



Meßstetten



Nusplingen



Obernheim

## **Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten**

bestehend aus der Stadt Meßstetten und den Gemeinden Nusplingen und Obernheim

### **Zollernalbkreis**

## **2. Änderung Flächennutzungsplan**

### **Erläuterungsbericht und Begründung**

Planungsstand: Änderungsentwurf zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)

Fassung: 09. Januar 2024

---

FRITZ & GROSSMANN • UMWELTPLANUNG GMBH  
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen  
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364  
E-Mail [info@grossmann-umweltplanung.de](mailto:info@grossmann-umweltplanung.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>EINFÜHRUNG .....</b>	<b>5</b>
2.1	Anlass und Zielsetzung .....	5
2.2	Planinhalt und Beteiligte.....	5
2.3	Rechtliche Grundlagen.....	6
2.4	Aufgabe der Bauleitplanung.....	6
2.5	Inhalt des Flächennutzungsplanes .....	6
2.6	Verbindlichkeit .....	7
<b>3</b>	<b>DARSTELLUNG DER FNP-ÄNDERUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>11</b>

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Stadt Meßstetten: Geplante Wohnbaufläche „Grund/Hülbenwiesen“.....	8
------------	--	---

## 1 VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 24.11.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 17.12.2021
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 15.07.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 11.07.2022	bis 26.08.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 11.07.2022	bis 26.08.2022
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 25.05.2023
Billigung des Flächennutzungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 25.05.2023
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in Meißstetten (§ 3 (2) BauGB)		am 02.06.2023
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in Nusplingen und Obernheim (§ 3 (2) BauGB)		am 09.06.2023
Öffentliche Auslegung Meißstetten (§ 3 (2) BauGB)	vom 12.06.2023	bis 12.07.2023
Öffentliche Auslegung Nusplingen/Obernheim (§ 3 (2) BauGB)	vom 19.06.2023	bis 19.07.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 12.06.2023	bis 12.07.2023
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Billigung des geänderten Flächennutzungsplanentwurfes und Beschluss über die öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung in Meißstetten (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung in Nusplingen und Obernheim (§ 3 (2) BauGB)		am
Erneute Öffentliche Auslegung Meißstetten (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Erneute Öffentliche Auslegung Nusplingen/Obernheim (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Wirksamkeitsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meißstetten übereinstimmt.

Meißstetten, den

\_\_\_\_\_  
Frank Schroft  
Vorsitzender der Verwaltungsgemeinschaft

Genehmigung durch das Landratsamt Zollernalbkreis  
(§ 6 Abs.1 BauGB) am

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 6 Abs.5 BauGB) am

Meßstetten, den

\_\_\_\_\_  
Frank Schrott  
Vorsitzender der Verwaltungsgemeinschaft

## **2 EINFÜHRUNG**

### **2.1 Anlass und Zielsetzung**

Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Meßstetten mit den Mitgliedsgemeinden Nusplingen, Obernheim sowie der Stadt Meßstetten mit den Stadtteilen Hartheim, Heinstetten, Hossingen, Oberdigisheim, Tieringen und Unterdigisheim hat am 24. November 2021 im gemeinsamen Ausschuss den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan (FNP) zum zweiten Mal zu ändern.

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Grund/Hülbenwiesen“ in Hartheim. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen und gestalterischen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

Da der Bebauungsplan nicht gänzlich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Das Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der Verantwortung der Gemeinde für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung Sorge zu tragen und diese rahmensetzend für die Bebauungspläne vorzugeben, sodass diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch das Landratsamt Zollernalbkreis.

### **2.2 Planinhalt und Beteiligte**

Die VVG Meßstetten hat das Planungsbüro FRITZ & GROSSMANN – UMWELTPLANUNG, Balingen mit der Erstellung der notwendigen Unterlagen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans beauftragt.

Der vorliegende Entwurf des Planwerks besteht aus:

- Erläuterungsbericht mit Begründung
- Zeichnerischer Teil des FNP im Maßstab 1:2.500
- Umweltbericht

## 2.3 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen der Flächennutzungsplanung sind im Wesentlichen:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42)

## 2.4 Aufgabe der Bauleitplanung

Die Aufgabe der Gemeinde in der Bauleitplanung ist, gemäß § 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke einer Gemeinde, nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Diese Aufgabe ergibt sich aus § 1 Abs. 3: Die Gemeinden haben das Recht wie auch die Pflicht zur Aufstellung von Bauleitplänen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Aufgabe der Gemeinden führt die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten federführend für alle Mitglieder aus.

## 2.5 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der FNP soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu dienen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, neben der Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung, in den Grundzügen darzustellen. Gleichzeitig sind dabei die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Inhalt des FNP ist es, die sich aus den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs.1 BauGB). Er gibt somit in groben Zügen die Nutzungsabsichten für sämtliche Grundstücke im Gemeindegebiet vor: Das Planwerk zeigt auf, welche Flächen mit welchen baulichen Nutzungen und in welcher Ordnung zueinander zu belegen sind und welche von Bebauung freigehalten werden sollen.

Es ist das Planungsinstrument der Gemeinde, mit dem sie ihre flächenbezogenen Planungen koordiniert, ihre wichtigsten Standortentscheidungen darstellt und gleichzeitig den Bürgern,

Trägern öffentlicher Belange und Wirtschaftsunternehmen ihr räumliches Gesamtkonzept anschaulich vermitteln kann.

Gemäß § 2a BauGB ist dem Entwurf des Flächennutzungsplanes eine Begründung beizufügen. Diese ist integraler Bestandteil des vorliegenden Erläuterungsberichts.

## **2.6 Verbindlichkeit**

Als vorbereitender Bauleitplan erzeugt der Flächennutzungsplan, im Unterschied zu einem Bebauungsplan, keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten / dem Bürger. Er stellt jedoch für die Verwaltung und für andere Behörden ein planungsbindendes Programm dar, das deren konkrete Planungen vorbereitet und rahmensetzend bindet. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind daher auch die Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Zu beachten bleibt dabei, dass der FNP als vorbereitender Bauleitplan eine allgemeine, generalisierende und auch typisierende Darstellung der Art der Bodennutzung darstellt und nicht parzellenscharf ist.

### 3 DARSTELLUNG DER FNP-ÄNDERUNG

Tabelle 1: Stadt Meßstetten: Geplante Wohnbaufläche „Grund/Hülbenwiesen“

Stadt Meßstetten: Geplante Wohnbaufläche „Grund/Hülbenwiesen“	
Planung, 2. Änderung FNP	
	<p><b>Standort</b> Gemeinde: Stadt Meßstetten Gemarkung: Hartheim</p> <p><b>Vorhaben</b> <u>Nutzungszweck:</u> geplante Wohnbaufläche, gepl. Fläche für die Landwirtschaft gepl. Grünfläche</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 3,92 ha davon: Neuausweisung: ca. 1,86 ha Änderung M in W: ca. 0,28 ha Änderung L in Grünf.: ca. 0,32 ha Rücknahme: ca. 1,46 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b> Nutzungsänderung, Neuausweisung</p>
Bestand, wirksamer FNP mit Rechtskraft vom 16.11.2018 (1. Änderung FNP)	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnbaufläche</li> <li>▪ gemischte Baufläche</li> <li>▪ Fläche für die Landwirtschaft</li> </ul>
Ziele und Zwecke der Planung	
<p>Die Stadt Meßstetten beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Grund/Hülbenwiesen“ in Meßstetten-Hartheim, in dem ein neues allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll. In Meßstetten besteht erheblicher Bedarf an neuem Wohnraum. Der Nutzungsdruck hat auch in Meßstetten-Hartheim im Bereich</p>	



Wohnen in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Der Nutzungsdruck entsteht in erster Linie durch ortsansässige Bewohner, deren Kinder bzw. junge Familien in Meßstetten-Hartheim weiter gerne wohnhaft bleiben möchten.

In Hartheim existieren nur wenige Baulücken. Die Stadt Meßstetten ist interessiert und bemüht das vorhandene, wenn auch geringe, Innenentwicklungspotenzial in Hartheim zu nutzen. Bei den Baulücken handelt es sich jedoch um private Grundstücke. Die Eigentümer sind weder bau- noch verkaufsbereit. Der Bedarf kann daher durch Innenentwicklungsmaßnahmen nicht gedeckt werden.

Der erste Aufstellungsbeschluss für das Baugebiet „Grund/Hülbenwiesen“ in Hartheim wurde bereits im Jahr 2005 gefasst. Nach Überprüfung der Erschließungskonzeption ist die Stadt jedoch zu dem Ergebnis gekommen, dass es vor allem aus Gründen einer wirtschaftlichen Erschließung günstiger ist, auf eine Überplanung des Bereichs zwischen der K 7148 und der K 7149 zu verzichten und stattdessen das Baugebiet Richtung Süden zu erweitern. Daher wurde das Plangebiet im Vergleich zum ursprünglichen Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2005 anders zugeschnitten. Das Plangebiet des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 6,14 ha.

Die Fläche, auf die die Stadt gegenüber dem ursprünglichen Plangebiet verzichtet hat, entspricht der Größe der Bruttofläche des neuen Plangebiets mit der neu aufgenommenen Erweiterungsfläche. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das geplante Regenrückhaltebecken und die Ausgleichsflächen bislang außerhalb des Plangebiets lagen. Der neue Zuschnitt des Plangebiets wird nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Daher muss eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden, in dem die Erweiterungsfläche als Wohnbaufläche dargestellt werden soll und die wegfallende ursprünglich vorgesehene Fläche zwischen der K 7148 und der K 7149, die im Flächennutzungsplan noch als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist, im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche herausgenommen wird.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird zwar ca. 0,4 ha mehr Wohnbaufläche (W) ausgewiesen, jedoch waren in der ursprünglichen Planung (Planbestand 1. Änderung des FNP) die Flächen für die Regenwasserrückhaltung und den Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen. Im Rahmen der Überarbeitung des Konzepts werden die Grundstücke im Bereich zwischen der K 7148 und der K 7149 herausgenommen und das Baugebiet Richtung Süden erweitert (Vorentwurf 2. Änderung des FNP). Dabei werden auch die für das Baugebiet notwendigen Flächen für die Regenwasserrückhaltung und Grünflächen und für den Ausgleich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, sodass künftig das Netto-Baugebiet zwar größer wird, jedoch unter dem Strich nicht mehr Bauflächen, als bisher geplant, ausgewiesen werden.

Um den Verlust von Streuobstflächen im Rahmen der Eingriffe des Bebauungsplans „Grund/Hülbenwiesen“ auszugleichen, ist auf dem Grundstück Flst. Nr. 3973 im Südwesten des Plangebiets vorgesehen, eine Streuobstwiese mit ca. 20 bis 22 Obsthochstammbäumen auf einer Fläche von 3.250 m<sup>2</sup> anzulegen. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan analog zum Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt. Die Fläche hat eine Größe von ca. 0,32 ha.

#### Regionalplan Neckar-Alb 2013:

Das Plangebiet wird im Regionalplan Neckar-Alb 2013 von mehreren Vorbehaltsgebieten überlagert. Dabei handelt es sich um einen Regionalen Grünzug, ein Gebiet für Bodenerhaltung und ein Gebiet für die Erholung. Die Abwägung mit dem Vorbehaltsgebiet erfolgt zugunsten der Siedlungsentwicklung. Der dringliche Bedarf an Wohnbauflächen wird von der Stadt Meßstetten als bedeutender erachtet als die Erhaltung der Bodenfunktionen in diesem Bereich. Da die Überplanung nur randlich erfolgt sind der Freiraumschutz des Regionalen Grünzugs sowie die Erholungsfunktion nur geringfügig betroffen.

Darüber hinaus wird, wie oben bereits erwähnt, auf eine Überplanung des Bereichs zwischen der K 7148 und der K 7149 verzichtet. Den Belangen der Vorbehaltsgebiete kann in diesem Bereich sinnvoller Rechnung getragen werden. Der Bereich wird von einer geplanten Wohnbaufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft geändert. Der Freiraumschutz bleibt gewahrt. Der bestehende Fuß- und Radweg entlang der K 7149 erfüllt eine Erholungsfunktion, die ebenfalls erhalten bleibt.

<b>Lage</b>
Die geplante Wohnbaufläche befindet sich am südlichen Ortsrand des Meßstettener Stadtteils Hartheim zwischen der K 7149 (Unterdorfstraße) im Westen und der L 196 (Heinstetter Straße) im Osten.
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>
Der Gemeinderat Meßstetten hat aufgrund der geschilderten Modifizierung des Baugebietszuschnitts in seiner Sitzung am 16.07.2021 einen erneuten Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB für den Bebauungsplan „Grund / Hülsenwiesen“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Hartheim sowie die Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Grund/Hülsenwiesen“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Hartheim, gemäß § 74 (7) LBO i.V.m. § 2 (1) BauGB gefasst.

## **4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Im angefügten Umweltbericht werden die Umweltbelange in einer ersten Einschätzung bewertet und die Erheblichkeit ihrer Beeinträchtigung abgeschätzt.

Eine konkrete Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht sachgerecht durchgeführt werden. Diese ist erst im nachgeordneten Verfahren bei Kenntnis der genauen Vorhaben möglich und deshalb Teil des Verfahrens zum Bebauungsplan „Grund/Hülbenwiesen“.

Balingen, den 09. Januar 2024

i.V. Tristan Laubenstein  
Projektleitung