

**GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND DORNSTETTEN
DORNSTETTEN - GLATTEN - SCHOPFLOCH - WALDACHTAL**



LANDKREIS FREUDENSTADT

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2030
- 2. PUNKTUELLE ÄNDERUNG**

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 19.03.2020

Hohenzollernweg 1	|	72186 Empfingen	|	07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4	|	72280 Dornstetten	|	07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2	|	88696 Owingen	|	07551/83498-0

BÜROGRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis der vorliegenden Planung.....	1
2. Inhalte der 2. punktuellen Änderung des FNP-Änderung.....	2
2.1. Gesamtübersicht der einzelnen Änderungspunkte (tabellarisch).....	2
2.2. Gesamtübersicht der einzelnen Änderungspunkte (Übersichtslageplan).....	2
2.3. Verfahrensgang.....	3
3. Änderungen im Teilverwaltungsraum Dornstetten.....	4
3.1. Darstellung der einzelnen Änderungsbereiche.....	4
3.1.1 Dornstetten – Änderungspunkt „Eichwald - Osterweiterung“ (2Ae_D-Ge01).....	4
3.1.2 Dornstetten – Hallwangen Änderungspunkt „Erweiterung der Parkplatzfläche am Barfußpark“ (2Ae_DH-So01).....	5
3.1.3 Dornstetten – Änderungspunkt „Seniorenheim“ (2Ae_DH-So02).....	6
4. Änderungen im Teilverwaltungsraum Glatten.....	7
4.1. Darstellung der einzelnen Änderungsbereiche.....	7
4.1.1 Glatten – Änderungspunkt „Werksentwicklung Fa. Schmalz“ (2Ae_G-Ge01).....	7
4.1.2 Glatten – Änderungspunkt „Nahwärme“ (2Ae_G-So01).....	11
4.1.3 Glatten – Änderungspunkt „Einbeziehungssatzung Oberiflinger Straße“ (2Ae_GB-Mi01).....	12
5. Änderungen im Teilverwaltungsraum Waldachtal.....	13
5.1. Darstellung der einzelnen Änderungsbereiche.....	13
5.1.1 Waldachtal – Änderungspunkt „Standortsicherung / Erweiterung Fa. ziefleko GmbH“ (2Ae_WC-Ge01).....	13
5.1.2 Waldachtal – Änderungspunkt „Neubaugebiet Raitäcker“ (2Ae_WS-Wo01).....	15
5.1.3 Waldachtal - Änderungspunkt „Erweiterung Schwesternwohnheim“ (2Ae_WS-Wo02) - entfällt -.....	16
5.1.4 Waldachtal – Änderungspunkt „Verzicht Wohnbaufläche Lange Furch“ (2Ae_WS-Wo03).....	16
5.1.5 Waldachtal – Änderungspunkt „Wohnen an der Waldach“ (2Ae_WT-Wo01).....	17
5.1.6 Waldachtal – Änderungspunkt „Verzicht Wohnbaufläche Röt“ (2Ae_WT-Wo02).....	19
6. Nachrichtliche Übernahmen aus Bebauungsplan-Verfahren nach § 13a/b BauGB.....	20
6.1.1 Schopfloch - nachrichtliche Übernahme „Laiber Süd“ (2Ae_S-Wo01).....	21
6.1.2 Schopfloch – Oberiflingen - nachrichtliche Übernahme „Aischbach Erweiterung“ (2Ae_SO-Wo01).....	21
6.1.3 Schopfloch – Oberiflingen - nachrichtliche Übernahme „Laiber – 2. Erweiterung“ (2Ae_SO-Wo02).....	22
6.1.4 Schopfloch – Unteriflingen - nachrichtliche Übernahme „Gillteich“ (2Ae_SU-Wo01).....	22
6.1.5 Waldachtal – Hörschweiler – nachrichtliche Übernahme „Härte Süd“ (2Ae_WH-Wo01).....	23
6.1.6 Waldachtal – Tumlingen – nachrichtliche Übernahme „Martinskirchle – 6. Änderung“ (2Ae_WH-Wo02).....	23
6.1.7 Waldachtal – Salzstetten – nachrichtliche Übernahme „Dorfäcker I – 4. Änderung“ (2Ae_WS-Wo04).....	24
6.1.8 Waldachtal – Salzstetten – nachrichtliche Übernahme „Heuberg III“ (2Ae_WS-Wo05).....	24

7. Flächennachweis und Bedarfsbegründung.....	25
7.1. Wohnbaufläche.....	25
7.2. Bedarf Gewerbefläche.....	26
8. Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung.....	26
9. Anlagen.....	27
9.1. Teilplan Eichwald – Osterweiterung in Dornstetten.....	27
9.2. Teilplan Erweiterung der Parkplatzfläche am Barfußpark und Seniorenheim in Dornstetten - Hallwangen.....	27
9.3. Teilpläne Werksentwicklung Fa. Schmalz – Bestand und Planung in Glatten.....	27
9.4. Teilplan Nahwärme in Glatten.....	27
9.5. Teilplan Einbeziehungssatzung Oberiflinger Straße in Glatten-Böffingen.....	27
9.6. Teilplan Standortsicherung / Erweiterung Fa. zieflekoeh GmbH in Waldachtal - Cresbach.....	27
9.7. Teilplan Neubaugebiet Raitäcker in Waldachtal - Salzstetten.....	27
9.8. Teilplan Verzicht Wohnbaufläche Lange Furch in Waldachtal - Salzstetten.....	27
9.9. Teilplan Wohnen an der Waldach in Waldachtal - Lützenhardt.....	27
9.10. Teilplan Verzicht Wohnbaufläche Röt in Waldachtal- Tumlingen.....	27
9.11. Zeichenerklärung – Planlegende zum Flächennutzungsplan.....	27

1. Anlass und Erfordernis der vorliegenden Planung

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 Schreiben vom 09. Januar 2018 genehmigt.

Im Zuge des damaligen Verfahrens wurde die Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche Eichwald aus der Genehmigungsfassung genommen, da eine Verzögerung des Verfahrens vermieden werden sollte. Der Grund für die Verzögerung war ein Zielabweichungsverfahren für die Regionalplanung, da ein regionaler Grünzug betroffen war, zudem waren forstrechtliche Belange betroffen, welche umfangreiche Voruntersuchungen notwendig machten.

Eine flächenreduzierte Variante der Gewerbeentwicklung 'Eichwald – Norderweiterung', die nicht in den regionalen Grünzug eingreift und durch die auf eine forstrechtliche Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann, wurde deshalb in die 1. punktuelle Änderung der generellen Fortschreibung des FNP 2030 aufgenommen und war auch in der Fassung zur frühzeitigen Behördenbeteiligung enthalten. Nachdem jedoch in Bezug auf den nachzuweisenden forstrechtlichen Ausgleichsbedarf weitere Abstimmungen erforderlich werden, wurde dieser Änderungspunkt nochmals aus dem Verfahren genommen.

Weiterhin benötigte ein örtliches Autohaus dringenden Erweiterungsbedarf, der am derzeitigen Standort in Dornstetten nicht verfügbar ist. Deshalb wurde eine zusätzliche gewerbliche Flächenausweisung im nördlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet 'Alte Poststraße' auf Gemarkung Hallwangen in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen.

Aufgrund der Entwicklungskonzepte für Teilflächen des Steinbruchs Kaltenbach im Umfeld des Gewerbegebietes 'Zwischen den Hecken' sollten Teilflächen des Sondergebiets Steinbruch mittelfristig für eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen werden. Konkrete Planungen auf Bebauungsplan-Ebene liegen noch nicht vor, jedoch sollen die Weichen hierfür auf Ebene der vorbereitenden Bebauungsplanung rechtzeitig durch Berücksichtigung in der 1. punktuellen Änderung des FNP 2030 gestellt werden.

Für die 1. punktuelle Änderung wurde am 21.11.2018 der Feststellungsbeschluss gefasst. ~~Die Genehmigungsunterlagen werden derzeit vorbereitet.~~ Die Genehmigung liegt zwischenzeitlich vor.

Aufgrund der baulichen Entwicklung im Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands Dornstetten soll nun eine weitere punktuelle Änderung des Flächennutzungsplan 2030 vorgenommen werden. Inhalt dieser punktuellen Änderung ist vor allem die Standortsicherung ortsansässiger Gewerbebetriebe und damit die Sicherung von Arbeitsplätzen für die Region. Dabei streben gleich zwei Unternehmen eine Erweiterung am derzeitigen Standort an. Die flächenmäßig größte Änderung betrifft die Werksentwicklung der Firma Schmalz in Glatten. Als eines der Großunternehmen der Region, möchte die Firma Schmalz auch weiterhin am Standort sesshaft bleiben und verfolgt daher eine Werksenerweiterung am Standort in Richtung Süden.

Denselben Gedanken verfolgt auch das in Waldachtal – Cresbach sitzende Unternehmen zieflekoeh GmbH. Daher soll auch hier eine Erweiterung der Gewerbeflächen erfolgen.

Zudem soll die flächenreduzierte Variante der der Gewerbeentwicklung 'Eichwald – Norderweiterung' unter dem Änderungsnamen 'Eichwald – Osterweiterung' wieder aufgenommen werden.

Im Zuge der 2. punktuellen Änderung sollen des Weiteren Wohnbauflächen ausgewiesen und andere zurückgenommen werden. Dadurch sollen die geplanten Wohnbauflächen an den tatsächlichen Bedarf und die Nachfrage angepasst werden. Ziel ist es mit den Wohnbauflächen vorhandene Potenziale, wie die bestehende Infrastruktur zu nutzen.

Die 2. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplan dient somit zum einen der Standortsicherung ortsansässiger Gewerbebetriebe und zum anderen der Deckung der Nachfrage nach Wohnraum. Weiterhin sollen verschiedene Flächen, welche im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nach den §§ 13a und 13b BauGB einer baulichen Entwicklung zugeführt wurden, nachrichtlich im Flächennutzungsplan berichtigt werden.

2.3. Verfahrensgang

Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB

Aufstellungsbeschluss (Verbandsversammlung)	am	.....
ortsübliche Bekanntmachung	am	.....

Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (1) BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit	vom	.....
	bis	.....

Behördenbeteiligung § 4 (1) BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden / sonstiger Träger öffentlicher Belange	vom	.....
	bis	.....

Anregungen

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

Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB

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 Dornstetten

3.1. Darstellung der einzelnen Änderungsbereiche

3.1.1 Dornstetten – Änderungspunkt „Eichwald - Osterweiterung“ (2Ae_D-Ge01)

Lage / Kurzbeschreibung

Die gewerbliche Erweiterungsfläche schließt östlich unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Eichwald-Ost' an. Im Süden bildet die L 398 in Richtung Waldachtal-Hörschweiler die Grenze des Plangebietes, östlich und nördlich schließen weitere Waldflächen an.

Die verkehrliche Anbindung ist über die Zufahrt zum Gewerbegebiet Eichwald-Ost gesichert.

Das Plangebiet fällt vom Hochpunkt an der Anbindung zur L 398 in Richtung Nordosten ab.

Regionalplan Nordschwarzwald 2015

- Fläche für Gewerbe (geplant)
- Fläche für Wald

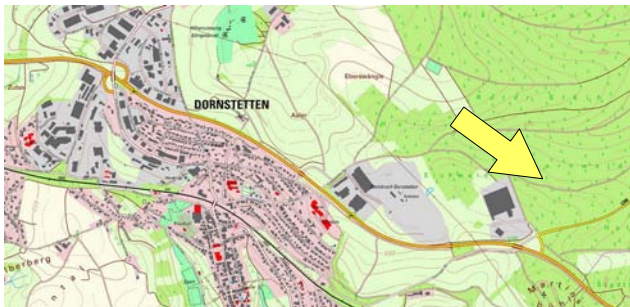

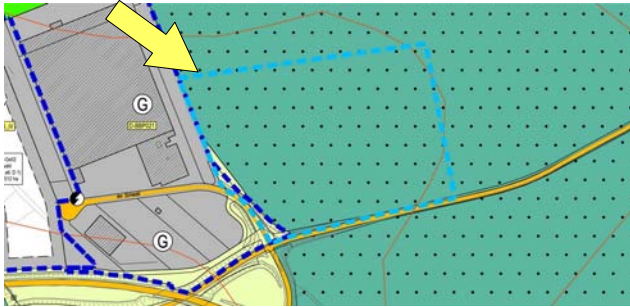

Sonstige übergeordnete Festsetzungen von Belang

- Naturpark Schwarzwald-Mitte/Nord

Umweltbericht

Durch die Gebietsausweisung werden Eingriffe vorbereitet, die insbesondere zu sehr erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Wasserrückhaltung und Klima/Luft führen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auch für die Schutzgüter Grundwasser und Landschaftsbild zu erwarten.

Hierfür ist auf der Ebene der Bebauungsplanung mit einem insgesamt sehr hohen Ausgleichsbedarf zu rechnen.

Zugehöriges BBP-Verfahren:	Verfahrensstand:	Genehmigung (geplant):
---	---	---
Ausschnitt aus der topographischen Karte 		Luftbildausschnitt  digitales Orthophoto mit Kataster
FNP 2030 (genehmigt): 		FNP 2030 – geplante 2. Änderung 
Bestand: Fläche für Wald: 5,898 ha Fläche f. d. Landwirtschaft: 0,207 ha		Planung: Gewerbefläche geplant: 5,566 ha Fläche für Ausgleichsmaßnahmen: 0,539 ha

3.1.2 Dornstetten – Hallwangen

Änderungspunkt „Erweiterung der Parkplatzfläche am Barfußpark“ (2Ae_DH-So01)

Lage / Kurzbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Hallwangen. Im Norden und Westen folgen landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen und im Süden Mischbebauung. Im Osten grenzen sowohl bestehenden Wohnbauflächen, wie auch das Sondergebiet „Erholung“ des Barfußparks an.

Mit der Planung soll die ungenutzte Mischbaufläche entsiegelt werden, ein Teil wird als Grünfläche entwickelt und ein Teil soll als Parkplatzfläche für den angrenzenden Barfußpark dienen. Die Parkplätze sollen hierbei wasserdurchlässig hergestellt werden.

Die verkehrliche Anbindung ist über den bereits bestehenden „Reuteweg“ gesichert.

Regionalplan Nordschwarzwald 2015

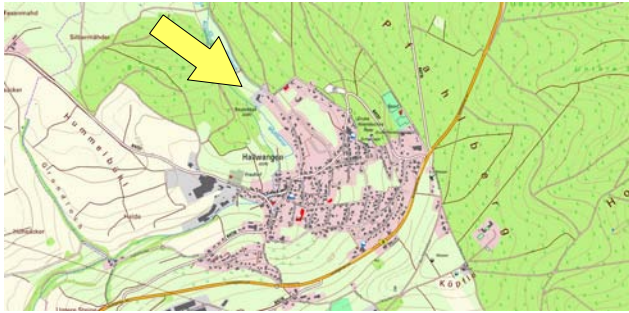



- Siedlungsfläche Bestand

Sonstige übergeordnete Festsetzungen von Belang

- Naturpark Schwarzwald-Mitte/Nord

Umweltbericht

Da durch den Verzicht von weiten Teilen der Mischbauflächen keine Verschlechterung der Umwelt zu erwarten ist, entfällt der Umweltbericht für diesen Bereich.

Zugehöriges BBP-Verfahren: „Am Sonnenrain, 4. Änderung“	Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss	Genehmigung (geplant): ---								
<p>Ausschnitt aus der topographischen Karte</p> 	<p>Luftbildausschnitt</p>  <p>digitales Orthophoto mit Kataster</p>									
<p>FNP 2030 (genehmigt):</p>  <p>Bestand:</p> <table border="0"> <tr> <td>Mischbaufläche:</td> <td>0,696 ha</td> </tr> <tr> <td>Gewässer:</td> <td>0,015 ha</td> </tr> </table>	Mischbaufläche:	0,696 ha	Gewässer:	0,015 ha	<p>FNP 2030 – geplante 2. Änderung</p>  <p>Planung:</p> <table border="0"> <tr> <td>Sondergebiet Erholung geplant:</td> <td>0,296 ha</td> </tr> <tr> <td>Fläche für Ausgleichsmaßnahmen geplant:</td> <td>0,415 ha</td> </tr> </table>		Sondergebiet Erholung geplant:	0,296 ha	Fläche für Ausgleichsmaßnahmen geplant:	0,415 ha
Mischbaufläche:	0,696 ha									
Gewässer:	0,015 ha									
Sondergebiet Erholung geplant:	0,296 ha									
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen geplant:	0,415 ha									

3.1.3 Dornstetten – Änderungspunkt „Seniorenheim“ (2Ae_DH-So02)

Lage / Kurzbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Hallwangen. Im Norden folgen forstwirtschaftliche Flächen und im Osten, Süden und Westen bestehende Wohnbebauung.

Mit der Planung soll eine derzeit ungenutzte Wohnbaufläche für ein Seniorenheim in eine Sondergebietsfläche umgewandelt werden.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt sowohl über die Straße „Am Sonnenrain“, die teilweise um etwa 6 Meter Richtung Nordwesten verschoben wird, als auch über die geplante Erschließungsstraße "Kiefernweg", die im Vergleich zum ursprünglichen Baugebungsplan „Am Sonnenrain“ verkürzt und als Stichstraße ausgeführt wird.

Regionalplan Nordschwarzwald 2015

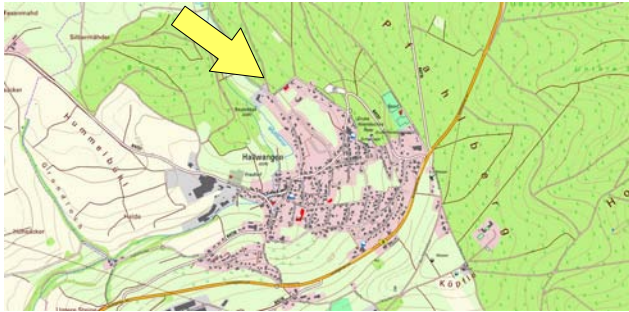



- Siedlungsfläche Bestand

Sonstige übergeordnete Festsetzungen von Belang

- Naturpark Schwarzwald-Mitte/Nord

Umweltbericht

Durch die vorliegende Änderung kommt es zu keiner Verschlechterung des Umweltzustandes, daher entfällt der Umweltbericht für diesen Bereich.

Zugehöriges BBP-Verfahren: „Am Sonnenrain, 5. Änderung“	Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss	Genehmigung (geplant): ---
<p>Ausschnitt aus der topographischen Karte</p> 	<p>Luftbildausschnitt</p>  <p><i>digitales Orthophoto mit Kataster</i></p>	
<p>FNP 2030 (genehmigt):</p>  <p>Bestand: Wohnbaufläche: 0,527 ha</p>	<p>FNP 2030 – geplante 2. Änderung</p>  <p>Planung: Sondergebiet Seniorenheim geplant: 0,527 ha</p>	

4. Änderungen im Teilverwaltungsraum Glatten

4.1. Darstellung der einzelnen Änderungsbereiche

4.1.1 Glatten – Änderungspunkt „Werksentwicklung Fa. Schmalz“ (2Ae_G-Ge01)

Lage / Kurzbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Ortslage von Glatten, südlich der bestehenden Gewerbeflächen der Firma Schmalz.

Die 1910 gegründete Firma Schmalz ist mit rund 1.500 Mitarbeitern einer der wichtigsten Arbeitgeber in der Region. Das weltweit tätige Unternehmen hält seit der Gründung am Hauptstandort Glatten fest. Mit der „Werksentwicklungsplanung 2033“ hat die Firma Schmalz die Mitarbeiterentwicklung und den Flächenbedarf an Produktionsfläche aufgezeigt. Bei dieser Entwicklungsplanung wurden auch Standortalternativen außerhalb des Verbandsgebietes des Gemeindeverwaltungsverbandes Dornstetten (GVVD) untersucht. Als Ergebnis hat sich daraus die Konzentration der künftigen Entwicklung am bisherigen Produktionsstandort Glatten gebildet.

Um Planungssicherheit für das prognostizierte Wachstum und die damit verbundene Entwicklung zu haben, ist es erforderlich, die raumplanerischen Voraussetzungen für das „Entwicklungsziel 2033“ zu erlangen, damit die Firma kurzfristig reagieren und die erforderlichen Erweiterungsabschnitte realisieren kann. Die Planung der Fa. Schmalz sieht eine **großflächige** Erweiterung vor, welche in mehreren Abschnitten entwickelt werden soll. Folgende Ziele der Entwicklungsplanung verfolgt die Fa. J. Schmalz GmbH:

- Möglichkeit am Standort zu wachsen,
- Produktion auf mehreren Ebenen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs,
- Deponieflächen für Erdaushub im Werksbereich, zur Einsparung von Transportwegen und Vermeidung der Belastung öffentlicher Straßenräume,
- Schaffung von Flächen für ruhenden Verkehr (Parkplätze), derzeit besteht erhebliche Parkraumnot,
- Mitarbeitende sollen sich möglichst im Ort oder den Nachbargemeinden ansiedeln,
- Verbesserung des ÖPNV für Mitarbeitende im Umkreis von ca. 30 km.

Nach Abstimmung mit den Behörden sollen im Zuge der 2. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes 2030 die Voraussetzungen für einen ersten Schritt aus dieser Entwicklungsplanung aufgenommen und vorbereitet werden. Diese zielt hauptsächlich darauf ab, die akute Parkplatznot der Firma zu beseitigen. Der jetzige Zustand ist für die Mitarbeiter und Anwohner nicht tragbar.

Aufgrund aktueller Entwicklungen, der Veränderung von Eigentumsverhältnissen und aufgrund der Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung wird die Abgrenzung der überplanten und zusätzlich in Anspruch genommenen Flächen angepasst.

Nachdem das bestehende Betriebsgelände auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne für das Gebiet nunmehr nahezu vollständig bebaut ist und eine Weiterentwicklung in Richtung Westen über den Hochwasserschutzdamm hinaus nicht möglich ist, erfolgt die künftige bauliche Entwicklung in Richtung Südosten in Richtung Ortslage.

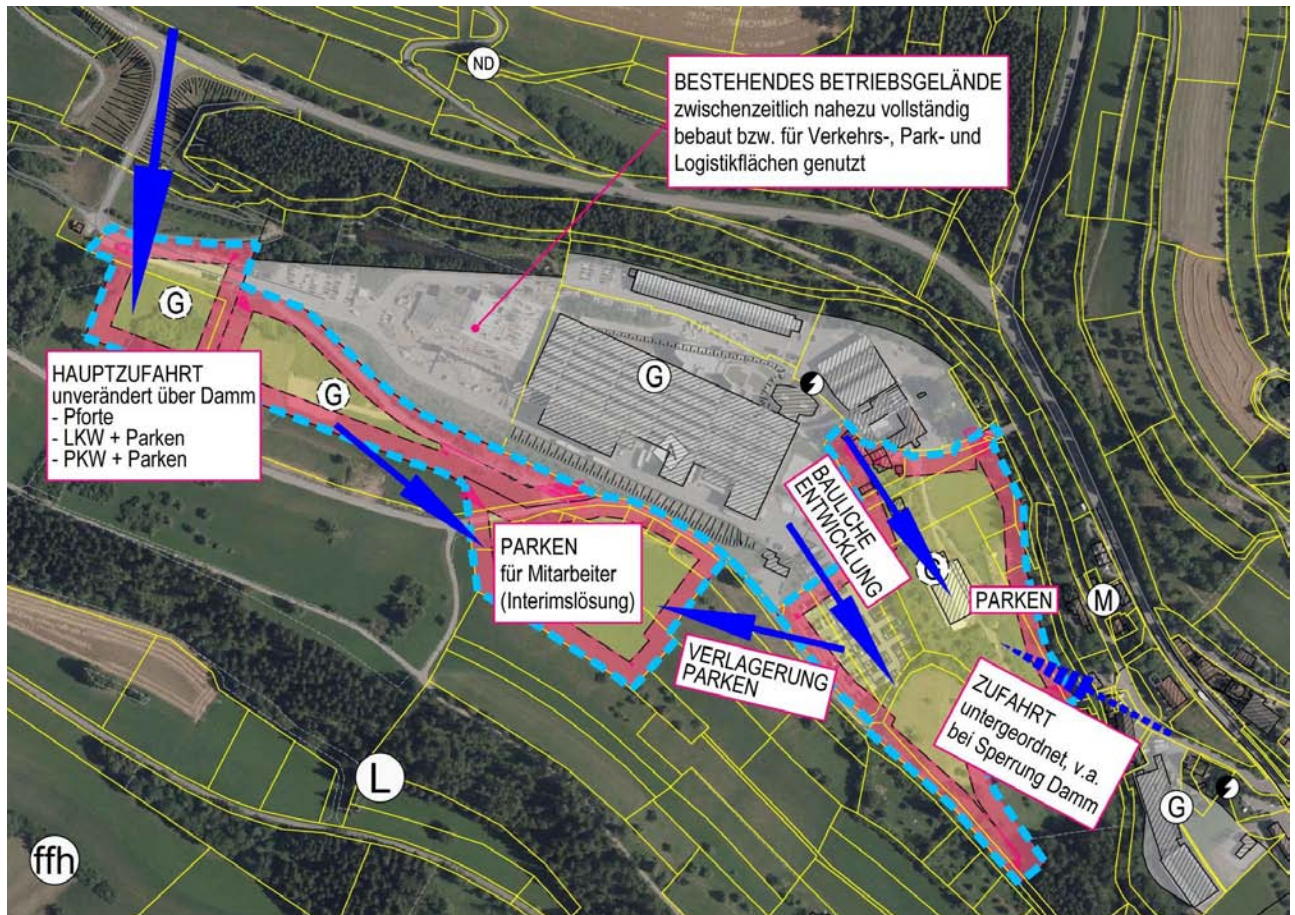
Dies ist möglich, nachdem die dortige Reitanlage an einen anderen Standort verlagert wurde und damit weitere Flächen zur Verfügung stehen. Zwischenzeitlich konnte dort ein Interimparkplatz angelegt werden, um dringend benötigte Parkplatzflächen für Mitarbeiter zur Verfügung stellen zu können.

Mit der nun möglichen Betriebsentwicklung in Richtung Ortslage (Teilfläche D der FNP-Erweiterung) kann einem Flächenverbrauch in Richtung Außenbereich teilweise entgegengewirkt werden, jedoch müssen Ausgleichsflächen für den derzeitigen Mitarbeiterstellplatz geschaffen werden. Die Misch-, Sonderbau- und Ausgleichsflächen um den bisherigen Reiterhof werden deshalb künftig als Entwicklungsflächen für Gewerbe dargestellt. Auf der Fläche sollen sowohl Betriebsgebäude als auch Parkplatzflächen und ein Zufahrtsbereich untergebracht werden, der vor allem dann genutzt werden soll, wenn aufgrund von Hochwasserereignissen eine Zufahrt auf das Betriebsgelände über den Hochwasserdamm im Westen untersagt wird.

Die bisherigen Parkplatzflächen werden an den südwestlichen Rand des Betriebsgeländes verlegt (Teilfläche C der FNP-Erweiterung). Die Flächenabgrenzung wird aber gegenüber der Fassung aus der frühzeitigen Beteiligung deutlich reduziert.

Die Hauptzufahrt über den Hochwasserdamm bleibt erhalten, im Umfeld der Pforte sollen weitere Flächen für LKW-Stellplätze und vor allem zur mittelfristigen Errichtung eines Parkdecks für die Mitarbeiter ausgewiesen werden (Teilfläche A der FNP-Erweiterung).

Außerdem muss eine Verbindung zum zentralen Interimparkplatz am südwestlichen Rand des Betriebsgeländes geschaffen werden, weshalb diese zusätzlichen Flächenausweisungen in die vorliegende FNP-Änderung mit aufgenommen werden (Teilfläche B der FNP-Erweiterung).



Regionalplan Nordschwarzwald 2015

- Regionaler Grünzug
- Gebiet für Erholung und Tourismus

Sonstige übergeordnete Festsetzungen von Belang

- Landschaftsschutzgebiet „Oberes Glattal“
- Offenlandbiotop, Hasel-Feldhecken „Vor Palmen“
- FFH-Mähwiesen
- Naturpark Schwarzwald-Mitte/Nord
- Überflutungsflächen HQ100
- Überflutungsflächen HQextrem

Die im Zuge der 2. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen greifen in den „Regionalen Grünzug“ ein und erfordern eine Zielabweichung von den Planungszielen des Regionalplanes. Außerdem liegen diese Flächen im „Landschaftsschutzgebiet“. Für diesen Bereich muss eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt werden.


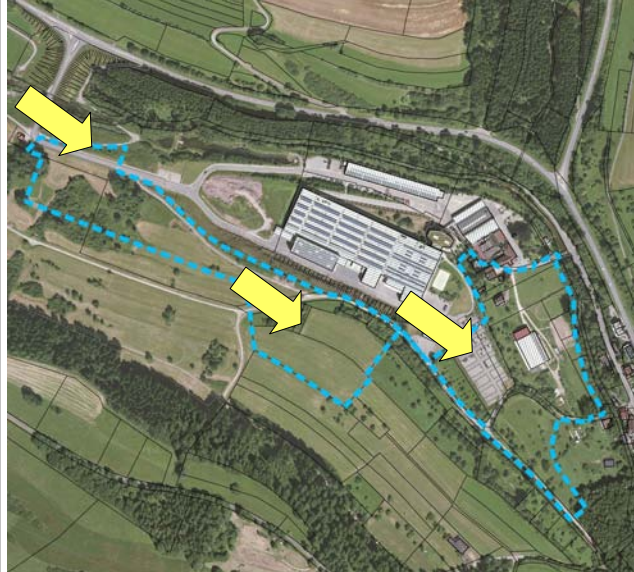
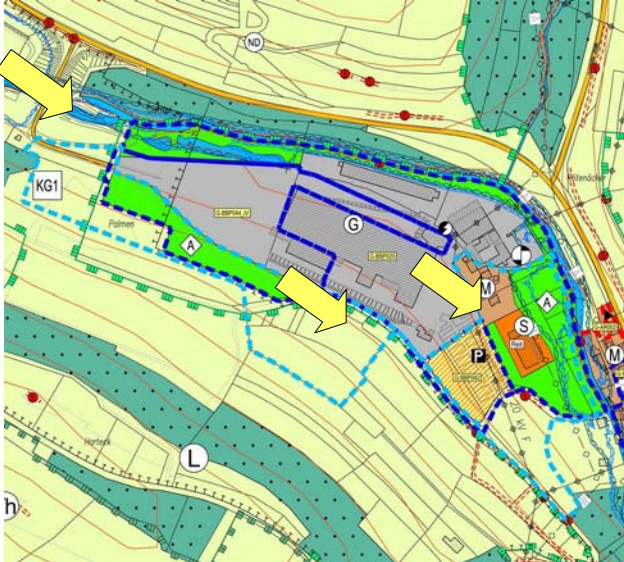
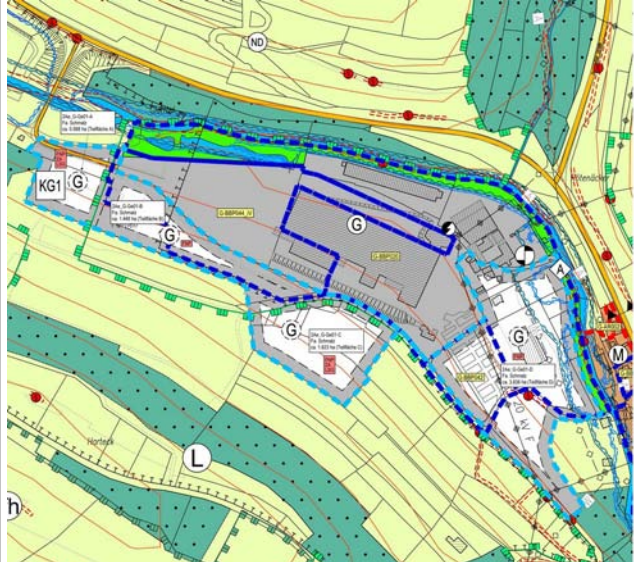
Umweltbericht

Im Bereich der bisher als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesenen geplanten Erweiterungsfläche ~~(5,92 ha)~~ (4,259 ha) entstehen teils sehr erhebliche bis erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt, Arten (Tiere und Pflanzen) sowie Boden / Fläche durch den großflächigen Verlust von naturschutzfachlich hochwertigen Biotopen (FFH-Mähwiesen, Streuobstwiesen, Hecken) und Funktionen (das Gebiet ist Teil eines dichten Biotopverbundnetzes im Landschaftsraum) und für das Schutzgut Boden / Fläche durch die üblichen mit Bauvorhaben verbundenen unvermeidbaren Bodenverluste durch Überbauung und Versiegelung von Flächen. Aufgrund der beanspruchten Hanglagen sind für das Schutzgut Boden / Fläche darüber hinaus noch massive Geländeeinschnitte in die Hangflächen zu erwarten, die auch im Bereich nicht überbauter / versiegelter Flächen zu erheblichen Beeinträchtigungen und Verlusten der Bodenfunktionen führen.

Das Vorhaben führt im Bereich der geplante Erweiterungsfläche auch zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaftsbild durch die zu erwartenden das Landschaftsbild verändernden massiven und großflächigen Eingriffe in einen mit Gehölzen durchsetzten exponierten und das Landschaftsbild prägenden Grünlandhang des Glatttals, der auch zum großen Teil auch als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist.

Erheblich Beeinträchtigungen sind auch für das Schutzgut Klima / Luft nicht auszuschließen, da durch die geplante Hangbebauung mit einer Behinderung von Frisch- und Kaltluftabflüssen längs des Tals der Glatt zu rechnen ist und damit auch mit einer Verringerung der Frisch- und Kaltluftzuflüsse für die unterliegende Ortslage von Glatt.

Im Bereich der bereits rechtskräftigen FNP-Flächenausweisungen ~~(3,44 ha)~~ (3,836 ha) sind durch die Umwandlung der Flächen in Gewerbegebiete aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen durch teils vorhandene Verkehrs- und Bauflächen insgesamt wenig erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen hier jedoch durch den zu erwartenden Verlust von ausgewiesenen Grün- und Ausgleichsflächen und durch die zu erwartende Zunahme der überbaubaren Fläche teils für die Schutzgüter Biotope und Boden.

Zugehöriges BBP-Verfahren: „Junge Äcker, 4. Änderung“	Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss geplant	Genehmigung (geplant): -----
Ausschnitt aus der topographischen Karte 	Luftbildausschnitt  <p>digitales Orthophoto mit Kataster</p>	
FNP 2030 (genehmigt): 	FNP 2030 – geplante 2. Änderung 	
Bestand: Fläche f.d. Landwirtschaft: 5,92 4,171 ha Ausgleichsflächen (A): 1,80 2,297 ha Gemischte Baufläche: 0,43 0,425 ha Sonderbaufläche: 0,36 0,359 ha Parkplatz: 0,80 0,799 ha Verkehrsfläche (Straße): 0,05 0,044 ha	Planung: Gewerbefläche geplant: 9,36 8,095 ha davon Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft und von Ausgleichsflächen 6,468 ha davon Umwidmung genehmigter Bauflächen 1,627 ha	

4.1.2 Glatten – Änderungspunkt „Nahwärme“ (2Ae_G-So01)

Lage / Kurzbeschreibung

Der Änderungsbereich befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortslage von Glatten am Rand einer Hochfläche im Bereich Hessenwiesen / Sonnenhalde an der Waldstraße. Es umfasst einen landwirtschaftlichen Schuppten und die daran nördlich und östlich angrenzenden Waldflächen. Im unmittelbaren Umfeld befindet sich ein ehemaliger Wasserhochbehälter, der derzeit zur Sicherung der Löschwasserversorgung genutzt wird.

Die Gemeinde Glatten möchte die im Hinblick auf die Stärkung regenerativer bzw. alternativer Energien zur Wärmeversorgung ein Nahwärmenetz aufbauen. Hierfür wurden bereits erste Voruntersuchungen durchgeführt und mehrere Standorte für die Errichtung einer Heizzentrale geprüft. Als ein möglicher geeigneter Standort wurde eine gemeindeeigene Fläche gegenüber des ehemaligen Wasserhochbehälters an der Waldstraße herausgearbeitet. Aufgrund der Vorbelastung durch einen vorhandenen landwirtschaftlichen Schuppen mit angrenzenden Verkehrs- und Lagerflächen kann die Flächeninanspruchnahme miniert werden, konkrete Planungen liegen jedoch noch nicht vor. Um einen gewissen Spielraum für die künftige Planung zu erhalten, geht die erforderliche Neuausweisung einer Sonderbaufläche für die Nahwärmeversorgung über den Schuppenstandort hinaus und reicht auch in die angrenzenden Waldflächen hinein. Es ist deshalb parallel zum FNP-Verfahren ein Antrag auf Waldumwandlungserklärung zu stellen.

Regionalplan Nordschwarzwald 2015

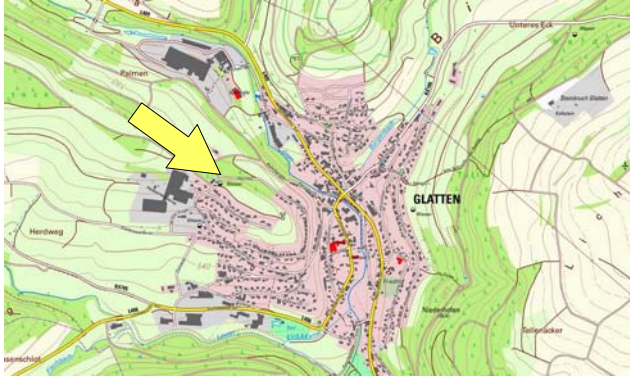

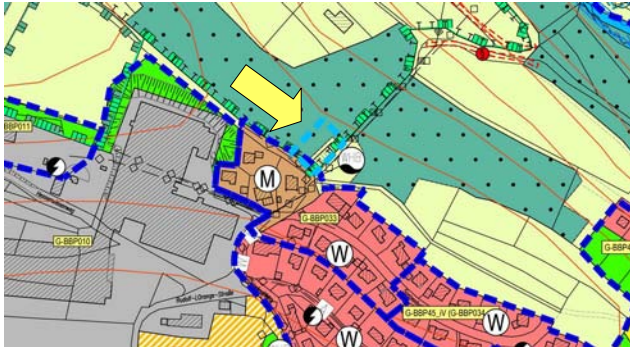
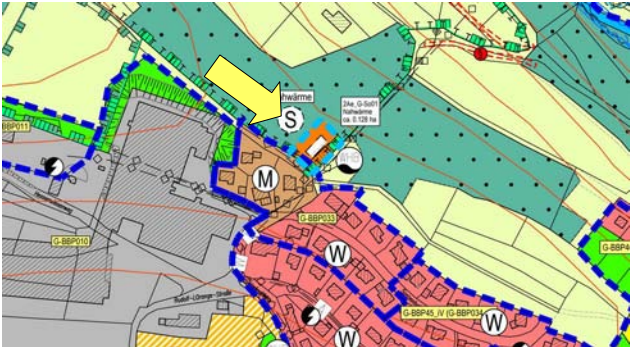
- Siedlungsfläche Bestand
- Fläche für Wald

Sonstige übergeordnete Festsetzungen von Belang

- LSG Oberes Glattal
- Naturpark Schwarzwald-Mitte/Nord

Umweltbericht

Durch den Eingriff in angrenzende Waldflächen können insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter Biotop, Arten und Boden erfolgen. Artenschutzrechtliche Belange müssen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden. Außerdem ist ein Antrag auf Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung zu stellen.

Zugehöriges BBP-Verfahren:	Verfahrensstand:	Genehmigung (geplant):
---	---	---
Ausschnitt aus der topographischen Karte 	Luftbildausschnitt  digitales Orthophoto mit Kataster	
FNP 2030 (genehmigt): 	FNP 2030 – geplante 2. Änderung 	
Bestand: Fläche f.d. Landwirtschaft: 0,048 ha Fläche f. Wald: 0,080 ha	Planung: SO Nahwärme geplant: 0,128 ha	

4.1.3 Glatten – Änderungspunkt „Einbeziehungssatzung Oberifflinger Straße“ (2Ae_GB-Mi01)

Lage / Kurzbeschreibung

Das Gebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Böffingen. Im Norden folgt die „Oberifflinger Straße“ und im Osten und Süden landwirtschaftliche Flächen. Im Westen grenzt bestehende Mischbebauung an.

Ziel ist ein weiteres Grundstück dem Innenbereich zuzuordnen, um durch eine Bebauung zu ermöglichen. Da die bestehende Bebauung im Norden und Süden weiter nach Osten hinausreicht, ist diese Erweiterung städtebaulich sinnvoll.

Die verkehrliche Anbindung ist über die „Oberifflinger Straße“ gesichert.

Regionalplan Nordschwarzwald 2015

- Siedlungsfläche Bestand

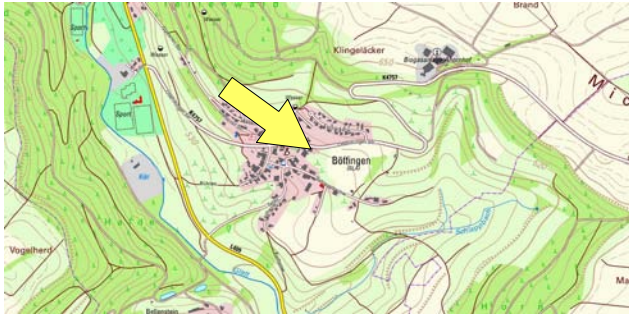

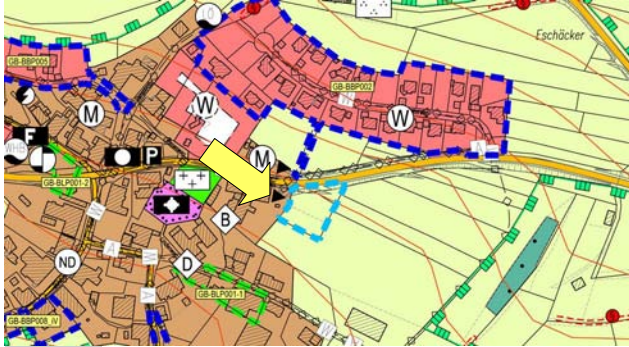
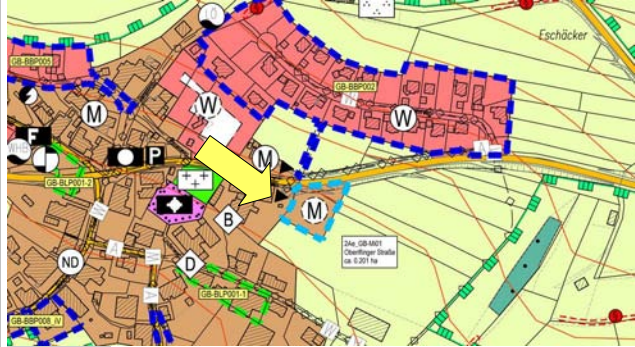
Sonstige übergeordnete Festsetzungen von Belang

- Naturpark Schwarzwald-Mitte/Nord

Umweltbericht

Durch die Gebietsausweisung und dem Verlust von bestehenden Streuobstbeständen werden Eingriffe vorbereitet, die insbesondere zu erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Biotope, Arten, Boden und Landschaftsbild führen.

Hierfür sind im Zuge der Einbeziehungssatzung Ausgleichsmaßnahmen, wie beispielsweise die Wiederherstellung einer Ortsrandeingrünung, festzusetzen.

Zugehöriges BBP-Verfahren: Einbeziehungssatzung „Oberifflinger Straße“	Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss geplant	Genehmigung (geplant): -----
Ausschnitt aus der topographischen Karte 		Luftbildausschnitt  digitales Orthophoto mit Kataster
FNP 2030 (genehmigt):  Bestand: Fläche f.d. Landwirtschaft: 0,201 ha		FNP 2030 – geplante 2. Änderung  Planung: Mischbaufläche geplant: 0,201 ha

5. Änderungen im Teilverwaltungsraum Waldachtal

5.1. Darstellung der einzelnen Änderungsbereiche

5.1.1 Waldachtal – Änderungspunkt „Standortsicherung / Erweiterung Fa. zieflekoeh GmbH“ (2Ae_WC-Ge01)

Lage / Kurzbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Ortsteils Cresbach der Gemeinde Waldachtal, im Anschluss an die bestehenden Gewerbeflächen.

Das im Jahre 1931 gegründete Familienunternehmen zieflekoeh GmbH, welches spezialisiert auf Einrichtungen für die Hotellerie und die Gastronomie ist, möchte an seinem Standort in Waldachtal – Cresbach weiter festhalten und diesen festigen. Das stetige Wachstum der Firma, in Verbindung mit steigenden Mitarbeiterzahlen, fordert auch entsprechende bauliche Erweiterungen. Durch die Übernahme der Firma Koch in Nalgold 1998 und schließlich der Integrierung der kompletten Firma am Standort Cresbach 2006, sprach sich das Unternehmen klar für den Standort Cresbach aus. Um den Herausforderungen der steigenden Mitarbeiterzahlen gerecht zu werden, plant die Firma zieflekoeh GmbH eine Erweiterung der bestehenden Gebäude in westliche Richtung.

In einem ersten Schritt soll durch das derzeit laufende Bebauungsplan-Verfahren „Taläcker 2008“ - 3. Änderung eine Erweiterung des bestehenden Verwaltungs- und Produktionsgebäudes im nordwestlichen Anschluss an den Bestand erfolgen. Hierzu muss der bestehende Bebauungsplan geändert werden und eine geringfügige Erweiterung für Verkehrsflächen im vorgenommen werden. Dieser erste Schritt kann noch als 'aus dem Flächennutzungsplan entwickelt' angesehen werden.



Ausschnitt aus dem BPlan-Entwurf 'Taläcker 2008 – 3. Änderung' (Stand frühzeitige Beteiligung)

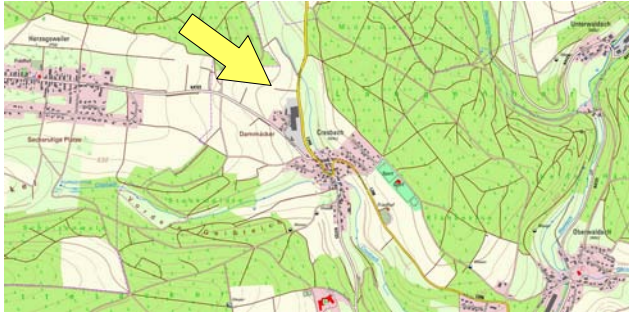
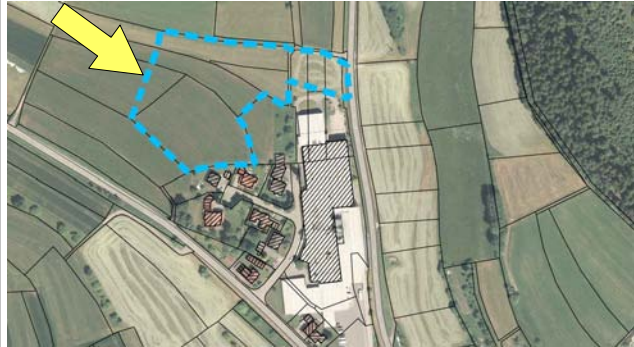
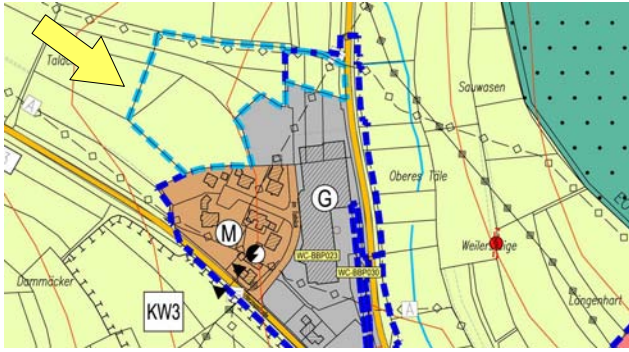
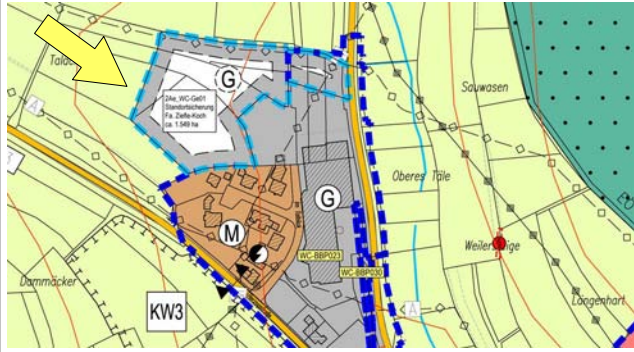
Um jedoch weitere betriebliche Entwicklungen in der Zukunft nicht zu behindern, sollen nun bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung rechtzeitig die Weichen für die Standortsicherung und Erweiterung des Betriebes gestellt werden, damit bei Bedarf für die erforderlichen Bebauungsplan-Verfahren keine weiteren Verzögerungen entstehen.

Regionalplan Nordschwarzwald 2015

- Bestehende Gewerbefläche
- Vorranggebiet für die Landwirtschaft
- Gebiet für Erholung und Tourismus

Sonstige übergeordnete Festsetzungen von Belang

- Naturpark Schwarzwald-Mitte/Nord

Zugehöriges BBP-Verfahren: „Taläcker 2008“ - 3. Änderung	Verfahrensstand: frühzeitige Beteiligung	Genehmigung (geplant): -----
<p>Ausschnitt aus der topographischen Karte</p> 	<p>Luftbildausschnitt</p>  <p>digitales Orthophoto mit Kataster</p>	
<p>FNP 2030 (genehmigt):</p>  <p>Bestand: Fläche f.d. Landwirtschaft: 1,549 ha</p>	<p>FNP 2030 – geplante 2. Änderung</p>  <p>Planung: Gewerbefläche geplant: 1,549 ha</p>	

Umweltbericht

Bei Durchführung der Planung wird ein derzeit als landwirtschaftliche Flächen genutztes Gebiet in eine rund 1,55 ha große Gewerbefläche umgewandelt mit einem hohen zu erwartenden Überbauungs- und Versiegelungsgrad.

Bei einer Realisierung des Vorhabens sind die üblichen mit Bauvorhaben verbundenen Eingriffe und Beeinträchtigungen zu erwarten, die vor allem durch den zu erwartenden hohen Flächenverbrauch durch gewerbliche Vorhaben verursacht werden. Dadurch entstehen insbesondere erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch Überbauung und Versiegelungen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auch für das Landschaftsbild zu erwarten, zwar wird kein als besonderes hochwertige einzustufender Landschaftsraum überplant, aufgrund der zu erwartenden Bebauung mit großvolumigen Baukörpern und des spornartigen Ausgreifens der Gewerbeflächen in die freie Landschaft sind jedoch trotzdem erhebliche das Landschaftsbild verändernde Wirkungen zu erwarten.

Für die Schutzgüter Arten, Wasser, Klima/ Luft, Mensch / Erholung, Kultur- und Sachgüter ist mit keinen oder wenig erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen die ggf. durch Minimierungsmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung voraussichtlich auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können.

Für das Schutzgut Biotop / biologische Vielfalt entsteht voraussichtlich ein rechnerischer Ausgleichsbedarf der außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden muss.

5.1.2 Waldachtal – Änderungspunkt „Neubaubereich Raitäcker“ (2Ae_WS-Wo01)

Lage / Kurzbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage des Ortsteils Salzstetten der Gemeinde Waldachtal.



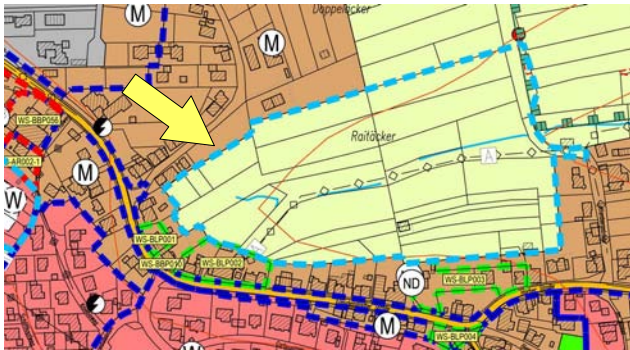
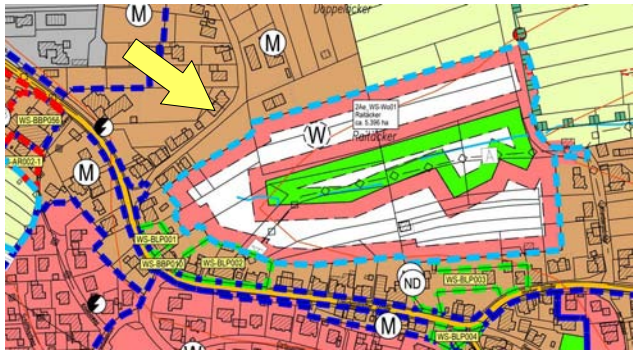
Die Nachfrage nach Wohnbaufläche in der Gemeinde Waldachtal, insbesondere im Ortsteil Salzstetten ist anhaltend hoch. Die Gemeinde möchte der Nachfrage nachkommen, um auch künftig eine gesunde Bevölkerungsstruktur beizubehalten. Aus diesem Grund soll im Gewann Raitäcker ein neues zusammenhängendes Wohnbaubereich entstehen. In der Mitte des Wohngebiets ist eine 1,1 ha große Ausgleichsfläche geplant.

Regionalplan Nordschwarzwald 2015

- Flur
- Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege

Sonstige übergeordnete Festsetzungen von Belang

- Biotop 5 Feldhecken N Salzstetten „Doppeläcker“ u. „Zettenberg“
- FFH - Mähwiese
- Naturpark Schwarzwald-Mitte/Nord

Zugehöriges BBP-Verfahren:	Verfahrensstand:	Genehmigung (geplant):
---	---	---
Ausschnitt aus der topographischen Karte 		Luftbildausschnitt  digitales Orthophoto mit Kataster
FNP 2030 (genehmigt):  Bestand: Fläche f.d. Landwirtschaft: 5,4 5,396 ha		FNP 2030 – geplante 2. Änderung  Planung: Wohnbaufläche geplant: 4,3 4,313 ha Ausgleichsfläche geplant: 1,1 1,083 ha

Umweltbericht

Für die im zentralen Teil des FNP - Änderungsbereichs ausgewiesene ca. 1,1 ha große Grün- / Ausgleichsfläche sind insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter zu erwarten. Für das Schutzgut Biotop / Arten kann hier auch durch entsprechende Maßnahmen ein Aufwertung erfolgen.

Außerhalb davon entstehen im Bereich der ausgewiesenen Wohnbauflächen für die Schutzgüter Boden und Wasser die üblichen mit Bauvorhaben verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen (Bodenverlust, Verringerung der Grundwasserneubildung) durch Überbauung und Versiegelung von Flächen.

Als erheblich ist auch der Verlust des gut eingegrünten Ortsrands mit landschafts- und orschaftsbildprägenden Streuobstwiesen einzustufen.

Sehr erhebliche bis erhebliche Beeinträchtigungen sind hier insbesondere für das Schutzgut Biotop / biologische Vielfalt sowie Arten (Tiere und Pflanzen) zu erwarten durch den großflächigen Verlust von naturschutzfachlich hochwertigen Biotopen (FFH-Mähwiesen teils in hervorragenden Erhaltungszustand, Streuobstwiesen, Hecken) und Funktionen (das Gebiet ist Teil eines dichten Biotopverbundnetzes im Landschaftsraum östlich von Salzstetten).

5.1.3 Waldachtal - Änderungspunkt „Erweiterung Schwesternwohnheim“ (2Ae_WS-Wo02) - entfällt -

Der Änderungspunkt entfällt.

5.1.4 Waldachtal – Änderungspunkt „Verzicht Wohnbaufläche Lange Furch“ (2Ae_WS-Wo03)

Lage / Kurzbeschreibung

Der vorliegenden Wohnbauflächenverzicht liegt westlich der Ortslage von Salzstetten.

Da sich die Gemeinde entschieden hat im Gewinn Raitäcker (2Ae_WS-Wo01) ein neues zusammenhängendes Wohngebiet im Ortsteil Salzstetten auszuweisen, werden die geplante Wohnbaufläche Lange Furch und die geplante Wohnbaufläche Röt (2Ae_WT-Wo02) zurückgenommen.

Regionalplan Nordschwarzwald 2015

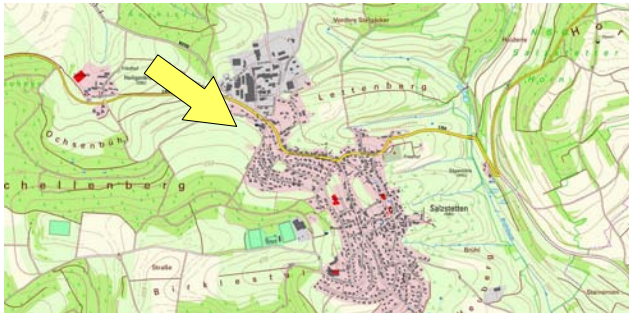

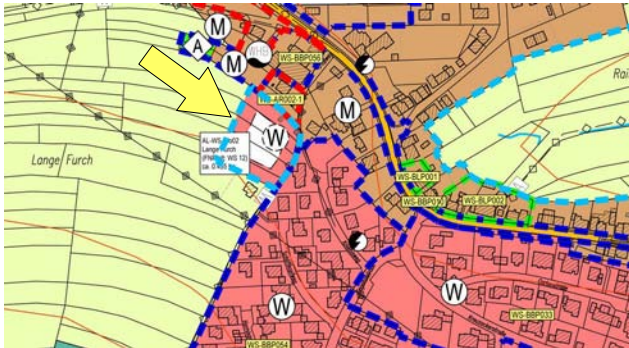
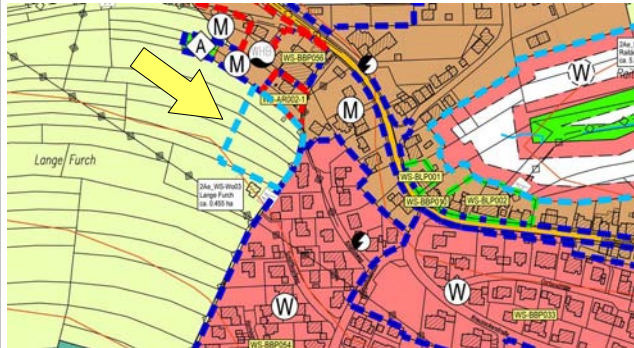
- Geplante Siedlungsfläche

Sonstige übergeordnete Festsetzungen von Belang

- Naturpark Schwarzwald-Mitte/Nord

Umweltbericht

Da durch den Verzicht von Wohnbaufläche keine Verschlechterung der Umwelt zu erwarten ist, entfällt der Umweltbericht für diesen Bereich.

Zugehöriges BP-Verfahren: ---	Verfahrensstand: ---	Genehmigung (geplant): ---
<p>Ausschnitt aus der topographischen Karte</p> 	<p>Luftbildausschnitt</p>  <p><i>digitales Orthophoto mit Kataster</i></p>	
<p>FNP 2030 (genehmigt):</p>  <p><i>Bestand:</i> <i>Wohnbaufläche geplant:</i> 0,455 ha</p>	<p>FNP 2030 – geplante 2. Änderung</p>  <p><i>Planung:</i> <i>Fläche f. d. Landwirtschaft:</i> 0,455 ha</p>	

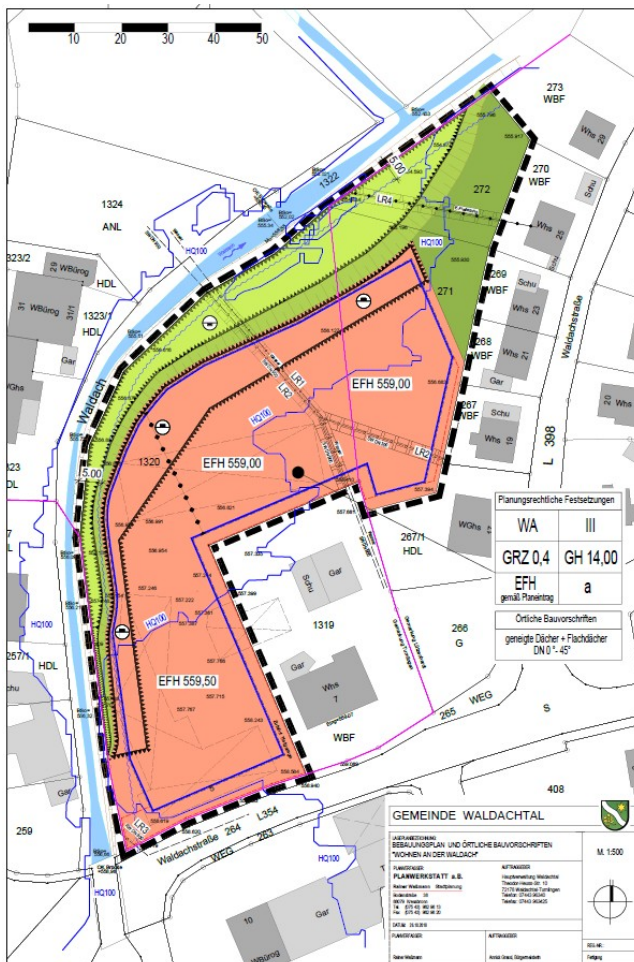
5.1.5 Waldachtal – Änderungspunkt „Wohnen an der Waldach“ (2Ae_WT-Wo01)

Lage / Kurzbeschreibung

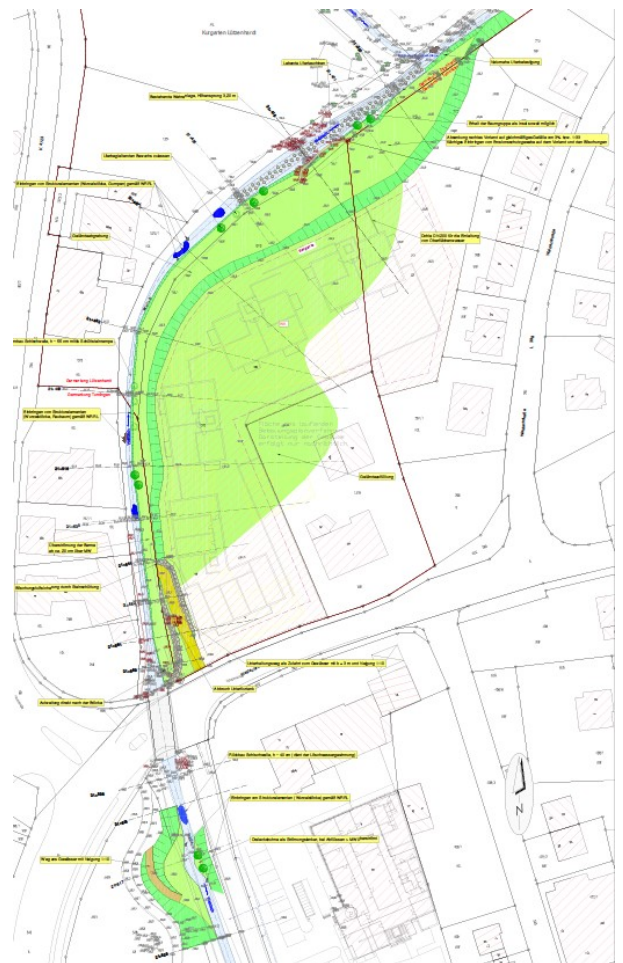
Bereits im Zuge der generellen Fortschreibung des FNP 2030 wurden für den größten Teil des überplanten Bereichs eine Sonderbaufläche für eine Pflegeeinrichtung vorgesehen. Nunmehr liegt ein konkretes Nutzungs- und Bebauungskonzept vor. Ein Investor plant die innerörtliche ehemals vorwiegend gewerblich genutzte Brachfläche im Ortsteil Tumlingen/ Lützenhardt wieder nutzbar zu machen. Geplant ist die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum mit Betreuung, insbesondere aber nicht ausschließlich für Senioren. Die aktuell geplante Bebauung geht im Nordosten über die bisherige Sonderbaufläche hinaus. Ein Bebauungsplan-Verfahren wurde bereits eingeleitet, der bebaubare Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, dementsprechend ist der Flächennutzungsplan an die aktuelle Bebauungsplanung anzupassen.

Derzeit liegt das Plangebiet im HQ 100 Bereich. Derzeit ist eine Renaturierungsmaßnahme der Waldach in diesem Bereich in Planung, welche voraussichtlich auch zu einer Änderung der HQ 100 – Linie führen wird.

Die Renaturierung sieht ein Abbruch der Wehranlage vor, stattdessen soll eine raue Rampe entstehen. Gleichzeitig sind Vorlandabgrabungen geplant. Die Unterlagen für die wasserrechtliche Genehmigung werden derzeit erarbeitet.



Ausschnitt aus dem BPlan-Vorentwurf
Planwerkstatt a.B. vom 26.10.2018



Ausschnitt aus der Renaturierungsplanung
Vorentwurf Büro Wald&Corbe vom 15.03.2019

Regionalplan Nordschwarzwald 2015

- Geplante Siedlungsfläche

Sonstige übergeordnete Festsetzungen von Belang

- Überflutungsflächen HQ10
- Überflutungsflächen HQ50
- Überflutungsflächen HQ100
- Überflutungsflächen HQextrem
- Naturpark Schwarzwald-Mitte/Nord





Umweltbericht

Durch die Umwandlung der im FNP 2030 als Sonderbauflächen ausgewiesenen Flächen in Wohnbauflächen sind insgesamt nur wenig erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen gegenüber der Altplanung zu erwarten, durch die geringfügige Ausdehnung des Plangebiets nach Nordosten (Verlust von Fettwiesen).

Insgesamt ist zu erwarten, dass durch die geringere Grundflächenzahl (GRZ) in Wohngebieten der Anteil an versiegelten / überbauten Flächen gegenüber der Altplanung abnimmt.

Durch eine mögliche Bebauung der nördlichen Gebietsteile (Auenstandort mit Überschwemmungsflächen) sind für das Schutzgut Wasser wie bei der Altplanung sehr erhebliche Beeinträchtigungen und für das Schutzgut Landschaftsbild erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Diese können jedoch durch Detailplanungen auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung in Verbindung mit der Renaturierungsmaßnahme auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Für die anderen Schutzgüter entstehen gegenüber der Altplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Für die südlichen Teile des Plangebiets mit bestehender Bebauung sind aufgrund der Vorbelastungen (Siedlungsfläche mit Bestandsbebauung) keine erheblichen Beeinträchtigungen für die zu untersuchenden Schutzgüter durch die Umwandlung bisher als Sondergebietsfläche ausgewiesener Flächen in Wohnbauflächen zu erwarten.

Zugehöriges BBP-Verfahren: 'Wohnen an der Waldach'	Verfahrensstand: frühzeitige Beteiligung ist erfolgt	Genehmigung (geplant): ---
<p>Ausschnitt aus der topographischen Karte</p> 	<p>Luftbildausschnitt</p>  <p><i>digitales Orthophoto mit Kataster</i></p>	
<p>FNP 2030 (genehmigt):</p>  <p><i>Bestand:</i> Sonderbaufläche: 0,443 ha Grünfläche: 0,148 ha</p>	<p>FNP 2030 – geplante 2. Änderung</p>  <p><i>Planung:</i> Wohnbaufläche: 0,495 ha Grünfläche (Gewässerrandstreifen): 0,096 ha</p>	

5.1.6 Waldachtal – Änderungspunkt „Verzicht Wohnbaufläche Röt“ (2Ae_WT-Wo02)

Lage / Kurzbeschreibung

Der vorliegende Wohnbauflächenverzicht liegt nördlich der Ortslage von Tumlingen.

Da sich die Gemeinde entschieden hat im Gewann Raitäcker (2Ae_WS-Wo01) ein neues zusammenhängendes Wohngebiet im Ortsteil Salzstetten auszuweisen, werden die geplante Wohnbaufläche Lange Furch (2Ae_WS-Wo03) und die geplante Wohnbaufläche Röt zurückgenommen.

Regionalplan Nordschwarzwald 2015





- Geplante Siedlungsfläche

Sonstige übergeordnete Festsetzungen von Belang

- Naturpark Schwarzwald-Mitte/Nord

Umweltbericht

Da durch den Verzicht von Wohnbaufläche keine Verschlechterung der Umwelt zu erwarten ist, entfällt der Umweltbericht für diesen Bereich.

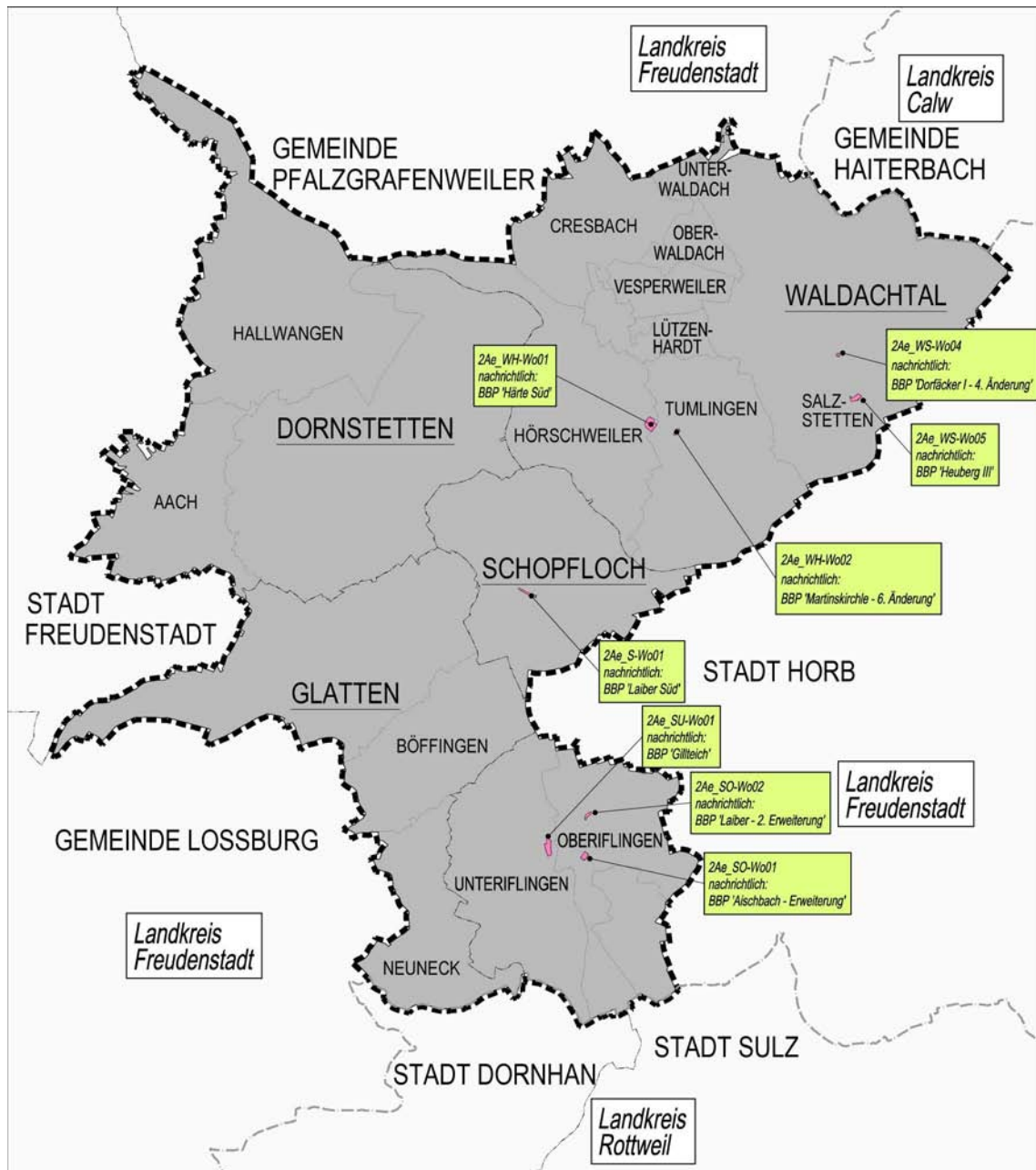
Zugehöriges BBP-Verfahren: ---	Verfahrensstand: ---	Genehmigung (geplant): ---
<p>Ausschnitt aus der topographischen Karte</p> 	<p>Luftbildausschnitt</p>  <p><i>digitales Orthophoto mit Kataster</i></p>	
<p>FNP 2030 (genehmigt):</p>  <p>Bestand: Wohnbaufläche geplant: 0,624 ha</p>	<p>FNP 2030 – geplante 2. Änderung</p>  <p>Planung: Fläche f. d. Landwirtschaft: 0,624 ha</p>	

6. Nachrichtliche Übernahmen aus Bebauungsplan-Verfahren nach § 13a/b BauGB

Die nachfolgenden zwischenzeitlich rechtsverbindlichen Bebauungspläne sind nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, aufgrund der Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB ist jedoch eine nachrichtliche Berichtigung des Flächennutzungsplans ausreichend. Der Änderungspunkt 2Ae_SO-Wo02 wurde auf Grund eines Hinweises der Höheren Verwaltungsbehörde zusätzlich aufgenommen.

Diese Berichtigung erfolgt nun im Zuge der vorliegenden 2. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans 2030.

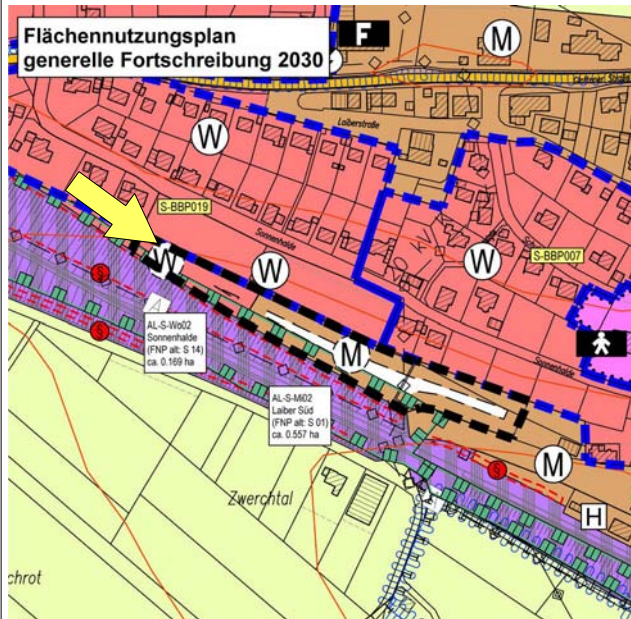
Ifd. Nr.	TVR	Bebauungsplan-Name
2Ae_S-Wo01	Schopfloch	'Laiber Süd' in Schopfloch (§ 13b BauGB)
2Ae_SO-Wo01	Schopfloch	'Aischbach Erweiterung' in Schopfloch – Oberiflingen (§ 13b BauGB)
2Ae_SO-Wo02	Schopfloch	'Laiber – 2. Erweiterung' in Schopfloch – Oberiflingen (korrigierte Plandarstellung)
2Ae_SU-Wo01	Schopfloch	'Gillteich' in Schopfloch – Unteriflingen (§ 13b BauGB)
2Ae_WH-Wo01	Waldachtal	'Härte Süd' in Waldachtal – Hörschweiler (§ 13b BauGB)
2Ae_WH-Wo02	Waldachtal	'Martinskirchle – 6. Änderung' in Waldachtal – Tumlingen (§ 13a BauGB)
2Ae_WS-Wo04	Waldachtal	'Dorfäcker I – 4. Änderung' in Waldachtal – Salzstetten (§ 13a BauGB)
2Ae_WS-Wo05	Waldachtal	'Heuberg III' in Waldachtal – Salzstetten (§ 13b BauGB)



6.1.1 Schopfloch - nachrichtliche Übernahme „Laiber Süd“ (2Ae_S-Wo01)

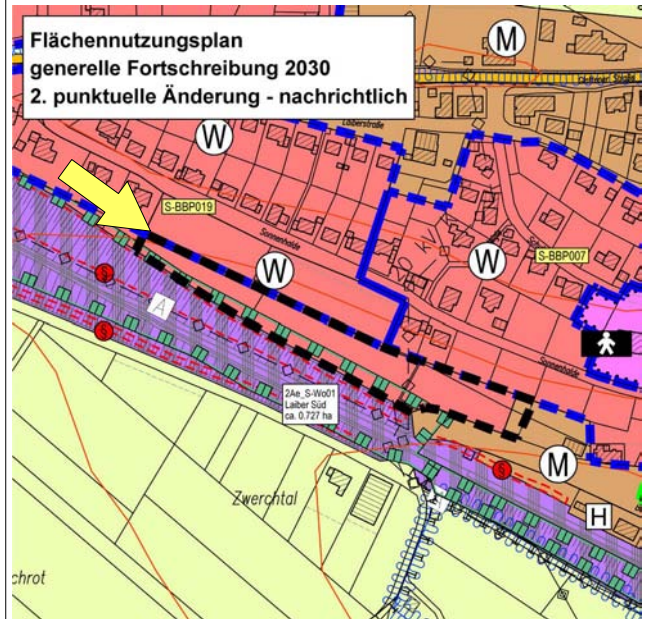
Ausweisung eines neuen Wohngebiets im Verfahren nach § 13 b BauGB.

FNP 2030 (genehmigt):



Bestand:	
Mischbaufläche geplant:	0,558 ha
Wohnbaufläche geplant:	0,169 ha

FNP 2030 – geplante 2. Änderung (nachrichtlich):

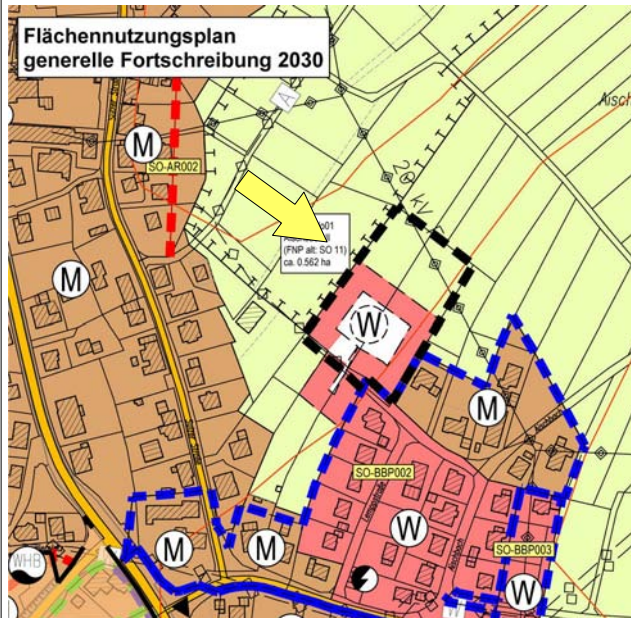


Planung:	
Wohnbaufläche:	0,696 ha
Mischbaufläche:	0,031 ha

6.1.2 Schopfloch – Oberiflingen - nachrichtliche Übernahme „Aischbach Erweiterung“ (2Ae_SO-Wo01)

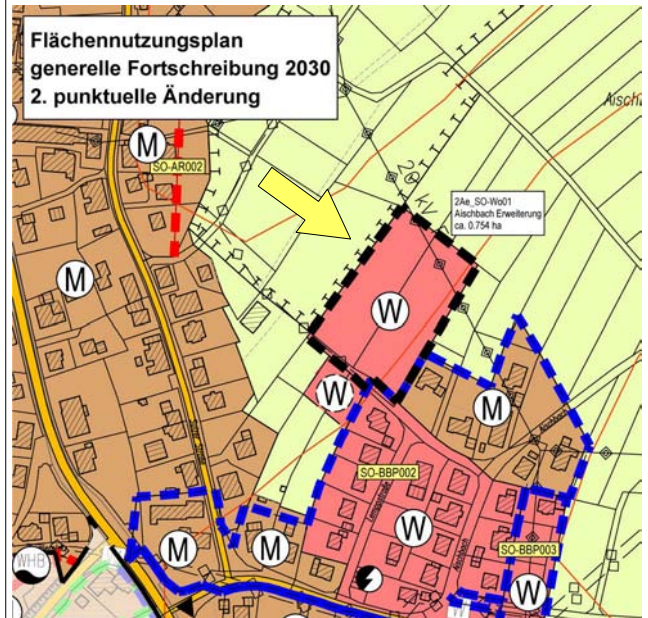
Ausweisung eines neuen Wohngebiets im Verfahren nach § 13 b BauGB.

FNP 2030 (genehmigt):



Bestand:	
Fläche f. d. Landwirtschaft:	0,292 ha
Wohnbaufläche geplant:	0,462 ha

FNP 2030 – geplante 2. Änderung (nachrichtlich):



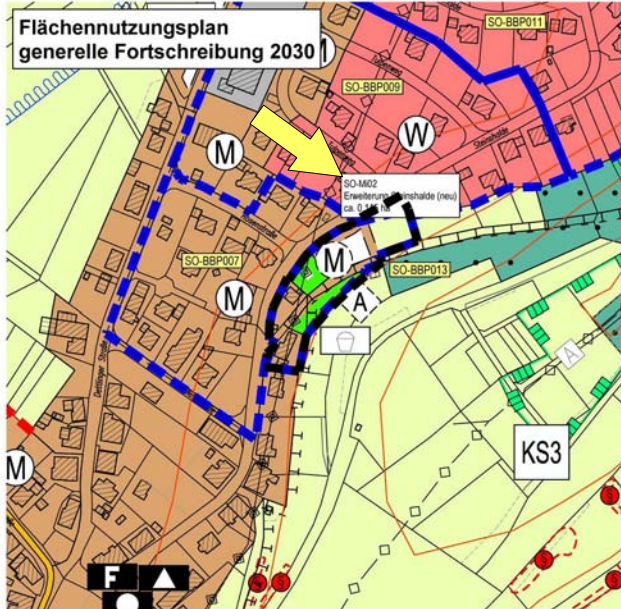
Planung:	
Wohnbaufläche:	0,754 ha

**6.1.3 Schopfloch – Oberiflingen
- nachrichtliche Übernahme „Laiber – 2. Erweiterung“ (2Ae_SO-Wo02)**

Anpassung der Flächendarstellung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Laiber – 2. Erweiterung“

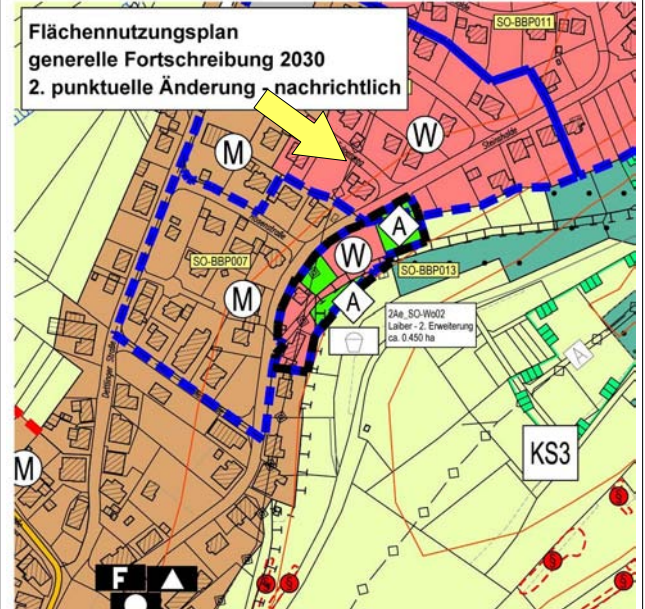
Im Zuge der Anzeige von o.g. BPlan gemäß § 4 GemO hat das LRA FDS als höhere Raumordnungsbehörde darum gebeten, die Darstellung des FNP gelegentlich zu korrigieren. Dieser Anregung wird Zuge des vorliegenden FNP-Änderungsverfahrens gefolgt.

FNP 2030 (genehmigt):



Bestand:
Mischbaufläche: 1,701 ha
Ausgleichsfläche:
Fläche f.d. Landwirtschaft:

FNP 2030 – geplante 2. Änderung (nachrichtlich):

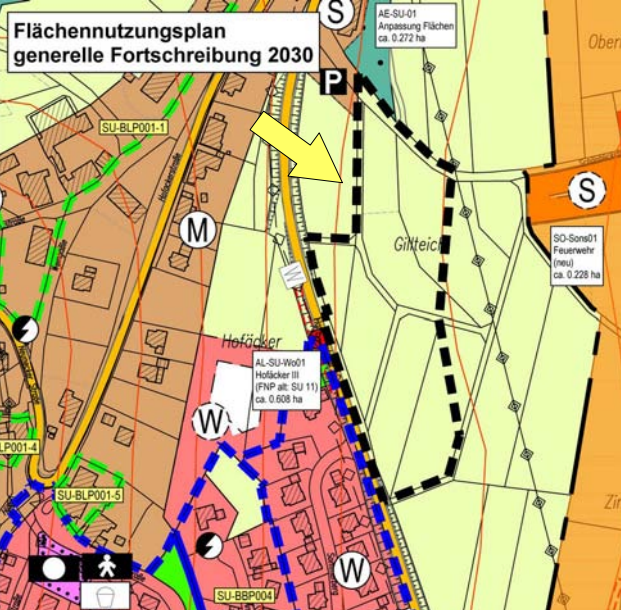


Planung:
Wohnbaufläche:
Ausgleichsfläche:

**6.1.4 Schopfloch – Unteriflingen
- nachrichtliche Übernahme „Gillteich“ (2Ae_SU-Wo01)**

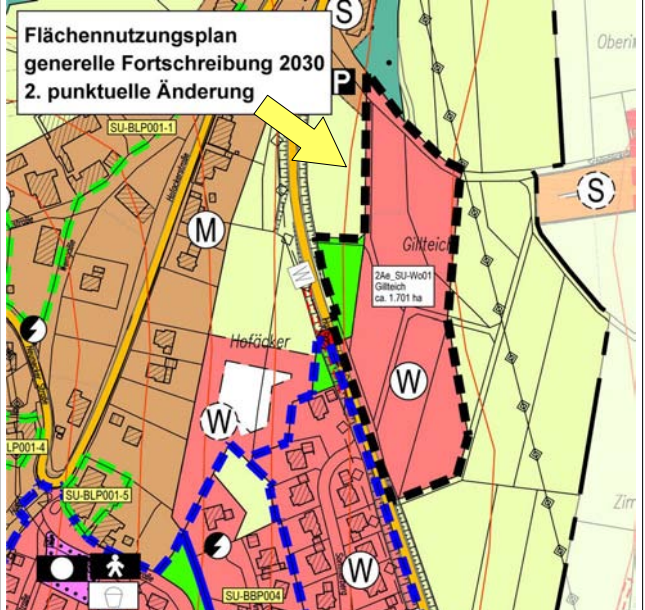
Ausweisung eines neuen Wohngebiets im Verfahren nach § 13 b BauGB.

FNP 2030 (genehmigt):



Bestand:
Fläche f. d. Landwirtschaft: 1,701 ha

FNP 2030 – geplante 2. Änderung (nachrichtlich):



Planung:
Wohnbaufläche: 1,559 ha
Öffentliche Grünfläche: 0,142 ha

6.1.5 Waldachtal – Hörschweiler – nachrichtliche Übernahme „Härte Süd“ (2Ae_WH-Wo01)

Ausweisung eines neuen Wohngebiets im Verfahren nach § 13 b BauGB.

FNP 2030 (genehmigt):



Bestand:
Fläche f. d. Landwirtschaft: **2,165 2,225 ha**

FNP 2030 – geplante 2. Änderung (nachrichtlich):

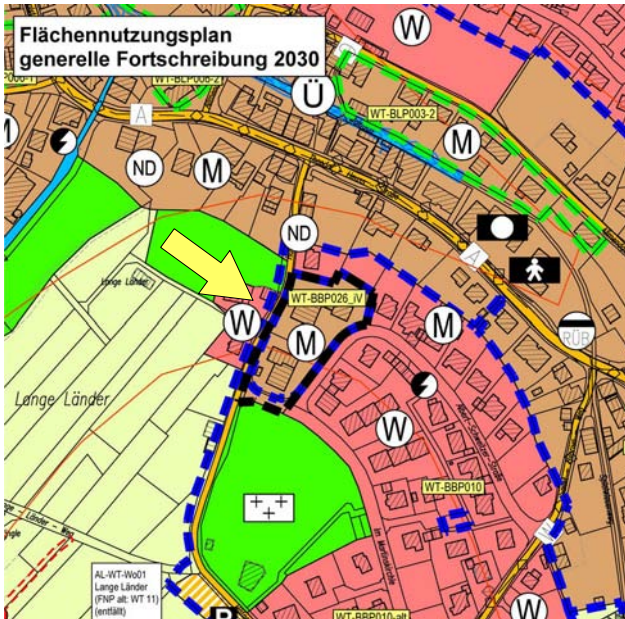


Planung:
Wohnbaufläche **geplant:** **2,061 ha**
Grünfläche **geplant:** **0,104 0,164 ha**

6.1.6 Waldachtal – Tumlingen – nachrichtliche Übernahme „Martinskirche – 6. Änderung“ (2Ae_WH-Wo02)

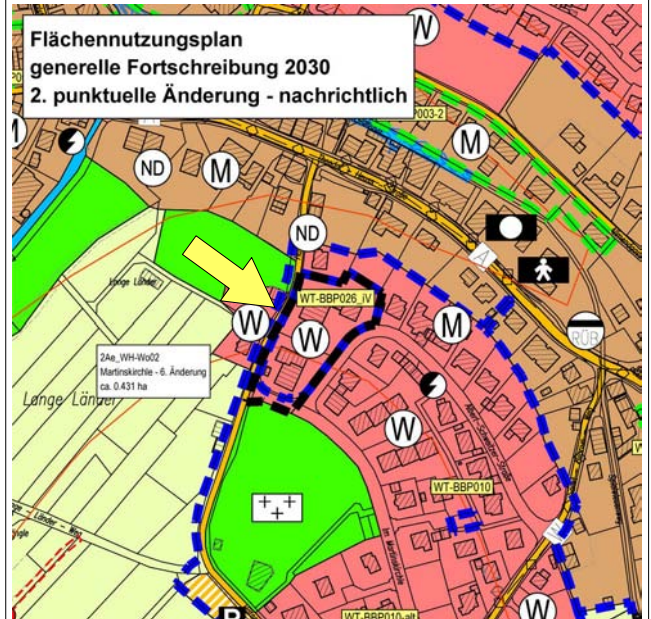
Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Bauhofs als Wohngebiet, Verfahren nach § 13a BauGB

FNP 2030 (genehmigt):



Bestand:
Mischbaufläche: **0,431 ha**

FNP 2030 – geplante 2. Änderung (nachrichtlich):

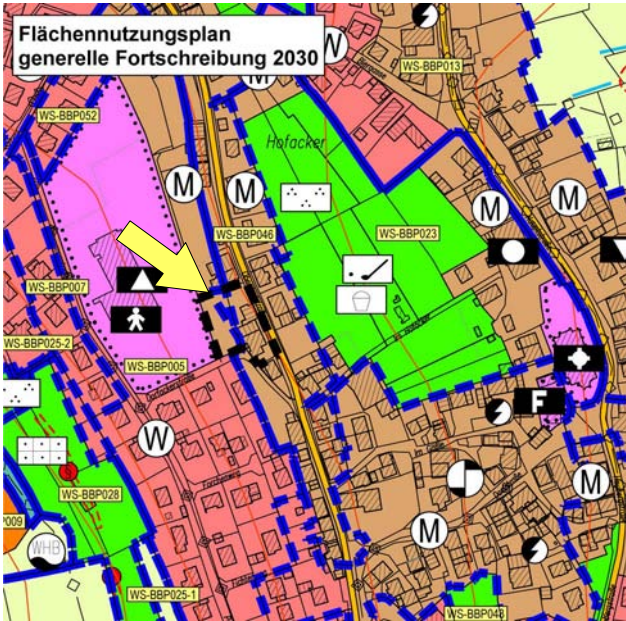


Planung:
Wohnbaufläche **geplant:** **0,431 ha**

6.1.7 Waldachtal – Salzstetten
– nachrichtliche Übernahme „Dorfäcker I – 4. Änderung“ (2Ae_WS-Wo04)

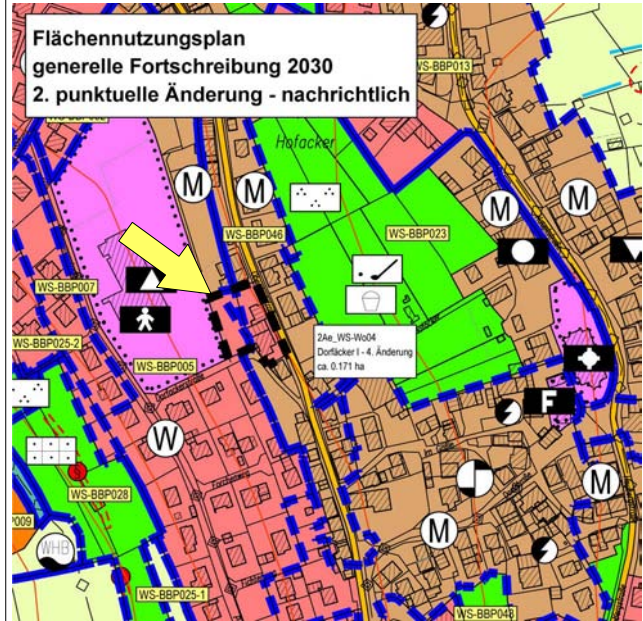
Anpassung der Art der Nutzung an die tatsächlich im Gebiet vorhandene Nutzung und Nachverdichtung, Verfahren nach § 13a BauGB

FNP 2030 (genehmigt):



Bestand:
 Mischbaufläche: 0,171 ha

FNP 2030 – geplante 2. Änderung (nachrichtlich):

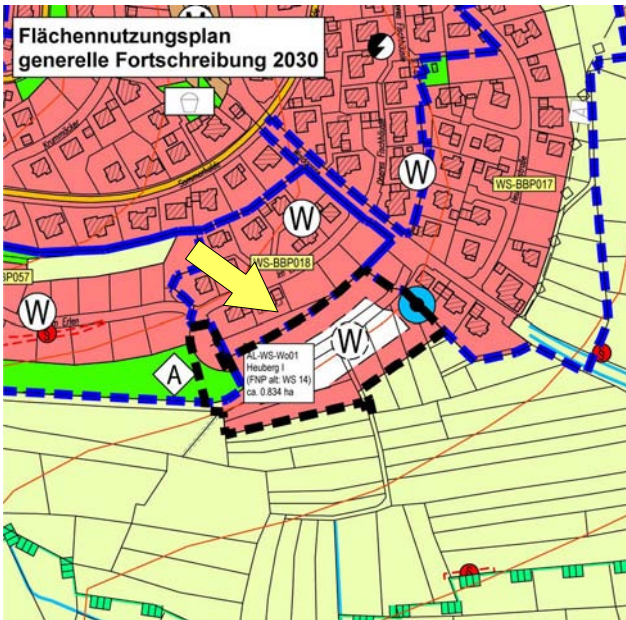


Planung:
 Wohnbaufläche geplant: 0,171 ha

6.1.8 Waldachtal – Salzstetten
– nachrichtliche Übernahme „Heuberg III“ (2Ae_WS-Wo05)

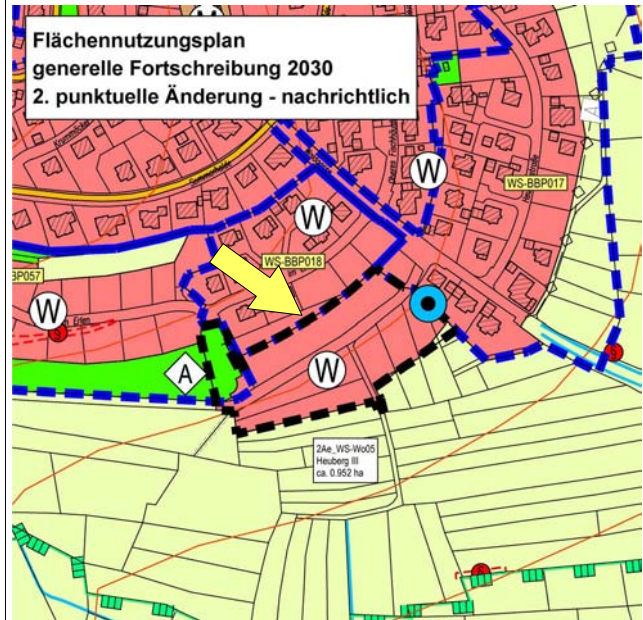
Ausweisung eines neuen Wohngebiets im Verfahren nach § 13 b BauGB.

FNP 2030 (genehmigt):



Bestand:
 Wohnbaufläche geplant: 0,834 ha
 Wohnbaufläche: 0,049 ha
 Öffentliche Grünfläche: 0,055 ha
 Fläche f. d. Landwirtschaft: 0,014 ha

FNP 2030 – geplante 2. Änderung (nachrichtlich):



Planung:
 Wohnbaufläche: 0,850 ha
 Öffentliche Grünfläche: 0,087 ha
 Fläche f. d. Landwirtschaft: 0,015 ha

7. Flächennachweis und Bedarfsbegründung

Die geplanten Änderungen im Zuge der 2. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes wirken sich auf die Bilanz der Bauflächen im Verbandsgebiet wie folgt aus:

7.1. Wohnbaufläche

Änderungen in der Ausweisung von Wohnbauflächen beschränken sich auf den Teilverwaltungsraum Waldachtal. Dabei die Wohnbauflächen mit besonderer Zweckbestimmung wie der Bereich „Wohnen an der Waldach“ in Lützenhardt und die „Erweiterung Schwesternwohnheim“ in Heiligenbronn gesondert zu betrachten. Diese beiden Änderungen unterliegen einem besonderen Nutzungszweck und werden in der Bilanzierung und Bedarfsbegründung für die wohnbauliche Entwicklung für die Allgemeinheit nicht berücksichtigt.

Übersicht Wohnbauflächenentwicklung für den TVR Waldachtal

Neuausweisung allgemeiner Wohnbauflächen:

2Ae_WS-Wo01	Neubaugebiet Raitäcker	4,300 ha
-------------	------------------------	----------

Neuausweisung Mischgebietsfläche:

2Ae_GB-Mi01	Einbeziehungssatzung „Oberflinger Straße“	0,201 ha
	Mischgebiet (50% Wohnbaunutzung)	0,101 ha

Flächenreduzierungen:

2Ae_WS-Wo03	Verzicht Wohnbaufläche „Lange Furch“	-0,455 ha
2Ae_WT-Wo02	Verzicht Wohnbaufläche „Röt“	-0,624 ha
2Ae_DH-So02	Umwandlung Wohnbaufläche in Sondergebiet	-0,527 ha
2Ae_DH-So01	Umwandlung Mischbaufläche (50% Wohnbaunutzung)	-0,348 ha

Reduzierungen gesamt:		-1,954 ha
------------------------------	--	------------------

Neuausweisung allgemeiner Wohnbauflächen – Gesamtbilanz:		2,447 ha
---	--	-----------------

Neuausweisung Wohnbauflächen mit besonderem Nutzungszweck:

	Wohnen an der Waldach:	
2Ae_WT-Wo01	besonderer Nutzungszweck: betreutes Wohnen	0,495 ha
2Ae_WS-Wo02	Erweiterung Schwesternwohnheim	0,081 ha
2Ae_DH-So02	Umwandlung Wohnbaufläche in Sondergebiet	0,527 ha

Wohnbauflächen mit besonderem Nutzungszweck gesamt:		0,576 ha
--	--	-----------------

Im Zuge des Verfahrens zur generellen Fortschreibung des FNP 2030 hat die Gemeinde Waldachtal in der Gesamtbilanz auf insgesamt 8,17 ha genehmigter Wohnbauflächen verzichtet. Außerdem wurden Maßnahmen und Schritte eingeleitet, die zu einer Nachverdichtung im Bestand und einer Sanierung bzw. Reaktivierung von Leerständen im Bestand beitragen. U.a. wurde die Gemeinde Waldachtal im Jahr 2017 als Schwerpunktgemeinde für das ELR-Programm anerkannt.

Dennoch hat sich zwischenzeitlich eine ungebrochen starke Nachfrage an neuen Wohnbauplätzen in der Gemeinde Waldachtal und auch im gesamten Verbandsgebiet entwickelt, wie sich an einzelnen BPlan-Verfahren zeigt, die nach § 13b BauGB durchgeführt wurden und deren Bauplätze bereits zu über 80 % vergeben sind. Neben der Bevölkerungsentwicklung allgemein ist diese Nachfrage auch dem Wachstum einzelner großer Gewerbebetriebe in der Raumschaft mit deutlich steigenden Mitarbeiterzahlen geschuldet.

Die Gemeinde Waldachtal möchte deshalb die Wohnbaufläche 'Raitäcker' in Salzstetten zusätzlich in die Flächennutzungsplanung als künftigen Entwicklungsschwerpunkt mit aufnehmen. Auf die beiden städtebaulich weniger geeigneten Teilflächen 'Röt' und 'Lange Furch' wird im Gegenzug verzichtet.

7.2. Bedarf Gewerbefläche

Durch die vorliegende Änderung kommt es zu einer Ausweisung von ~~10,909 ha~~ 9,644 ha Gewerbefläche durch die Änderungspunkte 2Ae_G-Ge01 und 2Ae_WC-Ge01. Der Bedarf lässt sich dadurch begründen, dass es sich lediglich um die Ausweisung von Gewerbeflächen für die Standortsicherung ortsansässiger Betriebe handelt.

Es sollen sich dadurch keine neuen Betriebe ansiedeln, jedoch soll ein Abwandern der bestehenden Unternehmen verhindert werden.

Es ist im Sinne der Gemeinden diese für die Region wichtigen Arbeitgeber am Standort zu halten, um weiterhin als Wohnort attraktiv zu bleiben. Deshalb werden die baulichen Erweiterungen befürwortet.

Die Ausweisung der Gewerbeflächen in der vorliegenden Änderung spiegeln den Bedarf der beiden Unternehmen für ihre künftigen Erweiterungen wider. Es handelt sich daher um den tatsächlichen Bedarf, dadurch ist der Bedarfsnachweis erbracht.

Neu hinzu kommt im Zuge der Offenlage eine weitere gewerbliche Erweiterungsfläche in Dornstetten (Änderungspunkt 2Ae_D-Ge01 „Eichwald – Osterweiterung“) in einer Größe von 5,566 ha, die bereits im Entwurf der generellen Fortschreibung des FNP 2030 aus dem Jahr 2016 mit deutlich größerer Flächenabgrenzung (15,488 ha) und dann reduziert im Vorentwurf der 1. punktuellen Änderung des FNP 2030 aus dem Jahr 2017 enthalten war. Die Auszüge aus der gewerblichen Bedarfsermittlung für den Teilverwaltungsraum Dornstetten aus der generellen Fortschreibung des FNP 2030 werden den aktuellen Verfahrensunterlagen nochmals beigelegt.

Zwischenzeitlich ist der forstrechtliche Ausgleichsbedarf in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde ermittelt. Der Antrag auf Waldumwandlungserklärung ist in Bearbeitung, das forstrechtliche Ausgleichskonzept wird derzeit ebenfalls in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde erarbeitet.

8. Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der §§ 2 und 2a BauGB wird ein Umweltbericht zur vorliegenden 2. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes 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 2. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes beigelegt.

Aufgestellt:

Empfingen, den 19.03.2020



Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen

Anerkannt und ausgefertigt:

Dornstetten, den

Der Verbandsvorsitzende
Bürgermeister Pfeifer

9. Anlagen

9.1. Teilplan Eichwald – Osterweiterung in Dornstetten

mit dem Änderungsbereich „Eichwald - Osterweiterung“ (2Ae_D-Ge01) M 1 . 5.000 i.O.

9.2. Teilplan Erweiterung der Parkplatzfläche am Barfußpark und Seniorenheim in Dornstetten - Hallwangen

mit dem Änderungsbereich „Erweiterung der Parkplatzfläche am Barfußpark“
(2Ae_DH-So01)

und mit dem Änderungsbereich „Seniorenheim“ (2Ae_DH-So02) M 1 . 5.000 i.O.

9.3. Teilpläne Werksentwicklung Fa. Schmalz – Bestand und Planung in Glatten

mit dem Änderungsbereich „Werksentwicklung Fa. Schmalz“ (2Ae_G-Ge01) - genehmigt M 1 . 5.000 i.O.

mit dem Änderungsbereich „Werksentwicklung Fa. Schmalz“ (2Ae_G-Ge01) - geplant M 1 . 5.000 i.O.

9.4. Teilplan Nahwärme in Glatten

mit dem Änderungsbereich „Nahwärme“ (2Ae_G-So01) M 1 . 5.000 i.O.

9.5. Teilplan Einbeziehungssatzung Oberiflinger Straße in Glatten-Böfingen

mit dem Änderungsbereich „Einbeziehungssatzung Oberiflinger Straße“ (2Ae_GB-Mi01) M 1 . 5.000 i.O.

9.6. Teilplan Standortsicherung / Erweiterung Fa. zieflekoeh GmbH in Waldachtal - Cresbach

mit dem Änderungsbereich „Standortsicherung / Erweiterung Fa. zieflekoeh GmbH“
(2Ae_WC-Ge01) M 1 . 5.000 i.O.

9.7. Teilplan Neubaugebiet Raitäcker in Waldachtal - Salzstetten

mit dem Änderungsbereich „Neubaugebiet Raitäcker“ (2Ae_WS-Wo01) M 1 . 5.000 i.O.

9.8. Teilplan Verzicht Wohnbaufläche Lange Furch in Waldachtal - Salzstetten

mit dem Änderungsbereich „Verzicht Wohnbaufläche Lange Furch“ (2Ae_WS-Wo03) M 1 . 5.000 i.O.

9.9. Teilplan Wohnen an der Waldach in Waldachtal - Lützenhardt

mit dem Änderungsbereich „Wohnen an der Waldach“ (2Ae_WT-Wo01) M 1 . 5.000 i.O.

9.10. Teilplan Verzicht Wohnbaufläche Röt in Waldachtal- Tumlingen

mit dem Änderungsbereich „Verzicht Wohnbaufläche Röt“ (2Ae_WT-Wo02) M 1 . 5.000 i.O.

9.11. Zeichenerklärung – Planlegende zum Flächennutzungsplan