

Gemeindeverwaltungsverband Dornstetten
Dornstetten – Glatten – Schopfloch – Waldachtal



Landkreis Freudenstadt

Flächennutzungsplan 2030
- 5. punktuelle Änderung

Regelverfahren

BEGRÜNDUNGEN

zur Flächennutzungsplanänderung

Fassung vom 26.11.2025

Entwurf

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 26.11.2024 sind grau hinterlegt.



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1.	Planerfordernis.....	1
2.	Inhalte der 5. punktuellen Änderung der FNP-Änderung.....	2
2.1	Gesamtübersicht der einzelnen Änderungspunkte (tabellarisch).....	2
2.2	Gesamtübersicht der einzelnen Änderungspunkte (Übersichtslageplan).....	3
2.3	Verfahrensgang.....	4
3.	Änderungen im Teilverwaltungsraum Schopfloch.....	5
3.1	Darstellung der einzelnen Änderungspunkte.....	5
4.	Änderungen im Teilverwaltungsraum Waldachtal.....	14
4.1	Darstellung der einzelnen Änderungspunkte.....	14
5.	Änderungen im Teilverwaltungsraum Glatten.....	22
5.1	Darstellung der einzelnen Änderungspunkte.....	22
6.	Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung.....	24
7.	Anlagen.....	25
7.1	Teilplan Schopfloch, Änderung (5Ae_S-So01), A4, M 1:5.000.....	25
7.2	Teilplan Schopfloch – Oberiflingen, Änderung (5Ae_SO-So01), A4, M 1:5.000.....	25
7.3	Teilplan Schopfloch – Ober-/ Unteriflingen (5Ae_IF-Gem01), A4, M 1:5.000.....	25
7.4	Teilplan Waldachtal – Hörschweiler, Änderung (5Ae_WH-Ge01), A4, M 1:5.000.....	25
7.5	Teilplan Waldachtal – Lützenhardt, Änderung (5Ae_WL-Wo01), A4, M 1: 5.000.....	25
7.6	Teilplan Waldachtal – Cresbach, Änderung (5Ae_WC-Wo01), A4, M 1:5.000.....	25
7.7	Teilplan Glatten, Änderung (5Ae_G-So01), A4, M 1:5.000.....	25
7.8	Legende.....	25

1. Planerfordernis

Das Verfahren zur generellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2030 des GVV Dornstetten wurde am 02.03.2017 mit dem Wirksamkeitsbeschluss durch die Verbandsversammlung zum Abschluss gebracht. Der Flächennutzungsplan 2030 wurde mit dem Schreiben vom 09. Januar 2018 genehmigt.

Im Zuge einer 1. Änderung des FNP wurden zwei zusätzliche Gewerbeflächen im Teilverwaltungsraum Dornstetten („Zwischen den Hecken“ und „Alte Poststraße Nord“) im Zusammenhang mit konkreten Erweiterungsabsichten aufgenommen. Diese 1. Änderung wurde am 28.06.2019 vom LRA Freudenstadt genehmigt (AZ: 30.11/621.31/P2017038).

Das Verfahren zur 2. Änderung des FNP, das im Jahr 2020 eingeleitet wurde, ist weitestgehend abgeschlossen. Da beim Änderungspunkt „Werksentwicklung Fa. Schmalz (2Ae_G-Ge01)“ in Glatten noch Klärungsbedarf besteht, soll dieses durch Beschluss des GVV am 26.11.2024 aus dem 2. Änderungsverfahren herausgelöst und in einer 4. Änderung abgehandelt werden.

Inzwischen wurde außerdem bereits ein 3. Änderungsverfahren mit insgesamt 16 Änderungen eingeleitet, welches ebenfalls mit Beschluss des GVV am 26.11.2024 abgeschlossen und zur Genehmigung vorgelegt werden soll. Dies war u.a. aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen und die sich ergebende neue Rechtsgrundlage durch Aufhebung des § 13b BauGB erforderlich. Darüber hinaus wurden aktuell absehbare Entwicklungen einzelner Gewerbebetriebe im Verbandsgebiet und der immer mehr im Fokus stehenden Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien im Vorgriff auf anstehende verbindliche Bauleitplanverfahren oder anderer Genehmigungsverfahren mit in das 3. Änderungsverfahren aufgenommen.

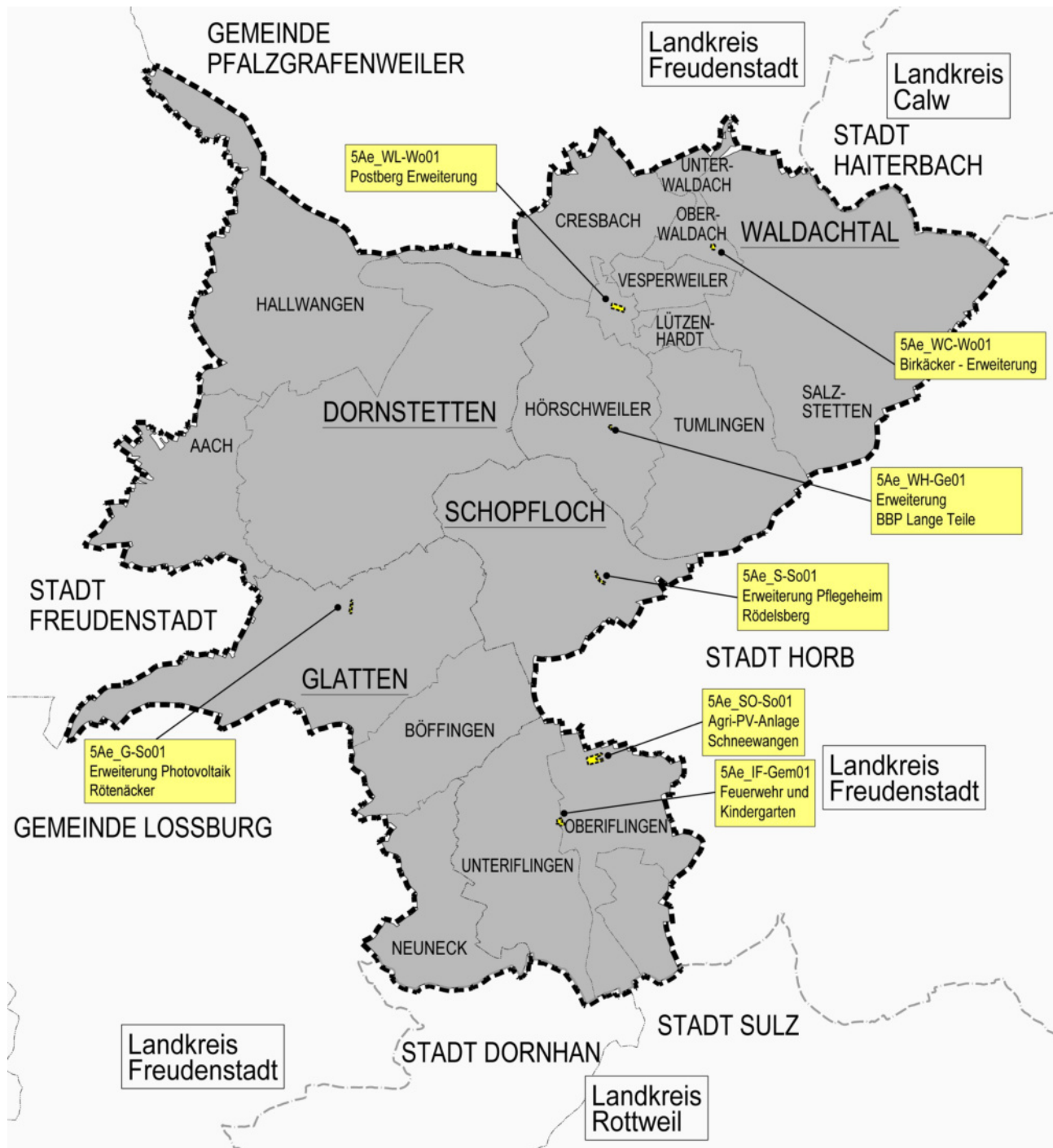
Die nun anstehende 5. Änderung berücksichtigt weitere konkrete Anfragen **bzw. Vorhaben** zur Entwicklung einer PV-Freiflächenanlage **sowie eines Feuerwehrstandorts und Kindergartens** bzw. die Erweiterung eines bestehenden Pflegeheims im TVR Schopfloch.

Im TVR Waldachtal soll ein bestehendes Gewerbegebiet sowie ein bestehendes Wohngebiet erweitert werden. Für letzteres erfolgt im Gegenzug eine Wohnbauflächen-Rücknahme an anderer Stelle. Darüber hinaus soll im Rahmen der vorliegenden 5. Änderung im TVR Glatten die Erweiterung einer Photovoltaikanlage berücksichtigt werden.

2. Inhalte der 5. punktuellen Änderung der FNP-Änderung

2.1 Gesamtübersicht der einzelnen Änderungspunkte (tabellarisch)

<i>Kürzel</i>	<i>TVR</i>	<i>Bezeichnung</i>
5Ae_S-So01	Schopfloch	Erweiterung Pflegeheim Rödelsberg
5Ae_SO-So01	Schopfloch-Oberiflingen	Agri-PV-Anlage Schneewangen
5Ae_IF-Gem01	Schopfloch-Ober-/ Unteriflingen	Feuerwehr und Kindergarten
5Ae_WH-Ge01	Waldachtal-Hörschweiler	Erweiterung BBP Lange Teile
5Ae_WL-Wo01	Waldachtal-Lützenhardt	Postberg Erweiterung
5Ae_WC-Wo01	Waldachtal-Cresbach	Rücknahme Birkäcker – Erweiterung
5Ae_G-So01	Glatten	Erweiterung Photovoltaik Rötenäcker



2.3 Verfahrensgang

Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB

Aufstellungsbeschluss (Verbandsversammlung)	am	26.11.2024
ortsübliche Bekanntmachung	am	24.01.2025

Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (1) BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit	vom	27.01.2025
	bis	07.03.2025

Behördenbeteiligung § 4 (1) BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden / sonstiger Träger öffentlicher Belange	vom	15.01.2025
	bis	07.03.2025

Anregungen

Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Beschluss zur Offenlage	am	__-__-__-__-__
---	----	----------------

Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB

Auslegungsbeschluss	am	__-__-__-__-__
Ergänzter Auslegungsbeschluss	am	__-__-__-__-__
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	__-__-__-__-__
Öffentliche Auslegung	vom	__-__-__-__-__
	bis	__-__-__-__-__
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	vom	__-__-__-__-__
	bis	__-__-__-__-__

Anregungen § 3(2) BauGB

Behandlung der vorgebrachten Anregungen	am	__-__-__-__-__
---	----	----------------

Wirksamkeitsbeschluss

Feststellung des Entwurfs	am	__-__-__-__-__
---------------------------	----	----------------

Genehmigung § 6 BauGB

Genehmigung des Flächennutzungsplanes mit Erlass des Landratsamtes Freudenstadt	am	__-__-__-__-__
--	----	----------------

Bekanntmachung § 6(5) BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung durch den Gemeindeverwaltungsverband	am	__-__-__-__-__
--	----	----------------

3. Änderungen im Teilverwaltungsraum Schopfloch

3.1 Darstellung der einzelnen Änderungspunkte

3.1.1 Schopfloch – Erweiterung Pflegeheim Rödelsberg (5Ae_S-So01)

Lage / Kurzbeschreibung

Von 1956 bis 1976 gab es in Schopfloch das "Hotel am Rödelsberg". Vor 40 Jahren entschloss sich der damalige Eigentümer dort ein Pflegeheim einzurichten und verpachtete es an einen Betreiber. 1995 übernahm ein Investor das "Haus am Rödelsberg" selbst und führt es seitdem in eigener Regie. U.a. handelt es sich dabei inzwischen teilweise um eine vollstationäre Einrichtung für Menschen mit psychischen Erkrankungen.

Bereits seit langem stößt dieses an seine Kapazitätsgrenze und soll daher erweitert werden. Darüber hinaus muss das Pflegeheim aufgrund aktueller Richtlinien bis 2029 auf Einbettzimmer umgebaut/ umgestellt werden. Bereits im Jahr 2021 wurden dafür Erweiterungskonzepte am bestehenden Standort entwickelt.

Kurzfristig soll die Fläche zur Realisierung von Stellplätzen genutzt werden.

Für eine bauliche Entwicklung ist die Schaffung von Baurecht in Form einer FNP-Änderung und der Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Südlich des Plangebiets befindet sich die Landstraße L370 Kreisstraße K4760. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse sind Unterschreitungen des Anbauverbots im Rahmen des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens abzustimmen.

Übergeordnete Planungen

Regionalplan Nordschwarzwald 2015

- bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet
- Gewerbe/ Industrie Planung



Sonstige übergeordnete Festsetzungen von Belang

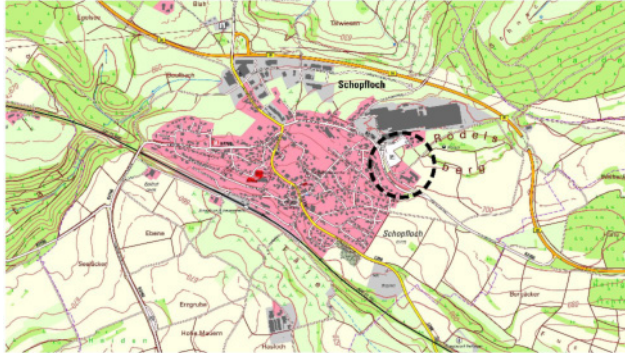
- WSG Schachtbrunnen ZV WV Haugenstein Zone III und IIIA südlich angrenzend
- L370-K 4760 südlich angrenzend

Zugehöriges BBP-Verfahren:

Verfahrensstand:

Genehmigung (geplant):

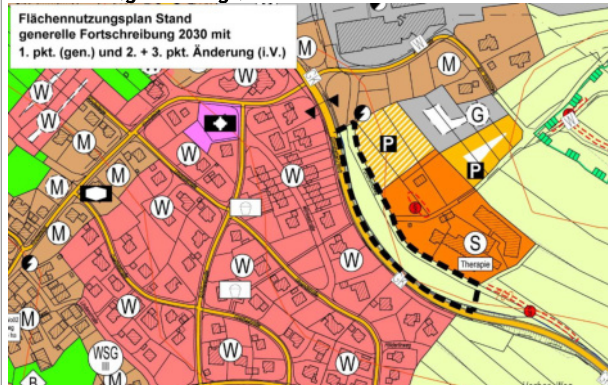
Ausschnitt aus der topographischen Karte



Luftbildausschnitt



FNP 2030 (genehmigt):

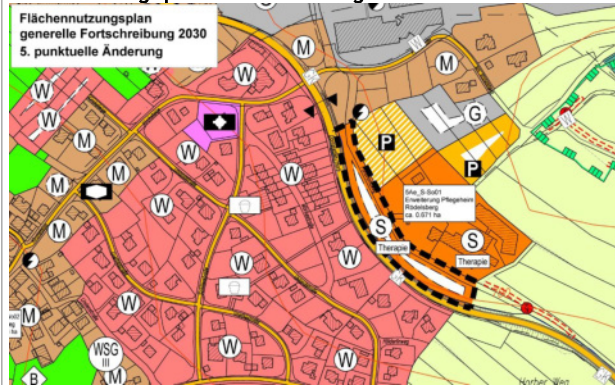


Bestand FNP (genehmigt):

Fläche für die Landwirtschaft: 0,671 ha

FNP-Änderungsfläche: 0,671 ha

FNP 2030 – geplante 5. Änderung



Planung FNP 2030 – 5. punktuelle Änderung:

Sonderbaufläche Therapie geplant: 0,671 ha

FNP-Änderungsfläche: 0,671 ha

Umweltbericht

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Durch den Eingriff gehen hochwertige Feldhecken verloren, darüber hinaus sind geringwertige Biotope betroffen, woraus sich eine mittlere Beeinträchtigung für das Schutzgut Biotope ergibt. Für das Schutzgut Tiere/ Pflanzen ergibt sich eine geringe Beeinträchtigung, da lediglich die Feldhecke als möglicher Lebensraum bzw. potentieller Brutplatz verloren geht. Weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen sind im Rahmen des BBP-Verfahrens durchzuführen. Die Erweiterungsfläche umfasst mittelwertige Böden (1,67), die im Gebiet durch bereits versiegelte Flächen teilweise vorbelastet sind. Dadurch entsteht für das Schutzgut Boden/ Fläche eine geringe Beeinträchtigung.

Für die Schutzgüter Oberflächengewässer, Grundwasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Mensch / Erholung / Kultur- und Sachgüter sind unter Berücksichtigung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sollten folgende Punkte berücksichtigt werden und gegebenenfalls in planungs- bzw. bauordnungsrechtliche Festsetzungen einfließen.

- Durchführung ggf. erforderlicher Gehölzrodungen außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 31. Oktober.
- Erhaltung von Gehölzstrukturen, insbesondere zur Kreisstraße hin.
- Durchgrünung der Erweiterungsfläche mit einem möglichst hohen Anteil an Frei- und Grünflächen.
- Versickerung von unbelasteten Oberflächenwasser auf den Grundstücksflächen, Verwendung wasser-durchlässiger Beläge.

Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung

- Am westlichen Rand außerhalb des Änderungsbereichs entlang der Horber Straße (K4760) verlaufen Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln der GasLINE GmbH & Co. KG in einem 2 m breiten Schutzstreifen (1 m beiderseits der Leitungsachse). Der Trassenverlauf ist bei möglichen Bauvorhaben zu berücksichtigen.
- Im Planbereich befinden sich zum Teil Telekommunikationslinien der Telekom. Der Trassenverlauf ist bei möglichen Bauvorhaben zu berücksichtigen.

3.1.2 Schopfloch-Oberiflingen – Agri-PV-Anlage Schneewangen (5Ae_SO-So01)

Lage / Kurzbeschreibung

Der Ausbau und die Nutzung von Photovoltaik ist ein wesentlicher Baustein um die Energiewende umzusetzen und die im Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg verankerten Ziele zu erreichen. Im Kontext der globalen Herausforderung, den Klimawandel zu bekämpfen und eine nachhaltige Energieerzeugung zu sichern, sind innovative Konzepte zur Nutzung erneuerbarer Energien von essenzieller Bedeutung. So ist neben dem Ausbau der Photovoltaik auf Dachflächen auch der Ausbau von Photovoltaik auf Freiflächen erforderlich.

Ein privater Investor plant im Außenbereich von Oberiflingen, einem Teilort der Gemeinde Schopfloch die Errichtung einer sogenannten „Agri-Photovoltaikanlage“. Das geplante Vorhaben umfasst die Integration von Photovoltaikanlagen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen und wird von der Gemeinde Schopfloch sehr begrüßt. Diese „Agri-Photovoltaik“-Lösung stellt eine moderne Form der Flächennutzung dar, bei der landwirtschaftliche Aktivitäten und Solarstromproduktion effizient kombiniert werden. Die Doppel-Nutzung der Flächen trägt nicht nur zur Steigerung der Flächenproduktivität bei, sondern leistet auch einen bedeutenden Beitrag zur Reduktion von CO₂-Emissionen und zur Sicherstellung einer nachhaltigen Energieversorgung.

Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) 2023 bildet die gesetzliche Grundlage für die Förderung solcher Projekte. Das EEG 2023 setzt wesentliche Impulse zur Steigerung der Energieproduktion aus erneuerbaren Quellen und fördert insbesondere die Integration von Photovoltaikanlagen durch attraktive Einspeisevergütungen und Marktprämien. Es zielt darauf ab, den Anteil erneuerbarer Energien am Gesamtstromverbrauch signifikant zu erhöhen und dabei die Entwicklung einer dezentralen, umweltfreundlichen Energieinfrastruktur zu unterstützen.

Das Vorhaben liegt planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Für die Zulässigkeit des Vorhabens am gewählten Standort ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans nebst Änderung des Flächennutzungsplans als Sonderbaufläche mit der Zweckstimmung „Photovoltaik“ erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Außenbereich von Oberiflingen, einem Teilort der Gemeinde Schopfloch. Das Gebiet ist umringt von landwirtschaftlichen Grün- und Ackerlandflächen. Im Osten grenzt eine gewerblich genutzte Halle an das Gebiet an.

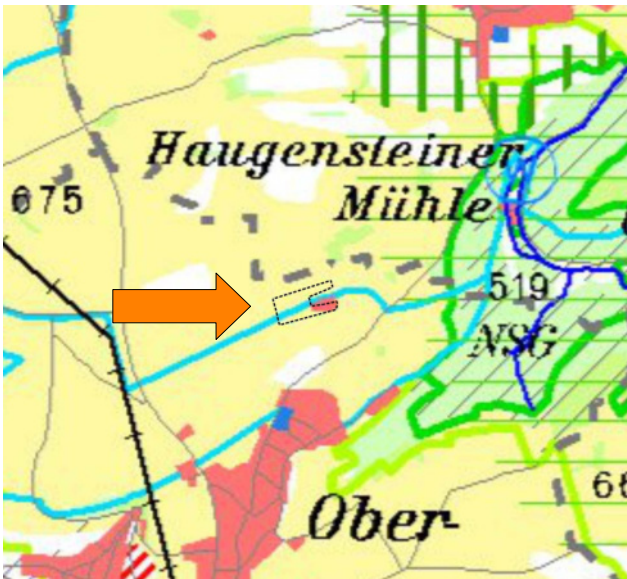
Innerhalb des Plangebiets befinden sich ein Biotopverbund mittlere Standorte, 500 m -Suchraum. Dieser ist im Rahmen des Umweltberichts und artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, welche zum parallel laufenden BBP-Verfahren erstellt werden, durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Das Plangebiet befindet sich im festgesetzten Wasserschutzgebiet WSG SCHACHTBRUNNEN ZV WV Haugenstein. Auf die Schutzbestimmungen der Verordnung des Landratsamtes Freudenstadt vom 07.01.2003 über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes wird auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens verwiesen.

Übergeordnete Planungen

Regionalplan Nordschwarzwald 2015

- Siedlung-Bestand
- Vorbehaltsgebiet für den Bodenschutz
- Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft

Durch die geplante Agri-PV-Anlage bleibt die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin möglich. Eingriffe in den Boden werden durch die Bauweise auf ein nicht erhebliches Maß reduziert.



Sonstige übergeordnete Festsetzungen von Belang

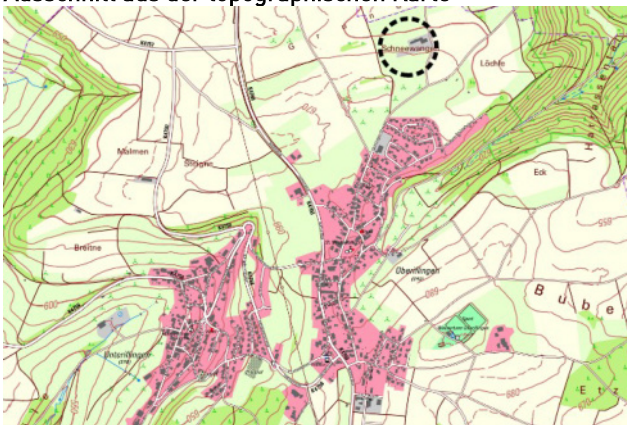
- Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord
- Biotopverbund trockene Standorte – 500 m – Suchraum
- WSG SCHACHTBRUNNEN ZV WV Haugenstein, WSG-Nr-Amt: 237015, WSG Zone III A und B

Zugehöriges BBP-Verfahren:
BBP „Schneewangen II“

Verfahrensstand:
Aufstellungsbeschluss geplant
Beschluss zur Offenlage geplant

Genehmigung (geplant):
- - -

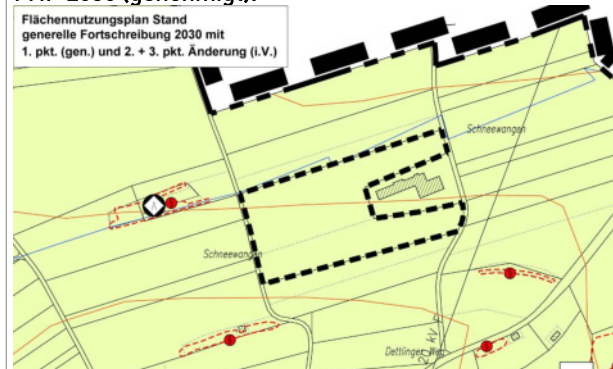
Ausschnitt aus der topographischen Karte



Luftbildausschnitt



FNP 2030 (genehmigt):



Bestand FNP (genehmigt):	
Fläche für die Landwirtschaft:	2,131 ha
FNP-Änderungsfläche:	2,131 ha

FNP 2030 – geplante 5. Änderung



Planung FNP 2030 – 5. punktuelle Änderung:	
Sonderbaufläche PV-Anlage geplant:	2,131 ha
FNP-Änderungsfläche:	2,131 ha

Umweltbericht

wird im weiteren Verfahren ergänzt

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen durch die geplante PV-Anlage nicht. Es werden keine hochwertigen Biotoptypen überplant, vorherrschend sind im Gebiet intensiv genutzte Ackerflächen, ohne ausgeprägte Ackerbegleitflora, die weitgehend erhalten bleiben. Darüber hinaus kommt es zum Verlust von Fettwiesen und eines Blühstreifens durch den Zurückbau einer bestehenden PV-Anlage im Gebiet.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sollten folgende Punkte berücksichtigt werden und gegebenenfalls in planungs- bzw. bauordnungsrechtliche Festsetzungen einfließen.

- Rückbau der bisherigen PV-Module einschl. Fundamente
- Neuanlage von Blühstreifen am Rand des Plangebietes
- Entwicklung von Brachstreifen unter den Modulreihen

Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung

- Nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG besteht für Vorhaben, bei denen auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, eine gesetzlich bindende Vorgabe zur Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes durch den Vorhabenträger.

3.1.3 Schopfloch-Ober-/ Unteriflingen – Feuerwehr und Kindergarten (5Ae_IF-Gem01)

Lage / Kurzbeschreibung

Die Fläche befindet sich zwischen den Ortsteilen Ober- und Unteriflingen entlang der Schönblickstraße, welche die Verbindungsstraße der beiden Ortsteile darstellt. Das Plangebiet umfasst aktuell Acker- und Grünlandflächen.

Im Zuge der generellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Jahr 2017 wurde für den südlichen Bereich eine Sonderbaufläche ausgewiesen und damit die längerfristige Errichtung eines gemeinsamen Feuerwehrhauses für die beiden Ortsteile an diesem Standort dokumentiert. Kriterien für die damalige Standortwahl waren u.a. eine möglichst zentrale Lage und eine gute verkehrliche Anbindung.

Mittlerweile hat die Gemeinde die Planung weiter entwickelt, neben dem gemeinsamen Feuerwehrhaus soll am vorgesehenen Standort auch ein gemeinsamer Kindergarten für die beiden Ortsteile entstehen. Der Kindergarten in Unteriflingen ist sanierungsbedürftig und weist keine Erweiterungsmöglichkeiten auf, der Kindergarten in Oberiflingen hat ebenfalls Modernisierungsbedarf und könnte erweitert werden, jedoch befindet er sich nicht in nicht in günstiger Lage zu Unteriflingen. Deshalb ist es erklärter politischer Wille der beiden Ortschaftsräte und des Gemeinderates, zur Bündelung von Ressourcen einen gemeinsamen neuen Kindergarten für beide Ortsteile in möglichst zentraler Lage zu errichten. Hierzu bietet sich der Standort an der Schönblickstraße in Zuordnung zum geplanten Standort für das Feuerwehrhaus und aufgrund der vorhandenen verkehrlichen Erschließung in besonderer Weise an.

Die bisher ausgewiesene Sonderbaufläche ist für beide geplante Nutzungen nicht mehr ausreichend. Auch gibt es Probleme in Bezug auf die Flächenverfügbarkeit. Die bisherige Sonderbaufläche soll daher im Zuge der vorliegenden FNP-Änderung künftig wieder der Landwirtschaft zugeführt werden.

Für die Realisierung des Feuerwehrhauses und des Kindergartens soll dafür im Gegenzug nördlich der Schönblickstraße eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden, die beide geplanten Nutzungen zulässt. Die bestehende Schönblickstraße wird als Straßenverkehrsfläche dargestellt und dokumentiert so die vorhandene verkehrliche Erschließung.

Übergeordnete Planungen



Regionalplan Nordschwarzwald 2015

- Fläche für Bodenschutz
- Siedlung Bestand

Sonstige übergeordnete Festsetzungen von Belang

- Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord

Zugehöriges BBP-Verfahren:

Verfahrensstand:

Genehmigung (geplant):

Ausschnitt aus der topographischen Karte



Luftbildausschnitt



FNP 2030 (genehmigt):



Bestand FNP (genehmigt):

Sonderbaufläche Feuerwehr:	0,228 ha
Fläche für die Landwirtschaft:	0,588 ha
FNP-Änderungsfläche:	0,816 ha

FNP 2030 – geplante 5. Änderung



Planung FNP 2030 – 5. punktuelle Änderung:

Fläche für Gemeinbedarf:	0,524 ha
Verkehrsfläche:	0,064 ha
Fläche für die Landwirtschaft:	0,228 ha
FNP-Änderungsfläche:	0,816 ha

Umweltbericht

Bei einer Realisierung der Planung ist mit Eingriffen in die vorhandenen Biotopstrukturen und den Boden zu rechnen, mit nachteiligen Auswirkungen auch auf das Landschaftsbild. Das Gebiet ist vorwiegend durch Acker geprägt, sodass die Biotopstruktur ohnehin gering ausgebildet ist. Trotzdem gehen auch mittelwertige Strukturen wie Wirtschaftsgrünland in Verbindung mit einzelnen Obstbäumen verloren, die vor allem für Vögel, Fledermäuse und Insekten wichtigen Lebensraum darstellen.

Vertiefende Untersuchungen sind auf Ebene des Bebauungsplan-Verfahrens für die Artengruppe der Vögel und Fledermäuse durchzuführen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sollten für das vorliegende Baugebiet folgende Punkte berücksichtigt werden und gegebenenfalls in planungs- bzw. bauordnungsrechtliche Festsetzungen einfließen.

- Durchführung ggf. erforderlicher Gehölzrodungen außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 31. Oktober.
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Neupflanzung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Hecken auch zur Ortsrandeingrünung
- Pflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe als verbindendes Element zwischen den beiden Ortsteilen
- Anbringen von Nistkästen und Fledermauskästen an Gebäuden und Einzelbäumen
- Rückhaltung und ggf. Versickerung von unbelasteten Oberflächenwasser auf den Grundstücksflächen i.V. mit der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

4. Änderungen im Teilverwaltungsraum Waldachtal

4.1 Darstellung der einzelnen Änderungspunkte

4.1.1 Waldachtal-Hörschweiler – Erweiterung BBP Lange Teile (5Ae_WH-Ge01)

Lage / Kurzbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Hörschweiler und grenzt westlich an die Kreisstraße K 4701 an. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lange Teile“ in Waldachtal-Hörschweiler. Dieser ist seit dem 23.07.2010 rechtskräftig. Aufgrund konkreter Bauvorhaben wurde der Bebauungsplan seither zweimal im vereinfachten Verfahren geändert.

Ein im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes ansässiger Holzbaubetrieb möchte erweitern. Östlich des Betriebs befindet sich eine Fläche im Gemeinde-eigentum, welche sich für die Erweiterung eignet und anbietet. Die Fläche ist im Bebauungsplan bisher als Grünfläche festgesetzt und so auch im geltenden Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Gemeinde ist gewillt, die Fläche an den Betrieb zu veräußern, um die Erweiterung zu ermöglichen. Ein BPlan-Verfahren wurde noch nicht eingeleitet.

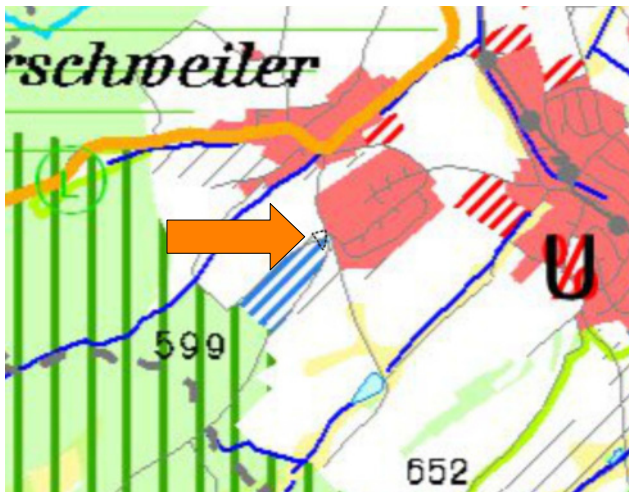


Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Lange Teile“

Übergeordnete Planungen

Regionalplan Nordschwarzwald 2015

- Gewerbe/ Industrie Planung
- Flur



Sonstige übergeordnete Festsetzungen von Belang

- Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord
- Kreisstraße K 4701, östlich angrenzend

Zugehöriges BBP-Verfahren:

Verfahrensstand:

Genehmigung (geplant):

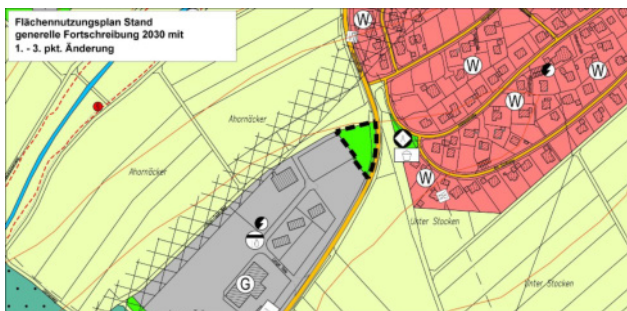
Ausschnitt aus der topographischen Karte



Luftbildausschnitt



FNP 2030 (genehmigt):

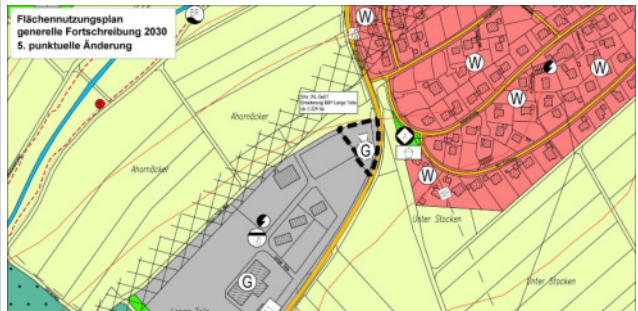


Bestand FNP (genehmigt):

Grünfläche Bestand: 0,224 ha

FNP-Änderungsfläche: 0,224 ha

FNP 2030 – geplante 5. Änderung



Planung FNP 2030 – 5. punktuelle Änderung:

Gewerbefläche geplant: 0,224 ha

FNP-Änderungsfläche: 0,224 ha

Umweltbericht

Für das Schutzgut Biotope entsteht durch den Verlust der Fettwiese und die Rodung der Feldhecke eine mittlere Beeinträchtigung. Aufgrund der Lage zwischen bestehendem Gewerbegebiet und Straße sind die vorhandenen Biotope bereits beeinträchtigt. Im Zuge des BBP-Verfahrens sind weitere Untersuchungen zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange notwendig. Durch den Bau des Gewerbegebiets gehen Böden mittlerer Wertigkeit verloren. Aufgrund der Fläche ist die Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden als mittelwertig einzustufen.

Für die Schutzgüter Oberflächengewässer, Grundwasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Mensch / Erholung / Kultur- und Sachgüter sind unter Berücksichtigung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sollten für das vorliegende Baugebiet folgende Punkte berücksichtigt werden und gegebenenfalls in planungs- bzw. bauordnungsrechtliche Festsetzungen einfließen:

- Durchführung ggf. erforderlicher Gehölzrodungen außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 31. Oktober.
- Erhaltung von Heckenstrukturen zur Eingrünung der Gewerbeflächen und zur Abtrennung zu den weiter nordöstlich gelegenen Wohnbauflächen.
- Neupflanzung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Hecken auch zur Ortsrandeingrünung.
- Anbringen von Nistkästen und Fledermauskästen an Gebäuden und Einzelbäumen.
- Rückhaltung und Versickerung von unbelasteten Oberflächenwasser auf der Grundstücksfläche, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sofern möglich.
- Beschränkung der Gebäudehöhen.

4.1.2 Waldachtal-Lützenhardt – Postberg Erweiterung (5Ae_WL-Wo01)

Lage / Kurzbeschreibung

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Siedlungsbereich von Lützenhardt. Südlich befindet sich das Wohngebiet „Postberg“, nördlich verläuft die Schulstraße mit anschließender Bebauung. Im Osten befinden sich Parkplatzflächen, im Westen Frei-/Grünflächen.

Die Fläche liegt aktuell im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und wurde teilweise mit einer Abrundungssatzung überplant und damit Baurecht geschaffen. Die Gemeinde plant in diesem Bereich durch die Ausweisung eines neuen Wohngebiets die Schaffung von Baurecht im Sinne einer Nachverdichtung. Der zukünftige Geltungsbereich des BBP soll auch die Abrundungssatzung überlagern.

Der Änderungsbereich ist bereits durch die bestehende Wohnbebauung, welche entlang eines vorhandenen Wegs auf Basis anderer Rechtsgrundlagen entstanden ist, baulich vorgeprägt. Damit können im vorgeesehenen Änderungsbereich insgesamt maximal 5 zusätzliche neue Baugrundstücke auf einer Fläche von ca. 0,362 ha entstehen (siehe Abb. 4-1). Mit dem hierfür vorgesehenen Bebauungsplanverfahren soll außerdem die Erschließungssituation in diesem Bereich neu geordnet und die beitragsrechtliche Situation geklärt werden.

Im Gegenzug für die Neuausweisung an Wohnbauflächen erfolgt eine Flächenreduzierung im Bereich „Birkäcker“ in Waldachtal-Cresbach (siehe Änderungspunkt Kap. 4.1.3).

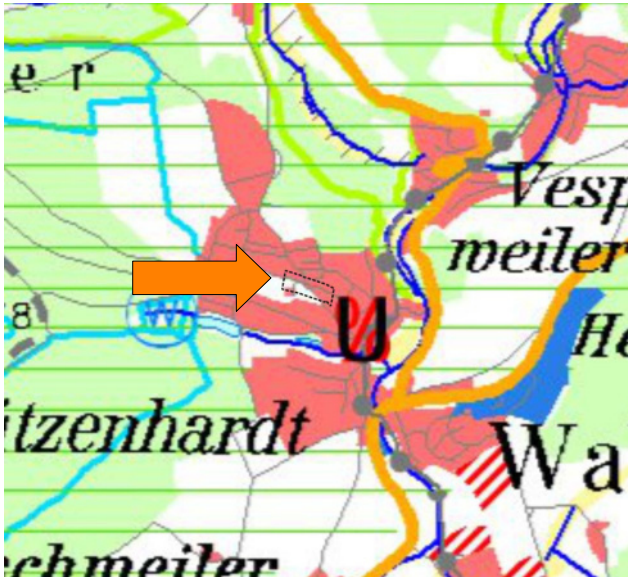


Abb 4-1: potenzielle zusätzliche Bauflächen im Bereich „Postberg – Erweiterung“ (gelb schraffiert, ca. 0,362 ha)

Übergeordnete Planungen

Regionalplan Nordschwarzwald 2015

- Siedlung Bestand
- Flur



Sonstige übergeordnete Festsetzungen von Belang

- Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord

Zugehöriges BBP-Verfahren:

Verfahrensstand:

Genehmigung (geplant):

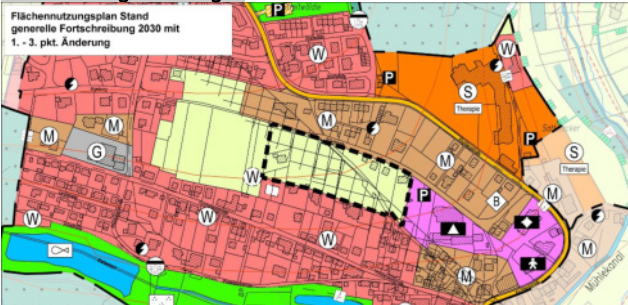
Ausschnitt aus der topographischen Karte



Luftbildausschnitt



FNP 2030 (genehmigt):

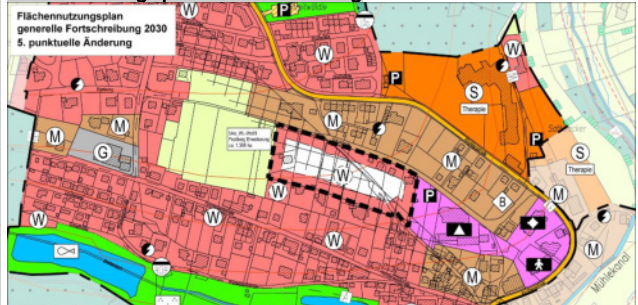


Bestand FNP (genehmigt):

Fläche für die Landwirtschaft: 1,366 ha

FNP-Änderungsfläche: 1,366 ha

FNP 2030 – geplante 5. Änderung



Planung FNP 2030 – 5. punktuelle Änderung:

Wohnbaufläche geplant: 1,366 ha

davon bereits bebaut: ca. 1,004 ha

davon noch verfügbar: ca. 0,362 ha

FNP-Änderungsfläche: 1,366 ha

Umweltbericht

Für das Schutzgut Biotop/ biologische Vielfalt sind aufgrund der Fläche und der Ausstattung im Gebiet (Fettwiese, Intensivwiese und Straße) die Beeinträchtigungen als gering einzustufen. Die neu versiegelten Böden weisen eine mittlere bis hohe Wertigkeit auf, aufgrund der Größe und der für ein Wohnbaugebiet typischen GRZ von 0,4 folgt eine mittlere Beeinträchtigung.

Für das Schutzgut Tiere / Pflanzen sind vertiefende Untersuchungen auf Ebene eines Bebauungsplan-Verfahrens für die Artengruppe der Vögel durchzuführen, insbesondere über die mögliche Betroffenheit von Zweigbrütern.

Für die Schutzgüter Oberflächengewässer, Grundwasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Mensch / Erholung /, Kultur- und Sachgüter sind unter Berücksichtigung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sollten für das vorliegende Baugebiet folgende Punkte berücksichtigt werden und gegebenenfalls in planungs- bzw. bauordnungsrechtliche Festsetzungen einfließen.

- Durchführung ggf. erforderlicher Gehölzrodungen außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 31. Oktober.
- Festsetzungen zur inneren Durchgrünung des Baugebiets.
- Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von unbelasteten Oberflächenwasser auf den Grundstücksflächen, ggf. in Verbindung mit der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
- ggf. ergänzende Festsetzungen zum Artenschutz auf der Grundlage artenschutzrechtlicher Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

4.1.3 Waldachtal-Cresbach – Rücknahme Birkäcker - Erweiterung (5Ae_WC-Wo01)

Lage / Kurzbeschreibung

Die vorliegende Änderung erfolgt im direkten Zusammenhang mit dem Änderungspunkt Postberg – Erweiterung in Waldachtal-Lützenhardt (5Ae_WL-Wo01), da es sich hierbei um einen Flächentausch handelt.

Für die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Bereich Postberg – Erweiterung werden im Bereich Birkäcker – Erweiterung geplante Wohnbauflächen im Umfang von 0,454 ha zurück genommen und künftig als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Aktuell wird für das Plangebiet ein Bebauungsplan-Verfahren durchgeführt, in dem die vorgesehene Flächenrücknahme als öffentliche Grünfläche mit Ausgleichsfestsetzungen dargestellt ist.



Ausschnitt aus dem BPlan-Entwurf „Birkäcker – Erweiterung“
GVV Dornstetten, Fassung vom 01.07.2025

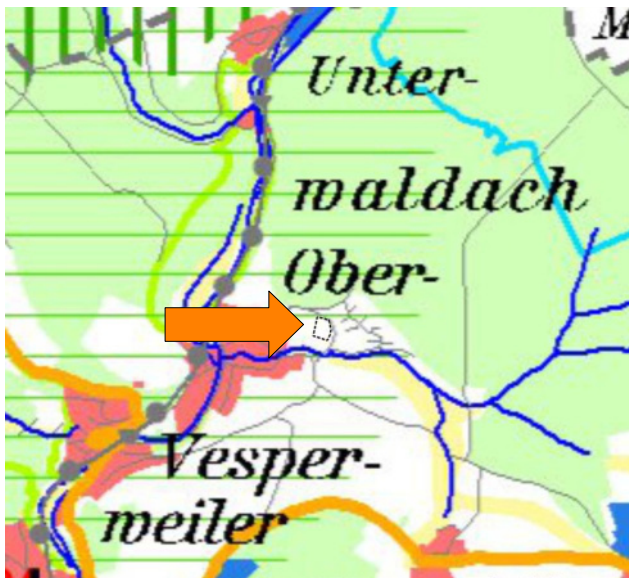
Übergeordnete Planungen

Regionalplan Nordschwarzwald 2015

- Flur
- Fläche für Erholung und Tourismus

Sonstige übergeordnete Festsetzungen von Belang

- Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord

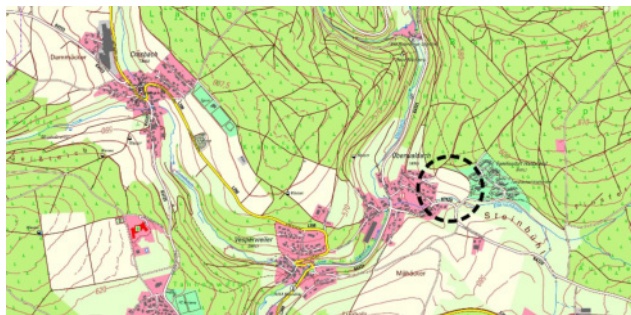


Zugehöriges BBP-Verfahren:
"Birkäcker – Erweiterung"

Verfahrensstand:
Offenlage

Genehmigung (geplant):
2026

Ausschnitt aus der topographischen Karte



Luftbildausschnitt



FNP 2030 (genehmigt):



Bestand FNP (genehmigt):

Wohnbaufläche geplant: 0,454 ha

FNP-Änderungsfläche: 0,454 ha

FNP 2030 – geplante 5. Änderung



Planung FNP 2030 – 5. punktuelle Änderung:

Fläche für die Landwirtschaft: 0,454 ha

FNP-Änderungsfläche: 0,454 ha

Umweltbericht

nicht erforderlich

5. Änderungen im Teilverwaltungsraum Glatten

5.1 Darstellung der einzelnen Änderungspunkte

5.1.1 Glatten – Erweiterung Photovoltaik Rötenäcker (5Ae_G-So01)

Lage / Kurzbeschreibung

Geplant ist eine Erweiterung der bestehenden Photovoltaikanlage Rötenäcker zwischen den Gemeinden Glatten und Dornstetten.

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortsrandlage von Glatten. Im Westen, Osten und Süden wird das Gebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Norden befindet sich die bestehende Photovoltaikanlage Rötenäcker.

Das Plangebiet überlagert einen Regionalen Grünzug. Nach Plansatz 3.2.1 G (1), Regionalplan 2015 sollen Regionale Grünzüge insbesondere in den Entwicklungsachsen ein ausgewogenes Verhältnis und Verteilungsmuster von Siedlungsflächen und Freiflächen gewährleisten sowie der nachhaltigen Entwicklung der Region dienen. Als Einzelvorhaben sind nach Plansatz 3.2.1 Z (5) Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien zulässig, soweit sie einen bestehenden Siedlungssplitter nicht verfestigen, nicht zu einem neuen Siedlungsansatz führen oder zusätzliche Zerschneidung der Landschaft bewirken. Dies ist hier nicht gegeben. Damit spricht kein regionalplanerischer Belang gegen die Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Innerhalb des Plangebiets sind Flächen des Biotopverbunds mittlere Standorte (Kernraum, 500 m -Suchraum) und des Biotopverbunds trockene Standorte (Kernraum) betroffen.

Diese Bereiche sind im Rahmen des Umweltberichts und artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, welche zum nachgelagerten BBP-Verfahren erstellt werden, durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Übergeordnete Planungen

Regionalplan Nordschwarzwald 2015

- Gewerbe/ Industrie Bestand
- Regionaler Grünzug
- Fläche für Erholung und Tourismus



Sonstige übergeordnete Festsetzungen von Belang

- Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord
- Biotopverbund mittlere Standorte (Kernraum, 500 m - Suchraum)
- Biotopverbund trockene Standorte (Kernraum)
- Biotop Feldhecken und Feldgehölz N Glatten, 0 Dornstetter Straße (Nr. 175172371234)
- Landschaftsschutzgebiet Oberes Glattal, östlich und südlich angrenzend

Zugehöriges BBP-Verfahren:

Verfahrensstand:

Genehmigung (geplant):

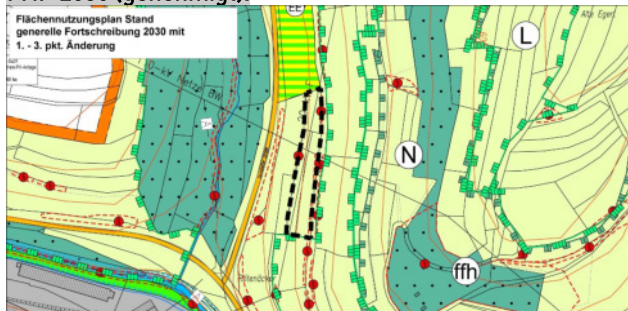
Ausschnitt aus der topographischen Karte



Luftbildausschnitt



FNP 2030 (genehmigt):



Bestand FNP (genehmigt):

Fläche für die Landwirtschaft: 0,536 ha

FNP-Änderungsfläche: 0,536 ha

FNP 2030 – geplante 5. Änderung



Planung FNP 2030 – 5. punktuelle Änderung:

Sonderbaufläche PV-Anlage geplant: 0,536 ha

FNP-Änderungsfläche: 0,536 ha

Umweltbericht

Durch die vorliegende FNP-Änderung wird ein ursprünglich als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesenes Gebiet in „Sonderbaufläche PV Anlage“ umgewandelt. Hierbei kommt es zum Verlust mittelwertiger Biotoptypen in Form von Fettwiese und Streuobst. Falls potentielle Habitate für Fledermäuse oder Höhlenbrüter im Zuge der weiteren Untersuchungen gefunden werden, werden Nist- bzw. Fledermausflachkästen entlang des Gebiets angebracht. Die Feldgehölze, die die Flächen umgeben sollen dabei erhalten bleiben. Für das Schutzgut Boden kommt es zu einer geringen Beeinträchtigung, da der Boden lediglich im Umfang der Fundamente für die Module versiegelt wird.

Für die Schutzgüter Oberflächengewässer, Grundwasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Mensch / Erholung / Kultur- und Sachgüter sind unter Berücksichtigung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sollten für das vorliegende Baugebiet folgende Punkte berücksichtigt werden und gegebenenfalls in planungs- bzw. bauordnungsrechtliche Festsetzungen einfließen.

- Die Feldgehölze im Plangebiets sollten über Pflanzbindungen vollständig erhalten werden.
- Durchführung ggf. erforderlicher Gehölzrodungen außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 31. Oktober.
- Sofern die geschützte Hecke im Gebiet nicht erhalten werden kann oder sonstige erhebliche Beeinträchtigungen für das Gehölz entstehen, muss dafür auf der Ebene des BBP ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme genehmigung nach §30 Abs. 3 BNatSchG gestellt werden mit einem entsprechenden Ausgleich, welcher zum Zwecke des Funktionserhalts über einen 1:1-Ausgleich hinausgehen kann.
- Versickerung von unbelasteten Oberflächenwasser auf den Grundstücksflächen, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
- ggf. ergänzende Festsetzungen zum Artenschutz auf der Grundlage artenschutzrechtlicher Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

6. Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der §§ 2 und 2a BauGB wird ein Umweltbericht zur vorliegenden ~~4.~~ 5. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans erstellt. Die Ergebnisse sind in Kurzform in den Erläuterungen zu den einzelnen Gebietsausweisungen aufgeführt. Der Umweltbericht selbst mit Umweltprüfung ist als gesonderter Teil der Begründung zur 5. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans beigelegt.

7. Anlagen

- 7.1 Teilplan Schopfloch, Änderung (5Ae_S-So01), A4, M 1:5.000
- 7.2 Teilplan Schopfloch – Oberiflingen, Änderung (5Ae_SO-So01), A4, M 1:5.000
- 7.3 Teilplan Schopfloch – Ober-/ Unteriflingen (5Ae_IF-Gem01), A4, M 1:5.000
- 7.4 Teilplan Waldachtal – Hörschweiler, Änderung (5Ae_WH-Ge01), A4, M 1:5.000
- 7.5 Teilplan Waldachtal – Lützenhardt, Änderung (5Ae_WL-Wo01), A4, M 1: 5.000
- 7.6 Teilplan Waldachtal – Cresbach, Änderung (5Ae_WC-Wo01), A4, M 1:5.000
- 7.7 Teilplan Glatten, Änderung (5Ae_G-So01), A4, M 1:5.000

7.8 Legende

Gesamtlegende des Flächennutzungsplanes

Aufgestellt:

Fassung vom 26.11.2024

Geänderte Fassung vom 26.11.2025



Hohenzollernweg 1

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@gf-kom.de

Anerkannt und ausgefertigt:

Dornstetten, den

.....

Bürgermeister Pfeifer (Verbandsvorsitzender)