1. Bebauungsplan

2. Örtliche Bauvorschriften

Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, Zollernalbkreis

1-1207

Seite 1/5

12.12.2019

# Begründung

Bebauungsplan "Loh II"

Örtliche Bauvorschriften "Loh II"

# Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, Zollernalbkreis

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Angaben zur Stadt
- 2. Ziel und Zweck der Planung
- 3. Verfahren
- 4. Örtliche Planungen
- 4.1 Flächennutzungsplan
- 4.2 Bestehende Bebauungspläne
- 5. Angaben zum Plangebiet
- 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 5.2 Örtliche Rahmenbedingungen
- 6. Umweltverträglichkeit

1. Bebauungsplan

2. Örtliche Bauvorschriften

Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, Zollernalbkreis

1-1207

#### 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 13.967 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2/2019). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Süden von Meßstetten, direkt an der Oskar-Wettstein-Straße.

#### Ziel und Zweck der Planung 2.

Die Stadt Meßstetten beabsichtigt die Erschließung eines weiteren Bauabschnitts entlang der Oskar-Wettstein-Straße und die Erweiterung des Baugebiets "Loh". Die Baugrundstücke im vorangegangenen Bauabschnitt "Loh" sind vollständig veräußert und werden einer Bebauung zugeführt. Mit Ausnahme weniger Baulücken im Innenbereich sind vorhandene Baugrundstücke, die direkt einer Bebauung zugeführt werden können, im Ort nun nahezu ausgeschöpft. Verfügbare Flächenpotenziale befinden sich in Privateigentum und sind dem freien Markt nicht zugänglich. In der Stadt besteht dennoch weiterhin eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Mit Ausnahme weniger Baulücken im Innenbereich sind vorhandene Baugrundstücke, die direkt einer Bebauung zugeführt werden können, im Ort nahezu ausgeschöpft. Verfügbare Flächenpotenziale befinden sich in Privateigentum und sind dem freien Markt nicht zugänglich.

Die langfristige Wohnbauentwicklung in Ergänzung zum innerörtlichen Potential sieht die Stadt entlang der Oskar-Wettstein-Straße. Das geplante Neubaugebiet stellt einen städtebaulichen Gesamtzusammenhang zwischen den Siedlungskörpern entlang der Blumersberstraße im Westen und der Zeurengasse im Osten her. Dadurch kann dem weiterhin hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in geeigneter Weise Rechnung getragen werden.

Die Fläche im Bereich der Oskar-Wettstein-Straße bietet sich für eine geordnete Siedlungsarrondierung an, da eine beidseitige Erschließung entlang der Oskar-Wettstein-Straße ermöglicht wird und sich das Plangebiet im Westen direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Loh II" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung des Wohngebiets geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert.

Die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Im weiteren Verfahren werden die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs auf Grundlage eines städtebaulichen Konzepts ausgearbeitet.

#### 3. Verfahren

Seit Mai 2017 besteht nach § 13b BauGB die Möglichkeit zur Erschließung von Außenbereichsflächen ohne Umweltprüfung, deren Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist und die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der Aufstellungsbeschluss hierfür muss bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13 b BauGB sind gegeben, es wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m² festgelegt und das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich. Da nach § 13b BauGB entsprechend der § 13a BauGB Anwendung findet, wird der Bebauungsplan "Loh II" im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

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

1. Bebauungsplan

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind formal nicht erforderlich. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden nicht erstellt.

#### Örtliche Planungen 4.

#### 4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim (1. Änderung, rechtswirksam seit 16.11.2018) sind die Flächen nördlich der Oskar-Wettstein-Straße als Wohnbaufläche und südlich davon als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Da der Flächennutzungsplan innerhalb des Plangebiets teilweise Flächen für die Landwirtschaft ausweist, ist er gemäß § 13b i.V.m. § 13a (2) 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



Auszug Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim, 1. Änderung

#### 4.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Osten grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Loh" (rechtskräftig seit 15.02.2019). Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 fest. Als Dachformen sind Flachdächer und geneigte Dächer mit Neigungen bis 38° zulässig. Zudem sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt.

1-1207

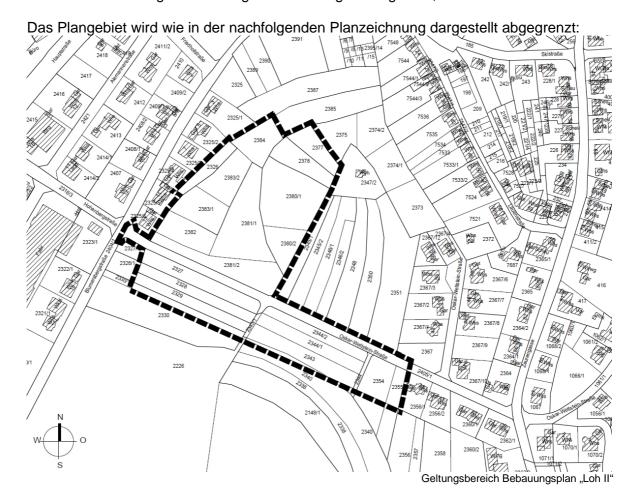
## 5. Angaben zum Plangebiet

# 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Meßstetten, im direkten Anschluss an die Oskar-Wettstein-Straße.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 2226 (teilweise), 2326, 2327, 2328, 2329, 2330 (teilweise), 2340 (teilweise), 2343 (teilweise), 2343/1, 2344 (teilweise), 2344/1, 2344/2, 2354 (teilweise), 2355 (teilweise), 2405/1 (teilweise), 2377, 2378, 2380/1, 2380/2, 2381/1, 2381/2, 2382, 2383/1, 2383/2 sowie 2384.

Die Größe des Plangebiets beträgt in dieser Abgrenzung ca. 2,86 ha.



## 5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet schließt im Westen direkt an Bebaute Grundstücke entlang der Blumersberstraße an. Im Südosten grenzt es an das bebaute Grundstück südlich der Oskar-Wettstein-Straße.

Bei den Flächen innerhalb des Plangebiets handelt es sich um bewirtschaftete Wiesenflächen. Sie sind frei von Baum- und Heckenstrukturen.

Mittig, auf einem Höhenrücken, verläuft ein befestigter Wirtschaftsweg von Norden nach Süden. Insgesamt steigt das Gelände des Plangebiets, ausgehend von der Oskar-Wettstein-Straße, in nördlicher und südlicher Richtung an.

"Loh II" Begründung

Stadt Meßstetten, Gemarkung Meßstetten, Zollernalbkreis

1. Bebauungsplan 12.12.2019 2. Örtliche Bauvorschriften

Seite 5/5

1-1207

#### 6. Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan "Loh II" wird gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB wird abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist gemäß § 1 a (3) S. 6 BauGB formal nicht erforderlich.

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

Reutlingen, den 12.12.2019

Meßstetten, den 12.12.2019

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