Bauherr: **Stadt Meßstetten, Ortsteil Unterdigisheim**
Projekt: **Bebauungsplan „4. Änderung Marienstraße“**
Planungsstand: **Satzung**

Inhalt: **Begründung / Erläuterung**

Plangrundlage / -bezug:

Bebauungsplan

1. Bebauungsplan zeichnerischer und schriftlicher Teil vom 28.04.2026

1.1. Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil
Lageplan M 1: 500, Format 800 x 420 <11_ZeichnTeilA_me09140a_05_dwg.pdf>

1.2. Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil, mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften <In Teil 1.1 – Plan - ausgewiesen>

2. Begründung / Erläuterung

2.1. Begründung / Erläuterungen vom 28.04.2026 <21_Begruendung_me09240a_docx.pdf>

Bearbeiter: KH / AG
Datum: 28.04.2026

Planungsbüro Hermle Ingenieure für Bau und Umwelt GmbH & Co. KG Kreissparkasse Tuttlingen
Hörnlestraße 2 Tel +49 (0) 74 26 / 1811 Sitz: Gosheim IBAN: DE44643500700000619745
D-78559 Gosheim Fax +49 (0) 74 26 / 1812 Amtsgericht Stuttgart HRA 731974 BIC: SOLADES1TUT
www.pbhermle.de mail@pbhermle.de Steuer-Nr. 21081 / 31654 UST-ID: DE304902916
Persönlich haftende Gesellschafterin: Planungsbüro Hermle GmbH,
Sitz Gosheim, Amtsgericht Stuttgart HRB 751591, Geschäftsführer Karl Hermle·Christian Hermle·Anna Maria Hermle

Inhaltsverzeichnis

1		**Vorbemerkung und Erfordernis**	**3**
2		**Beschreibung und Abgrenzung des Gebietes**	**3**
	2.1	*Räumliche Abgrenzung*	*3*
	2.2	*Grundstücksinanspruchnahme*	*3*
	2.3	*Topographie*	*3*
	2.4	*Vorhandene Nutzung*	*3*
	2.5	*Beeinträchtigungsflächen*	*3*
	2.6	*Schutzzonen*	*4*
	2.7	*Übergeordnete Planungen*	*4*
3		**Plankonzeption**	**4**
	3.1	*Festlegung der Nutzung*	*4*
	3.2	*Öffentliche Flächen*	*4*
	3.3	*Privatflächen / Bauplätze*	*4*
	3.4	*Bauvorschriften und Reglementierungen*	*4*
4		**Belange der Natur und Nachbarschaft**	**5**
	4.1	*Naturschutz*	*5*
	4.2	*Schallschutz*	*5*
5		**Erschließung des Baugebietes**	**5**
6		**Zeitliche Umsetzung**	**5**
7		**Herstellungskosten**	**5**

1 Vorbemerkung und Erfordernis

Die Stadt Meßstetten liegt im Zollernalbkreis. Die sechs Stadtteile Hartheim, Heinstetten, Hossingen, Oberdigisheim, Tieringen und Unterdigisheim zählen mit dem Hauptort zusammen etwa 10.550 Einwohner.

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne von den Städten und Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist.

Das Flurstück 413/8 liegt in Unterdigisheim innerhalb des Geltungsbereiches „Marienstraße – 1. Änderung“. Auf diesem Grundstück wurden ohne Baugenehmigung drei Anbauten und ein Pool errichtet. Diese Anbauten und der Pool befinden sich ganz oder teilweise außerhalb der, durch den Bebauungsplan festgesetzten Baufenster.

Der Bauherr wollte die Überbauungen nachgenehmigen lassen. Die Baurechtsbehörde des Landratsamtes Zollernalbkreis hat jedoch eine Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenzen versagt, so dass eine Änderung des Bebauungsplans notwendig ist. Dabei soll das Baufenster so vergrößert werden, dass alle vorhandenen Bauten innerhalb der Baufenster liegen.

Um das Verfahren durchführen zu können, hat das Stadtbauamt Meßstetten und der Eigentümer eine Vereinbarung zur Durchführung und Kostentragung geschlossen.

2 Beschreibung und Abgrenzung des Gebietes

2.1 Räumliche Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt auf der Gemarkung Unterdigisheim und befindet sich im nördlichen Teil des bebauten Bereiches. Der Planbereich wird in etwa abgegrenzt durch:

- das Gewässer „Obere Bära“ im Westen
- die „Oberdigisheimer Straße“ im Norden
- die, an die Marienstraße angrenzende Bebauung / Grundstücke im Osten
- ein unbebautes Grundstück im Süden (nördlich des Friedhofes)

Der Geltungsbereiche umfasst eine Fläche von ca. 0,08 ha.

2.2 Grundstücksinanspruchnahme

Der Geltungsbereich umfasst Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern:

a.) Grundstücke mit bestehender Bebauung: 413/8

b.) Grundstücke mit bestehenden, Verkehrsflächen (Feldwege, Straßen): ---; an der Nordostseite von Flst. 413/8 ist in der Flurkarte ein Geh- und Fahrrecht ausgewiesen.

c.) Grundstücke unbebaut: ---

Das im Planungsgebiet liegende Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

2.3 Topographie

Das Gelände ist im Wesentlichen eben und liegt auf etwa 752,00 – 752,50 m+NN.

2.4 Vorhandene Nutzung

Das Planungsgebiet wird gemäß den vorhandenen, planungsrechtlichen Festsetzungen (allgemeines Wohngebiet) als privates Baugrundstück mit Wohnbebauung genutzt.

2.5 Beeinträchtigungsflächen

Altlasten, Altablagerungen und sonstige Bodenbeeinträchtigungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.6 Schutzzonen

Das Plangebiet liegt im Naturpark Obere Donau.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist in diesem Bereich ein Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet) festgelegt. In den Vorbehaltsgebieten für Bodenerhaltung hat der Schutz der Böden bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht (Plansatz 3.2.2 G (2) Regionalplan Neckar-Alb).

Das Flst. 413/8 befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Oberen Bära, es liegt jedoch außerhalb der Flächen, die bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) überflutet werden. Der südliche Teil des Flst. 413/8 wird bei einem Extremhochwasser (HQextrem) überschwemmt. Die Überflutungstiefe beträgt bei einem Extremhochwasser ca. 0,1 m.

Innerhalb der Überschwemmungsflächen sind die Vorhaben hochwasserangepasst zu planen und zu bauen.

2.7 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesen („W“).

Übergeordneten Planungen der Stadt oder anderer Planungsträger, die das Plangebiet selbst nachteilig betreffen, sind nicht bekannt.

3 Plankonzeption

3.1 Festlegung der Nutzung

Die Nutzung ist entsprechend den bisherigen Ausweisungen als „Allgemeines Wohngebiet“ vorgesehen.

3.2 Öffentliche Flächen

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Flächen vorhanden. Die Erschließung des Baugrundstückes erfolgt über die bestehende, nicht im Geltungsbereich enthalten „Oberdigisheimer Straße“.

3.3 Privatflächen / Bauplätze

Im Geltungsbereich gibt es ein Baugrundstück, das über den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „1. Änderung Marienstraße“, in Kraft getreten am 01.03.1991 beschrieben ist. Änderungen an der Außenarrondierung des Grundstückes sind nicht vorgesehen. Der Geltungsbereich entspricht der Arrondierung des Grundstückes

Die Brutto-Fläche des geplanten Plangebietes unterteilt sich wie folgt:

	Fläche	Anteil
Größe des Geltungsbereiches:	0,08 ha	100%
darin enthalten:		
ausgewiesenes Baufenster	0,03 ha	38 %
öffentliche Verkehrsflächen	0,00 ha	0 %
Grünflächen, Seitenflächen der Baufenster; Sonstiges	0,05 ha	52 %

3.4 Bauvorschriften und Reglementierungen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung der Baugrenze(n) eingeschränkt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und der Lage zu bestehenden Bebauungen wird die Gebäudehöhe bzw. das Maß der baulichen Nutzung entsprechend Planeinschrieb begrenzt.

Darüber hinaus gelten weiterhin die bisherigen Regelungen zum Bebauungsplan „1. Änderung Marienstraße“.

4 Belange der Natur und Nachbarschaft

4.1 Naturschutz

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB geführt. Das Grundstück ist bereits bebaut, so dass grundsätzlich keine baulichen Eingriffe vorgesehen sind.

Es kann daher keine Betroffenheit von streng geschützten Arten festgestellt werden. Für alle sonstigen Artengruppen sind ebenfalls keine weiteren Untersuchungen notwendig, auch eine Natura 2000-Vorprüfung ist nicht erforderlich.

Da das Gebiet bereits bebaut ist, keine weitere Bebauung geplant ist und auch der Artenschutz nicht betroffen ist, wird von weiteren umweltrelevanten Untersuchungen abgesehen.

4.2 Schallschutz

Eine Lärmbelästigung ist als gering einzustufen.

5 Erschließung des Baugebietes

Das Gebiet ist bereits voll erschlossen. Es sind keine zusätzlichen Erschließungseinrichtungen vorgesehen.

Die Entwässerung hat im Mischsystem zu erfolgen.

6 Zeitliche Umsetzung

Die planungsrechtliche Umsetzung soll schnellstmöglich erfolgen. Nachlaufende Baumaßnahmen sind nicht vorgesehen

7 Herstellungskosten

Erschließungskosten werden nicht relevant.

Meßstetten, im April 2026