Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten
bestehend aus der Stadt Meßstetten und den Gemeinden Nusplingen und Obernheim

Zollernalbkreis

III. ÄNDERUNG

des Flächennutzungsplans im Bereich „Sportfläche Geißbühl“

Entwurf vom 21.11.2022

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planänderung
2 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung
3 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung
4 Fachplanungen
5 Umweltbericht
6 Anlagen zur Begründung

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart
Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de
Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planänderung

Im Rahmen der Bundeswehrreform wurde der Bundeswehrstandort Meßstetten vollständig aufgegeben und das Areal im Jahr 2014 von der Bundeswehr geräumt. Von 2014 bis 2017 konnte das Gelände und die Bestandsgebäude als Landeserstaufnahmestelle für Flüchtlinge zwischengenutzt werden. Am 15.Oktober 2020 haben die Städte und Gemeinden Albstadt, Balingen, Meßstetten, Nusplingen und Obernheim eigens einen Zweckverband zur zukünftigen gemeinsam Entwicklung und Nutzung der ehemaligen Kasernenfläche gegründet. Derzeit entwickelt der Zweckverband „Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ (IIGP Zollernalb) auf dem ehemaligen Kasernengelände einen interkommunalen Industrie- und Gewerbepark.

Parallel zur Entwicklung des Industrie- und Gewerbeparks beabsichtigt die Stadt Meßstetten die Modernisierung der Sporthalle mit Außensportgelände auf dem ehemaligen militärischen Gelände. Das Sportgelände umfasst 3,6 ha. Die Stadt Meßstetten hat das Sportgelände inzwischen von der BimA erworben. Hierfür wird ein Bebauungsplan aufgestellt – Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Sportfläche Geißbühl“. Durch das Sportgelände kann das bisher unzureichende Angebot an Sporthallen und Außensportanlagen in Meßstetten für die breite Öffentlichkeit im Vereinssport zur Verfügung gestellt werden. Für das Sportgelände hat das Büro Freiraumplanung Sigmund eine Vorplanung entwickelt, welche dem Bebauungsplan als Grundlage dient.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sportfläche Geißbühl“ im Bereich der ehemaligen Zollernalb-Kaserne als „Sondergebiet Bund“ dargestellt.

Der Bebauungsplan „Sportfläche Geißbühl“ ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit besteht die Notwendigkeit den Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans zu ändern.

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um die III. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten.

Der Einleitungsbeschluss für die III. Änderung wurde am 03.03.2022 durch die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten gefasst. In derselben Sitzung am 03.03.2022 wurde der Vorentwurf der III. Flächennutzungsplanänderung im Bereich Sportfläche Geißbühl gebilligt und beschlossen die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

2 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

2.1 Planinhalte Flächennutzungsplan 2022

Die Liegenschaft der ehemaligen Zollernalb-Kaserne ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten – Nusplingen - Obernheim (Fortschreibung 2010) als „Sonderbaufläche Bund“ dargestellt. Die südlich und westlich anschließenden Flächen sind als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Für den gesamten Bereich der ehemaligen Zollernalb-Kaserne, einschließlich der Sportflächen, liegen - über den Flächennutzungsplan hinausgehend - keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vor.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 03.03.2022 gefasst.

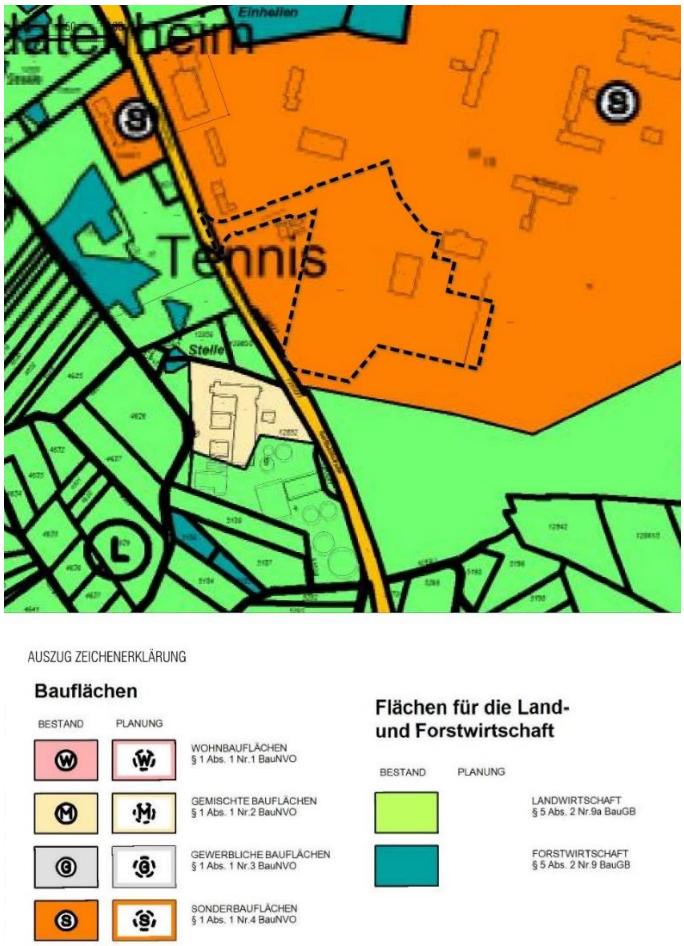

Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan, Verwaltungsgemeinschaft – Meßstetten, Nusplingen, Obernheim, rechtswirksam seit dem 15.10.2010 mit Änderungsbereich (schwarz gestrichelte Linie)

Des Weiteren grenzt folgende Darstellung an das Plangebiet:

- „Fläche für Land- und Forstwirtschaft

2.2 Planinhalte „Änderung III“ (Sportfläche Geißbühl)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten – Nusplingen – Obernheim wurde am 09.09.2010 vom Landratsamt genehmigt und weist das Plangebiet als „Sonderbaufläche Bund aus. Im Bebauungsplan „Sportfläche Geißbühl“, der am 16.09.2021 aufgestellt wurde, ist das Plangebiet als Flächen für Sport- und Spielanlagen festgesetzt. Die geplanten Nutzungen der „Sportfläche Geißbühl“ (Flächen für Sport- und Spielanlagen) können gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung sollen diese Flächen (Sonderbaufläche Bund), entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan, in Flächen für Sport- und Spielanlagen geändert werden. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich soll somit die vorbereitenden bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung einer Sportfläche geschaffen werden.

ERGÄNZENDE ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE ÄNDERUNG

Räumlicher Geltungsbereich "Änderung Sportfläche Geißbühl"

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Zweckbestimmung: Sportanlage, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Spielanlagen

Abbildung 2: III. Änderung Sportfläche Geißbühl, Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft - Meßstetten, Nusplingen, Obernheim, Vorentwurf vom 20.05.2022

3 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung

3.1 Regionalplan Neckar-Alb

Der Regionalplan Neckar-Alb aus dem Jahr 2013 rechnet Meßstetten zum ländlichen Raum. Die Stadt liegt südlich der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen - Hechingen - Balingen - Albstadt (- Sigmaringen). Als Unterzentrum soll Meßstetten eine Mindestausstattung mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sicherstellen und ein gewisses Angebot an Arbeitsplätzen aufweisen.

Darüber hinaus zählt Meßstetten zu den Städten mit verstärkter Siedlungstätigkeit mit dem Ziel, die Auslastung der Infrastruktur, insbesondere des ÖPNV langfristig zu gewährleisten und einer Zersiedelung der Landschaft durch verstärkte Innenentwicklung vorzubeugen.

Die Verbandversammlung des Regionalverbands Neckar-Alb hat am 26.05.2020 die 5. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb 2013 (Entwurf) bezüglich Gewerbeflächenentwicklung, Einzelhandel und „Zentralklinikum Zollernalb“ samt Begründung und Umweltbericht beschlossen. Am 18.05.2021 hat die Verbandsversammlung die 5. Regionalplanänderung als Satzung einschließlich Umweltbericht beschlossen. Die Unterlagen wurden bei der obersten Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde beim Ministerium für Landesplanung und Wohnen Baden-Württemberg zur Genehmigung eingereicht.

Gegenstand der Änderung sind unter anderem Festsetzungen zu den Gewerbeschwerpunkten in der Region. Einzelne Gewerbeschwerpunkte insbesondere unter der Prämisse der interkommunalen Zusammenarbeit und für den Bedarf großer produzierender Betriebe werden erweitert. Die Änderungen werden in der Raumnutzungskarte dargestellt. Der Plansatz Z (4) wird um einen neuen Gewerbeschwerpunkt ergänzt: „Meßstetten/interkommunal Industriepark Zollernalb“. Zudem wird Meßstetten als regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen als Vorranggebiet festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.

Im Zuge der Neufestlegung des Schwerpunktes für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen am ehemaligen Standort der Zollernalb-Kaserne werden insgesamt 17,3 ha regionaler Grünzug im Süden des Standorts zurückgenommen. Gleichzeitig wird im Nordwesten des Standorts regionaler Grünzug in VBG Grünzug umgewandelt (3,1 ha). Zudem werden im Norden/Osten des Standorts 10,5 ha als regionaler Grünzug neufestgelegt.

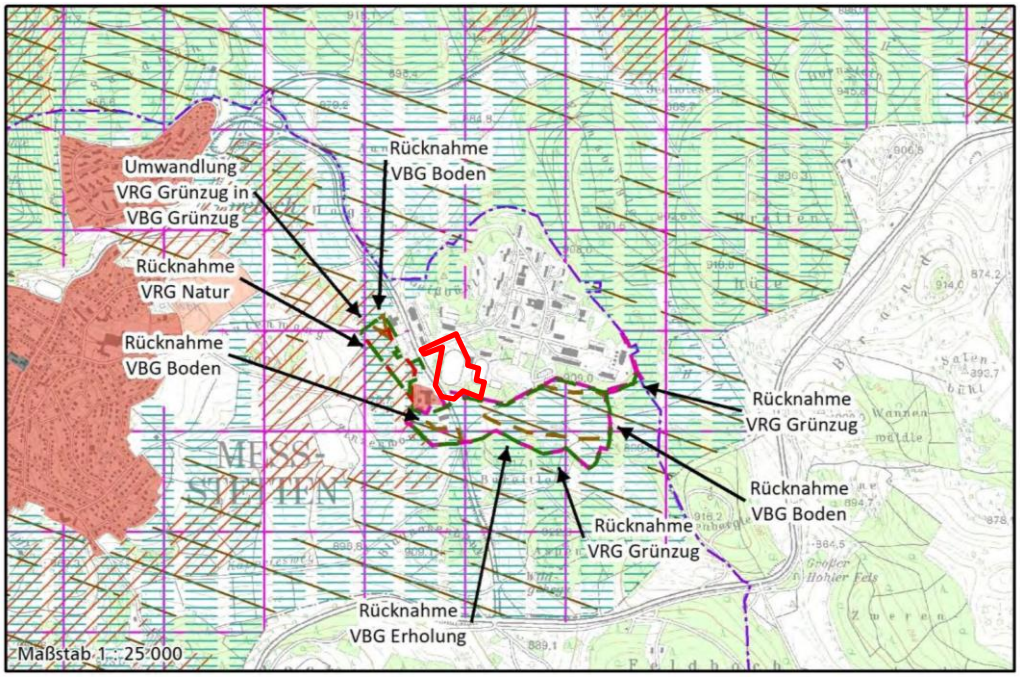

Abbildung 3: Auszug Regionalplan Neckar-Alb 2013 5.Änderung – Änderungen von Festlegungen im Regionalplan 2013

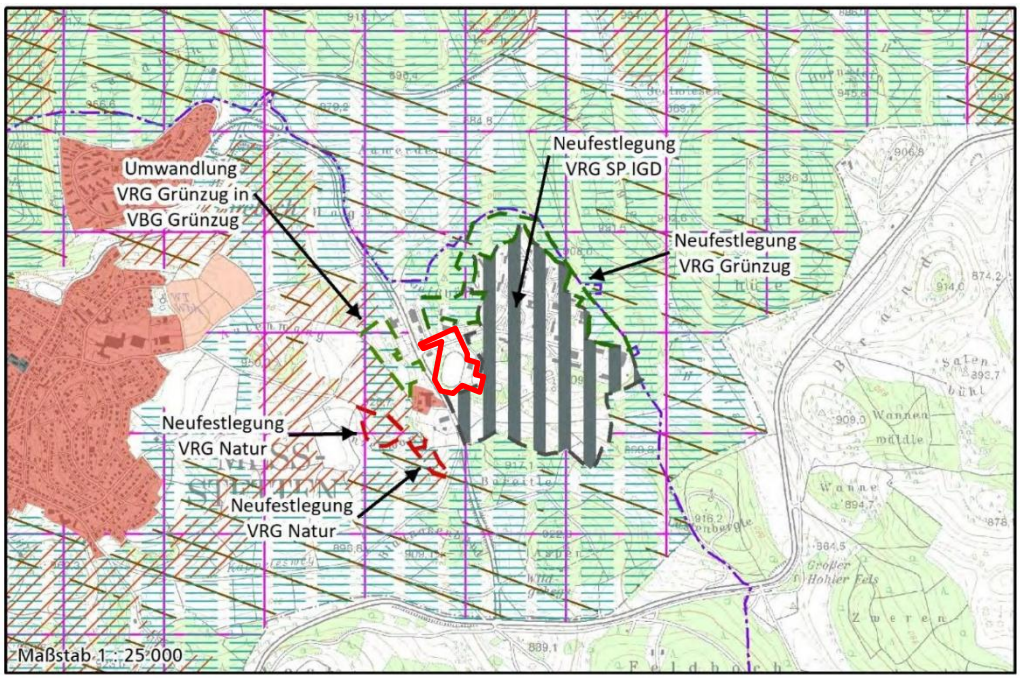

Abbildung 4: Auszug Regionalplan Neckar-Alb 2013 5.Änderung – Neue Festlegungen in der 5. Änderung des Regionalplans 2013

Für das Plangebiet werden danach im Regionalplan keine Aussagen getroffen, die der Aufstellung des Bebauungsplans „Sportfläche Geißbühl“ und der Änderung des Flächennutzungsplans entgegenstehen.

4 Fachplanungen

Der Bebauungsplan „Sportfläche Geißbühl“ befindet sich parallel zu der Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Sportfläche Geibühl“ werden die fachlichen Aspekte Artenschutz, Umweltschutz, Schall, Geruchsimmissionen und Baugrund in Fachuntersuchungen dargelegt. Die detaillierten Untersuchungen sind dem Bebauungsplan „Sportfläche Geißbühl“ als Anlage beigefügt.

Zusammenfassung der fachplanerischen Aspekte: Die aus den Gutachten erforderlichen Maßnahmen, Festsetzungen und Hinweise werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan aufgenommen. Durch die Gutachten / Untersuchungen ergeben sich keine weiteren Darstellungen im Flächennutzungsplan.

5 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Der im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Sportfläche Geißbühl“ erarbeitete Umweltbericht (Bebauungsplan „Sportfläche Geißbühl“ Umweltbericht), ist zugleich Umweltbericht des vorliegenden Flächennutzungsplanänderungsverfahrens.

Der „Stadt Meßstetten, Umweltbericht mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Sportfläche Geißbühl“, Stand: Entwurf 24.03.2022, König + Partner PartmbB, Altbach, 24.03.2022“ mit Beschreibung der zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft, unter Berücksichtigung des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG ist gem. § 2a BauGB, ist zugleich Umweltbericht des vorliegenden Flächennutzungsplanänderungsverfahrens und wird als Anlage zur Begründung beigefügt.

(Auszug S. 37 ff.)

Die Stadt Meßstetten beabsichtigt die Sanierung und Erweiterung der Sportanlagen auf dem ehemaligen militärischen Gelände der Zollernalb-Kaserne am Geißbühl. Zur planungsrechtlichen Sicherung soll daher der Bebauungsplan „Sportfläche Geißbühl“ aufgestellt werden.

In der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB wird das Vorhaben auf seine umweltbezogenen Auswirkungen untersucht. Hierfür werden der Bestand und die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange Mensch / Erholung, Pflanzen /

Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild und Kultur- / Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander bewertet.

Das Ergebnis der Untersuchung wird in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Schutzgut	Bestand	Auswirkungen der Planung	Vermeidung-, Minimierungs-, Ausgleichs-, Ersatzmaßnahmen	Beurteilung
Fläche	Das B-Plangebiet umfasst 35.760 m². Große Teilbereiche sind bereits versiegelt oder mit Sportanlagen überbaut.	- öffentliche Verkehrsfl.: 6.015 m² (- 4.662 m²) - Fußwege Sportanlage: 998 m² (+ 8 m²) - Sportflächen: 18.584 m² (+ 5.391 m²) - Gebäude: 1.350 m² (- 55 m²) - Sonst. Grünflächen: 8.813 m² (6 682 m²)	1. Sanierung bereits bestehender Sportanlagen. 2. Nutzung von bereits versiegelten oder veränderten Flächen für die Erweiterung der Sportanlagen, Erschließung und Parkierung.	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.
Mensch	Keine bestehenden Lärmemissionen oder –Immissionen. Geruchsimmissionen durch landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung und Biogasanlage.	Baubedingt: Vorübergehende Emissionen von Lärm und Staub. Betriebs- und Anlagenbedingt: Keine Überschreitung der Orientierungswerte durch Sportflächennutzung. Keine unzumutbaren Geruchsimmissionen.	-	Die nachteiligen Umweltauswirkungen sind **nicht erheblich.**
Erholungsnutzung	Keine bestehende öffentliche Erholungsnutzung. Wirtschaftswege außerhalb dienen als Spazierwege.	Baubedingt: Vorübergehende Beeinträchtigung durch Baubetrieb und Baustelleneinrichtung. Betriebs- und anlagebedingt: Die Anlagen stehen künftig im Rahmen des Vereinssports der Öffentlichkeit zur Verfügung.	-	Die nachteiligen Umweltauswirkungen sind **nicht erheblich.**
Pflanzen, Tiere	Einzelbäume, Gehölzgruppen, artenarme Wiesenflächen, artenarme und artenreiche Rasenflächen. Keine geschützten Pflanzenarten. Zwei Vogelbrutreviere weit verbreiteter Arten in Gehölzen.	Geringfügiger Verlust von artenarmen Wiesenflächen und zwei Laubbäumen. Möglicher Verlust von Vogelbrutstätten in Gehölzen. Mögliche Kollision von Vögeln an Glasflächen der Sporthalle. Mögliche Beeinträchtigung von Insekten und Zugvögeln durch die Flutlichtanlage.	Erhaltung von Bäumen, Gehölzen und Wiesenflächen. Begrenzung von Rodungszeiträumen. Extensivierung von Wiesenflächen. Festsetzungen für die Pflanzung von standortgerechten Bäumen. Extensive Dachbegrünung. Schutz gegen Vogelschlag durch fachgerechte Gestaltung großflächiger Glasflächen. Optimierung der Flutlichtanlage bezüglich Masthöhen, Ausleuchtung, Nutzungsdauer und Leuchtmittel.	Verbotstatbestände werden **vermieden.** Nachteilige Umweltauswirkungen werden durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen **kompensiert**.

Boden	Aufgrund von Geländemodellierung ausschließlich anthropogen überprägte Böden vorhanden. Geringe Bedeutung für den Bodenschutz. Keine Altlasten bekannt.	Strukturveränderung von bereits veränderten Böden. Möglicher Schadstoffeintrag durch Baumaschinen. Teilversiegelung durch Kunstrasenspielfeld aber auch Entsiegelung durch Umwandlung von großer Asphaltfläche zu Rasenspielfeld.	Nutzung bereits versiegelter Flächen für Parkierung und Sportflächenerweiterung. Schutz des Oberbodens. Wiedereinbau des Aushubs. Beschränkung der Versiegelung. Extensive Dachbegrünung.	Die verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen sind **nicht erheblich.**
Wasser	Kein Oberflächengewässer vorhanden. Hohe Empfindlichkeit des Grundwassers wegen verkarstetem Massenkalk, geringer Schutzfunktion der Überdeckung und Lage in Wasserschutzgebietszone III.	Möglicher Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Dachdeckungsmaterialien. Teilversiegelung durch wasserdurchlässiges Kunstrasenspielfeld aber Reduzierung des Düngemitteleintrags.	Nach Schmutzwasser und Niederschlagswasser getrennte Abwasserbeseitigung Regenwasserrückhaltung durch extensive Dachbegrünung. Begrenzung der Neuversiegelung. Entsiegelung durch Umwandlung von großer Asphaltfläche zu Rasenspielfeld. Beachtung der WSG-Verordnung.	Die verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen sind **nicht erheblich.**
Klima / Luft	Kaltluftentstehung auf offenen Sportflächen aber Aufheizung über großen Asphaltflächen. Kein Belastungsraum.	Baubedingte Staub- und Schadstoffemissionen durch Baustellen- und Andienungsverkehr. Teilversiegelung durch Kunstrasenplatz erhöht Umgebungstemperatur.	Nutzung bereits versiegelter Flächen für die Parkierung und Sportplatzerweiterung. Begrenzung der Neuversiegelung. Extensive Dachbegrünung. Anpflanzung von Bäumen.	Die nachteiligen Umweltauswirkungen sind **nicht erheblich.**
Landschaftsbild	Vorhandene Sportanlagen und Erschließungsflächen. Geringe Bedeutung für das Landschaftsbild wegen vollständiger, anthropogener Überformung	Vorübergehende optische Störung durch Baustelleneinrichtungen. Beeinträchtigungen durch weithin sichtbare Flutlichtanlagennutzung.	Nutzung und Modernisierung bestehender Sportanlagen Optimierung der Flutlichtanlage bezüglich Masthöhen, Lichtabstrahlung und Nutzungsdauer Erhaltung von Bäumen und Gehölzgruppen. Neupflanzung von Bäumen	Die nachteiligen Umweltauswirkungen sind **nicht erheblich.**
Kulturgüter	Voraussichtlich nicht vorhanden	Kulturgüter sind, soweit absehbar, nicht von der Planung betroffen.	Falls erforderlich, Sicherung von bisher unbekannten Funden.	Es entstehen **keine** nachteiligen Umweltauswirkungen.
Sachgüter	Straßenflächen, Sportanlagen, Sporthalle sowie diverse überdeckte Ver- und Entsorgungsleitungen.	Erhaltung, Modernisierung und Erweiterung der bestehenden Anlagen.	-	Es entstehen **keine** nachteiligen Umweltauswirkungen.

6 Anlagen zur Begründung

Umweltbericht mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Sportfläche Geißbühl“, Stand Entwurf 24.03.2022, 24.03.2022, König + Partner PartmbB, Altbach

Meßstetten, den xx.xx.2022

……

Frank Schroft

Vorsitzender der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten – Nusplingen - Obernheim

Hinweis: Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Flächennutzungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beigefügt.