



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: Vorentwurf

zur frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Fassung: 8. Januar 2024



INHALTSVERZEICHNIS

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

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Liste der FNP-Änderungen.....	6
Tabelle 2: Nr. 1.1, Stadt Meßstetten: Wohnbaufläche "Am Berg - Lautlinger Weg - Hinter dem Berg", 9. Änderung.....	8
Tabelle 3: Nr. 1.2, Stadt Meßstetten: geplante gemischte Baufläche „6. Änderung rechts der Hartheimer Straße / Links der Hossinger Straße“.....	9
Tabelle 4: Nr. 1.3, Stadt Meßstetten: Gemischte und gewerbliche Baufläche „Ebinger Straße-Kapellstraße-Adolf-Groz-Straße-Friedrichstraße“.....	10
Tabelle 5: Nr. 1.4, Stadt Meßstetten: Geplante Wohnbaufläche „Loh II“.....	11
Tabelle 6: Nr. 1.5, Stadt Meßstetten: Grünfläche Sport- und Freizeitgelände „Blumersberg“.....	13
Tabelle 7: Nr. 2.1, Stadtteil Unterdigisheim: Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche „Marienstraße“, 2. und 3. Änderung.....	14
Tabelle 8: Nr. 2.2, Stadtteil Unterdigisheim: Geplante gewerbliche Baufläche „Appentalstraße, 5. Änderung“.....	15
Tabelle 9: Nr. 3.1, Stadtteil Oberdigisheim: Gemischte Baufläche „Geyerbad“.....	17
Tabelle 10: Nr. 3.2, Stadtteil Oberdigisheim: Wohnbaufläche „In der Breite, 1. Änderung“.....	18
Tabelle 11: Nr. 4.1, Stadtteil Tübingen: Gewerbliche Baufläche "Katzensteige, 11. Änderung".....	19
Tabelle 12: Nr. 4.2, Stadtteil Tübingen: Geplante gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche „Katzensteige, 12. Änderung“.....	20
Tabelle 13: Nr. 4.3, Stadtteil Tübingen: Gemeinbedarfsfläche „Harrgart, 4. Änderung“.....	22

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom	bis
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom	bis
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 im gemeinsamen Ausschuss den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan (FNP) zum fünften Mal zu ändern.

Die Änderung umfasst vor allem die nachrichtliche Übernahme rechtskräftiger Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13a oder 13b BauGB aufgestellt wurden. Die Bebauungspläne „Appentalstraße, 5. Änderung“ und „6. Änderung des Bebauungsplans Rechts der Hartheimer Straße / Links der Hossinger Straße“ befinden sich derzeit im Verfahren. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Des Weiteren ist Anlass für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung des Bebauungsplanes „Katzensteige, 12. Änderung“ auf Gemarkung Tieringen und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Loh II“ auf Gemarkung Meßstetten im Regelverfahren. Mit der Aufstellung der Bebauungspläne sollen die planungsrechtlichen und gestalterischen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

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

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.

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 rahmensetzend für die Bebauungspläne vorzugeben, sodass diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

Die 5. Änderung umfasst 2 Plangebiete, bestehend aus einer Neuausweisung und Nutzungsänderung sowie 8 nachrichtliche Übernahmen aufgrund der rechtskräftigen Bebauungspläne und zwei Anpassungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung. 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 Stadtteilen Hartheim, Nusplingen und Obernheim 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 „Katzensteige, 12. Änderung“
- Lageplan Bereich des Bebauungsplanes „Loh II“

Folgende Unterlagen werden erstellt und im Rahmen der Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB veröffentlicht:

- Umweltbericht zu „Katzensteige, 12. Änderung“ und „Loh II“

2.3 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen der Flächennutzungsplanung sind im Wesentlichen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (I Nr. 221) geändert worden ist.

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

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 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 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

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 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-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 Bundesimmissionsschutzgesetzes (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 Bundesimmissionsschutzgesetzes (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“	Anpassung im Wege der Berichtigung
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
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“	Anpassung im Wege der Berichtigung
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 für den Bereich des Bebauungsplanes „Katzensteige, 12. Änderung“ und den Bereich des Bebauungsplanes „Loh II“ werden die Schutzgüter in einer ersten Einschätzung bewertet und die Erheblichkeit ihrer Beeinträchtigung abgeschätzt. Der Umweltbericht wird der Begründung im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB als Anhang beigefügt.

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</p> <p>Nutzungszweck: Wohnbaufläche</p> <p>Gebietsgröße: ca. 0,2 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>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“

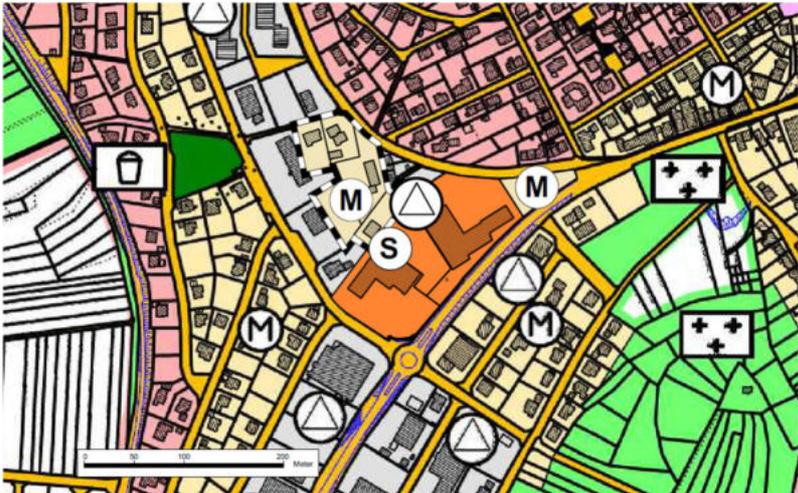
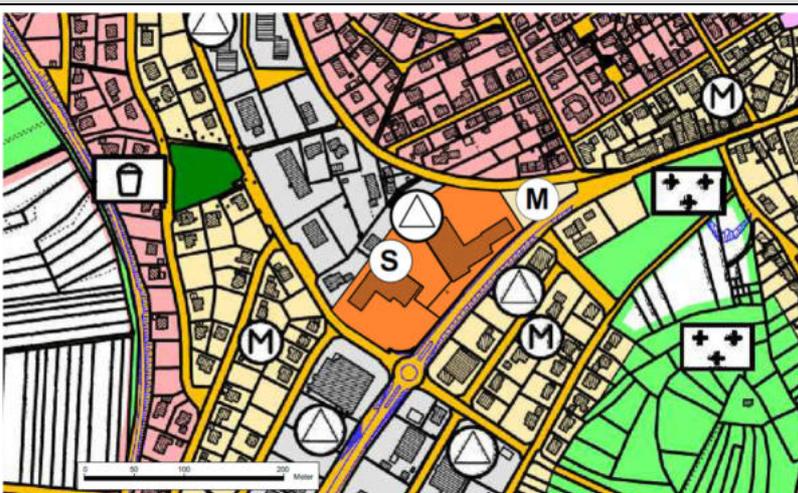
Nr. 1.2 Stadt Meßstetten: geplante gemischte Baufläche „6. Änderung rechts der Hartheimer Straße / Links der Hossinger Straße“	
Planung, 5. Änderung FNP	
	<p>Vorhaben</p> <p>Nutzungszweck: geplante gemischte Baufläche</p> <p>Gebietsgröße: ca. 0,75 ha</p> <p>Art der Änderung</p> <p>Nutzungsänderung, Anpassung im Wege der Berichtigung</p>
Bestand, 1. Änderung FNP, wirksam seit 16.11.2018	
	<p>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</p> <p>gewerbliche Baufläche</p>
Ziele und Zwecke der Planung	
<p>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.</p>	
Verfahrensstand Bebauungsplan	
<p>Der Bebauungsplan „6. Änderung rechts der Hartheimer Straße / Links der Hossinger Straße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Für den Bebauungsplan wurde bereits der Aufstellungsbeschluss gefasst sowie die Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.</p>	

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

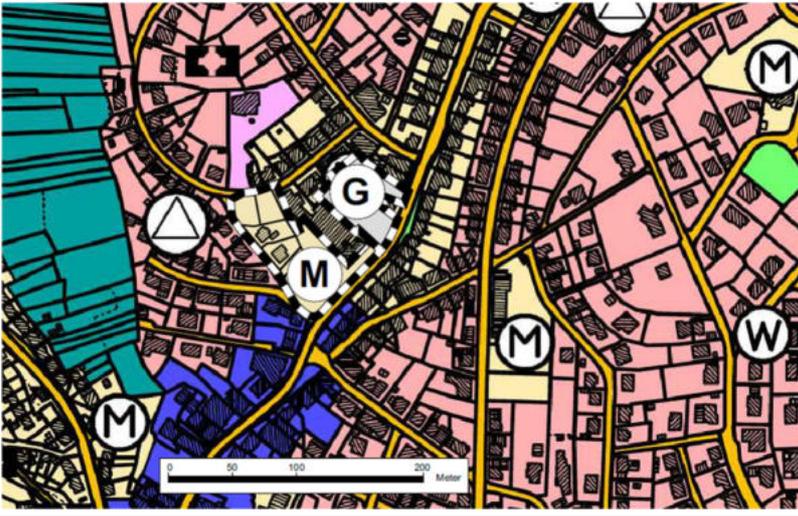
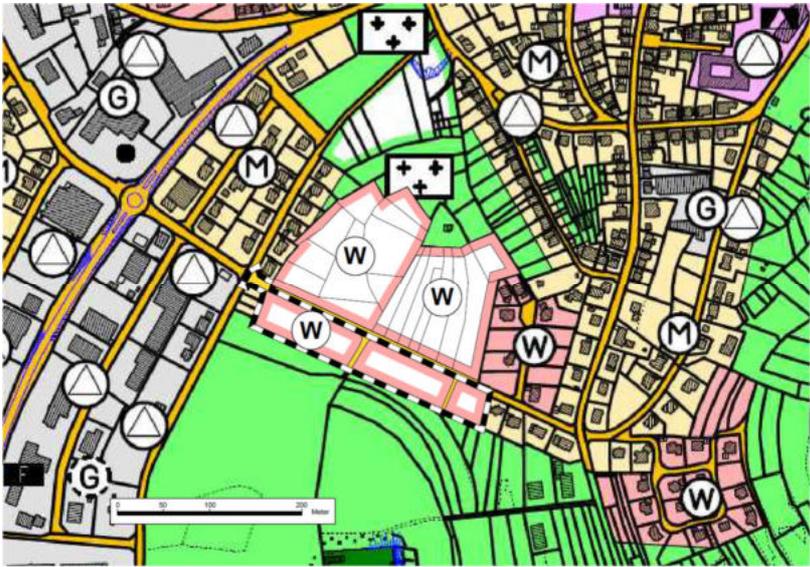
Nr. 1.3 Stadt Meßstetten: Gewerbliche und gemischte Baufläche „Ebinger Straße-Kapellstraße-Adolf-Groz-Straße-Friedrichstraße“	
5. Änderung FNP	
	<p>Vorhaben</p> <p>Nutzungszweck: Gemischte und gewerbliche Baufläche</p> <p>Gebietsgröße: ca. 0,6 ha <u>davon:</u> <i>gemischte Baufläche: ca. 0,4 ha</i> 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

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 Zweckbestimmung „Sport, Erholung, Freizeit“</p> <p>Gebietsgröße: ca. 1,7 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>Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“</p> <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>
Verfahrensstand Bebauungsplan	
Der Bebauungsplan Sport- und Freizeitgelände „Blumersberg“ ist bereits rechtskräftig.	

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

Tabelle 8: Nr. 2.2, Stadtteil Unterdigisheim: Geplante gewerbliche Baufläche
„Appentalstraße, 5. Änderung“

Nr. 3.2 Stadtteil Unterdigisheim: Geplante gewerbliche Baufläche „Appentalstraße, 5. Änderung“	
5. Änderung FNP	
	<p>Vorhaben</p> <p>Nutzungszweck: geplante gewerbliche Baufläche</p> <p>Gebietsgröße: ca. 0,15 ha</p> <p>Art der Änderung</p> <p>Neuausweisung, Anpassung im Wege der Berichtigung</p>
Bestand, wirksamer FNP vom 15.10.2010	
	<p>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</p> <p>Fläche für Landwirtschaft</p>
Ziele und Zwecke der Planung	
<p>Die Stadt Meßstetten beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Appentalstraße, 5. Änderung“ das bestehende Gewerbegebiet im Stadtteil Unterdigisheim nach Westen hin zu erweitern. Dabei soll eine im rechtskräftigen Bebauungsplan „Appentalstraße“ festgesetzte Grünfläche in eine Gewerbefläche überführt werden, um am Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer neuen baulichen Anlage zu schaffen.</p>	

Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist, angrenzend an das gemäß § 8 BauNVO ausgewiesene Gewerbegebiet „Appentalstraße“ eine Fahrzeug-Abstellhalle zu errichten. Als Standort wurden die Flst. 158 und 170/2 ermittelt, die teilweise die Flächen des bestehenden Betriebsparkplatzes umfassen. Die vorhandene Fläche ist optimal für die Errichtung einer etwa 390 m² großen Halle geeignet und ermöglicht dadurch die Expansion des Betriebs. Die Baugrenze wird entsprechend dem nach § 22 StrG erforderlichen Anbauverbot mit einem Abstand von 17 m bis 20 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße 433 ausgewiesen. Die Höhe der baulichen Anlage wird auf 6,50 m begrenzt. Da das Betriebsgelände tiefer als die südlich gelegene Landesstraße 433 liegt, ergeben sich durch das geplante Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die nähere Umgebung. Zur Eingrünung des Gewerbegebiets sieht der Bebauungsplan die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vor, sodass ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft gewährleistet werden kann.

Lage

Das Planungsgebiet befindet sich an der nordöstlichen Ortseinfahrt von Unterdigisheim.

Verfahrensstand Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Appentalstraße, 5. Änderung“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Für den Bebauungsplan wurde bereits der Aufstellungsbeschluss gefasst sowie die Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Tabelle 9: Nr. 3.1, Stadtteil Oberdigisheim: Gemischte Baufläche „Geyerbad“

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

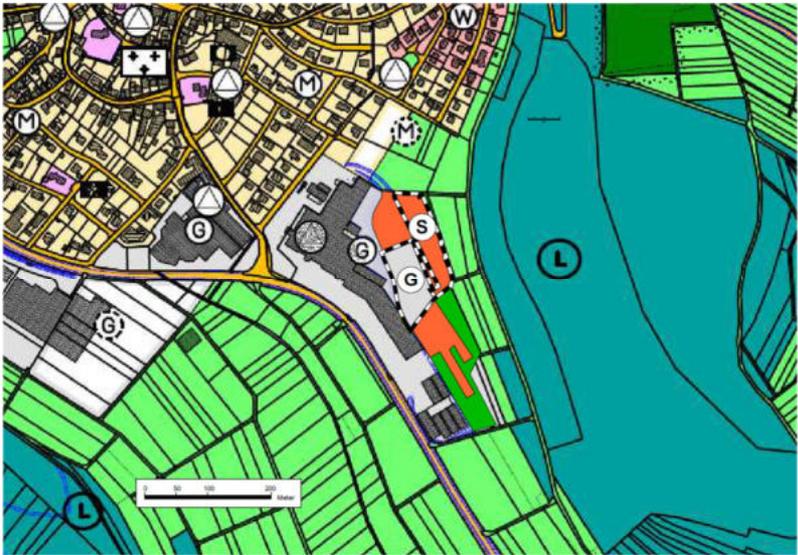
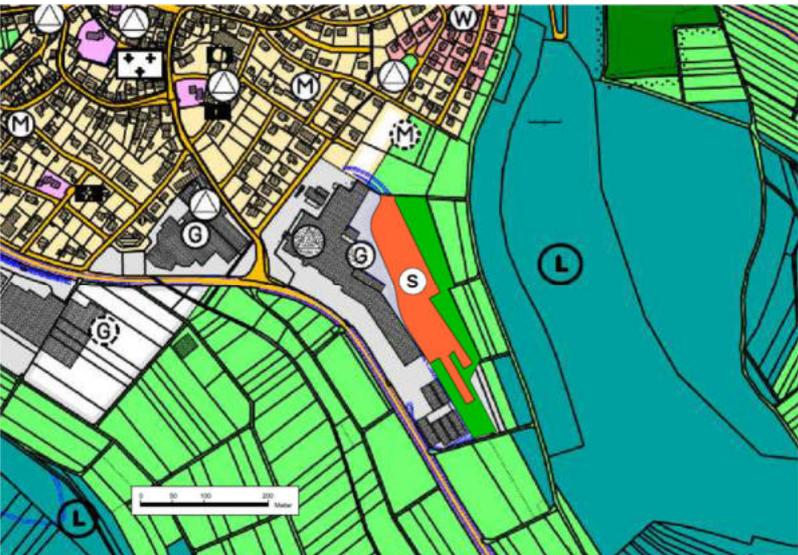
Tabelle 10: Nr. 3.2, Stadtteil Oberdigisheim: Wohnbaufläche „In der Breite, 1. Änderung“

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

Tabelle 12: 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 Gewerbegebietes 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

Für den Bebauungsplan wird derzeit die öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Nach dem Satzungsbeschluss soll der Bebauungsplan zur Genehmigung eingereicht werden.

Tabelle 13: 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 8. Januar 2024

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung