



**Bauherr:** Stadt Meßstetten  
**Projekt:** Bebauungsplan Gemeinbedarfsfläche „Jugendraum“  
**Planungsstand:** Entwurf

**Inhalt:** Begründung / Erläuterung

**Plangrundlage / -bezug:**

*Bebauungsplan*

1. *Übersichtskarten und Übersichtspläne vom 03.06.2024*
  - 1.1. Übersichtskarte M 1: 7.500, Format A3 <11\_Karte\_me28120a\_01\_dwg.pdf>
  - 1.2. Übersichtsplan Geltungsbereich M 1: 1.000, Format A4 <12\_UPlan\_me28120a\_02\_dwg.pdf>
2. *Bebauungsplan zeichnerischer und schriftlicher Teil vom 03.06.2024*
  - 2.1. Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil  
Lageplan M 1: 500, Format 800 x 420 <21\_ZeichnTeilA\_me28120a\_05\_dwg.pdf>
  - 2.2. Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil, mit planungsrechtlichen  
Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften <22\_SchriftlTeilB\_me28420a\_docx.pdf>
3. *Begründung / Erläuterung*
  - 3.1. Begründung / Erläuterungen vom 03.06.2024 <31\_Begruendung\_me28220a\_docx.pdf>
  - 3.2. Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vom 02.02.2024 <32\_me28\_HPA\_01.pdf>
  - 3.3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom 28.05.2024 <33\_me28\_EA-Bilanz\_01.pdf>

**Bearbeiter:** KH / AG  
**Datum:** 03.06.2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung und Erfordernis</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB</b>	Fehler! Textmarke nicht definiert.
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Abgrenzung des Gebietes</b>	<b>3</b>
3.1	<i>Räumliche Abgrenzung</i>	3
3.2	<i>Grundstücksinanspruchnahme</i>	3
3.3	<i>Topographie</i>	3
3.4	<i>Vorhandene Nutzung</i>	3
3.5	<i>Beeinträchtigungsflächen</i>	4
3.6	<i>Schutzonen</i>	4
3.7	<i>Übergeordnete Planungen</i>	4
<b>4</b>	<b>Plankonzeption</b>	<b>4</b>
4.1	<i>Festlegung der Nutzung</i>	4
4.2	<i>Öffentliche Flächen</i>	4
4.3	<i>Privatflächen / Bauplätze</i>	4
4.4	<i>Flächenbilanz</i>	4
4.5	<i>Bauvorschriften und Reglementierungen</i>	5
<b>5</b>	<b>Belange der Natur und Nachbarschaft</b>	<b>5</b>
5.1	<i>Naturschutz</i>	5
5.2	<i>Schallschutz</i>	5
<b>6</b>	<b>Erschließung des Baugebietes</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Zeitliche Umsetzung</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Herstellungskosten</b>	<b>5</b>



## 1 Vorbemerkung und Erfordernis

Die Stadt Meßstetten liegt im Zollernalbkreis. Die sechs Stadtteile Hartheim, Heinstetten, Hossingen, Oberdigisheim, Tiringen 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.

Die Baurechtsbehörde des Landratsamtes Zollernalbkreis hat das Stadtbauamt Meßstetten aufgefordert, ein Bebauungsplanverfahren für den Bereich um den bislang nur geduldeten Jugendraum in der Skistraße 40, Flst. 522, Meßstetten einzuleiten.

Der Jugendraum wurde bislang für einen Zeitraum von einem Jahr zu Testzwecken vom Landratsamt geduldet. Nun soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplans eine Genehmigungsfähigkeit des Jugendraums geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zur Gebietsentwicklung als „Gemeinbedarfsfläche“ geschaffen werden. Die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches liegende Bebauung und gegebenen Rahmenbedingungen sind entsprechend zu berücksichtigen.

Der Gemeinderat der Stadt Meßstetten hat am 16.12.2022 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Jugendraum“ aufzustellen.

## 2 Beschreibung und Abgrenzung des Gebietes

### 2.1 Räumliche Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt auf der Gemarkung Meßstetten und befindet sich im Süden Stadt. Der Planbereich wird in etwa abgegrenzt durch:

- die Skistraße im Norden und Westen
- den Skilift im Süden
- Grünfläche im Osten

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,20 ha.

### 2.2 Grundstücksinanspruchnahme

Der Geltungsbereich umfasst Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern:

- a.) Grundstücke mit bestehender Bebauung: 522
- b.) Grundstücke mit bestehenden Verkehrsflächen (Feldwege, Straßen): 522
- c.) Grundstücke unbebaut: -

Die im Planungsgebiet liegenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt.

### 2.3 Topographie

Das Gelände weist ein von Süden nach Norden fallendes Relief auf. Der Hochpunkt liegt bei ca. 929,00 m+NN (auf der nördlichen Seite), der Tiefpunkt bei ca. 920 m+NN. Der Tiefpunkt befindet sich an der Nordseite des Gebietes.

### 2.4 Vorhandene Nutzung

Das Planungsgebiet wird bisher als Parkplatz für die Turn und Festhalle sowie als Jugendraum genutzt.

## 2.5 Beeinträchtigungsflächen

Altlasten, Altablagerungen und sonstige Bodenbeeinträchtigungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Da die noch unbebauten Flächen schon seit Generationen landwirtschaftlich genutzt werden, sind dergleichen auch nicht zu erwarten

## 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).

## 2.7 Übergeordnete Planungen

Für das Plangebiet sind keine übergeordneten Planungen der Stadt oder anderer Planungsträger, die das Plangebiet selbst nachteilig betreffen, bekannt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

# 3 Plankonzeption

## 3.1 Festlegung der Nutzung

Die Nutzung ist entsprechend den Ausweisungen der §9 Abs. 1, Nr. 5 BauGB als „Gemeinbedarfsfläche“ vorgesehen.

## 3.2 Öffentliche Flächen

Auf Grund der vorhandenen Topographie und den vorhandenen Rahmenbedingungen zur Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelung ist vorgesehen, den Verkehr zum Plangebiet direkt über den vorhandenen Parkplatz der Turn- und Festhalle anzudienen.

## 3.3 Privatflächen / Bauplätze

Mit den auf einer Gemarkung zur Verfügung stehenden Flächenressourcen soll möglichst schonend umgegangen werden. Zusätzlich soll aus landschaftsplanerischer Sicht vom Plangebiet eine geringe Beeinträchtigungsintensität ausgehen. Daraus resultiert die Notwendigkeit einer flächenschonenden Bebauung, wobei die zur Verfügung stehende Fläche im Planungsgebiet bestmöglichst als „Baufläche“ zu nutzen ist.

## 3.4 Flächenbilanz

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

	Fläche	Anteil
Größe des Geltungsbereiches:	0,20 ha	100%
<i>darin enthalten:</i>		
ausgewiesenes Baufenster	0,05 ha	25 %
öffentliche Verkehrsflächen	0,06 ha	30 %
Grünflächen, Seitenflächen der Baufenster; Sonstiges	0,09 ha	45 %



### **3.5 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.

## **4 Belange der Natur und Nachbarschaft**

### **4.1 Naturschutz**

Das Verfahren wurde im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB eingeleitet und nun im Regelverfahren weitergeführt.

Zur Ermittlung der planungsrelevanten Artengruppen im Vorhabensgebiet wurde eine Relevanzuntersuchung vom Büro Fritz & Grossmann durchgeführt, welche den Unterlagen zum Entwurf beiliegt.

Es konnte 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 nach Rücksprache mit dem Landratsamt Zollernalbkreis 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 Gesamtmaßnahme soll schnellstmöglich umgesetzt werden. Die Entscheidung, ob dies in mehreren Bauabschnitten erfolgt oder „in einem Zuge“, wird von der Stadt gesondert entschieden

## **7 Herstellungskosten**

Die Erschließungskosten werden gesondert beschrieben.

*Meßstetten, im Juni 2024*