



Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz
Landkreis Zollernalbkreis

16. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Auf Lauen – westlicher Teil“, Albstadt-Onstmettingen

Erläuterungsbericht mit Begründung

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

Fassung: 23. Juni 2026



INHALTSVERZEICHNIS

1	VERFAHRENSVERMERKE	2
2	VORBEMERKUNGEN	3
2.1	Anlass.....	3
2.2	Beteiligte und Planinhalt.....	3
2.3	Rechtliche Grundlagen.....	4
2.4	Aufgabe der Bauleitplanung.....	4
2.5	Inhalt des Flächennutzungsplans.....	4
2.6	Verbindlichkeit	5
3	DARSTELLUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	5
3.1	Umweltauswirkungen.....	5
3.2	Steckbrief der geplanten Flächennutzungsplanänderung.....	5

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Steckbrief der geplanten FNP-Änderung „Auf Lauen – westlicher Teil“	6
------------	---	---

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB) und 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 dieses Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz übereinstimmt.

Albstadt, den

Roland Tralmer
Vorsitzender der
Verwaltungsgemeinschaft

Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen (§ 6 (2) BauGB) am

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

Albstadt, den

Roland Tralmer
Vorsitzender der
Verwaltungsgemeinschaft

2 Vorbemerkungen

2.1 Anlass

Anlass für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf Lauen – westlicher Teil“ im Stadtteil Onstmettingen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen und gestalterischen Voraussetzungen zur Realisierung des geplanten Vorhabens (siehe Tabelle 1 in Kapitel 3.2) geschaffen werden.

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

Das Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus der Verantwortung der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung Sorge zu tragen und diese rahmensetzend für die Bebauungspläne vorzugeben, sodass diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

2.2 Beteiligte und Planinhalt

Das Büro Fritz und Grossmann Umweltplanung GmbH wurde mit der Erstellung der notwendigen Unterlagen zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes beauftragt.

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stephan Kempka

Büroleitung: M. Sc. Tristan Laubenstein

Die Genehmigung des Flächennutzungsplans erfolgt durch das Regierungspräsidium Tübingen.

Für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden folgende Unterlagen erstellt:

- Lageplan im Maßstab 1:3.500
- Erläuterungsbericht mit Begründung
- Umweltbericht (wird noch im weiteren Verfahren erstellt)

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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt 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 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13).

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. Im Rahmen ihrer federführenden Tätigkeit in der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz übernimmt die Große Kreisstadt Albstadt die Aufgaben und Funktionen einer erfüllenden Gemeinde für die Nachbargemeinde Bitz.

2.5 Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan 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 Flächennutzungsplans 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 Gemeinden, mit dem sie ihre flächenbezogenen Planungen koordinieren, ihre wichtigsten Standortentscheidungen darstellen und gleichzeitig den

Bürgern, Trägern öffentlicher Belange und Wirtschaftsunternehmen ihr räumliches Gesamtkonzept anschaulich vermitteln können.

Gemäß § 2a BauGB ist dem Lageplan 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 Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan eine allgemeine, generalisierende und auch typisierende Darstellung der Art der Bodennutzung darstellt und nicht parzellenscharf ist.

3 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

3.1 Umweltauswirkungen

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 in den nachgeordneten Verfahren bei Kenntnis der genauen Vorhaben möglich.

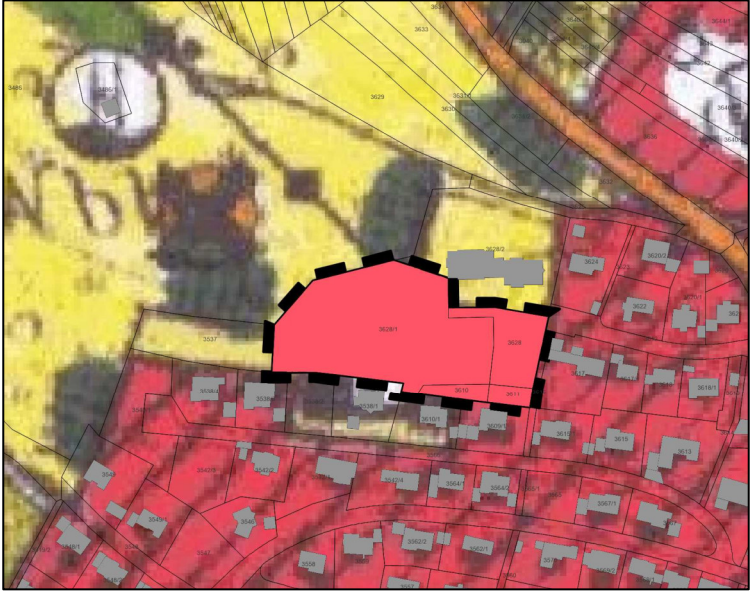
3.2 Steckbrief der geplanten Flächennutzungsplanänderung

Auf den folgenden Seiten wird die Änderung in einem Steckbrief beschrieben. Neben der Vorhabensbeschreibung werden die aktuelle Ausweisung im Flächennutzungsplan und der Stand des Bebauungsplanverfahrens dargestellt.

Der Änderungsbereich wird im Lageplan des Flächennutzungsplans mit der folgenden Signatur umrandet:



Tabelle 1: Steckbrief der geplanten FNP-Änderung „Auf Lauen – westlicher Teil“

Stadt Albstadt: geplante Wohnbaufläche „Auf Lauen – westlicher Teil“	
Planung, 16. Änderung Flächennutzungsplan	
	Standort Gemeinde: Stadt Albstadt Gemarkung: Onstmettingen Vorhaben <u>Nutzungszweck:</u> – geplante Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO <u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,7 ha Art der Änderung <i>Neuausweisung</i>
Bestand, wirksamer Flächennutzungsplan 2006	
	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan ▪ Fläche für die Landwirtschaft ▪ Wohnbaufläche
Ziele und Zwecke der Planung	
Die Stadt Albstadt beabsichtigt im Stadtteil Onstmettingen mit der Änderung des Bebauungsplans „Auf Lauen“ ein ca. 0,7 ha großes Wohngebiet in verdichteter Bauweise auszuweisen. Planungsrechtlich ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen. Das derzeit mit einem Altbau aus den 1930er-Jahren und Anbauten aus den 1970er-Jahren bebaute Grundstück ist derzeit vermietet. Die vorhandenen Räumlichkeiten werden für Ausbildungsförderungsmaßnahmen genutzt. Vor allem die Anbauten, aber auch der Altbau selbst weisen diverse bauliche Mängel auf. Die Mängel an den Anbauten sind so gravierend, dass diese kurz- bis mittelfristig abgerissen werden müssen. Hieraus ergibt sich die Möglichkeit das Areal im Rahmen eines Gesamtkonzepts zu überplanen. Dazu sollen	

die bestehenden Gebäude in zwei Bauabschnitten abgerissen und durch eine neue Wohnbebauung ersetzt werden.

Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der zukünftig angedachten Wohnbebauung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und somit die Schaffung des entsprechenden Planungsrechts erforderlich. Aufgrund der teilweisen Lage im Außenbereich wird für die Bebauungsplanaufstellung das zweistufige Regelverfahren angewandt.

Vorgesehen sind Mehrfamilienhäuser mit mindestens 5-6 Wohneinheiten pro Gebäude. Hierdurch wird eine Einwohnerdichte von ca. 93 EW / ha erreicht. Die Erschließung der geplanten Wohnbaufläche ist über die Straße „Auf Lauen“ gesichert.

Regionalplan Neckar-Alb:

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 weist den Bereich des Plangebiets als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet aus. Die Änderung des Flächennutzungsplanes steht daher keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

Alternativenprüfung:

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Der östliche Teil befindet sich innerhalb des Bebauungsplans „Auf Lauen“ aus dem Jahr 1968. Für den westlichen Teil liegt noch kein Bebauungsplan vor.

Durch die Überplanung und Nachverdichtung unbebauter Flächen im Innenbereich werden Flächen im Außenbereich geschont. Die vorliegende Planung ist gemäß dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ anderen Standorten vorzuziehen.

Lage und Erschließung

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Rand des Albstädter Stadtteils Onstmettingen auf einer Höhe zwischen 839 und 852 m ü. NHN.

Der verkehrliche Anschluss des Plangebiets besteht bereits über die Stichstraße Auf Lauen (Flst. 3612), die in einem Wendehammer endet.

Verfahrensstand Bebauungsplan

Für den Bebauungsplan „Auf Lauen – westlicher Teil“ wurde am 14.12.2023 der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Balingen, den 23. Juni 2026

i.V. Tristan Laubenstein
Büroleitung