestfläche von 1.500 m² zu erhalten. Sie dürfen nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Hierzu wurde ein Antrag auf Genehmigung zur Umwandlung der Nutzungsart nach § 33a NatschG BW (Streuobstumwandlung) gestellt. In diesem Antrag wurde im Einzelnen dargelegt, aus welchen Gründen das Interesse der Stadt an der Umwandlung das öffentliche Interesse an einer Erhaltung des Streuobstbestandes überwiegt. Die naturschutzrechtliche Genehmigung des Landratsamts Zollernalbkreis wurde mit Schreiben vom 29.11.2024

erteilt. Hierzu wird im Einzelnen auf die Ausführungen in den Anlagen 1c und 1d des Umweltberichts verwiesen.

Nach sorgfältiger Überprüfung ist die Stadt zu dem Ergebnis gelangt, dass ein Teil der bestehenden Streuobstwiese erhalten werden kann. Danach können sieben Bäume auf 707 m² Streuobstwiese erhalten bleiben. Zu diesem Zweck verzichtet die Stadt auf den Bauplatz Nr. 29 und verkleinert den Bauplatz Nr. 5. Dagegen soll der südwestliche Teil der bestehenden Fläche des Streuobstbestandes mit einer Fläche von 975 m² weiterhin umgewandelt werden. In diesem Bereich sind eine Haupterschließungsstraße und Baugrundstücke (insbesondere der Bauplatz Nr. 28) geplant. Ein Verzicht auf die geplante Straßenfläche würde das gesamte System der verkehrlichen Erschließung in Frage stellen. Danach kommt es zu einem Verlust von sieben Obstbäumen auf einer Fläche von 975 m². Durch den Eingriff verliert der Streuobstbestand die Hälfte seiner Bäume und über die Hälfte seiner Fläche.

Um den Verlust der sieben Streuobstbäume auf der 975 m² großen Fläche durch den Bebauungsplan „Grund/Hülbenwiesen“ auszugleichen, werden insgesamt ca. 2.870 m² Ausgleichsflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt. Im Südosten des Plangebiets wird auf einer Fläche von ca. 2.430 m² eine Streuobstfläche mit ca. 14 bis 16 Bäumen festgesetzt. Ferner wird die verbleibende Streuobstwiese mit 7 Bäumen und 707 m² im Nord-Westen unter dem Gesichtspunkt der Eingriffsminimierung (§§ 14, 15 BNatSchG) um eine Fläche von 440 m² mit 4 Streuobstbäumen erweitert.

Ergänzend wird planextern die Ausgleichmaßnahme A1 „Kombinierter Ausgleich FFH-Mähwiese und Streuobstwiese“ mit ca. 7.940 m² Streuobstwiese umgesetzt. Die Maßnahme A1 setzt sich aus zwei Teilbereichen zusammen:
Auf dem gemeindeeigenen planexternen Grundstück FlSt Nr. 3198 (Hartheim) mit einer Größe von 4.770 m² sollen mit einem Raster von 15x15m zwischen 20 und 22 Streuobstbäume angepflanzt werden.
Auf dem gemeindeeigenen planexternen Grundstück FlSt Nr. 2352 (Heinstetten) mit einer Größe von 3.170 m² sollen mit einem Raster von 15x15m zwischen 13 und 15 Streuobstbäume angepflanzt werden.

Um den Verlust von 975 m² Streuobstwiese mit 7 Bäumen im Zuge der Eingriffe durch den Bebauungsplan „Grund/Hülbenwiesen“ auszugleichen, werden somit insgesamt ca. 10.810 m² Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt und ca. 58-64 Streuobstbäume neu gepflanzt. Dem Verlust von 975 m² Streuobstfläche durch die Überbauung steht eine Neuanlage von 10.810 m² Streuobstflächen gegenüber. Es berechnet sich ein Ausgleichsfaktor von 1:11,1. Der vorgegebene Faktor von 1,5 wird somit deutlich überschritten.

7.5 FFH-Mähwiese

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nordöstlich die FFH-Mähwiese „Magere Flachland-Mähwiese S Hartheim 'Grund' 1“ (MW-Nr. 6510800046057233) mit ca. 7.879 m², eine Zerstörung und erhebliche Beeinträchtigung dieser ist nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG BW verboten. Zudem ist der FFH-Status eines Teils des Grünlands mit ca. 7.748 m² Größe im Geltungsbereich unklar. Aus zeitlichen Gründen soll auf eine Mähwiesenkartierung verzichtet und ein Worst-Case-Szenario herangezogen werden. Die Verbote gelten für diese Flächen gleichermaßen.

Hierzu wurde ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 S. 1 Nr. 7 BNatSchG (FFH-Mähwiesen) gestellt. Aufgrund der Eingriffe durch den Bebauungsplan „Grund/Hülbenwiesen“ kommt es insgesamt zu einem Verlust von 15.627 m² FFH-Mähwiese, wovon sich 14.757 m² im Erhaltungszustand C und 870 m² im Erhaltungszustand B befinden. Die entfallenden Flächen müssen in gleicher Wertigkeit ersetzt werden. Um diesen Ausgleich umzusetzen, werden auf den Flurstücken 2139, 3083 und 3198 auf

der Gemarkung Hartheim sowie den Flurstücken 1050 und 2352 auf der Gemarkung Heinstetten (alle im Eigentum der Stadt Meßstetten) insgesamt ca. 15.450 m² FFH-Mähwiesen hergestellt. Die Ausnahmegenehmigung des Landratsamts Zollernalbkreis wurde mit Schreiben vom 16.01.2025 erteilt. Hierzu wird im Einzelnen auf die Ausführungen in den Anlagen 1c und 1e des Umweltberichts verwiesen.

7.6 Landschaftsschutzgebiet

Der südliche Teil des Plangebiets überlagerte Teilflächen des Landschaftsschutzgebiets (LSG) "Großer Heuberg" (Schutzgebiets-Nr. 4.17.042). Der Verlauf der Grenze des Landschaftsschutzgebiets wurde im Zuge der Planung geändert. Auf die 2. Änderung der Verordnung des LSG „Großer Heuberg“ vom 27.06.1984, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 29.07.2004 (1. Änderungsverordnung), vom 15.12.2022 wird verwiesen.

Der besondere Schutzzweck der LSG Verordnung ist „die Erhaltung und Pflege der Landschaft, die dank ihres einmaligen Reliefs, ihrer typischen Oberflächenstruktur und der relativ geringen Bevölkerungsdichte ein äußerst abwechslungsreiches Bild seltener Vielfalt und Schönheit aufweist und weite naturhafte Räume mit bemerkenswerter Vegetation und Fauna enthält, was sie insgesamt zu einem ökologischen Ausgleichsraum sowie zu einem Nah- und Ferienerholungsgebiet von hohem Rang macht.“

Durch den Bebauungsplan „Grund/Hülbenwiesen“ wurden ca. 19.000 m² extensive Wiesen und Ackerflächen im LSG „Großer Heuberg“, im Landschaftsteil „Großer Heuberg“ in ein Wohngebiet umgewandelt. Um Konflikte mit der LSG Verordnung zu vermeiden, wurde die LSG Grenze um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zurückgenommen.

Der betroffene Flächenanteil am LSG (1,9 ha von 9.382 ha) blieb relativ gering. Die landschaftlichen Strukturen (kleinparzellierte, extensive Landwirtschaft), die verloren gehen, sind in weiten Teilen des geschützten Landschaftsteils „Großer Heuberg“ vertreten.
Zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild vor Ort wird der Geltungsbereich nach Süden eingegrünt. Zudem sind südwestlich im Geltungsbereich eine zentrale Retentionsmulde mit Hochstauden und südöstlich ein Streuobstbestand geplant. Weitere planexterne Kompensationsmaßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang (Feldlerche, Streuobsterhalt und FFH-Mähwiese, Waldrefugien) werden realisiert.
Aus diesen Gründen wurde von keiner erheblichen Gefährdung des Schutzgegenstands nach § 2 der LSG Verordnung ausgegangen.

7.7 Schallimmissionsschutz

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur westlich verlaufenden Kreisstraße K 7149 (Unterdorfstraße) und zur östlich verlaufenden Landesstraße L 196 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Auf die schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS), vom Mai 2024, wird verwiesen. Diese ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Im Rahmen der Untersuchung wurden die zu erwartenden Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs im Plangebiet und an den geplanten Gebäuden ermittelt. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – bilden die Beurteilungsgrundlage bei der städtebaulichen Planung.
Ohne ergänzende Lärmschutzmaßnahmen werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiets entlang der L 196 im Zeitbereich tags vorwiegend bis zur ersten Gebäudereihe und nachts bis zur zweiten Gebäudereihe überschritten. Entlang der K 7149 sind ohne ergänzende Lärmschutzmaßnahmen Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete in den Zeitbereichen tags und nachts im Wesentlichen im Bereich der ersten Gebäudereihe zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen, Lärmschutzwall entlang der K 7149 (mindestens 2,50 m Höhe über Gradiente Straße) und Lärmschutzwand entlang der

L 196 (mindestens 2 m Höhe über Gradiente), werden nahezu im gesamten Plangebiet in der Erdgeschosslage und somit auch in den Freibereichen die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. In den Erdgeschossen sind, abgesehen von der Randbebauung der Erschließungsstraße in die K 7149, keine besonderen Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zu stellen.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm sind für die oberen Geschosse jedoch passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau – vorzusehen.
Im östlichen Randbereich des Plangebiets wird maximal der Lärmpegelbereich IV erreicht. Die Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich III werden in der Regel bereits mit üblichen Bauteilen (z.B. Standardfenster) erfüllt.
Angesichts der Lärmeinwirkungen im Zeitbereich nachts ist insbesondere bei den Gebäuden innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV der Einbau schallgedämmter fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen vorzusehen.
Darüber hinaus wird empfohlen zum Schutz vor dem Verkehrslärm und zur Reduzierung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) vorrangig zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.

Auch wurden die Auswirkungen durch den zusätzlichen Verkehr, der durch die Planung verursacht wird, betrachtet. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass das Verkehrsaufkommen der Grundstraße durch die Entwicklung des Baugebiets von einem derzeit sehr niedrigen Niveau um etwa 320 Kfz/24 h steigt. Die zu erwartende Belastung liegt auch unter Berücksichtigung des Baugebiets in einer für Wohnstraßen üblichen Größenordnung.

7.8 Geruchsimmissionen

In ca. 100 m südlicher Richtung befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Nutztierhaltung im Außenbereich, der mit einem weiteren Stallgebäude und einer Dunglege erweitert werden soll. Etwa 300 m nördlich des Plangebiets befindet sich zudem eine Tierhaltung im Innenbereich von Hartheim. Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu diesen Betrieben wurde eine Geruchsimmissionsprognose durchgeführt. Auf die Prognose der Geruchsimmissionen, iMA Richter & Röckle, vom 07.03.2023, wird verwiesen. Diese ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Im Ergebnis wird der gemäß TA Luft für Wohngebiete anzuwendende Immissionswert von 10 % innerhalb des Geltungsbereichs weit unterschritten. Die belästigungsrelevante Kenngröße liegt auf allen Beurteilungsflächen innerhalb des Plangebiets zwischen 0 % in den nordwestlichen Bereichen und 5 % im äußersten südöstlichen Bereich.

8. Städtebauliche Konzeption

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde das bisherige Konzept zur Erschließung des Baugebiets aus dem Jahr 2019 überarbeitet. Hierfür wurde eine Strukturuntersuchung mit mehreren Varianten durchgeführt. Das vorliegende Konzept weist eine robuste Erschließungsstruktur auf, welches die Möglichkeit einer flexiblen Bebauung mit verschiedenen Bauformen gestattet (bspw. Einzel-, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern). Die innere Erschließung besteht aus einem klaren ringförmigen Straßensystem.
Das Plangebiet wird über die Grundstraße erschlossen. Ein Grundstück wird direkt von der Erlenstraße aus erschlossen. Im Westen erfolgt die Anbindung des Plangebiets an die Kreisstraße K7149 über eine Linksabbiegerspur. Hierfür wird die Fahrbahn aufgeweitet. Der Einmündungsbereich von der K 7149 in das Wohngebiet liegt ca. 110 m vom nächstgelegenen Knotenpunkt K 7148 / K 7149 entfernt. Dadurch werden die Abbiegevorgänge und Vorankündigungen für den Verkehrsteilnehmer eindeutig zuordenbar, wodurch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 7149 sicher gewährleistet werden kann.
Zusätzliche fußläufige Wegeverbindungen erfolgen im Norden an die Erlenstraße und im Süden sowie Südosten an die vorhandenen Wirtschaftswege. Damit ist auch der Zugang

zur freien Landschaft gewährleistet. Für den landwirtschaftlichen Wirtschaftsverkehr bleibt die Verbindung ausgehend von der Grundstraße nach Süden auf den Feldweg Flst. 3612 bestehen.
Die öffentlichen Verkehrsflächen für die Erschließungsstraßen werden mit einer Breite von 6,50 m und für die Kombination mit einem seitlichen Gehweg mit einer Gesamtbreite von 7,80 m festgesetzt. Bei einer Gesamtbreite von 7,80 m für die Verkehrsfläche wird ein seitlicher Gehweg mit einer Breite von ca. 1,80 m ermöglicht. Im Rahmen der fachtechnischen Erschließungsplanung erfolgt die Entscheidung über die Aufteilung der Verkehrsfläche in Gehweg, Fahrbahn und Randbereiche sowie über die Gestaltung der Übergänge Gehweg/Fahrbahn/Wirtschaftsweg entsprechend den bestehenden Rahmenbedingungen für dieses Gebiet (Schneelagerung auf Straße, Abrücken von Zaunanlagen zur Verkehrsfläche, etc.) unter Berücksichtigung der geltenden Richtlinien. Insbesondere die Haupterschließungsachse durch das Wohngebiet zwischen Kreisstraße und Grundstraße soll durch einen durchgehenden seitlichen Gehweg gekennzeichnet werden. Für Wohnwege wird eine Breite von insgesamt 4,50 m vorgesehen. Das geplante Grundstück Nr. 30 ist durch eine private Grundstückszufahrt mit 4,00 m Breite über die Straße B erschlossen. Die Fuß- und Radwegverbindungen erhalten eine Breite von rund 3,00 m. Die Anbindung des Wirtschaftswegs an den Feldweg Flst. 3612 wird mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt.

Es sind insgesamt 64 Baugrundstücke für freistehende Einfamilien- bzw. Doppelhäuser geplant. Die Grundstücksgrößen liegen je nach Zuschnitt und Lage im Durchschnitt bei ca. 550m². Wenige Grundstücke, vornehmlich Eckgrundstücke, haben eine Größe von >700m². Im Osten ist ein Baufeld mit ca. 3.880m² Größe für bis zu vier Mehrfamilienhäuser vorgesehen (Teilgebiet WA3 / Grundstück Nr. 66).
Um einen verträglichen Übergang zwischen Neubaugebiet und Bestandsgebiet zu schaffen, werden für die Grundstücke direkt angrenzend an die bestehende Bebauung in der Erlen- und Grundstraße niedrigere Gebäudehöhen festgesetzt (Teilgebiet WA1). Hier entsprechen die Vorgaben des Bebauungsplans für die Höhe der Gebäude denen des Bestandsgebiets, gleichzeitig lässt der Bebauungsplan ein größeres Spektrum an Dachformen zu, sodass eine Weiterentwicklung der Bauformen im Neubaugebiet ermöglicht wird.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Soziale Auswirkungen

Es entsteht neuer Wohnraum der den aktuellen technischen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird (moderne Wohnformen, Barrierefreiheit).
Das Angebot an verschiedenen Wohnformen (Einfamilien- bis Mehrfamilienhäuser) ist geeignet, um Wohnraumsuchenden sowohl in der Familiengründungsphase als auch im Rentenalter geeigneten Wohnraum anbieten zu können. Dadurch wird eine gesunde soziale Durchmischung der Bevölkerung erreicht.
Die Ansiedlung weiterer Einwohner im Gemeindegebiet wird das soziale Gefüge positiv beeinflussen, insbesondere wenn junge ortsansässige Wohnungssuchende mit ihrem Heimatort verwurzelt bleiben. Darüber hinaus besteht das Potenzial der Entstehung neuer nachbarschaftlicher Beziehungen.

9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Die Erweiterung der Wohnbauflächen im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich führt zu einer Arrondierung des Siedlungskörpers und einer Verschiebung des Ortsrandes nach Süden in die freie Landschaft. 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 Grundstraße, durch weitere Straßen ergänzt.

9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Mit der Erschließung des Wohngebiets werden das bestehende Straßennetz erweitert und technische Infrastruktureinrichtungen ergänzt. Durch die Ansiedlung weiterer Einwohner ist

mit einer Zunahme des lokalen Verkehrsaufkommens zu rechnen. 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 Wohnfunktion des Ortsteils 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- und Feuerlöschwasser gewährleistet.

10.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Im Zuge der Erschließung des Baugebiets wird das Kanalnetz erweitert.

An das von der Gemeinde hergestellte Schmutzwassersystem (Schmutzwasserkanal) dürfen ausschließlich die häuslichen Abwässer angeschlossen werden. Der Anschluss von Dach- und Drainagewasser sowie das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser sind unzulässig. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist über das von der Stadt hergestellte Regenwassersystem abzuführen. Dabei sind die Vorgaben des Landes zur Ableitung von Niederschlagswasser (Verwaltungsvorschrift 1999) zu beachten. Die Grundstücksentwässerung mit Ableitung des Schmutzwassers sowie des Niederschlagswassers ist in den Bauantragsunterlagen nachvollziehbar und eindeutig darzustellen.
Die Einrichtungen sind so angeordnet, dass die Entwässerung im Freispiegel ermöglicht ist. Das Wasser fließt demnach nach Südwesten über den Einmündungsbereich an der K 7149 ab.

Zur Dämpfung des Regenwasserabflusses sowie zur Brauchwassernutzung werden Retentionszisternen vorgeschrieben. Die Gemeinde wird für jedes Grundstück im Zuge der öffentlichen Erschließung beim Regenwasseranschluss eine Retentionszisterne errichten.
Die Zisternen erhalten ein Brauchwasservolumen von ca. 3,5 m³ und darüber hinaus ein, von der Grundstücksgröße abhängendes Rückhaltevolumen von

- Grundstücksfläche ≤ 592m²: Rückhaltvolumen von 3,0m³
- Grundstücksfläche > 592m² bis < 840m²: Rückhaltvolumen von 4,5m³
- Grundstückefläche ≥ 840m² und < 2.070m²: Rückhaltvolumen von 12,0m³

Die Gemeinde behält sich vor, die Größen der Zisternen sowie deren technische Gestaltung im Zuge der Erschließungsarbeiten anzupassen. Das nicht genutzte Rückhaltevolumen wird über eine mechanisch gesteuerte Schwimmerdrossel mit einem max. Drosselabfluss von 1 l/sec und einem nachgeschalteten Kontrollschacht dosiert dem Regenwasserkanal zur weiteren Ableitung zugeführt.

Für die zentrale Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswasser ist im Südwesten des Plangebiets eine Retentionsmulde vorgesehen.

10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.
Im Zuge der Zielnetzplanung der Netze BW und der Baulandplanung der Stadt Meßstetten erfolgen Anpassungen und Erweiterungen des von der Netze BW betriebenen Stromverteilnetzes im Konzessionsgebiet der Stadt Meßstetten.

Die Netze BW verkabelt gemäß ihrer langjährigen Zielnetzplanung und damit zu ihren Lasten, die 20-kV-Freileitung zwischen der Umspannstation "Rathaus" und dem Abzweig "Wolfenhof" im Zuge der Erschließung des geplanten Wohngebiets "Grund/Hülbenwiesen". Mittelfristig geplant ist der Abbau der Umspannstation (Turmstation) "Rathaus". Der Abbau kann aber erst dann erfolgen, nachdem alle an dieser Umspannstation hängenden 0,4-kV-Freileitungen verkabelt wurden. Voraussetzung für diese Verkabelung ist die Installation mindestens einer weiteren Umspannstation im bestehenden Wohngebiet.
Die Netze BW errichtet im Neubaugebiet eine weitere Umspannstation im Bereich des geplanten Grundstücks Nr. 33 in der Grundstraße (Straße D). Der von der Netze BW geplante und technisch notwendige Stationsplatz, mit einer Fläche von ca. 5,50 m x 5,50 m wurde im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

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 „Grund / Hülbenwiesen“ wird gemäß den Angaben des geotechnischen Untersuchungsberichts, GEOTEAM Rottweil, vom 31.05.2021 geplant und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik umgesetzt.

Grundsätzlich ist der Oberboden (Mächtigkeit von 10cm 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) durchgeführt. Der oberflächennahe Untergrund (Verwitterungslehm mit Mächtigkeiten von 20cm bis 80cm Tiefe und Verwitterungsdecke mit Mächtigkeiten von 100cm bis 170cm Tiefe) entspricht nach den vorliegenden Untersuchungen hinsichtlich der Wiederverwertung dem Zuordnungswert Z0 bis Z1.2 und ist demnach für den uneingeschränkten Einbau (Z0) bzw. den eingeschränkten offenen Einbau (Z1) geeignet.
Im Ergebnis der Untersuchungen ist eine möglichst umfassende Wiederverwertung vor Ort anzustreben und der Verwertungs-/Entsorgungsweg überschüssigen Aushubmaterials durch Probenahme und Untersuchung von Haufenwerken im Rahmen der Bauausführung festzulegen.

Bei der Verlagerung und Wiedereinbau des Bodenmaterials innerhalb des Gebiets sind darüber hinaus die Vorgaben der § 12 (10) BBodSchV zu beachten. Die konkrete Vorgehensweise wird zwischen der Stadt und der ausführenden Baufirma abgestimmt.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde eine vorläufige Erdmassenbilanz erstellt. Die voraussichtlichen Erdmassen wurden grob ermittelt. Danach wird ein Aushub von insgesamt ca. 13.000m³ anfallen (davon im Bereich Straßenbau ca. 1.600m³; Bereich Entwässerung inkl. Versickerungsbecken ca. 10.000m³, Bereich Wasserversorgung ca. 1.400m³).
Aufgrund des vorliegenden geotechnischen Untersuchungsberichts, GEOTEAM Rottweil, vom 31.05.2021 und aufgrund von Erfahrungswerten bei umliegenden Maßnahmen in der Stadt Meßstetten kann von einem gut tragfähigen Boden ausgegangen werden. Die Aushubmassen der Gräben sollen daher – insofern notwendig - aufbereitet und zur Wiederverfüllung genutzt werden.
Vorgesehen ist die Höhenlage der Erschließungsstraße gegenüber dem bestehenden Gelände anzuheben, sodass die Straße auf einem Damm zum Liegen kommt. Die Gradiente

der geplanten Straßen sind im Bebauungsplan dargestellt. Die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist für jedes Grundstück festgelegt und bezieht sich auf das geplante Straßenniveau. Entlang der Kreisstraße soll ein Erdwall zum Zweck des Lärmschutzes umgesetzt werden. Die Überschussmassen aus der Leitungszone werden somit für den Straßenunterbau sowie den Bau des Erdwalls entlang der Kreisstraße verwendet werden. Nach heutigem Stand kann die Erschließung im Massenausgleich umgesetzt werden, eine gesonderte Entsorgung von Überschussmassen wird voraussichtlich nicht notwendig.

11. Festsetzungen zum Bebauungsplan

11.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Entsprechend der umgebenden Nutzungsstruktur und der Funktion des Wohngebiets im städtebaulichen Gefüge, sind Wohngebäude allgemein zulässig. Weiter sind mit die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und untergeordnete Ferienwohnungen nur wohnverträgliche Nutzungen zulässig.
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, Anlagen für kirchliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes (außer untergeordnete Ferienwohnungen), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind ausgeschlossen, da diese Nutzungen, insbesondere aufgrund ihres Besucher- bzw. Publikumsverkehrs, 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, Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der und der Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt. Hierdurch wird der städtebauliche Zusammenhang zu den angrenzenden bebauten Gebieten gewährleistet.

Zur Bestimmung der maximalen Gebäudehöhen und der Höhenlage der geplanten Gebäude insbesondere im Übergang zum Bestandsgebiet wurden Geländeschnitte erstellt, die die Höhenabwicklung der Gebäude sowohl innerhalb des Plangebiets als auch im Übergang zu den Bestandsgebäuden in der Erlen- und Grundstraße im Norden aufzeigen.
Die Höhe baulicher Anlagen wird in Abhängigkeit der Dachform festgesetzt.

Innerhalb der drei Teilgebiete WA1, WA2 und WA3 werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen unterschiedlich festgesetzt.
Innerhalb des überwiegenden Teilgebiets WA2 sind Gebäude mit mehrseitig geneigten Dachflächen (bspw. Satteldach, versetztes Pultdach, Zeltdach) mit einer Traufhöhe von 6,20 m und Gebäude- bzw. Firsthöhe von 9,00 m zulässig. Einseitig abfallende Dachflächen (bspw. Pultdach) dürfen eine maximale Traufhöhe von 5,70 m und eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 m aufweisen. Flachdachgebäude sind mit einer maximalen Höhe von 7,00 m zulässig.
Auf den geplanten Grundstücken direkt angrenzend an die Bestandsbebauung in der Erlen- und Grundstraße, Teilgebiet WA1, sind nur mehrseitig geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Einseitig geneigte Dächer (bspw. Pultdächer) sind ausgeschlossen. Hier wird bei mehrseitig geneigten Dächern die Traufhöhe auf 4,20 m und die Gebäude- bzw. Firsthöhe auf 8,00 m reduziert. Bei Flachdachgebäuden wird die Gebäudehöhe auf maximal 4,50 m reduziert. Um innerhalb des Teilgebiets WA1 in einem Flachdachgebäude mehr Wohnraum unterbringen zu können und zugleich die Wandhöhen nicht so hoch in Erscheinung treten

zu lassen, ist bei Flachdachgebäuden mit Staffeldachgeschoss eine Gebäudehöhe (GH1) von 5,20 m zulässig. Das Staffeldachgeschoss darf dabei eine maximale Höhe von (GH2) 7,50 m nicht überschreiten. Dieses Staffelgeschoss ist zu allen Gebäudeseiten um mindestens 1,00 m abzurücken. So entsprechen die Vorgaben für die Höhe der Gebäude denen des Bestandsgebiets und lassen gleichzeitig eine Weiterentwicklung der Bauformen im Neubaugebiet zu. Die künftige Bebauung auf den Grundstücken direkt südlich angrenzend an die bestehende Bebauung in der Erlen- und Grundstraße wird auch aufgrund der tieferen Geländelage und der daraus resultierenden tieferen Erdgeschossrohfußbodenhöhe nicht so hoch in Erscheinung treten.
Im Osten des Plangebiets werden innerhalb des Teilgebiets WA3 höhere Gebäude, entsprechend dem Ziel hier Mehrfamilienhäuser anzusiedeln, zugelassen. Gebäude mit mehrseitig geneigten Dachflächen (bspw. Satteldach, versetztes Pultdach, Zeltdach) sind mit einer maximalen Traufhöhe von 6,20 m und maximalen Gebäude- bzw. Firsthöhe von 11,75m zulässig. Einseitig abfallende Dachflächen (bspw. Pultdach) dürfen eine maximale Traufhöhe von 5,70 m und eine maximale Gebäudehöhe von 11,00 m aufweisen. Flachdachgebäude sind mit einer maximalen Höhe von 7,00 m zulässig. Auch innerhalb des Teilgebiets WA3 sind Flachdachgebäude mit Staffeldachgeschoss zulässig. Bei diesen ist die Gebäudehöhe (GH1) auf 7,50 m beschränkt, das Staffeldachgeschoss darf eine maximale Höhe (GH2) von 11,00 m nicht überschreiten. Auch dieses Staffelgeschoss ist zu allen Gebäudeseiten um mindestens 1,00 m abzurücken.
Durch die Regelung der maximalen First-/Gebäude- und Traufhöhen in Verbindung mit den für jedes Grundstück festgelegten maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhen fügen sich die künftigen Gebäude in die Topografie ein. Mit den Vorgaben der Maximalmaße kann den aktuellen technischen Anforderungen an die Gebäude sowie den modernen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angemessen Rechnung getragen werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze bestimmt. Weit gefasste Baugrenzen erlauben den Bauherren eine optimale Nutzung der Grundstücke entsprechend der topografischen Situation. Gleichzeitig bleibt genügend Spielraum, um den zukünftigen Nutzungsansprüchen angemessen Rechnung zu tragen.
Zusätzlich wird mit einem Abstand von 3 m parallel zu den Grundstückgrenzen entlang der bestehenden Bebauung in der Erlen- und Grundstraße eine rückwärtige Baugrenze festgesetzt. Sowohl Hauptgebäude als auch Nebengebäude haben dementsprechend einen Mindestabstand von 3 m zur rückwärtigen Nachbargrenze einzuhalten.

11.3 Bauweise, Wohneinheiten

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 im gesamten Plangebiet nur als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Innerhalb der Teilgebiete WA1 und WA2 ist die maximale Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden auf drei Wohneinheiten je Einzelhaus 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.
Innerhalb des Teilgebiets WA3 im Osten des Plangebiets ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal sechs begrenzt. Hier sind dementsprechend größere Grundstücke für eine dichtere Bebauung mit mehr Wohnungen (Mehrfamilienhäuser) zulässig. Vor dem Hintergrund des strukturellen Wandels wird damit insbesondere dem städtebaulichen Erfordernis der Nachverdichtung nachgekommen.

In Verbindung mit den geplanten Grundstücksgrößen, der Stellplatzverpflichtung und den Vorgaben zur Bauweise entsteht so in diesem Gebiet eine in Form und Kubatur aufeinander

abgestimmte Struktur der Baukörper zueinander und hin zum angrenzenden Siedlungsbereich.

11.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen bzw. überdachte Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen vorgesehen.
Grundsätzlich sind Garagen, überdachte Stellplätze und Carports innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen, wie der 5,00 m breite Grundstücksstreifen entlang der Landesstraße L 196 auf Grundstück Nr. 66 und der Heckenpflanzung auf den Baugrundstücken Nr. 9-13; 15-17 und 58-65 entsprechend dem Pflanzgebot 4 (PFG4).
Es wird klargestellt, dass bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie Tiefgaragen, o.ä., innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.
Aus gestalterischen Gründen und wegen der Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse für den Verkehr sind mit Garagen und überdachte Stellplätze bzw. Carports Abstände zu öffentlichen Flächen einzuhalten.
Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese sind zusätzlich in direktem Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt jedoch nicht für die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und die Flächen, auf den das Pflanzgebot 4 (PFG4) festgesetzt ist. Aus gestalterischen Gründen sind mit Nebenanlagen seitliche Abstände zu öffentlichen Flächen einzuhalten.
Die Größe freistehender Nebenanlagen ist beschränkt, um unverhältnismäßig große Kubaturen untergeordneter Baukörper im städtebaulichen Kontext zu vermeiden. Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen sind einzuhalten.

11.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Innerhalb des 20 m breiten Abstandsgebots zur Landesstraße L 196 liegt ein ca. 5 m breiter privater und nicht überbaubarer Grundstücksstreifen (Grundstück Nr. 66). Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 22 StrG BW keine Hochbauten und baulichen Anlagen errichtet werden. Daher ist entsprechend den Festsetzungen auf den Grundstücksflächen entlang der L 196 (Grundstück Nr. 66) ein 5,00 m breiter Streifen von Gebäuden, Nebenanlagen, die Gebäude sind, Garagen sowie überdachten Stellplätzen (Carports, ohne seitliche Wände) freizuhalten. Dies gilt jedoch nicht für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie Tiefgaragen o.ä.

Darüber hinaus sind die gekennzeichneten Sichtfelder (Grundstück Nr. 4, 5, 7, 17, 28, 58) 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.

11.6 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.
Innerhalb des Plangebiets sind Grünflächen verschiedener Funktionen, wie Verkehrsgrün, Versickerung/Retention, und großzügige Ausgleichsflächen festgesetzt.

Im Rahmen des Antrags auf Genehmigung zur Umwandlung der Nutzungsart nach § 33a NatSchG BW (Streuobstumwandlung) sind folgende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt

worden. Um den Verlust der sieben Streuobstbäume auf der 975 m² großen Fläche durch den Bebauungsplan „Grund/Hülbenwiesen“ auszugleichen, werden insgesamt ca. 2.870 m² Ausgleichsflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt. Im Südosten des Plangebiets wird auf einer Fläche von ca. 2.430 m² eine Streuobstfläche mit ca. 14 bis 16 Bäumen festgesetzt. Ferner wird die verbleibende Streuobstwiese mit 7 Bäumen und 707 m² im Nord-Westen unter dem Gesichtspunkt der Eingriffsminimierung (§§ 14, 15 BNatSchG) um eine Fläche von 440 m² mit 4 Streuobstbäumen erweitert.
Ergänzend wird planextern die Ausgleichmaßnahme A1 „Kombinierter Ausgleich FFH-Mähwiese und Streuobstwiese“ ca. 7.940 m² Streuobstwiese umgesetzt. Die Maßnahme A1 setzt sich aus zwei Teilbereichen zusammen:
Auf dem gemeindeeigenen planexternen Grundstück FlSt Nr.3198 (Hartheim) mit einer Größe von 4.770 m² sollen mit einem Raster von 15x15m zwischen 20 und 22 Streuobstbäume angepflanzt werden.
Auf dem gemeindeeigenen planexternen Grundstück FlSt Nr.2352 (Heinstetten) mit einer Größe von 3.170 m² sollen mit einem Raster von 15x15m zwischen 13 und 15 Streuobstbäume angepflanzt werden.

Um den Verlust von 975 m² Streuobstwiese mit 7 Bäumen im Zuge der Eingriffe durch den Bebauungsplan „Grund/Hülbenwiesen“ auszugleichen, werden somit insgesamt ca. 10.810 m² Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt und ca. 58-64 Streuobstbäume neu gepflanzt. Dem Verlust von 975 m² Streuobstfläche durch die Überbauung steht eine Neuanlage von 10.810 m² Streuobstflächen gegenüber. Es berechnet sich ein Ausgleichsfaktor von 1:11,1. Der vorgegebene Faktor von 1,5 wird somit deutlich überschritten.

Im Rahmen des Antrags auf Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 S.1 Nr. 7 BNatSchG (Zerstörungsverbot FFH- Mähwiesen) sind folgende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt worden: Auf den Flurstücken 2139, 3083 und 3198 auf der Gemarkung Hartheim sowie den Flurstücken 1050 und 2352 auf der Gemarkung Heinstetten (alle im Eigentum der Stadt Meßstetten) werden insgesamt ca. 15.450 m² FFH-Mähwiesen hergestellt. Zum Teil handelt es sich um einen „kombinierten Ausgleich FFH-Mähwiese und Streuobstwiese“. Hierzu wird im Einzelnen auf die Ausführungen in den Anlagen 1c bis 1e des Umweltberichts verwiesen.

Die planintern festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und Grünflächen bilden insbesondere in Verbindung mit dem Pflanzgebot der Heckenpflanzungen zur Abgrenzung zur freien Landschaft (PFG4) eine prägnante Eingrünung des Plangebiets und einen landschaftsgerechten Übergang zu den angrenzenden Bereichen. Durch Baumpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen (PFG3) erhalten die fußläufigen Verbindungen durch das Wohngebiet eine prägende Leitstruktur. Darüber hinaus ist auf jedem Baugrundstück ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort der zu pflanzenden Bäume ist im Rahmen der Gartengestaltung auf dem Baugrundstück frei wählbar.

Die Festsetzungen von Grünflächen und zu Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken gewährleisten in Verbindung mit den Vorgaben zur Gartengestaltung und Einfriedungen eine wirksame Durchgrünung des Wohngebiets. Bei der Gartengestaltung sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden. Die Vorgaben zur Durchgrünung des Wohngebiets und der Ausschluss reiner Steingärten (Abdeckungen mit Schotter- oder Steinschüttungen) tragen zur Minderung von sommerlichen Wärmebelastungen bei.

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

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 worden. Das Ziel ist es, ein geordnetes Gesamtbild der Siedlung zu erhalten und gleichzeitig den einzelnen Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum zu eröffnen.
Innerhalb der Teilgebiete WA2 und WA3 ist die Dachform freigegeben. Es sind Dachneigungen bis 38° zulässig. Innerhalb des Teilgebiets WA1, Grundstücke direkt angrenzend an die Bestandsbebauung in der Erlen- und Grundstraße, sind einseitig geneigte Dächer (bspw. Pultdächer) ausgeschlossen, um künftige Gebäude (bspw. Wandflächen von Pultdachgebäuden) nicht so hoch in Erscheinung treten zu lassen. Innerhalb der Teilgebiete WA1 und WA3 sind zusätzlich Staffeldachgeschosse zugelassen. Bei diesen sind als Dachform nur Flachdächer erlaubt. Die festgesetzten Dachformen- und Neigungen gelten Hauptgebäude. Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind abweichende Dachneigungen zulässig.
Für die Dachdeckung sind naturrote, rotbraune, graue, anthrazitfarbene und schwarze Farbtöne zu verwenden. Um den Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu verringern sind unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus bspw. Kupfer, Zink oder Blei unzulässig. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen. Flach geneigte Dächer 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.
Auch bei der Fassadengestaltung sind nur gedeckte, nicht leuchtende bzw. grelle Farbtöne zu verwenden sowie glänzende und reflektierende Materialien unzulässig. Darüber hinaus sind aneinander gebaute Gebäude, wie Doppelhäuser und Doppelgaragen, in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Mit den Vorgaben und Größenbeschränkungen von Dachaufbauten werden sowohl eine gestalterisch behutsame Ergänzung der bestehenden Dachlandschaft gewährleistet als auch den aktuellen technischen Anforderungen an die Gebäude und den modernen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angemessen Rechnung getragen.

12.2 Gestaltung der Baugrundstücke und Einfriedungen

Entsprechend dem Grundsatz Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, sind Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen sowie zur wasserdurchlässigen Herstellung befestigter Flächen getroffen. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen zur Gartengestaltung, wie Steingärten, sind vor dem Hintergrund zunehmender sommerlicher Wärmebelastungen aus klimatischen und gestalterischen Gründen unzulässig. Bei der Gartengestaltung sind aus artenschutzrechtlichen Gründen überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Durch die Regelungen zu Einfriedungen wird sichergestellt, dass diese den Gestaltungsansprüchen des öffentlichen Raums gerecht werden. Zu öffentlichen Flächen hin sind Einfriedungen mindestens an der Außenseite einseitig zu begrünen. Es sind die Vorgaben aus dem Pflanzgebot 2 (PFG2) „Heckenpflanzung auf dem Baugrundstück“ zu beachten. Eine Kombination mit anderen Materialien, wie Holz, Metall, Granit oder ähnliches ist dabei möglich. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind Sichtschutzelemente und Einfriedungen, die aus Folien, Kunststoff oder einer Kombination aus Folien bzw. Kunststoff und anderen Materialien bestehen, ausgeschlossen.

Entsprechend den Gestaltungsvorgaben dürfen lebende Einfriedungen entlang dem öffentlichen Straßenraum eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Die Höhe toter Einfriedungen (ausgenommen freistehende Mauern) entlang dem öffentlichen Straßenraum darf max.

1,80 m betragen. Freistehende Mauern sind bis maximal 1,00 m Höhe zulässig. Sichtschutzmaßnahmen sind im gesamten Baugebiet nur mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.
Alle Einfriedungen dürfen aus Sicherheitsgründen die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrt von Garagen nicht beeinträchtigen. Aus Sicherheitsgründen und um die Übersichtlichkeit der Straße zu gewährleisten, haben alle Einfriedungen und Bepflanzungen einen Abstand von mindestens 0,50 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einzuhalten. Die 0,50 m breite Freihaltefläche ist im privaten Eigentum, darf begrünt, aber nicht bepflanzt werden und dient auch der Schneelagerung. Falls notwendig, müssen diese Freihalteflächen auch für die Bewirtschaftung von öffentlichen Grünflächen zur Verfügung stehen.

Mit den Vorgaben zur Gestaltung der Baugrundstücke einschließlich ihrer Einfriedungen wird eine hohe gestalterische Qualität eines durchgrünten Wohngebiets gewährleistet und zugleich den ökologischen und artenschutzrechtlichen sowie klimatischen Belangen angemessen Rechnung getragen.

12.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufgrund der Topografie 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 und sind Geländeveränderungen im gegenseitigen Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen. Um Geländeveränderungen mit Stützmauern gestalterisch in die Landschaft zu integrieren sind diese mit Rücksprüngen zu gestalten und zu begrünen.

12.4 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.
Die Stellplatzzahl pro Wohnung wird gemäß § 74 (2) 2 LBO auf 1,5 geeignete Stellplätze erhöht. Der Stauraum vor der Garage (5,50 m) darf nicht auf die notwendige Zahl der Stellplätze angerechnet werden. Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze ist die Bruchzahl stets aufzurunden.
Durch diese Vorgaben in Verbindung mit den vorgesehenen Straßenbreiten sind im Plangebiet ausreichend Abstellmöglichkeiten für Kfz, auf den Grundstücken und entlang der Fahrbahn für Besucher, gegeben.

12.5 Ordnungswidrigkeiten

Damit Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften mit Bußgeld verfolgt werden können, werden im Sinne des § 75 (3) 2 LBO die Ordnungswidrigkeiten aufgeführt. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig.

13. Städtebauliche Kenndaten

13.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich	**ca.**	**5,93 ha**	**100,0 %**
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	3,92 ha	66,1 %
öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,97 ha	16,4 %
öffentliche Grünfläche	ca.	1,03 ha	17,4 %
Fläche für Versorgungsanlagen	<	0,01 ha	< 0,2 %

Anzahl der Baugrundstücke	**65**
300 - 399 m²	4
400 - 499 m²	3
500 - 599 m²	51
600 - 699 m²	0
700 - 799 m²	6
> 3.800 m² (WA3 – Mehrfamilienhäuser –)	1
Baugrundstücksgrößen von… bis… (ohne WA3 – Mehrfamilienhäuser –)	314 m² - 783 m²
Durchschnittl. Baugrundstücksgröße (ohne WA3 – Mehrfamilienhäuser –)	552 m²

13.2 Einwohnerdichte

Anzahl der Gebäude	**68**	**Geb.**
Einfamilienhaus	60	Geb.
Doppelhaushälfte	4	Geb.
Mehrfamilienhaus (WA3)	4	Geb.
Wohneinheiten	**120**	**WE**
1,5 WE pro Einfamilienhaus / Doppelhaushälfte	96	WE
6,0 WE pro Mehrfamilienhaus	24	WE
Einwohnerzuwachs (2,2 EW/WE*)	**264**	**EW**
Nettowohndichte	67	EW/ha
Bruttowohndichte	45	EW/ha

* Berechnung mit städtebaulichen Kenngrößen: Belegungsdichte (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 2023)

Die Begründung in dieser Fassung
lag dem Beschluss des Gemeinderats
vom 30.07.2025 zugrunde.

Reutlingen, den 30.07.2025

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

Meßstetten, den 30.07.2025

Frank Schroft
Bürgermeister