



Meßstetten



Nusplingen



Obernheim

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten

bestehend aus der Stadt Meßstetten und den Gemeinden Nusplingen und Obernheim

Zollernalbkreis

5. Änderung des Flächennutzungsplans

Erläuterungsbericht mit Begründung

Planungsstand: Entwurf

zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 15. September 2025



INHALTSVERZEICHNIS

1	VERFAHRENSVERMERKE	1
2	EINFÜHRUNG	3
2.1	Anlass und Zielsetzung	3
2.2	Beteiligte	4
2.3	Rechtliche Grundlagen	4
2.4	Aufgabe der Bauleitplanung	5
2.5	Inhalt des Flächennutzungsplanes	5
2.6	Verbindlichkeit	5
3	DARSTELLUNG DER FNP-ÄNDERUNGEN	6
3.1	Allgemeine Erläuterungen	6
3.2	Übersicht der FNP-Änderungen	7
3.3	Umwelteinwirkungen	7
3.4	Steckbriefe der FNP-Änderungen	8

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Liste der FNP-Änderungen.....	7
Tabelle 2: Nr. 1.1, Stadt Meßstetten: Wohnbaufläche „Am Berg - Lautlinger Weg - Hinter dem Berg“, 9. Änderung.....	9
Tabelle 3: Nr. 1.2, Stadt Meßstetten: geplante gemischte Baufläche „6. Änderung rechts der Hartheimer Straße / Links der Hossinger Straße“.....	10
Tabelle 4: Nr. 1.3, Stadt Meßstetten: Gemischte und gewerbliche Baufläche „Ebinger Straße-Kapellstraße-Adolf-Groz-Straße-Friedrichstraße“.....	11
Tabelle 5: Nr. 1.4, Stadt Meßstetten: Geplante Wohnbaufläche „Loh II“.....	12
Tabelle 6: Nr. 1.5, Stadt Meßstetten: Grünfläche Sport- und Freizeitgelände „Blumersberg“.....	15
Tabelle 7: Nr. 1.6, Stadt Meßstetten: Geplante Fläche für Gemeinbedarf „Jugendraum“	16
Tabelle 8: Nr. 2.1, Stadtteil Unterdigisheim: Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche „Marienstraße“, 2. und 3. Änderung.....	18
Tabelle 9: Nr. 2.2, Stadtteil Unterdigisheim: Geplante gewerbliche Baufläche „Appentalstraße, 5. Änderung“.....	19
Tabelle 10: Nr. 3.1, Stadtteil Oberdigisheim: Gemischte Baufläche „Geyerbad“.....	20
Tabelle 11: Nr. 3.2, Stadtteil Oberdigisheim: Wohnbaufläche „In der Breite, 1. Änderung“	21
Tabelle 12: Nr. 4.1, Stadtteil Tieringen: Gewerbliche Baufläche "Katzensteige, 11. Änderung".....	22
Tabelle 13: Nr. 4.2, Stadtteil Tieringen: Geplante gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche „Katzensteige, 12. Änderung“.....	23
Tabelle 14: Nr. 4.3, Stadtteil Tieringen: Gemeinbedarfsfläche „Harrgart, 4. Änderung“.....	25

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 24.01.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 02.02.2024
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 02.02.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 05.02.2024	bis 08.03.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 22.04.2024	bis 24.05.2024
Aufstellungsbeschluss für den Planbereich „Jugendraum“ (§ 2 (1) BauGB)		am 12.03.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für den Planbereich „Jugendraum“ (§ 2 (1) BauGB)		am 21.03.2025
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit für den Planbereich „Jugendraum“ (§ 3 (1) BauGB)		am 21.03.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Planbereich „Jugendraum“ (§ 3 (1) BauGB)	vom 24.03.2025	bis 25.04.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange für den Planbereich „Jugendraum“ (§ 4 (1) BauGB)	vom 24.03.2025	bis 25.04.2025
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Billigung des Flächennutzungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
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 dieser Begründung und der Lagepläne mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten übereinstimmt.

Meßstetten, den

Frank Schroft
Vorsitzender der
Verwaltungsgemeinschaft

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

Bekanntmachung und Wirksamwerden (§ 6 (5) BauGB) am

Meßstetten, den

Frank Schroft
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 24.01.2024 im gemeinsamen Ausschuss den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan (FNP) zum fünften Mal zu ändern.

Anlass für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung folgender Bebauungspläne im Regelverfahren:

- „Loh II“, Meßstetten
- „Jugendraum“, Meßstetten
- „Katzensteige, 12. Änderung“, Tieringen

Zudem ist die nachrichtliche Übernahme von rechtskräftigen Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13a oder 13b BauGB aufgestellt wurden, Teil der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung.

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne sollen die planungsrechtlichen und gestalterischen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

Das Plangebiet „Loh II“ wird als ein Wohngebiet im Rahmen der Erweiterung des nördlich gelegenen Wohngebiets „Loh“ entwickelt und ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Plangebiet „Jugendraum“ wird als Fläche für Gemeinbedarf mit einem öffentlichen Parkplatz und Grünfläche entwickelt und ist im wirksamen Flächennutzungsplan ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Plangebiet „Katzensteige, 12. Änderung“ wird als Gewerbe- und Sondergebiet entwickelt und ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche und Grünfläche dargestellt.

Da die genannten Bebauungspläne nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Das Erfordernis der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der Verantwortung der Verwaltungsgemeinschaft für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung Sorge zu tragen und diese rahmensexend für die Bebauungspläne vorzugeben, sodass diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

Die 5. Änderung umfasst insgesamt 3 Plangebiete, bestehend aus einer Neuausweisung und Nutzungsänderung sowie 10 nachrichtliche Übernahmen aufgrund der rechtskräftigen Bebauungspläne. Die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung wird für die Verwaltungsgemeinschaft nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen dargestellt.

In den Gemeinden Nusplingen und Obernheim sowie dem Stadtteil Hartheim besteht zurzeit kein Änderungsbedarf.

2.2 Beteiligte

Die VVG Meßstetten hat das Planungsbüro FRITZ & GROSSMANN UMWELTPLANUNG GMBH aus Balingen mit der Erstellung der notwendigen Unterlagen zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans beauftragt.

Bearbeitung

M. Eng. Elena Agapova

Projektleitung

M. Sc. Tristan Laubenstein

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch das Landratsamt Zollernalbkreis.

Für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden folgende Unterlagen erstellt:

- Erläuterungsbericht mit Begründung
- Lageplan Bereich des Bebauungsplanes „Loh II“
- Lageplan Bereich des Bebauungsplanes „Jugendraum“
- Lageplan Bereich des Bebauungsplanes „Katzensteige, 12. Änderung“
- Umweltbericht

2.3 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen der Flächennutzungsplanung sind im Wesentlichen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBI. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBI. 2025 Nr. 25)

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

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBI. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 37a neu gefasst und § 140a aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBI. 2025 Nr. 71)

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 BauGB: 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 Flächennutzungsplan (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 eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Des Weiteren sind der 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.

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 rahmensexzend 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-Änderungen

3.1 Allgemeine Erläuterungen

Bei der Ausweisung von Bauflächen, die die allgemeine Art der baulichen Nutzung beschreiben, werden die Änderungen im Flächennutzungsplan nach der Art der Ausweisung unterschieden. Im Folgenden werden diese Arten kurz erläutert. Aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgen in der Praxis des Öfteren mehrere Änderungen parallel. Zum Beispiel werden gleichzeitig eine Nutzungsänderung einer Baufläche und eine Übernahme eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder eine Neuausweisung und eine Übernahme zusammen dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass in der Regel immer nur Teilflächen von der einen oder anderen Änderung betroffen sind.

Diese Erläuterungen gelten analog auch für Baugebiete, die im Vergleich zu den Bauflächen, die besondere Art der baulichen Nutzung der Flächen beschreiben.

Neuausweisung

Bei einer Neuausweisung wird eine Fläche, die bisher im Flächennutzungsplan noch nicht als Baufläche dargestellt ist, als neue Baufläche dargestellt. Zum einen erfolgt diese Darstellung als geplante Baufläche zur Befriedigung eines zukünftigen Bedarfes an Bauflächen. Zum anderen werden neue Bauflächen als Bestand aufgenommen, wenn für die entsprechenden Flächen ein rechtskräftiger Bebauungsplan oder eine andere rechtskräftige Genehmigung, zum Beispiel auf Grundlage des Bundesimmisionsschutzgesetzes (BImSchG), vorliegt.

Nutzungsänderung

Hierbei wird eine ausgewiesene geplante oder bestehende Baufläche mit einer anderen baulichen Nutzung dargestellt.

Übernahme

Bei einer Übernahme wird auf Grund eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder einer anderen rechtskräftigen Genehmigung, zum Beispiel auf Grundlage des Bundesimmisionsschutzgesetzes (BImSchG), eine im Flächennutzungsplan als geplant dargestellte Baufläche in eine bestehende Baufläche überführt.

Rücknahme

Die Rücknahme einer ausgewiesenen geplanten oder bestehenden Baufläche erfolgt in der Regel zu Gunsten einer flächengleichen Neuausweisung einer gleichartigen Baufläche an anderer Stelle innerhalb des Gemeindegebietes. Im Bereich der zurück genommenen Baufläche wird in der Regel eine landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen.

3.2 Übersicht der FNP-Änderungen

Die folgende Tabelle stellt eine Übersicht der geplanten FNP-Änderungen in der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten dar.

Tabelle 1: Liste der FNP-Änderungen

Gebiet	Anmerkung
1 Stadt Meßstetten	
Nr. 1.1: geplante Wohnbaufläche „Am Berg – Lautlinger Weg – Hinter dem Berg, 9. Änderung“	nachrichtliche Übernahme
Nr. 1.2: geplante gemischte Baufläche „6. Änderung rechts der Hartheimer Straße / Links der Hossinger Straße“	nachrichtliche Übernahme
Nr. 1.3 geplante gemischte und gewerbliche Baufläche „Ebinger Straße-Kapellstraße-Adolf-Groz-Straße-Friedrichstraße“	nachrichtliche Übernahme
Nr. 1.4 geplante Wohnbaufläche „Loh II“	Neuausweisung, Nutzungsänderung
Nr. 1.5 geplante Grünfläche „Blumersberg“	nachrichtliche Übernahme
Nr. 1.6 geplante Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienendes Gebäude und Einrichtung“	Neuausweisung
2 Stadtteil Unterdigisheim	
Nr. 2.1: geplante Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche „Marienstraße“, 2. und 3. Änderung	nachrichtliche Übernahme
Nr. 2.2: geplante gewerbliche Baufläche „Appentalstraße, 5. Änderung“	nachrichtliche Übernahme
3 Stadtteil Oberdigisheim	
Nr. 3.1: geplante gemischte Baufläche „Geyerbad“	nachrichtliche Übernahme
Nr. 3.2: geplante Wohnbaufläche „In der Breite, 1. Änderung“	nachrichtliche Übernahme
4 Stadtteil Tieringen	
Nr. 4.1: geplante gewerbliche Baufläche „Katzensteige, 11. Änderung“	nachrichtliche Übernahme
Nr. 4.2: geplante gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche „Katzensteige, 12. Änderung“	Neuausweisung, Nutzungsänderung
Nr. 4.3 geplante Gemeinbedarfsfläche „Harrgart, 4. Änderung“	nachrichtliche Übernahme

3.3 Umweltauswirkungen

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

Bauflächen, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan, eine Baugenehmigung (festgestellte Planreife) oder eine andere rechtskräftige Genehmigung vorliegt werden im Umweltbericht nicht berücksichtigt.

Eine konkrete Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht sachgerecht durchgeführt werden. Diese ist erst in den nachgeordneten Verfahren bei Kenntnis der genauen Vorhaben möglich.

3.4 Steckbriefe der FNP-Änderungen

Auf den folgenden Seiten werden die geplanten Bauflächen jeweils in einem Steckbrief beschrieben. Neben den geplanten Änderungen werden die aktuellen Ausweisungen im Flächennutzungsplan und der Stand des Bebauungsplanverfahrens dargestellt. Sollte es sich um die Übernahme einer rechtskräftigen Planung handeln, wird auf eine weitere Beschreibung (Ziele und Zwecke der Planung, Lage) verzichtet.

Tabelle 2: Nr. 1.1, Stadt Meßstetten: Wohnbaufläche „Am Berg - Lautlinger Weg - Hinter dem Berg“, 9. Änderung

Nr. 1.1 Stadt Meßstetten: Wohnbaufläche „Am Berg – Lautlinger Weg – Hinter dem Berg“, 9. Änderung	
5. Änderung FNP	
	<p>Vorhaben Nutzungszweck: Wohnbaufläche Gebietsgröße: ca. 0,2 ha</p>
	<p>Art der Änderung Nachrichtliche Übernahme, rechtskräftiger Bebauungsplan</p>
Bestand, wirksamer FNP vom 15.10.2010	
	<p>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan Grünfläche</p>
Verfahrensstand Bebauungsplan	
Der Bebauungsplan „Am Berg – Lautlinger Weg – Hinter dem Berg“, 9. Änderung ist bereits rechtskräftig.	

Tabelle 3: Nr. 1.2, Stadt Meßstetten: geplante gemischte Baufläche „6. Änderung rechts der Hartheimer Straße / Links der Hossinger Straße“

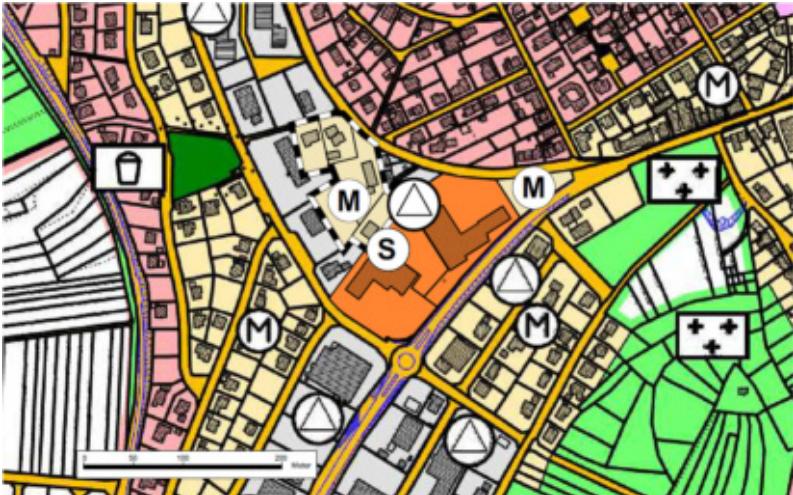
Nr. 1.2 Stadt Meßstetten: geplante gemischte Baufläche „6. Änderung rechts der Hartheimer Straße / Links der Hossinger Straße“	
Planung, 5. Änderung FNP	
	Vorhaben Nutzungszweck: geplante gemischte Baufläche Gebietsgröße: ca. 0,75 ha
	Art der Änderung Nachrichtliche Übernahme, rechtskräftiger Bebauungsplan
Bestand, 1. Änderung FNP, wirksam seit 16.11.2018	
	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan gewerbliche Baufläche
Ziele und Zwecke der Planung	
Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Pflegeeinrichtung mit Gesundheitszentrum im Kernort Meßstettens geschaffen werden. Hierfür ist die Umwidmung eines Gewerbegebiets in ein Mischgebiet erforderlich. Die Stadt Meßstetten ist bestrebt, ihre Innenentwicklungspotentiale zu nutzen. Durch den Bebauungsplan soll die Widernutzung und Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden, sodass damit verhindert werden kann, dass neue Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen.	
Verfahrensstand Bebauungsplan	
Der Bebauungsplan „6. Änderung rechts der Hartheimer Straße / Links der Hossinger Straße“ ist bereits rechtskräftig.	

Tabelle 4: Nr. 1.3, Stadt Meßstetten: Gemischte und gewerbliche Baufläche
„Ebinger Straße-Kapellstraße-Adolf-Groz-Straße-Friedrichstraße“

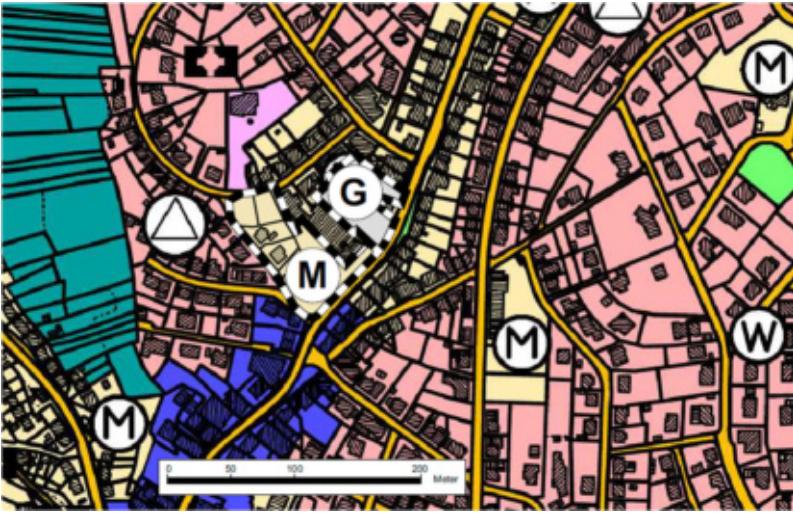
Nr. 1.3 Stadt Meßstetten: Gewerbliche und gemischte Baufläche „Ebinger Straße-Kapellstraße-Adolf-Groz-Straße-Friedrichstraße“	
5. Änderung FNP	
	<p>Vorhaben Nutzungszweck: Gemischte und gewerbliche Baufläche Gebietsgröße: ca. 0,6 ha davon: gemischte Baufläche: ca. 0,4 ha gewerbliche Baufläche: ca. 0,2 ha</p> <p>Art der Änderung Nachrichtliche Übernahme, rechtskräftiger Bebauungsplan</p>
Bestand, wirksamer FNP vom 15.10.2010	
	<p>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan Wohnbaufläche Gemischte Baufläche Sanierungsgebiet</p>
Verfahrensstand Bebauungsplan	
Der Bebauungsplan „Ebinger Straße-Kapellstraße-Adolf-Groz-Straße-Friedrichstraße“ ist bereits rechtskräftig.	

Tabelle 5: Nr. 1.4, Stadt Meßstetten: Geplante Wohnbaufläche „Loh II“

Nr. 1.4 Stadt Meßstetten: geplante Wohnbaufläche „Loh II“	
Planung, 5. Änderung FNP	
	<p>Vorhaben Nutzungsziel: Geplante Wohnbaufläche</p> <p>Gebietsgröße: ca. 1,0 ha <u>davon:</u> Wohnbaufläche ca. 0,9 ha Verkehrsfläche: ca. 0,1 ha</p> <p>Art der Änderung Neuausweisung, Nutzungsänderung</p>
Bestand, 1. Änderung FNP, wirksam seit 16.11.2018	
	<p>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan Gemischte Baufläche Fläche für Landwirtschaft</p>
Ziele und Zwecke der Planung	
<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Loh II“ beabsichtigt die Stadt Meßstetten die Erweiterung des Wohngebiets „Loh“ und somit die Erschließung eines weiteren Bauabschnitts entlang der Oskar-Wettstein-Straße zu erzielen. Als Grundlage hierfür dient die städtebauliche Konzeption, die im Vorfeld des ersten Bebauungsplanverfahrens erarbeitet wurde und für das Gewann „Loh“ die künftige Entwicklung des Ortsrandes der Stadt Meßstetten aufzeigt.</p> <p>In der Stadt besteht 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 nun nahezu ausgeschöpft.</p>	

Verfügbare Flächenpotenziale befinden sich zumeist in Privateigentum und sind dem freien Markt nicht zugänglich. Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts „Agenda Meßstetten 2030“ wurden im Jahr 2017 die Flächenpotenziale und Leerstände erhoben und Ziele für das Wohnen und die Siedlungsentwicklung formuliert. Mit dem Ziel Wohnbauflächen bedarfsgerecht auszuweisen und zu entwickeln, werden neue Wohngebiete im Außenbereich begrenzt und mit Fokus auf den Hauptort ausgewiesen.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung entlang der Oskar-Wettstein-Straße zu schaffen und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu sichern. Die Fläche bietet sich für eine geordnete Siedlungsarrondierung an, da eine beidseitige Erschließung ermöglicht wird und sich das Plangebiet direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt.

Lage

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

Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Der Nachweis für den zusätzlichen Bedarf an Ausweisung von Wohnbauflächen von ca. 1,0 ha im Bereich des Plangebiets „Loh II“ wurde auf Grundlage der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (2017) erstellt.

Für den Bebauungsplan „Loh II“ liegt eine Städtebauliche Alternativenprüfung (Stand: 08.07.2025) vor, welche u.a. nähere Ausführungen zur städtebaulichen Entwicklung, Nachverdichtungspotenzialen sowie der Bevölkerungsstruktur und -entwicklung beinhaltet. Die nachfolgende Flächenbedarfsermittlung orientiert sich an den in der Alternativenprüfung aufgeführten Daten. Somit wurde der Bedarf an Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der im Nachfolgenden aufgeführten Faktoren für die Jahre von 2023 bis 2040 ermittelt.

Innerer Bedarf

Das Plausibilitätskriterium „Bedarf aus Eigenentwicklung“ geht von einem Belegungsdichtenrückgang von jährlich 0,3 % aus. Dabei wird ein Planungszeitraum von 17 Jahren angenommen.

Bevölkerungswachstum

Die Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg geht in der Modelrechnung mit Wanderungen für die Stadt Meßstetten von einem Bevölkerungszuwachs auf 310 Einwohner im Jahr 2040 aus. Dies entspricht im Vergleich zum Jahr 2023 mit 10.822 Einwohnern einem Wachstum von etwa 2,9 %.

Bruttowohndichte

Der Regionalplan Neckar-Alb stuft die Stadt Meßstetten als Unterzentrum im ländlichen Raum im engeren Sinne ein. Bei der Bemessung des Wohnbauflächenbedarfs im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist daher ein Dichtewert von 60 Einwohnern pro Hektar Bruttowohnbauland anzuwenden.

Vorhandene Flächenpotenziale

Die Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale erfolgte aus den Ergebnissen der im Jahr 2023 durchgeführten Baulückenbefragung und unter Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesenen Plangebiete.

Seitens der Grundstückseigentümer ergibt sich in Summe eine Verkaufsbereitschaft für ca. 13.541 m², sodass ca. 1,35 ha an privaten innerörtlichen Flächen einer Bebauung zugeführt werden können.

Das Plangebiet „Loh II“ weist im Bebauungsplan ca. 2,37 ha als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Zudem umfasst das Plangebiet „Auchtenwang /Hirtenwiesle“ etwa 4,8 ha an verfügbarem Bauland. Außenreserven, also Flächen außerhalb der Ortslage, die im Flächennutzungsplan dargestellt, aber noch nicht überplant, erschlossen oder bebaut sind, werden zu 100 Prozent angerechnet.

Das rund 8,9 ha große Sondergebiet „Hinter dem Berg / Lautlinger Weg“ ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen für eine Wohnnutzung nicht geeignet. Der Standort „Sickersberg-Kreuzbühl“ mit ca. 11,2 ha wird größtenteils von einer FFH-Mähwiese überlagert, für die ein Ausgleich im Faktor 1:1 erforderlich ist. Daher wird von einer Entwicklung dieser Fläche als Baugebiet ebenso abgesehen.

Für die Wohnbebauung ergibt sich damit insgesamt eine vorhandene Gesamtfläche von ca. 8,52 ha.

Ermittlung des Flächenbedarfs

Einwohner 2023	10.822
Zuwachs innerer Bedarf für 17 Jahre (2023 - 2040)	(10.822 x 0,3 x 17) : 100 = 551,9 (552 Personen)
Prognostizierte Bevölkerungszahl im Jahr 2040	11.132 (+ 310 Einwohner)
Zunahme insgesamt	862 Personen
Flächenbedarf bei 60 EW/ha	14,37 ha (862 Personen : 60 EW/ha)
Bedarf Wohnbaufläche absolut	14,37 ha – 8,52 ha = 5,85 ha

Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen bis 2040 liegt bei ca. 5,85 ha.

Die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnraum somit zwingend erforderlich. Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen von ca. 5,85 ha kann durch das nur ca. 1,0 ha große Plangebiet „Loh II“ nicht vollständig gedeckt werden. Mit der Ausweisung des Plangebietes „Loh II“ kann jedoch auf bereits bestehende technische Infrastruktur zurückgegriffen werden, sodass die Entwicklung im Außenbereich am gewählten Standort sinnvoll ist.

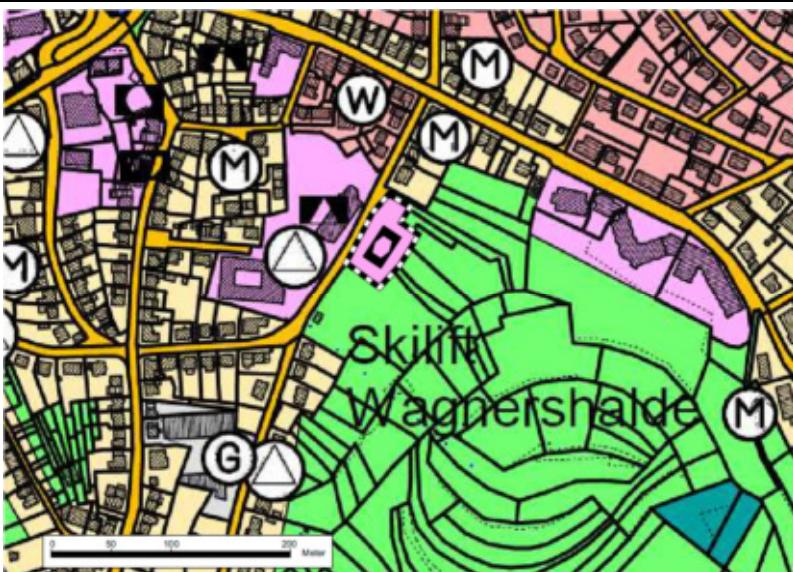
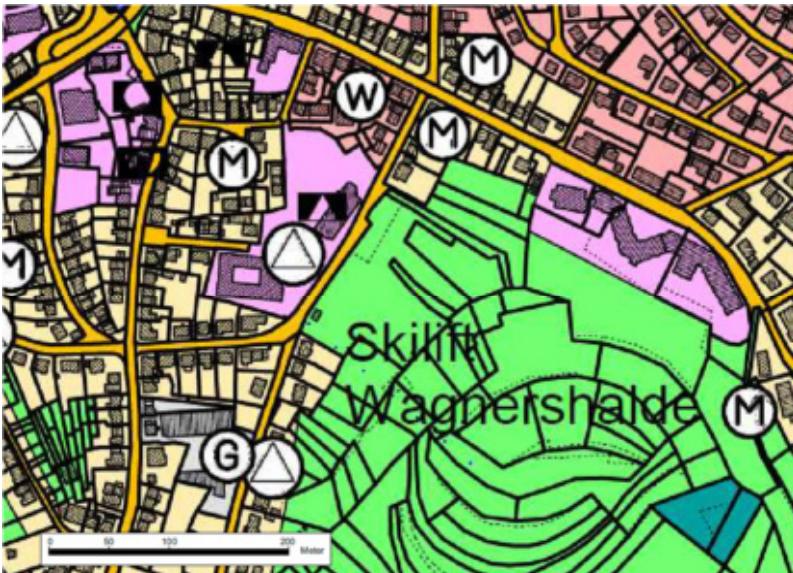
Verfahrensstand Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Loh II“ wurde ursprünglich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt und wird im weiteren Verfahren ins Regelverfahren übergeleitet. Für den Bebauungsplan wurde bereits der Aufstellungsbeschluss gefasst sowie die freiwillige frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Tabelle 6: Nr. 1.5, Stadt Meßstetten: Grünfläche Sport- und Freizeitgelände „Blumersberg“

Nr. 1.5 Stadt Meßstetten: Grünfläche Sport- und Freizeitgelände „Blumersberg“	
5. Änderung FNP	
	<p>Vorhaben</p> <p>Nutzungszweck: Grünfläche mit der Zweckbestim- mung „Sport, Erholung, Freizeit“</p> <p>Gebietsgröße: ca. 1,7 ha</p> <p>Art der Änderung</p> <p>Nachrichtliche Übernahme, rechts- kräftiger Bebauungsplan</p>
Bestand, wirksamer FNP vom 15.10.2010	
	<p>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</p> <p>Grünfläche mit der Zweckbestim- mung „Sportplatz“</p> <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>
Verfahrensstand Bebauungsplan	
Der Bebauungsplan Sport- und Freizeitgelände „Blumersberg“ ist bereits rechtskräftig.	

Tabelle 7: Nr. 1.6, Stadt Meßstetten: Geplante Fläche für Gemeinbedarf „Jugendraum“

Nr. 1.6 Stadt Meßstetten: Geplante Fläche für Gemeinbedarf „Jugendraum“	
5. Änderung FNP	
	<p>Vorhaben Nutzungszweck: Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienendes Gebäude und Einrichtung“ Gebietsgröße: ca. 0,2 ha</p> <p>Art der Änderung Neuausweisung</p>
Bestand, 1. Änderung FNP, wirksam seit 16.11.2018	
	<p>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft</p>
Ziele und Zwecke der Planung	
<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Jugendraum“ soll der bereits bebaute Teil des Flst. 522 als Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen werden. Dadurch sollen das bestehende den sozialen Zwecken dienende Gebäude und der vorhandene Parkplatz planungsrechtlich dauerhaft gesichert werden.</p> <p>Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das ca. 0,2 ha große Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.</p>	

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die VVG Meßstetten das gesamte Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienendes Gebäude und Einrichtung“ ausweisen.

Lage

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand von Meßstetten östlich der Skistraße (Flst. 435).

Verfahrensstand Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Jugendraum“ wurde ursprünglich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und wird im weiteren Verfahren ins Regelverfahren übergeleitet. Für den Bebauungsplan wurde bereits der Aufstellungsbeschluss gefasst sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Tabelle 8: Nr. 2.1, Stadtteil Unterdigisheim: Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche „Marienstraße“, 2. und 3. Änderung

Nr. 3.1 Stadtteil Unterdigisheim: Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche „Marienstraße“, 2. und 3. Änderung	
5. Änderung FNP	
	<p>Vorhaben Nutzungszweck: Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche Gebietsgröße: ca. 0,7 ha <u>davon:</u> Wohnbaufläche ca. 0,4 ha gemischte Baufläche: ca. 0,2 ha Sonderbaufläche: ca. 0,1 ha</p>
	<p>Art der Änderung Nachrichtliche Übernahmen rechtskräftiger Bebauungspläne</p>
Bestand, wirksamer FNP vom 15.10.2010	 <p>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan Gewerbliche Baufläche Fläche für Landwirtschaft</p>
Verfahrensstand Bebauungsplan	<p>Die Bebauungspläne 2. und 3. Änderung „Marienstraße“ sind bereits rechtskräftig.</p>

Tabelle 9: Nr. 2.2, Stadtteil Unterdigisheim: Geplante gewerbliche Baufläche „Appentalstraße, 5. Änderung“

<p>Nr. 3.2 Stadtteil Unterdigisheim: Geplante gewerbliche Baufläche „Appentalstraße, 5. Änderung“</p> <p>5. Änderung FNP</p>	
	<p>Vorhaben</p> <p>Nutzungszweck: geplante gewerbliche Baufläche</p> <p>Gebietsgröße: ca. 0,15 ha</p>
	<p>Art der Änderung</p> <p>Nachrichtliche Übernahme rechtskräftiger Bebauungspläne</p>
<p>Bestand, wirksamer FNP vom 15.10.2010</p>	
	<p>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</p> <p>Fläche für Landwirtschaft</p>
<p>Verfahrensstand Bebauungsplan</p>	
<p>Der Bebauungsplan „Appentalstraße, 5. Änderung“ ist bereits rechtskräftig.</p>	

Tabelle 10: Nr. 3.1, Stadtteil Oberdigisheim: Gemischte Baufläche „Geyerbad“

Nr. 4.1 Stadtteil Oberdigisheim: Gemischte Baufläche „Geyerbad“	
5. Änderung FNP	
	Vorhaben Nutzungszweck: Gemischte Baufläche Gebietsgröße: ca. 2,54 ha
	Art der Änderung Nachrichtliche Übernahme, rechtskräftige Einbeziehungssatzung
Bestand, wirksamer FNP vom 15.10.2010	
	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft
Verfahrensstand Einbeziehungssatzung	
Die Einbeziehungssatzung „Geyerbad“ ist bereits rechtskräftig.	

Tabelle 11: Nr. 3.2, Stadtteil Oberdigisheim: Wohnbaufläche „In der Breite, 1. Änderung“

Nr. 4.2 Stadtteil Oberdigisheim: Wohnbaufläche „In der Breite, 1. Änderung“	
5. Änderung FNP	
	<p>Vorhaben</p> <p>Nutzungszweck: Wohnbaufläche</p> <p>Gebietsgröße: ca. 1,0 ha</p> <p>Art der Änderung Nachrichtliche Übernahme, rechtskräftiger Bebauungsplan</p>
Bestand, 1. Änderung FNP, wirksam seit 16.11.2018	
	<p>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</p> <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>
Verfahrensstand Bebauungsplan	
Der Bebauungsplan „In der Breite, 1. Änderung“ ist bereits rechtskräftig.	

Tabelle 12: Nr. 4.1, Stadtteil Tieringen: Gewerbliche Baufläche "Katzensteige, 11. Änderung"

Nr. 5.1 Stadtteil Tieringen: Gewerbliche Baufläche „Katzensteige, 11. Änderung“	
5. Änderung FNP	
	<p>Vorhaben Nutzungszweck: Gewerbliche Baufläche</p> <p>Gebietsgröße: ca. 0,04 ha</p> <p>Art der Änderung nachrichtliche Übernahme, rechtskräftiger Bebauungsplan</p>
Bestand, 1. Änderung FNP, wirksam seit 16.11.2018	
	<p>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan Sonderbaufläche</p>
Verfahrensstand	
Der Bebauungsplan „Katzensteige, 11. Änderung“ ist bereits rechtskräftig.	

Tabelle 13: Nr. 4.2, Stadtteil Tieringen: Geplante gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche „Katzensteige, 12. Änderung“

Nr. 5.2 Stadtteil Tieringen: Geplante gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche „Katzensteige, 12. Änderung“	
Planung, 5. Änderung FNP	
	<p>Vorhaben</p> <p>Nutzungszweck: Geplante gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung</p> <p>Gebietsgröße: ca. 1,0 ha</p> <p>Art der Änderung</p> <p>Nutzungsänderung, Neuausweisung</p>
Bestand, 1. Änderung FNP, wirksam seit 16.11.2018	
	<p>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</p> <p>Sonderbaufläche</p> <p>Grünfläche</p>
Ziele und Zweck der Planung	
<p>Die Ausweisung als gewerbliche Baufläche und Verlegung der Sonderbaufläche dienen dem geplanten Vorhaben der Firma Interstuhl Büromöbel GmbH & Co. KG im Stadtteil Tieringen.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die nach Südosten angrenzenden bestehenden Stellplätze planungsrechtlich in eine gewerbliche Nutzbarkeit umgewandelt werden, um den Neubau einer Energiezentrale, die Vergrößerung des Wertstoffhofs oder die Erweiterung der sonstigen gewerblichen Anlagen zu ermöglichen.</p>	

Die seit dem Jahr 1999 rechtskräftige 8. Änderung sowie die seit dem Jahr 2012 rechtskräftige 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Katzensteige“ sehen für das Plangebiet die Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Parken sowie im östlichen Randbereich die Ausweisung einer privaten Grünfläche vor. Im Rahmen der 12. Änderung des Bebauungsplanes soll die private Grünfläche als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkplatz für Personenkraftwagen“ entwickelt werden. Durch den Bau des Wertstoffhofs und der Halle 6C werden etwa 110 bestehende Kfz-Stellplätze entfallen, sodass diese im Bereich des Firmenareals auf verfügbaren Flächen wiederhergestellt werden müssen. Aufgrund der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets und der damit verbundenen Entstehung von neuen Arbeitsplätzen, werden im geplanten Sondergebiet zusätzlich noch 70 neue Kfz-Stellplätze geplant, um den Bedarf an Stellplätzen für die Beschäftigten im Gewerbegebiet vollständig zu decken. Aufgrund der dichten Bebauung des Gewerbegebietes bestehen innerhalb des Plangebiets keine alternativen Standorte. Ebenso ist eine Verlagerung der Parkmöglichkeiten außerhalb des Gewerbegebiets nicht zielführend.

Die Erforderlichkeit zur Erweiterung des Gewerbegebiets begründet sich durch die Notwendigkeit im Gewerbegebiet eine Energiezentrale zu errichten, um Strom für den Eigenverbrauch zu produzieren und Wärme durch die Verwendung von regenerativen Energien zu erzeugen. Darüber hinaus werden Flächen zur Vergrößerung des Wertstoffhofs und zur Expansion benötigt, die bereits jetzt planungsrechtlich gesichert werden müssen, um auf den wachsenden Raumbedarf sofort reagieren zu können.

Um einen harmonischen Übergang zu der im Osten des Plangebiets angrenzenden offenen Landschaft zu schaffen, wird die Darstellung einer Grünfläche im Flächennutzungsplan am Gebietsrand aufrechterhalten und auf der Ebene des Bebauungsplanes als randliche Eingrünung berücksichtigt.

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb innerhalb der Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe, sodass das geplante Vorhaben keinen Zielen der Raumordnung entgegensteht.

Lage

Das Plangebiet befindet sich auf Flurstück Nr. 1142 des Firmengeländes Interstuhl am südöstlichen Rand von Tieringen und grenzt im Westen an bestehende Betriebsgebäude an.

Verfahrensstand Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Katzensteige, 12. Änderung“ wurde am 19.04.2024 als Satzung beschlossen.

Tabelle 14: Nr. 4.3, Stadtteil Tieringen: Gemeinbedarfsfläche „Harrgart, 4. Änderung“

Nr. 5.3 Stadtteil Tieringen: Gemeinbedarfsfläche „Harrgart, 4. Änderung“	
5. Änderung FNP	
	<p>Vorhaben</p> <p>Nutzungszweck: Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: „Kindergarten“</p> <p>Gebietsgröße: ca. 0,17 ha</p> <p>Art der Änderung</p> <p>Nachrichtliche Übernahme, rechtskräftiger Bebauungsplan</p>
Bestand, wirksamer FNP vom 15.10.2010	
	<p>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</p> <p>Gemischte Baufläche</p>
Verfahrensstand Bebauungsplan	
Der Bebauungsplan „Harrgart, 4. Änderung“ ist bereits rechtskräftig.	

Balingen, den 15. September 2025

i.V. Tristan Laubenstein

Büroleitung