

Gemeindeverwaltungsverband „Oberes Filstal“



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020

2. Änderung

HOHENSTADT

VORENTWURF

04.12.2025



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

m quadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

info@m-quadrat.cc
www.m-quadrat.cc

I. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss:
2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: vom
bis zum
4. Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:
5. Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung:
6. Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:
7. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: vom
bis zum
8. Feststellung der Änderung des Flächennutzungsplans
9. Antrag auf Genehmigung beim Landratsamt Göppingen:
10. Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans
11. Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass die Begründung zum Flächennutzungsplan vom und die Planzeichnung vom mit dem Wirksamkeitsbeschluss übereinstimmen und die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

- Wiesensteig, den.....
- Verbandsvorsitzender
Gebhard Tritschler
12. Öffentliche Bekanntmachung und Wirksamwerden der Änderung

II. INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	4
2	Ziele und Zwecke der Planung	5
	Leintalstraße - Berichtigung	5
	Leintalstraße - Bebauungsplanverfahren	5
	Länge	5
	Umnutzung Sonderbaufläche (Funkturmgelände)	5
	2.1 Lage der Änderungsbereiche	6
3	Raumordnung und sonstige Vorgaben	6
	Leintalstraße	6
	Länge / Tauschflächen	7
	Funkturmgelände	7
4	Bestehender Flächennutzungsplan GVV „Oberes Filstal“	7
5	Änderung des Flächennutzungsplans	8
	5.1 Begründung	9
	Leintalstraße	10
	Länge	10
	Umnutzung Sonderbaufläche Funkturmgelände	10
	5.2 Flächenübersicht	11
6	Umweltbelange	11
	Artenschutz	11
	Tauschflächen	11
	6.1 Hochwasservorsorge / Starkregenereignisse	12
	Leintalstraße	13
	Länge	13
	Umnutzung Sonderbaufläche Funkturmgelände	13
	Tauschflächen	13

Anlagen:

- Zeichnerischer Teil i.d.F. vom 04.12.2025
- Umweltbericht – Vorentwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F. vom 04.12.2025
- Anlagen: Artenschutzbegutachtungen zu den Flächen Leintalstraße und Länge
- Umweltbericht – Entwurf zum Bebauungsplan Leintalstraße i.d.F. vom 16.12.2025

III. ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020

1 Vorbemerkungen

Der geltende Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Oberes Filstal“ stammt aus dem Jahr 2005 und hat einen Planungshorizont bis 2020.

Einzelne Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes „Oberes Filstal“ haben nun den Bedarf, den aktuellen Flächennutzungsplan an ihre weitere städtebauliche Entwicklung anzupassen. Zunächst war dazu ein gemeinsames Änderungsverfahren angedacht.

In einem ersten Schritt hatte hierzu im März 2023 eine Informationsrunde zu angestrebten Bauflächenausweisungen mit dem Landratsamt Göppingen stattgefunden. Im Nachgang zu dieser Scoping-Veranstaltung wurden zu den damals vorgestellten Flächen erste schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Auch vom Regierungspräsidium Stuttgart und dem Verband Region Stuttgart wurden Stellungnahmen eingeholt.

Aufgrund der dabei gewonnenen Erkenntnisse haben die Einzelgemeinden eine Auswahl an Bereichen getroffen, für die das förmliche Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes eingeleitet wurde. Anschließend wurde mit Schreiben vom 19. Oktober 2023 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgenommen. Dabei gingen Stellungnahmen ein, mit denen sich die Verwaltungen der Gemeinden auseinandersetzen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sollte zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Diese wurde bislang jedoch nicht vorgenommen, da sich die Prioritäten in den gemeindlichen Entwicklungsabsichten – auch aufgrund der eingegangenen Anregungen der Behörden und Träger – nochmals verändert hatten.

Zwischenzeitlich hat sich zudem gezeigt, dass aufgrund der unterschiedlichen Zeithorizonte der jeweiligen Planungsabsichten ein Gesamt-Änderungsverfahren ungünstig ist. So sollen nun die anstehenden Änderungen jeweils Projekt- bzw. Gemeindebezogen erfolgen.

Daher wird mit der nun vorliegenden 2. Änderung der Bereich der Gemeinde Hohenstadt betrachtet.

Dabei handelt es sich einerseits um Flächen für die bereits Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurden, so dass der Flächennutzungsplan hierzu parallel geändert werden soll. Anderseits sollen die Voraussetzungen zur Umnutzung von Sonderbauflächen des Bundes geschaffen werden und Berichtigungen der Flächennutzungsplandarstellungen erfolgen.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Leintalstraße - Berichtigung

Am östlichen Ortsrand befindet sich an der Leintalstraße bereits Bebauung in Form von Wohn- und landwirtschaftlichen Gebäuden. Neue Vorhaben konnten in den letzten Jahren über Einbeziehungssatzungen ermöglicht werden. Diese werden in der nun vorliegenden Änderung als Berichtigung übernommen und künftig als gemischte Baufläche (Bestand) dargestellt.

Leintalstraße - Bebauungsplanverfahren

Im Bereich der Leintalstraße bestehen weitere Bebauungswünsche für die bereits 2021 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt wurde.

Anschließend wurden aufgrund von vorgetragenen Anregungen und Entwicklungswünschen Abstimmungen vorgenommen, die eine deutliche Reduzierung des Planbereichs zur Folge haben. Dieses Ergebnis bildet die Grundlage für den inzwischen erarbeiteten und in seinem Umfang reduzierten Bebauungsplanentwurf. Aufgrund des nun anstehenden Verfahrensschritts wird die Änderung des Flächennutzungsplanes hierfür erforderlich und soll somit im Parallelverfahren vorgenommen werden.

Länge

Die Gemeinde betreibt für diesen Planbereich bereits ein Bebauungsplanverfahren zur Entwicklung von Wohnbauflächen. Ein erster Aufstellungsbeschluss wurde im Jahr 2019 gefasst. Dabei sollte das Verfahren auf Grundlage des damals noch geltenden § 13 b BauGB durchgeführt werden. Aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Gesetzesänderungen steht diese Art des Verfahrens nicht mehr zur Verfügung. Da jedoch weiterhin eine Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde vorhanden ist, besteht weiterhin die Absicht dieses Gebiet zu entwickeln. Da der Planbereich ebenfalls nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist dessen Änderung auch für diesen Bereich erforderlich.

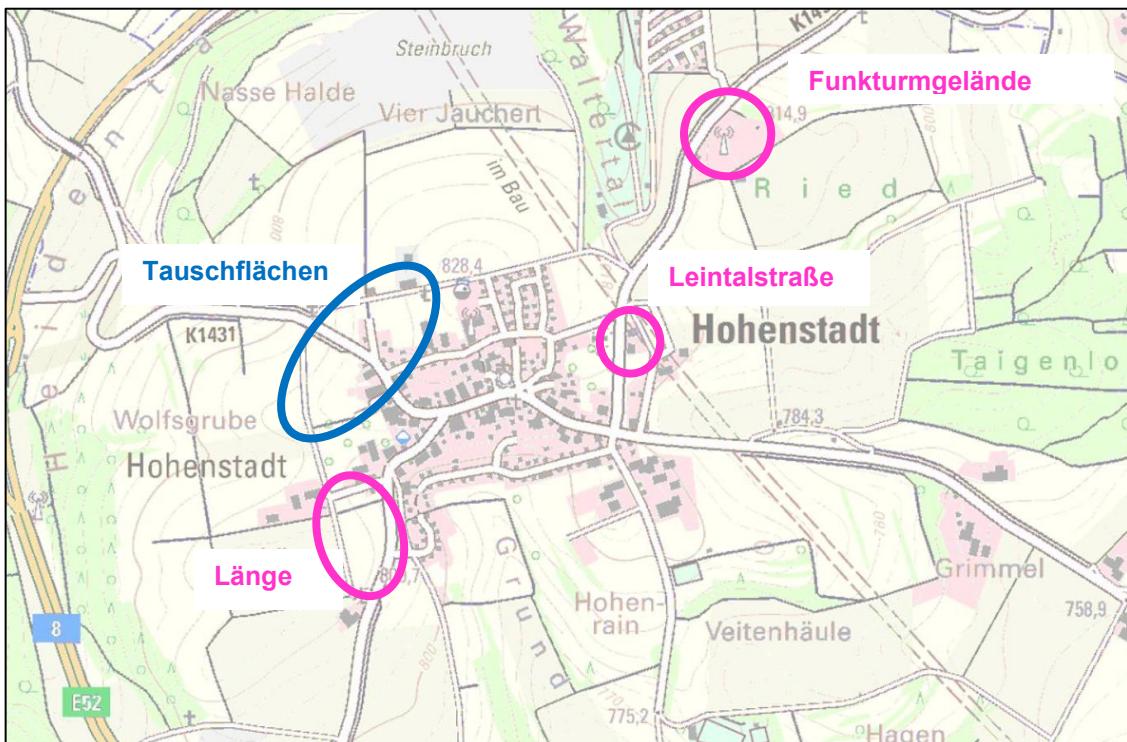
Für die Planbereiche Leintalstraße und Länge ist die Gemeinde bereit im Gegenzug zu dieser Entwicklung andere, bereits im Flächennutzungsplan enthaltene aber noch unbebaute Bauflächen im Tausch zurückzunehmen.

Umnutzung Sonderbaufläche (Funkturmgelände)

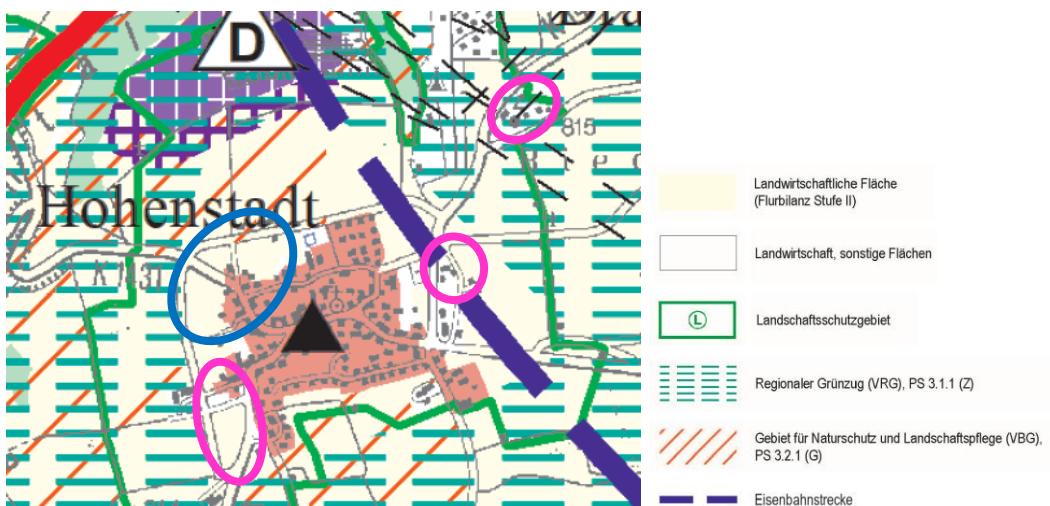
Nordöstlich der Ortslage befindet sich ein Funkturmgelände, dass bislang als Sonderbaufläche „Bund“ auf ehemals militärisch genutzten Flächen im Flächennutzungsplan enthalten ist. Auf Teileflächen finden sich Lager- und Wohngebäude, die nur noch als Unterstand bzw. nicht mehr genutzt werden.

Die Gemeinde ist schon seit Jahren bemüht für diese bundeseigenen Flächen eine gewerbliche Nutzung zu erreichen und das brachliegende Gelände anstelle von Außenbereichsflächen zu entwickeln. Da der Funkturm selbst bereits von Mobilfunkbetreibern „nachgenutzt“ wird, soll nur ein Teil der Fläche hierfür verwendet werden.

2.1 Lage der Änderungsbereiche



3 Raumordnung und sonstige Vorgaben



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2009 des Verbands Region Stuttgart

Leintalstraße

Die Fläche Leintalstraße befindet sich auf sonstigen landwirtschaftlichen Flächen. Die Darstellung der geplanten Eisenbahnstrecke verweist auf die zwischenzeitlich in Betrieb genommene Eisenbahnneubaustrecke Wendlingen-Ulm. Sonstige Regionalplanerische Vorgaben werden durch den Änderungsbereich nicht berührt.

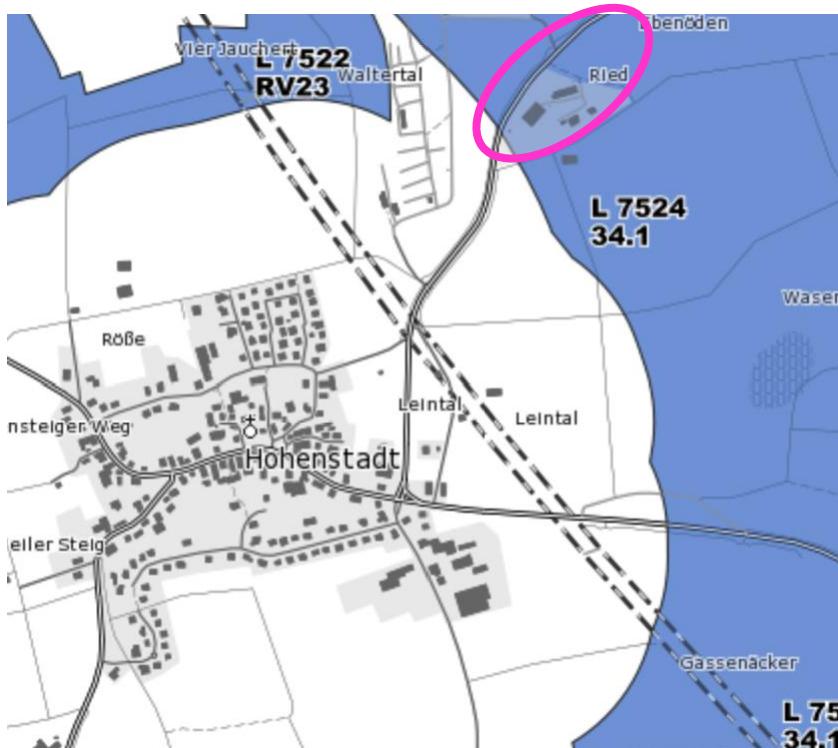
Länge / Tauschflächen

Auch für den Bereich Länge sowie für die Tauschflächen sind landwirtschaftliche bzw. sonstige landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Funkturmgelände

Das Gelände des Funkturms befindet sich innerhalb eines Regionalen Grünzugs. Im Norden, Osten und Südosten grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an diese Fläche.

Darüber hinaus befinden sich die Flächen in einem nachgewiesenen Rohstoffvorkommen, welches in den Kartenwerken des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau verzeichnet ist. Es handelt sich um Kalksteine des Oberjuras, die sich für den Verkehrswegebau, für Baustoffe und als Betonzugschlag eignen.



4 Bestehender Flächennutzungsplan GVV „Oberes Filstal“

Für die Änderungsbereiche Leintalstraße und Länge stellt der geltende Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Fläche dar.

Das Funkturmgelände ist als Sonderbaufläche des Bundes eingetragen.

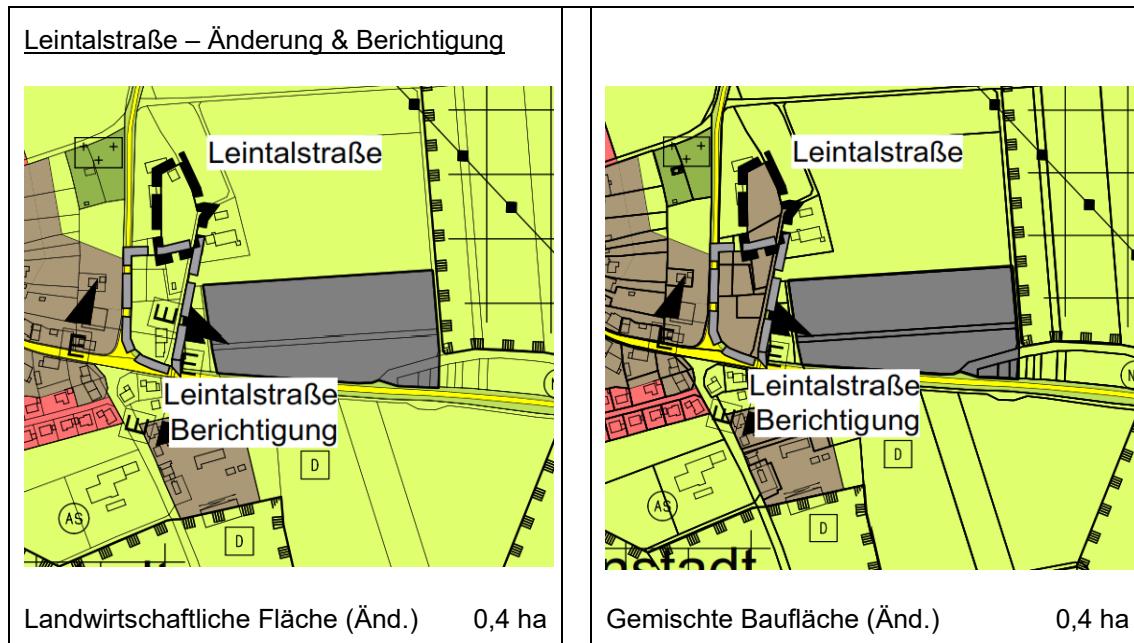
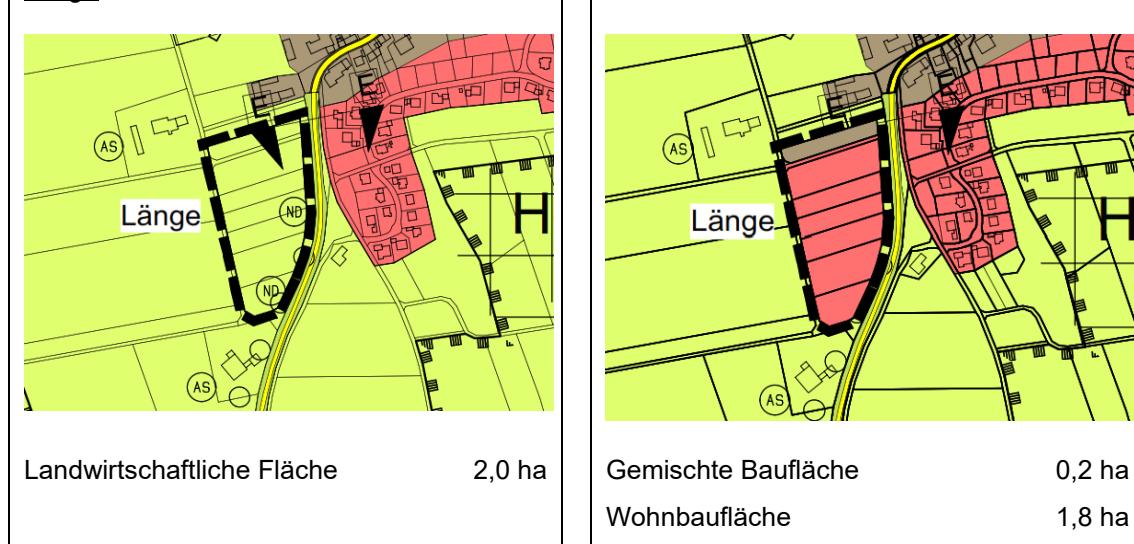
Hohenstadt hat im Flächennutzungsplan 2020 keine geplanten Wohnbauflächen ausgewiesen.

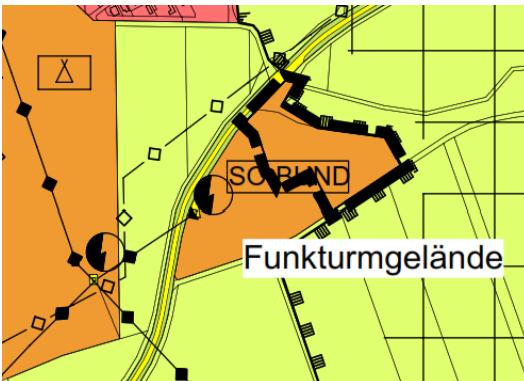
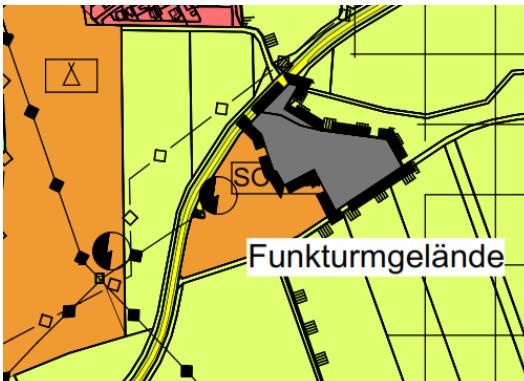
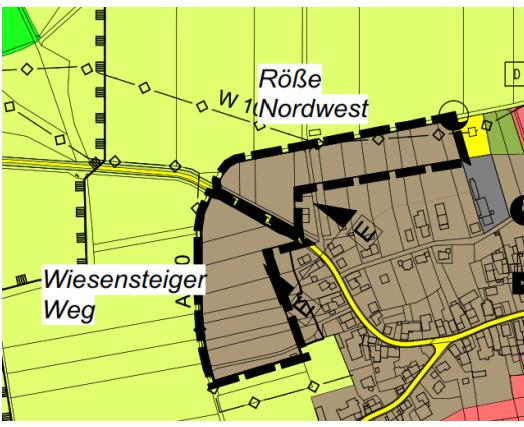
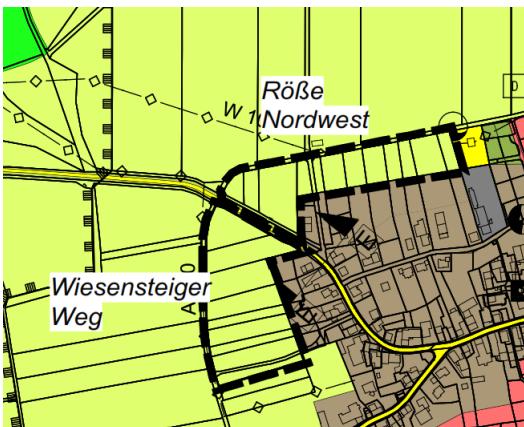
Als gemischte Baufläche ist der „Wiesensteiger Weg“ mit 2,7 ha in der Fortschreibung enthalten. Bisher hat die Gemeinde diese Flächen nicht entwickelt. Daher sollen diese sowie die unbebaute Mischbauflächen „Röße“ am nordwestlichen Ortsrand für einen Tausch der neu auszuweisenden Bauflächen Leintalstraße und Länge herangezogen werden.

5 Änderung des Flächennutzungsplans

Bestand FNP

2. Änderung FNP

Länge

Bestand FNP	2. Änderung FNP
<u>Funkturmgelände</u>	
	
Sonderbaufläche 0,9 ha	Gewerbebaufläche 0,9 ha
<u>Tauschflächen</u>	
	
Gemischte Baufläche Röße Nordwest Wiesensteiger Weg	Landwirtschaftliche Fläche Röße Nordwest Wiesensteiger Weg
1,8 ha 2,3 ha	1,8 ha 2,3 ha

5.1 Begründung

Mit der vorliegenden Änderung für die Gebiete Leintalstraße und Länge sollen durch einen flächenneutralen Flächentausch die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen an städtebaulich geeigneteren Standorten zu entwickeln. So werden die bisher als gemischte Bauflächen enthaltenen Bereiche im Nordwesten der Siedlungslage als Tauschfläche herausgenommen und als Fläche für Landwirtschaft (Bestand) dargestellt werden. Damit entfällt die Ausweisung zusätzlicher Flächen für die beiden Gebiete und auch ein über die bisherigen Bedarfe hinausgehender Bedarf wird nicht angeführt. Die Gesamtbilanz an Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen ändert sich somit im Flächennutzungsplan nicht. Auf die Flächenübersicht im nachfolgenden Kapitel wird verwiesen.

Die Herausnahme der gemischten Bauflächen im Tausch für Wohnbauflächen hat jedoch auch einen freiwerdenden Anteil an gewerblichen Bauflächen zur Folge. Dieser „Überschuss“ an Gewerbebaufläche umfasst gut 0,8 ha (s. Kapitel 5.2) und soll für einen späteren Bedarf weiterhin zur Verfügung stehen. Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird zunächst auf eine Darstellung dieser Flächen in der Planzeichnung verzichtet. Es wird jedoch festgehalten, dass diese Flächen bei einer künftigen gewerblichen Entwicklung im Rahmen des Kontingents berücksichtigt werden können.

Leintalstraße

Der Bereich zwischen Merklinger Straße und Drackensteiner Straße entlang der Leintalstraße befand sich bis vor wenigen Jahren gänzlich im Außenbereich. Nachdem der Bereich aufgrund der baulichen Struktur und der örtlichen Gegebenheiten jedoch deutlich durch den angrenzenden (bebauten) Innenbereich geprägt war und in Hohenstadt Bedarf an Bauland bestand, hat die Gemeinde für dieses Gebiet in den Jahren 2014 und 2016 bereits zwei Einbeziehungssatzungen aufgestellt.

Aufgrund der Erfordernis nach einem Ersatzneubau eines Wohnhauses an einer ehemaligen Hofstelle sowie einer ergänzenden Bebauung im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung soll dieser Entwicklungsabsicht Rechnung getragen werden.

Länge

Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde wird ausgelöst durch die Nachfrage von - Großteils - ehemaligen Hohenstadter Einwohnern, die nach ihrem Wegzug wieder in ihre Heimatgemeinde zurückkehren möchten. Durch den im letzten Jahr neu eröffneten Bahnhof Merklingen und die somit verbesserte ÖPNV-Anbindung gewinnt Hohenstadt als Wohnort an Attraktivität.

Auch die veränderten Arbeitsbedingungen, bei denen die homeoffice-Tätigkeit einen größeren Anteil hat, wirkt sich durch eine gestiegene Nachfrage aus.

In der Gemeinde sind zwar Baulücken vorhandenen, jedoch sind diese in privater Hand. Auch besteht keine Bauverpflichtung für diese Grundstücke. Daher ist ein Zugriff auf diese freien Flächen durch die Gemeinde nicht möglich. Auch eine Abfrage, ob Verkaufsbereitschaft bestünde, ist bislang ohne Erfolg geblieben. So hat sich die Gemeinde dazu entschieden, zur Befriedigung des beschriebenen Bedarfs neue Bauflächen auszuweisen.

Umnutzung Sonderbaufläche Funkturmgelände

Ein Teil der bisherigen Sonderbaufläche des Funkturms soll in Gewerbebaufläche umgewandelt werden. Da der Funkturm weiterhin bestehen bleiben soll, werden die für diesen benötigten Flächen weiterhin als Sonderbauflächen dargestellt. Die übrigen (vorhandenen) Gebäude und überwiegend bereits befestigte Freiflächen, werden bereits anderweitig genutzt. Mit der Ausweisung als Gewerbebaufläche soll die Möglichkeit geschaffen werden, diese Nutzungen auf eine planungsrechtliche Grundlage zu stellen. Da keine Veränderung der Gebietsgröße erfolgt und dessen Umfang an baulichen Anlagen keine wesentlichen Erweiterungen erlaubt, werden Veränderungen lediglich im Rahmen der bisherigen Ausprägung erfolgen können.

Somit kann auch im Hinblick auf die Lage im Regionalen Grüngang festgestellt werden, dass es sich lediglich um eine Umnutzung bereits bebauter Flächen handelt und der Grüngang damit keiner weiteren baulichen Belastung ausgesetzt wird.

Die Fläche liegt zwar in dem in Kapitel 3 genannten Rohstoff-Vorkommensgebiet, jedoch in dessen Randbereich. Da es sich bei der vorliegenden Änderung nur um eine Umwidmung von Sonder- in Gewerbebauflächen handelt und davon lediglich bereits bebaute Bereiche umfasst, erfolgt keine weitere Flächeninanspruchnahme. Auch bei einem Abbau der Rohstoffe kann im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden, dass aufgrund dieser Rahmenbedingungen und mit Blick auf die Lage an der K 1435 als Verbindungsstraße Hohenstadt-Drackenstein eine Einbeziehung des Änderungsbereichs in ein Abaugebiet unwahrscheinlich erscheint.

Einer Nachnutzung dieser baulich genutzten Flächen sollte der Vorrang vor Neuinanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen gegeben werden.

5.2 Flächenübersicht

Mischbauflächen			Summe
Bestand	Rößle Nordwest 1,82 ha	Wiesensteiger Weg 2,30 ha	4,11 ha
Planung	Leintalstraße 0,37 ha	Länge 0,22 ha	0,58 ha
Verbleibende Mischbaufläche			3,53 ha
davon anteilig		Wohnbaufläche 1,77 ha	Gewerbebaufläche 1,77 ha

Wohnbaufläche			
Bestand		-	
Planung	Länge 1,78 ha	Tauschfläche 1,77 ha	0,02 ha
Tauschfläche der Mischbauflächen ist ausreichend			

Gewerbebauflächen			
Bestand	Leintal Gewerbe 3,07 ha		3,07 ha
Planung	Funkturmgelände 0,93 ha	Tauschfläche 1,77 ha	Überschuss 0,84 ha
Tauschfläche der Gewerbebauflächen übersteigt Bedarf			

Der „Überschuss“ an gewerblicher Baufläche steht als **Reservefläche** ohne Plandarstellung für künftige Ausweisungen zur Verfügung.

6 Umweltbelange

Die Umweltbelange sind im Umweltbericht-Vorentwurf zur vorliegenden 2. Änderung berücksichtigt.

Da es sich bei der Änderung Leintalstraße um ein Parallelverfahren zum Bebauungsplan handelt, zu dem zwischenzeitlich ein Umweltbericht als Entwurf vorliegt, wird dieser als Anlage beigelegt.

Artenschutz

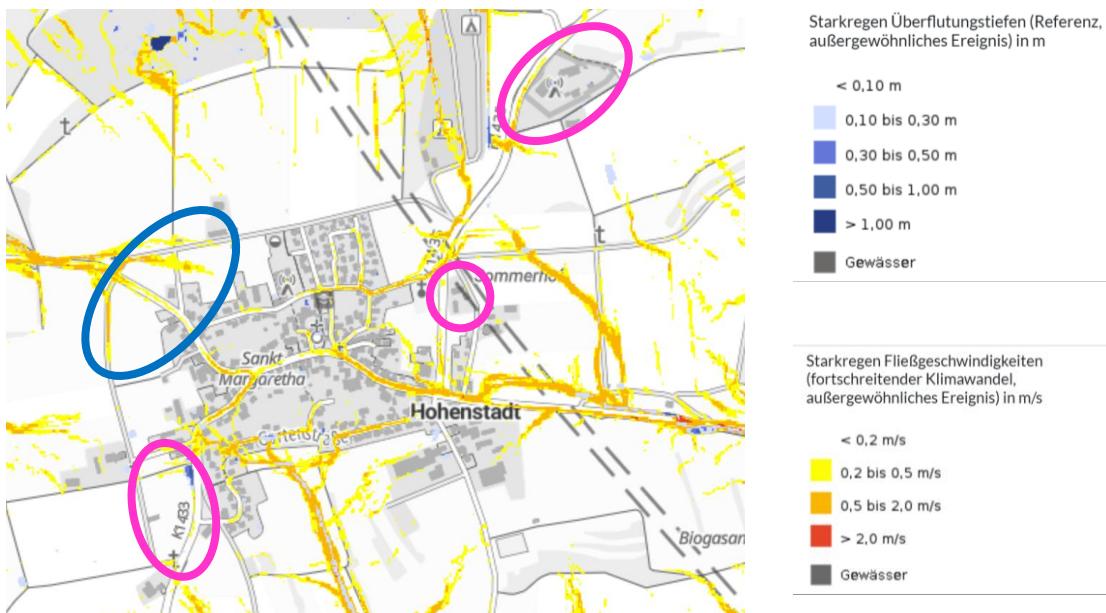
Für die Änderungsbereiche Leintalstraße und Länge wurden zur Ermittlung der Belange des Artenschutzes bereits gesonderte Gutachten erarbeitet. Diese werden ebenfalls als Anlage beigefügt.

Tauschflächen

Bei den Tauschflächen kann auf eine gesonderte Betrachtung der Umweltbelange verzichtet werden, da hier der derzeitige Zustand weiterhin erhalten bleibt.

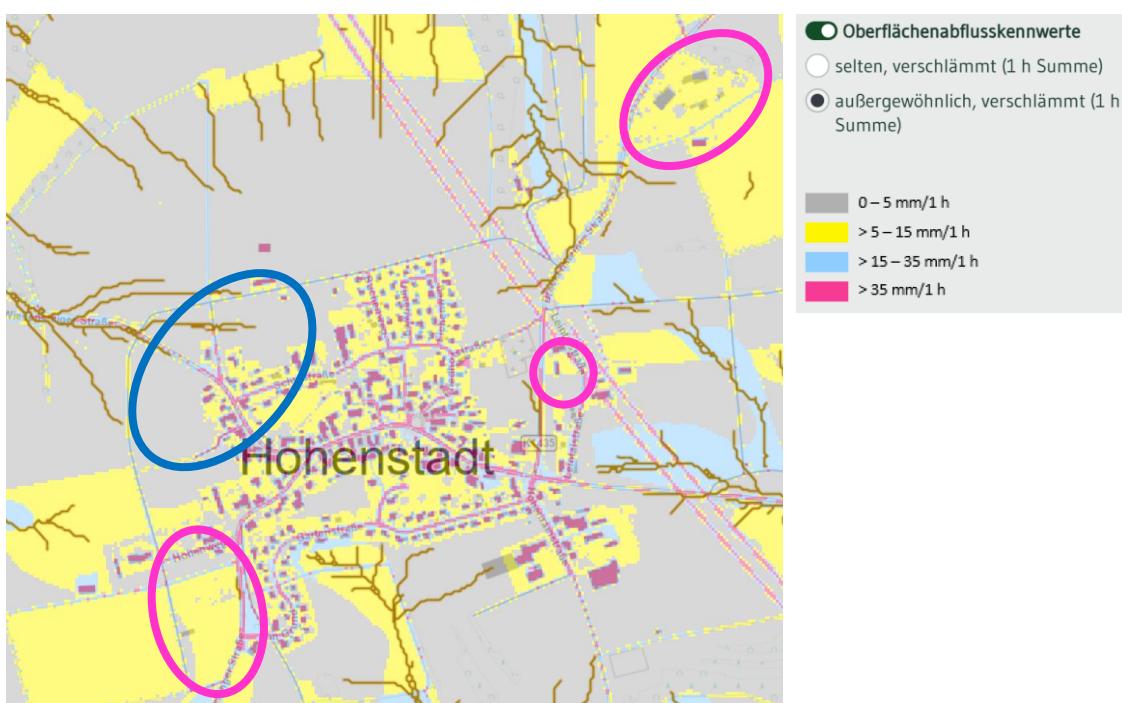
6.1 Hochwasservorsorge / Starkregenereignisse

Die Gemeinde Hohenstadt hat derzeit noch kein Starkregenrisikomanagement. Im digitalen Klimaatlas der Region Stuttgart ist erkennbar, dass im Gemeindegebiet nahezu keine Überflutungsflächen durch Starkregen auftreten. Dies ist auf die geologischen Verhältnisse, also die Lage innerhalb eines Karstgebietes und der damit hohe Versickerungsleistung zurückzuführen.



Quelle: Digitaler Klimaatlas Region Stuttgart, Abfrage 12/2025

Anhand der Hinweiskarten zu Oberflächenabflüssen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) kann eine erste grobe Einschätzung der Starkregengefährdung einer Ortslage oder z. B. von geplanten Baugebieten vorgenommen werden, wenn hier noch keine Starkregen-gefahrenkarten vorliegen. Dabei wird der Anteil des Niederschlagswassers angezeigt, der zum Abfluss kommt.



Quelle: LUBW Kartendienst, Abfrage 12/2025

Leintalstraße

Den Kartenwerken des digitalen Klimaatlasses ist zu entnehmen, dass Starkregen-Abflussbahnen die Flächen des Planbereichs nicht direkt betreffen.

Ergänzend lässt sich den Karten der LUBW entnehmen, dass der Anteil des Niederschlags, der im Planbereich zum Abfluss kommt im derzeitigen Zustand gering bis mäßig anzusehen ist.

Länge

Für diesen Planbereich ist in den Kartenwerken im Nordosten ein kleiner Überflutungsbereich zu erkennen. Mit Blick auf die Abflusskennwerte sind diese im mäßigen Bereich abzulesen und damit mehr als in anderen Teil des Gemeindebereichs. Abflussbahnen sind nicht verzeichnet, so dass davon auszugehen ist, dass das auf der Fläche anfallende Niederschlagswasser zeitverzögert versickert.

Durch das eingeleitete Bebauungsplanverfahren wurde bereits ein geologisches Gutachten erstellt, welches diese Situation bestätigt. So ist die Versickerungsleistung nur in Teilen, dem Karstgebiet entsprechend, höher zu verzeichnen, wodurch sich auch die Überflutungsfläche begründen lässt. Es wurde zudem bereits eine erste Konzeption zur Entwässerung erarbeitet. Diese sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser in den versickerungsfähigen Bereichen dem Grundwasser wieder zuzuführen und diese Flächen lediglich über einen Notüberlauf an Flächen östlich des Ortsbereichs anzuschließen.

Umnutzung Sonderbaufläche Funkturmgelände

Für diesen Änderungsbereich sind keine Überflutungsflächen dargestellt. Hinsichtlich der Abflusskennwerte sind auch hier auf der Fläche Werte im mäßigen Bereich abzulesen. In Teilen ist dies sicherlich auf den vorhandenen Versiegelungsgrad zurückzuführen. Abflussbahnen sind nicht verzeichnet, so dass davon auszugehen ist, dass das auf der Fläche anfallende Niederschlagswasser zeitverzögert versickert.

Tauschflächen

Diese Flächen sind nicht von Überflutungsflächen betroffen und die Abflusskennwerte sind als gering anzusehen. Für die Tauschfläche Röße Nordwest ist eine Abflussbahn verzeichnet, die sich vermutlich trotz des geringen Abflusskennwertes auf die Topografie zurückführen lässt.

Durch die Herausnahme der Bauflächenausweisung und der Festlegung als landwirtschaftliche Fläche wird es in diesem Bereich keine Veränderung ergeben.

Grundsätzlich lässt sich bei den künftigen Bauflächen feststellen, dass ein Zustrom von umgebenden Flächen bei Starkregenereignissen nicht auftritt, so dass hier ein geringes Gefahrenpotential anzunehmen ist.