

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



LANDKREIS FREUDENSTADT

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2030
- 2. PUNKTUELLE ÄNDERUNG**

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 26.11.2024

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).....	3
2.3. Verfahrensgang.....	4
3. Änderungen im Teilverwaltungsraum Dornstetten.....	5
3.1. Darstellung der einzelnen Änderungsbereiche.....	5
3.1.1 Dornstetten – Änderungspunkt „Eichwald - Osterweiterung“ (2Ae_D-Ge01) - entfällt.....	5
3.1.2 Dornstetten – Hallwangen Änderungspunkt „Erweiterung der Parkplatzfläche am Barfußpark“ (2Ae_DH-So01).....	6
3.1.3 Dornstetten – Änderungspunkt „Seniorenheim“ (2Ae_DH-So02) - entfällt.....	7
4. Änderungen im Teilverwaltungsraum Glatten.....	8
4.1. Darstellung der einzelnen Änderungsbereiche.....	8
4.1.1 Glatten – Änderungspunkt „Werksentwicklung Fa. Schmalz“ (2Ae_G-Ge01) - entfällt.....	8
4.1.2 Glatten – Änderungspunkt „Nahwärme“ (2Ae_G-So01) - entfällt.....	8
4.1.3 Glatten – Änderungspunkt „Oberifflinger Straße“ (2Ae_GB-Mi01).....	9
5. Änderungen im Teilverwaltungsraum Waldachtal.....	10
5.1. Darstellung der einzelnen Änderungsbereiche.....	10
5.1.1 Waldachtal – Änderungspunkt „Standortsicherung / Erweiterung Fa. zieflekoeh GmbH“ (2Ae_WC-Ge01).....	10
5.1.2 Waldachtal – Änderungspunkt „Neubaugebiet Raitäcker“ (2Ae_WS-Wo01).....	12
5.1.3 Waldachtal - Änderungspunkt „Erweiterung Schwesternwohnheim“ (2Ae_WS-Wo02) - entfällt -.....	13
5.1.4 Waldachtal – Änderungspunkt „Verzicht Wohnbaufläche Lange Furch“ (2Ae_WS-Wo03).....	13
5.1.5 Waldachtal – Änderungspunkt „Wohnen an der Waldach“ (2Ae_WT-Wo01).....	14
5.1.6 Waldachtal – Änderungspunkt „Verzicht Wohnbaufläche Röt“ (2Ae_WT-Wo02).....	16
6. Nachrichtliche Übernahmen aus Bebauungsplan-Verfahren nach § 13a/b BauGB.....	17
6.1.1 Schopfloch - nachrichtliche Übernahme „Laiber Süd“ (2Ae_S-Wo01).....	18
6.1.2 Schopfloch – Oberifflingen - nachrichtliche Übernahme „Aischbach Erweiterung“ (2Ae_SO-Wo01).....	18
6.1.3 Schopfloch – Oberifflingen - nachrichtliche Übernahme „Laiber – 2. Erweiterung“ (2Ae_SO-Wo02).....	19
6.1.4 Schopfloch – Unterifflingen - nachrichtliche Übernahme „Gillteich“ (2Ae_SU-Wo01).....	19
6.1.5 Waldachtal – Hörschweiler – nachrichtliche Übernahme „Härte Süd“ (2Ae_WH-Wo01).....	20
6.1.6 Waldachtal – Tumlingen – nachrichtliche Übernahme „Martinskirchle – 6. Änderung“ (2Ae_WH-Wo02).....	20
6.1.7 Waldachtal – Salzstetten – nachrichtliche Übernahme „Dorfäcker I – 4. Änderung“ (2Ae_WS-Wo04).....	21
6.1.8 Waldachtal – Salzstetten – nachrichtliche Übernahme „Heuberg III“ (2Ae_WS-Wo05).....	21
7. Flächennachweis und Bedarfsbegründung.....	22

7.1. Wohnbaufläche.....	22
7.2. Bedarf Gewerbefläche.....	24
8. Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung.....	24
9. Anlagen.....	25
9.1. Teilplan Erweiterung der Parkplatzfläche am Barfußpark und Seniorenheim in Dornstetten - Hallwangen.....	25
9.2. Teilplan Oberiflinger Straße in Glatten-Böffingen.....	25
9.3. Teilplan Standortsicherung / Erweiterung Fa. zieflekoeh GmbH in Waldachtal - Cresbach.....	25
9.4. Teilplan Neubaugebiet Raitäcker in Waldachtal - Salzstetten.....	25
9.5. Teilplan Verzicht Wohnbaufläche Lange Furch in Waldachtal - Salzstetten.....	25
9.6. Teilplan Wohnen an der Waldach in Waldachtal - Lützenhardt.....	25
9.7. Teilplan Verzicht Wohnbaufläche Röt in Waldachtal- Tumlingen.....	25
9.8. Zeichenerklärung – Planlegende zum Flächennutzungsplan.....	25

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 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 Werkserweiterung am Standort in Richtung Süden. Aufgrund der erforderlichen Anpassung an übergeordnete Planungen (u.a. Zielabweichungsverfahren) wird dieser Änderungspunkt als eigenständige 4. punktuelle Änderung weitergeführt und aus der 2. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes herausgenommen.

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. Sie wird jedoch künftig als eigenständiges FNP-Änderungsverfahren zu gegebener Zeit weitergeführt und aus der 2. punktuellen Änderung herausgenommen.

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.

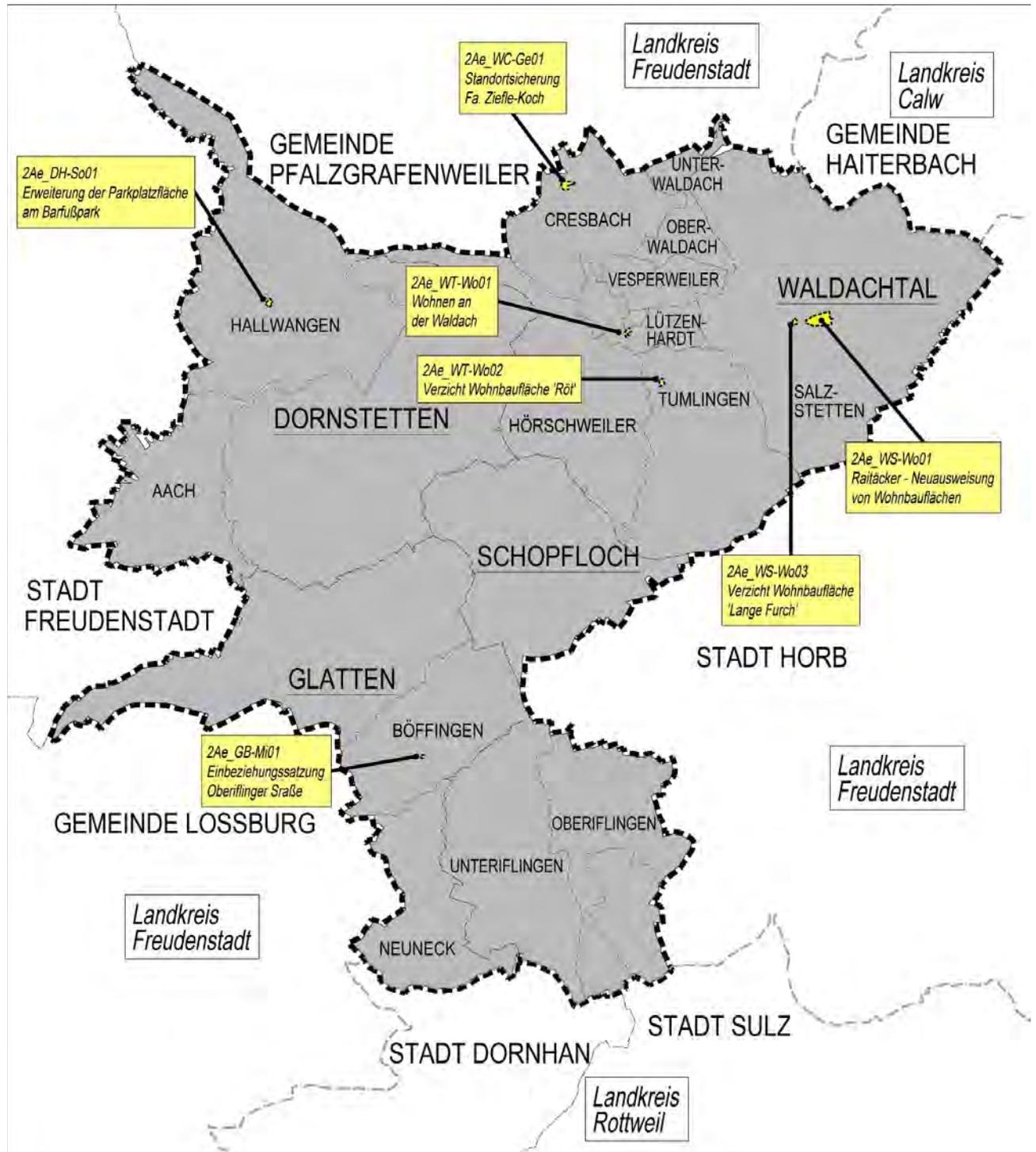
Die 2. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplan dient somit zum einen der Standortsicherung ortsansässiger Gewerbebetriebe und zum anderen der Deckung der Nachfrage nach Wohnraum. Weiterhin sollen verschiedene Flächen, welche im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nach den §§ 13a und 13b BauGB einer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

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

2.1. Gesamtübersicht der einzelnen Änderungspunkte (tabellarisch)

TVR	Bezeichnung
Dornstetten	Erweiterung Parkplatzfläche am Barfußpark
Glatten	Einbeziehungssatzung Oberiflinger Straße
Waldachtal	Standortsicherung / Erweiterung Fa. zieflekoeh GmbH in Cresbach
Waldachtal	Neubauegebiet Raitäcker – Ausweisung von Wohnbauflächen in Salzstetten
Waldachtal	Verzicht Wohnbaufläche Lange Furch in Salzstetten
Waldachtal	Seniorenwohnen an der Waldach in Tumlingen/Lützenhardt
Waldachtal	Verzicht Wohnbaufläche 'Röt' in Tumlingen

2.2. Gesamtübersicht der einzelnen Änderungspunkte (Übersichtslageplan)



2.3. Verfahrensgang

Verbandsversammlung: Aufstellungsbeschluss, Vorentwurfsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB	21.11.2018
Ortsübliche Bekanntmachung: Aufstellungsbeschluss, Vorentwurfsbeschluss, Beschluss über die frühzeitige Beteiligung	GlattenSchopfloch: 12.04.2019 Dornstetten: 18.04.2019 Waldachtal: 19.04.2019
Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB	GlattenSchopfloch: vom 23.04.19 Dornstetten/ Waldachtal: vom 29.04.19 bis: 31.05.19
Behördenbeteiligung § 4 Abs. 1 BauGB	Vom 12.04.2019 bis 31.05.2019
Fristverlängerung	07.06.2019
Verbandsversammlung: Abwägungsbeschluss über die Stellungnahmen §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB, Entwurfsbeschluss, Beschluss über die Beteiligung §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB	27.05.2020
Örtsübliche Bekanntmachung: Beschluss und öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	13.11.2020
Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB	Vom 23.11.2020 bis 30.12.2020
Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB	Vom 19.11.2020 bis 30.12.2020
Fristverlängerung	bis 21.01.2021
Verbandsversammlung: Abwägungsbeschluss, Feststellungsbeschluss	14.07.2021
Verbandsversammlung: Aufhebung Feststellungsbeschluss, Erneuter Abwägungsbeschluss, erneuter Feststellungsbeschluss	26.11.2024
Vorlage zur Genehmigung beim LRA	
Genehmigungsdatum	
Veröffentlichung der Genehmigung, In Kraft treten	

3. Änderungen im Teilverwaltungsraum Dornstetten

3.1. Darstellung der einzelnen Änderungsbereiche

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

Der Änderungspunkt wird aus dem Verfahren zur 2. punktuellen Änderung herausgenommen und als eigenständiger Änderungspunkt fortgeführt, sobald ein mit den Fachbehörden abgestimmter Antrag auf Waldumwandlungserklärung vorliegt.

3.1.2 Dornstetten – Hallwangen Änderungspunkt „Erweiterung der Parkplatzzfläche 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 Parkplatzzfläche 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

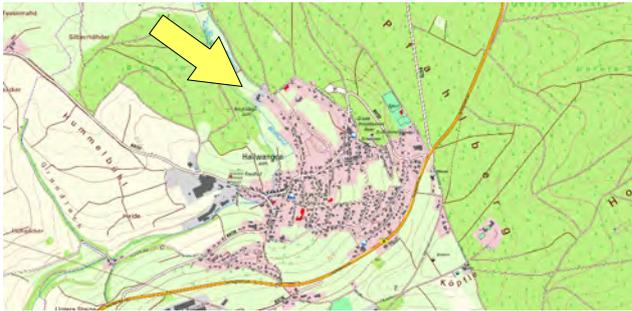
- Siedlungsfläche Bestand

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): ---
Ausschnitt aus der topographischen Karte 		Luftbildausschnitt  digitales Orthophoto mit Kataster
FNP 2030 (genehmigt): 		FNP 2030 – geplante 2. Änderung 
Bestand: Mischbaufläche: 0,696 ha Gewässer: 0,015 ha		Planung: Sondergebiet Erholung geplant: 0,296 ha Fläche für Ausgleichsmaßnahmen geplant: 0,415 ha

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

Der Änderungspunkt entfällt.

4. Änderungen im Teilverwaltungsraum Glatten

4.1. Darstellung der einzelnen Änderungsbereiche

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

Der Änderungspunkt wird aus dem Verfahren zur 2. punktuellen Änderung herausgenommen und als eigenständiger Änderungspunkt in der 4. punktuellen Änderung des FNP 2030 fortgeführt, parallel zum zugehörigen Bebauungsplan-Verfahren.

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

Für die geplante Heizzentrale wurde zwischenzeitlich bereits ein Bauantrag gestellt. Da für das Vorhaben kein Bebauungsplan erforderlich ist, ist ein formelles Änderungsverfahren im Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Nach Realisierung des Vorhabens wird die Darstellung im FNP zu gegebener Zeit berichtigt.

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

Lage / Kurzbeschreibung

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

Ziel ist ein weiteres Grundstück dem Innenbereich zuzuordnen, um dadurch 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 „Oberflinger Straße“ gesichert.

Die Flächenausweisung dient ausschließlich dem Neubau eines Wohnhauses, das für den Leiter des dortigen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs benötigt wird und ist damit als Einzelvorhaben begründet. Die Flächenausweisung dient eindeutig nicht der Schaffung sonstiger allgemeiner Wohnbauflächen in Böffingen.

Regionalplan Nordschwarzwald 2015

- Siedlungsfläche Bestand

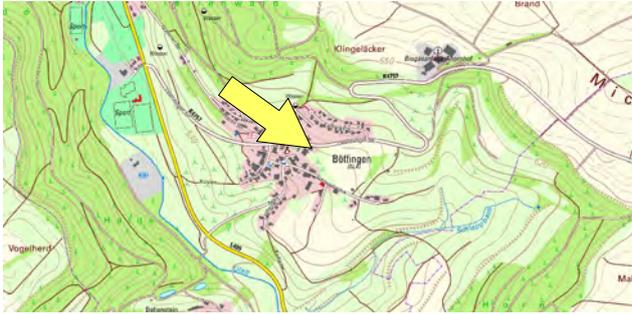
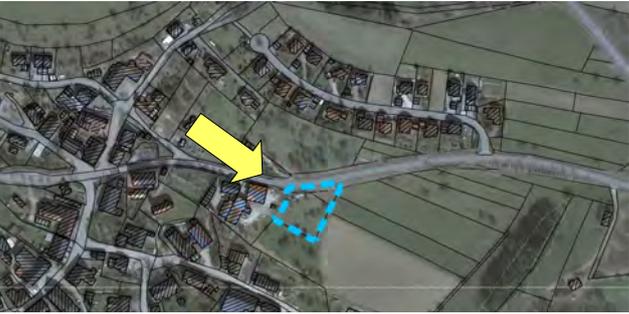
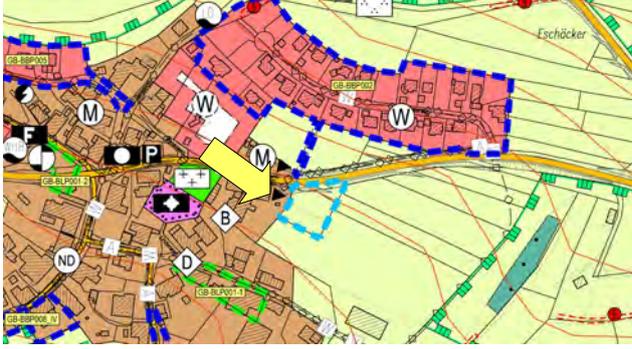
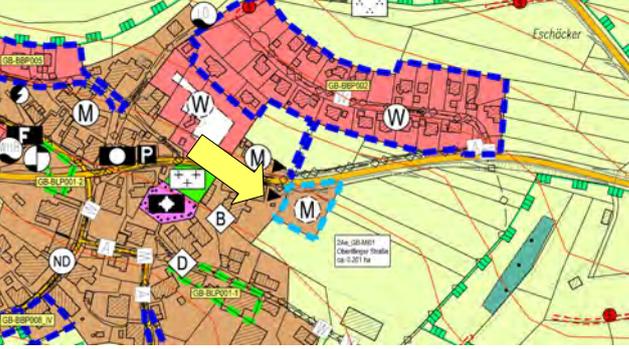
Sonstige übergeordnete Festsetzungen von Belang

- 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 des Bebauungsplan-Verfahrens Ausgleichsmaßnahmen, wie beispielsweise die Wiederherstellung einer Ortsrandeingrünung, festzusetzen.

Zugehöriges BBP-Verfahren: „Oberflinger Straße“	Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss geplant	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: 0,201 ha</p>	<p>FNP 2030 – geplante 2. Änderung</p>  <p>Planung: Mischbaufläche geplant: 0,201 ha</p>	

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)

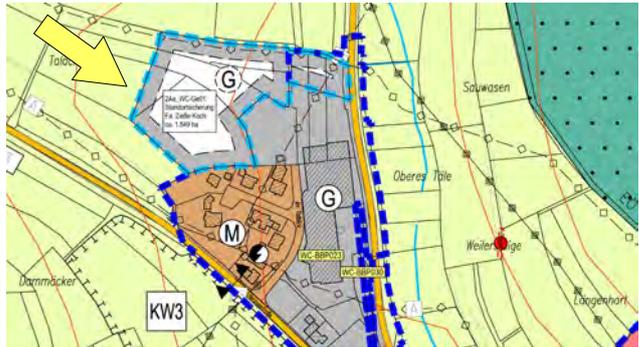
Um jedoch weitere betriebliche Entwicklungen in der Zukunft nicht zu behindern, sollen nun bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung rechtzeitig die Weichen für die Standortsicherung und Erweiterung des Betriebes gestellt werden, damit bei Bedarf für die erforderlichen Bebauungsplan-Verfahren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

Regionalplan Nordschwarzwald 2015

- Bestehende Gewerbefläche
- Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet 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): -----
Ausschnitt aus der topographischen Karte 	Luftbildausschnitt  <i>digitales Orthophoto mit Kataster</i>	
FNP 2030 (genehmigt):  Bestand: <i>Fläche f.d. Landwirtschaft:</i> 1,549 ha	FNP 2030 – geplante 2. Änderung  Planung: <i>Gewerbefläche geplant:</i> 1,549 ha	

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind die Flächeninanspruchnahmen auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren und Maßnahmen zu ergreifen, die eine ausreichende landschaftliche Einbindung gewährleisten.

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 Biotope / 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.

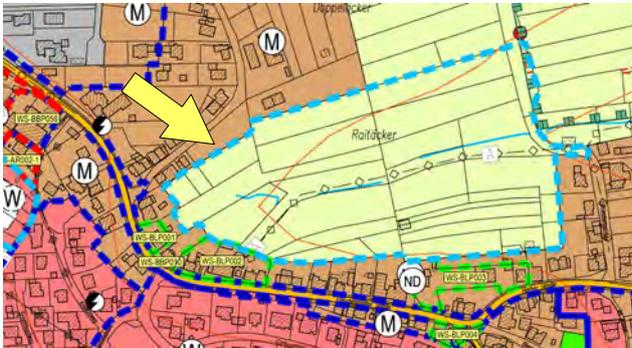
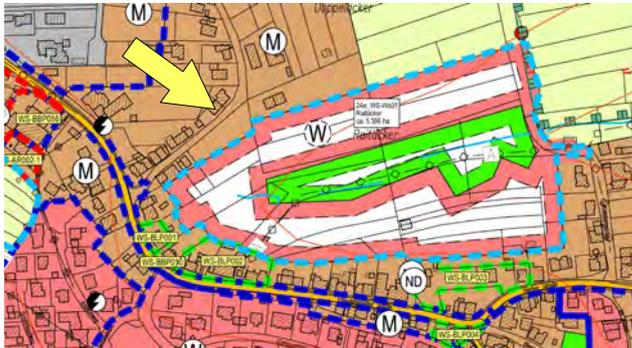
Die Nachfrage nach Wohnbaufläche in der Gemeinde Waldachtal, insbesondere im Ortsteil Salzstetten ist anhaltend hoch. Die Gemeinde möchte der Nachfrage nachkommen, um auch künftig eine gesunde Bevölkerungsstruktur beizubehalten. Aus diesem Grund soll im Gewann Raitäcker ein neues zusammenhängendes Wohnbaubereich 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  <i>digitales Orthophoto mit Kataster</i>
FNP 2030 (genehmigt):  Bestand: Fläche f.d. Landwirtschaft: 5,396 ha		FNP 2030 – geplante 2. Änderung  Planung: Wohnbaufläche geplant: 4,313 ha Ausgleichsfläche geplant: 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 orschaftbildprägenden 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

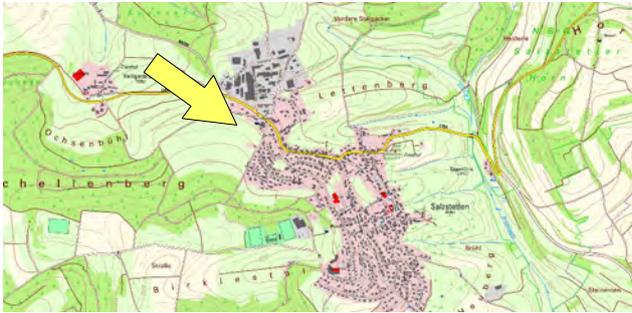
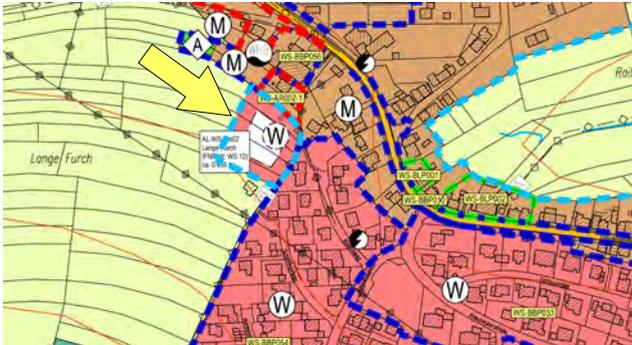
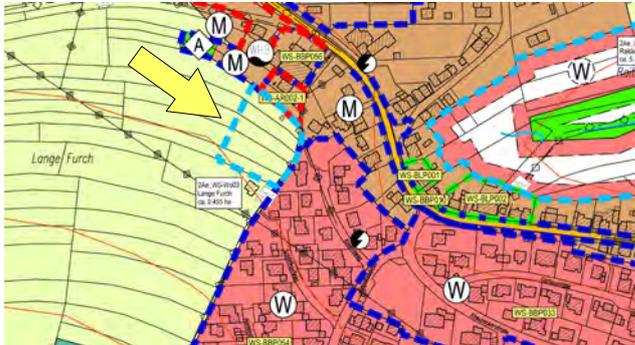
- Geplante Siedlungsfläche

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

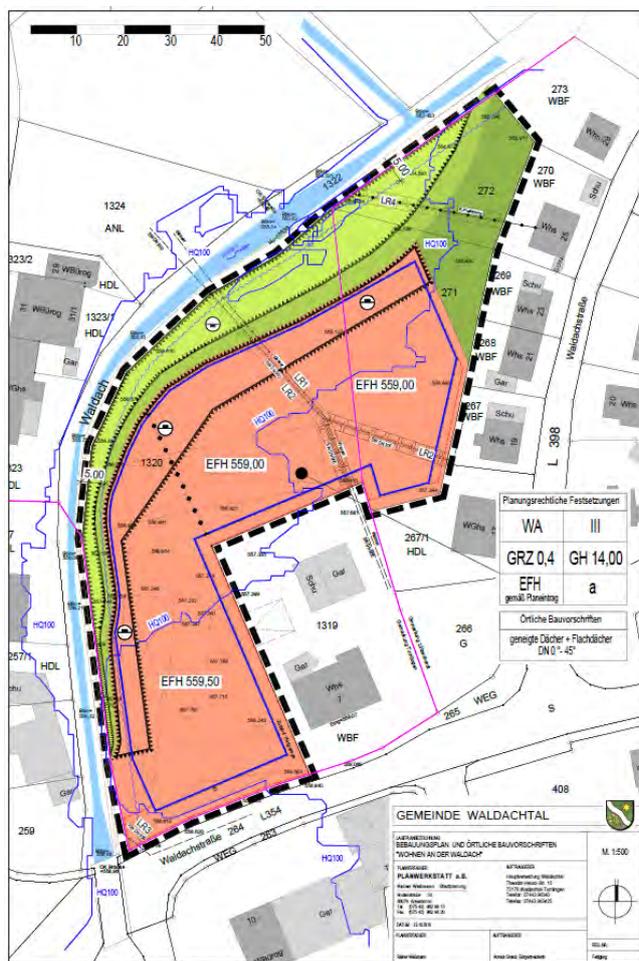
5.1.5 Waldachtal – Änderungspunkt „Wohnen an der Waldach“ (2Ae_WT-Wo01)

Lage / Kurzbeschreibung

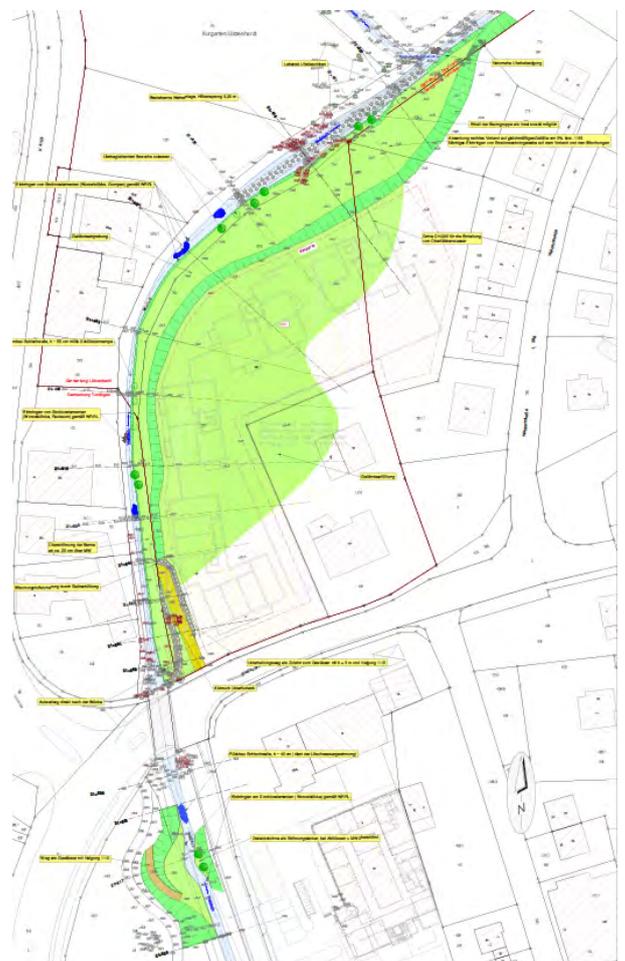
Bereits im Zuge der generellen Fortschreibung des FNP 2030 wurden für den größten Teil des überplanten Bereichs eine Sonderbaufläche für eine Pflegeeinrichtung vorgesehen. Nunmehr liegt ein konkretes Nutzungs- und Bebauungskonzept vor. Ein Investor plant die innerörtliche ehemals vorwiegend gewerblich 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

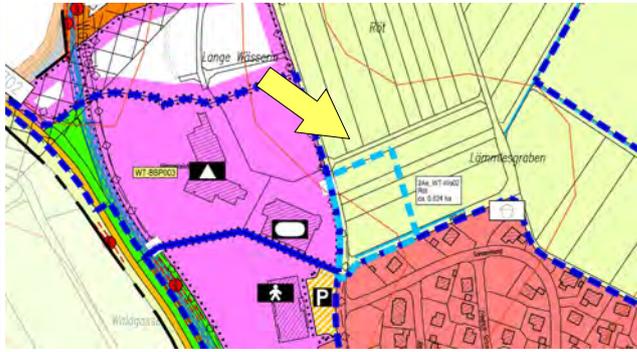
- Geplante Siedlungsfläche

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.

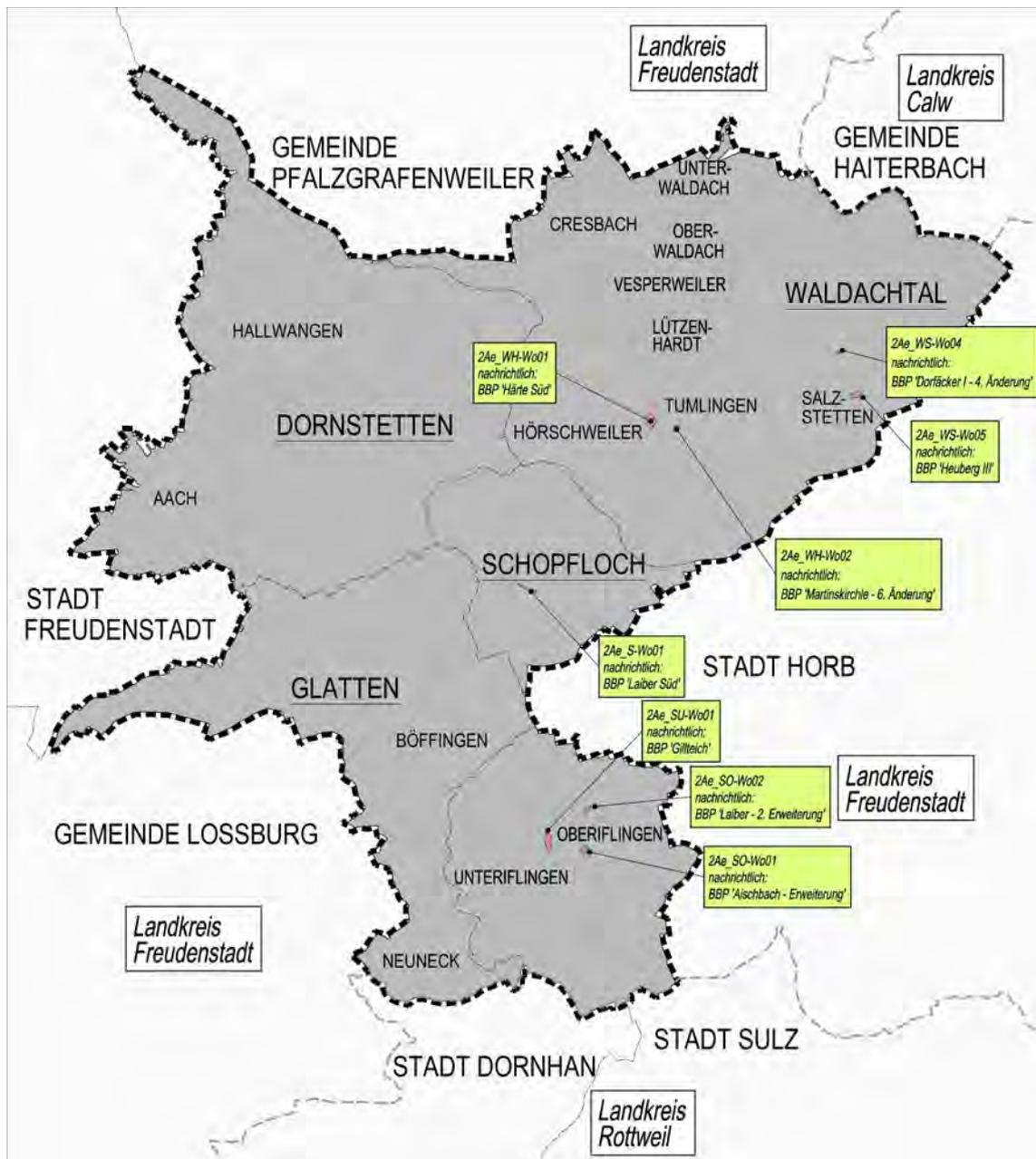
Zugehöriges BBP-Verfahren:	Verfahrensstand:	Genehmigung (geplant):
---	---	---
Ausschnitt aus der topographischen Karte 		Luftbildausschnitt  <i>digitales Orthophoto mit Kataster</i>
FNP 2030 (genehmigt):  Bestand: Wohnbaufläche geplant: 0,624 ha		FNP 2030 – geplante 2. Änderung  Planung: Fläche f. d.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

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.

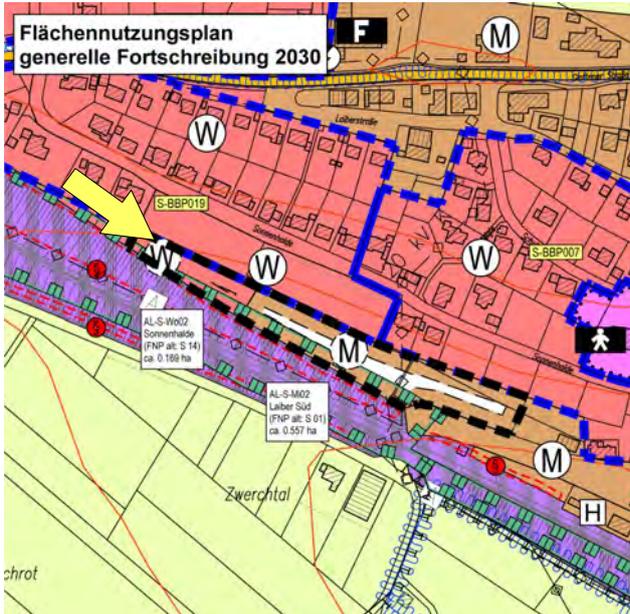
Ifd. Nr.	TVR	Bebauungsplan-Name
2Ae_S-Wo01	Schopfloch	'Laiber Süd' in Schopfloch (§ 13b BauGB)
2Ae_SO-Wo01	Schopfloch	'Aischbach Erweiterung' in Schopfloch – Oberiflingen (§ 13b BauGB)
2Ae_SO-Wo02	Schopfloch	'Laiber – 2. Erweiterung' in Schopfloch – Oberiflingen (korrigierte Plandarstellung)
2Ae_SU-Wo01	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)

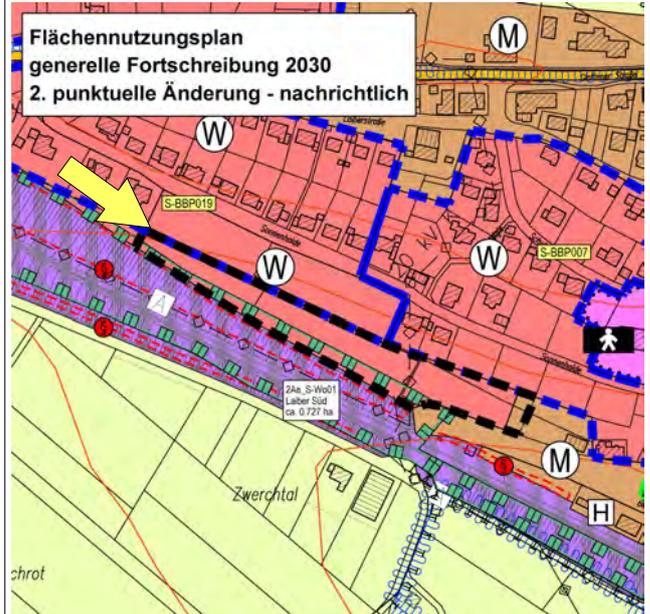
Ausweisung eines neuen Wohngebiets im Verfahren nach § 13 b BauGB.

FNP 2030 (genehmigt):



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

FNP 2030 – geplante 2. Änderung (nachrichtlich):

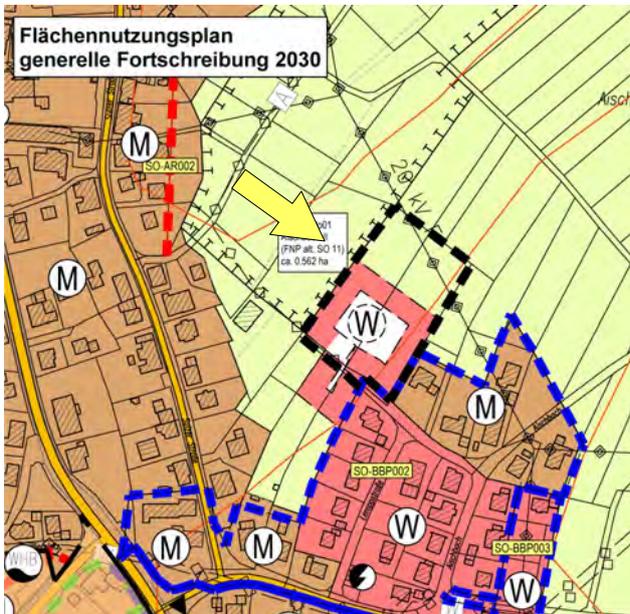


Planung:
 Wohnbaufläche: 0,696 ha
 Mischbaufläche: 0,031 ha

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

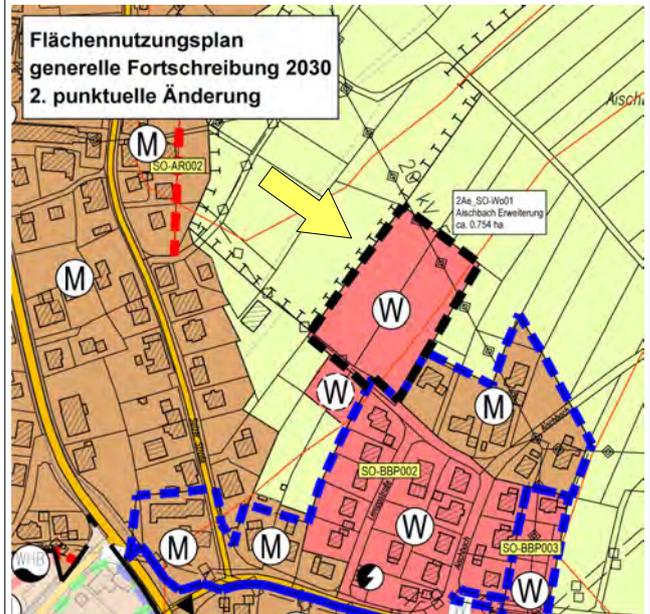
Ausweisung eines neuen Wohngebiets im Verfahren nach § 13 b BauGB.

FNP 2030 (genehmigt):



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

FNP 2030 – geplante 2. Änderung (nachrichtlich):



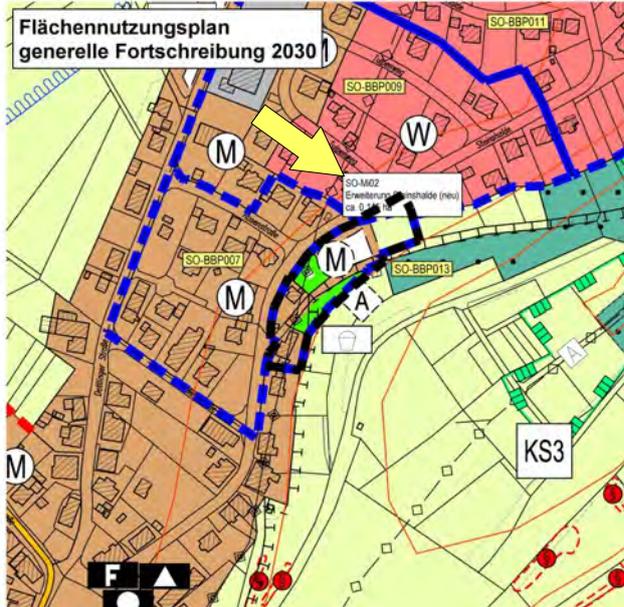
Planung:
 Wohnbaufläche: 0,754 ha

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

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

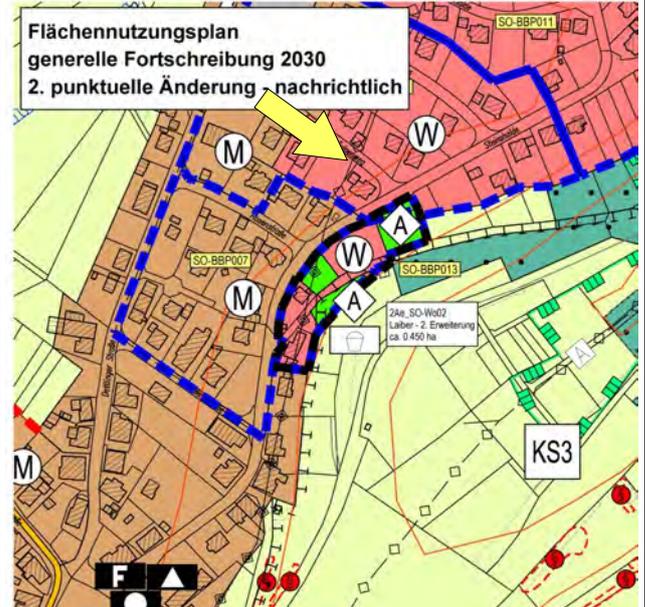
Im Zuge der Anzeige von o.g. BPlan gemäß § 4 GemO hat das LRA FDS als höhere Raumordnungsbehörde darum gebeten, die Darstellung des FNP gelegentlich zu korrigieren. Dieser Anregung wird Zuge des vorliegenden FNP-Änderungsverfahrens gefolgt.

FNP 2030 (genehmigt):



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

FNP 2030 – geplante 2. Änderung (nachrichtlich):

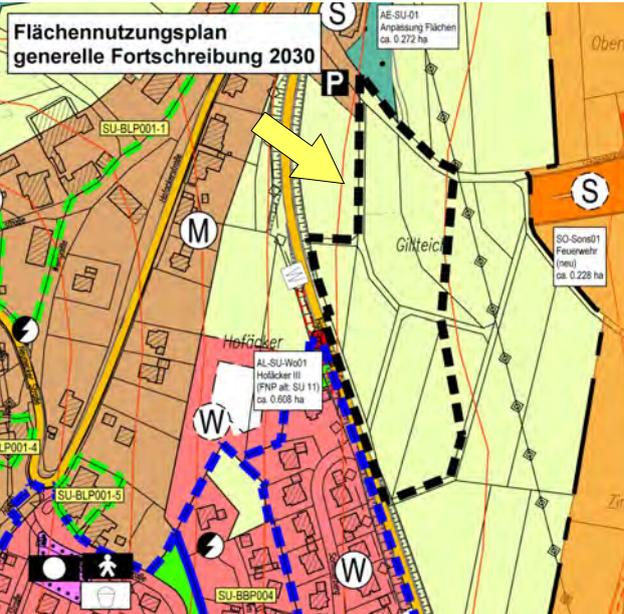


Planung:
 Wohnbaufläche:
 Ausgleichsfläche:

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

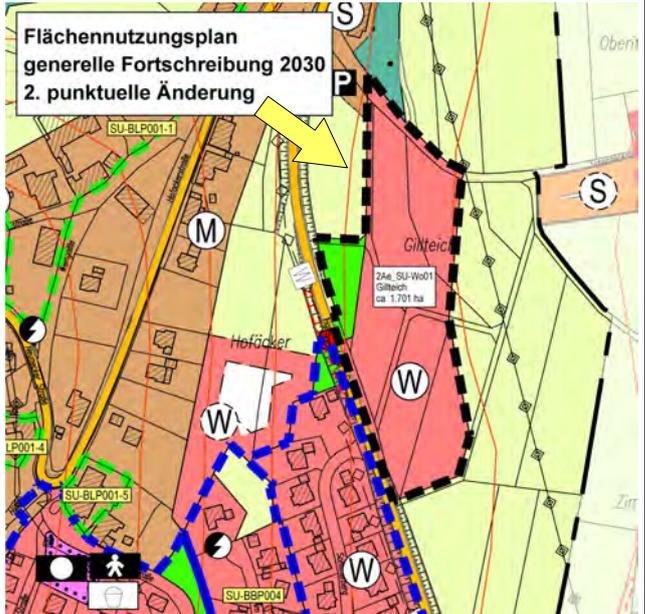
Ausweisung eines neuen Wohngebiets im Verfahren nach § 13 b BauGB.

FNP 2030 (genehmigt):



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

FNP 2030 – geplante 2. Änderung (nachrichtlich):

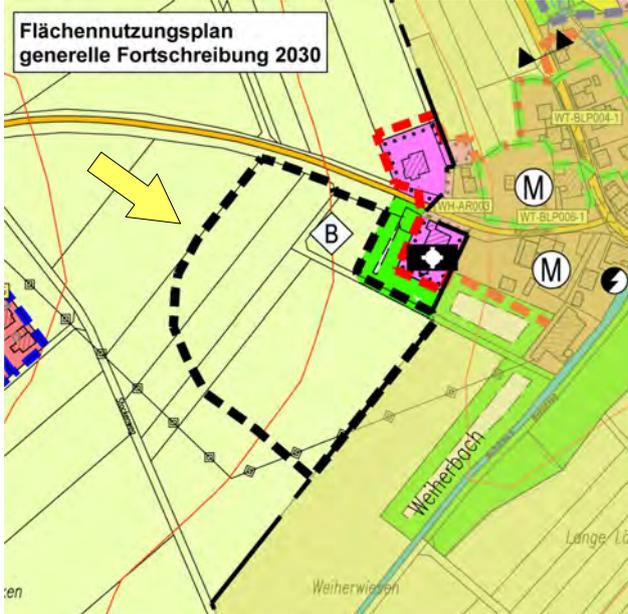


Planung:
 Wohnbaufläche: 1,559 ha
 Öffentliche Grünfläche: 0,142 ha

**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: 2,225 ha

FNP 2030 – geplante 2. Änderung (nachrichtlich):

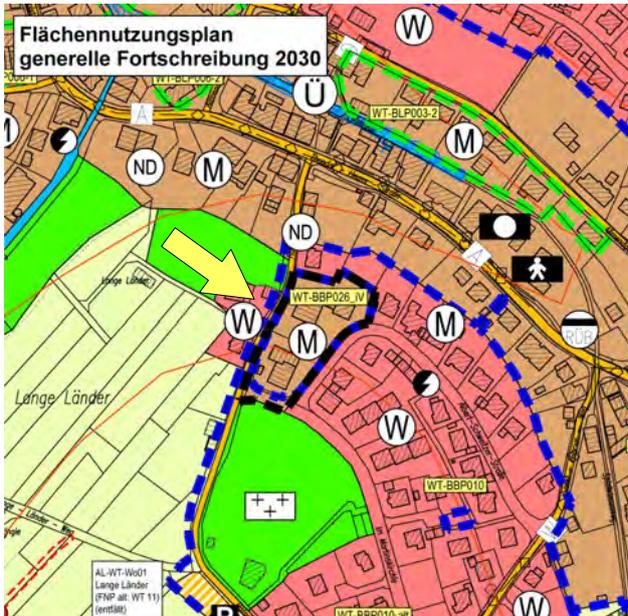


Planung:
Wohnbaufläche: 2,061 ha
Grünfläche: 0,164 ha

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

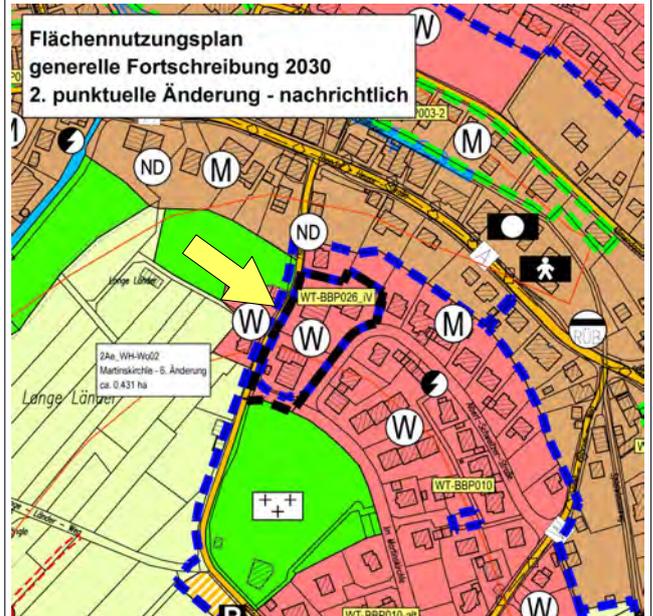
Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Bauhofs als Wohngebiet, Verfahren nach § 13a BauGB

FNP 2030 (genehmigt):



Bestand:
Mischbaufläche: 0,431 ha

FNP 2030 – geplante 2. Änderung (nachrichtlich):

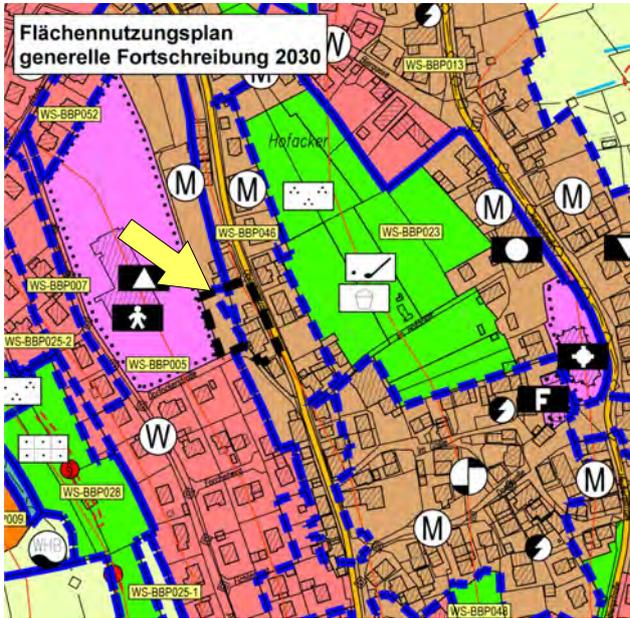


Planung:
Wohnbaufläche: 0,431 ha

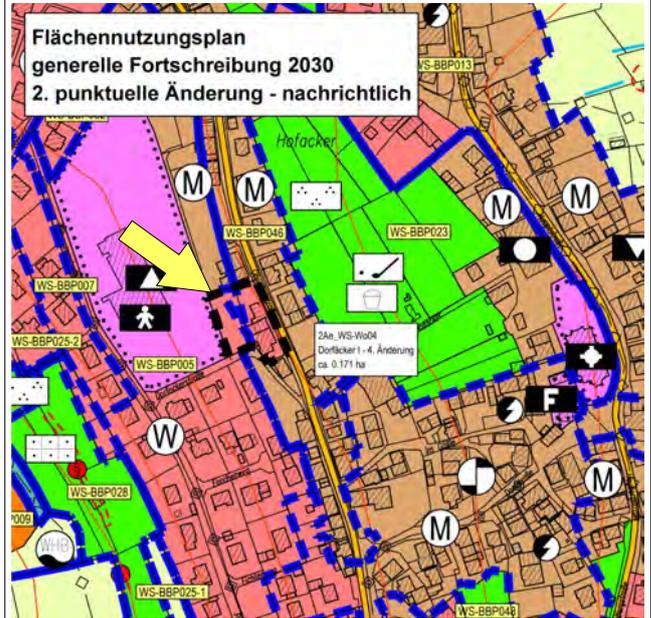
6.1.7 Waldachtal – Salzstetten – nachrichtliche Übernahme „Dorfäcker I – 4. Änderung“ (2Ae_WS-Wo04)

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

FNP 2030 (genehmigt):



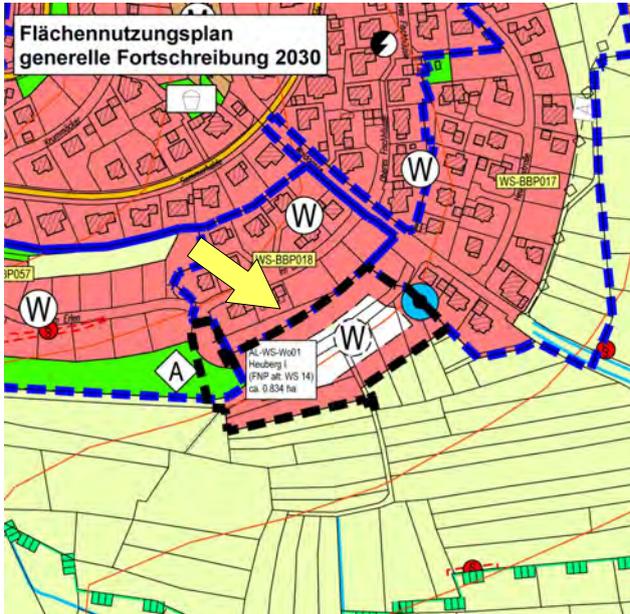
FNP 2030 – geplante 2. Änderung (nachrichtlich):



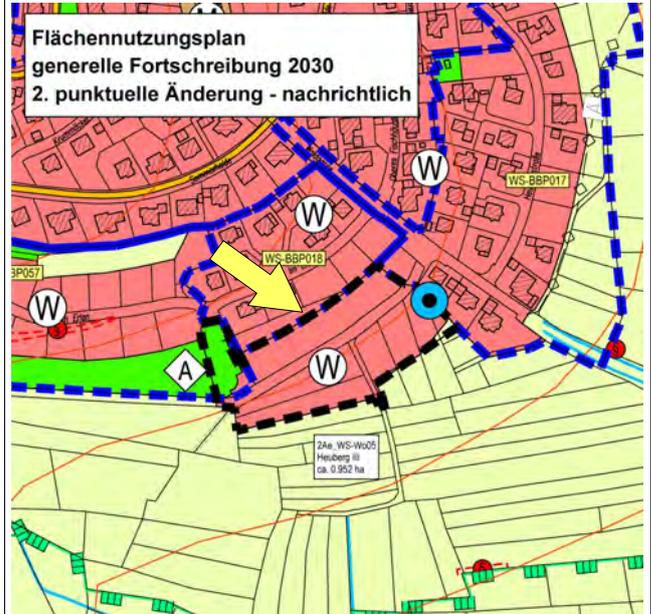
6.1.8 Waldachtal – Salzstetten – nachrichtliche Übernahme „Heuberg III“ (2Ae_WS-Wo05)

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

FNP 2030 (genehmigt):



FNP 2030 – geplante 2. Änderung (nachrichtlich):



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 sind die Wohnbauflächen mit besonderer Zweckbestimmung wie der Bereich „Wohnen an der Waldach“ in Lützenhardt gesondert zu betrachten. Die Änderung unterliegt einem besonderen Nutzungszweck und wird in der Bilanzierung und Bedarfsbegründung für die wohnbauliche Entwicklung für die Allgemeinheit nicht berücksichtigt.

In der Gemeinde Waldachtal besteht besonders im Ortsteil Salzstetten eine äußerst hohe Nachfrage nach Wohnbauplätzen, diese ergibt sich aus der von der Verwaltung geführten Interessentenliste. Für den Ortsteil Salzstetten stehen auf selbiger Liste aktuell rund 70 Personen/ Paare/Familien. Anfragen kommen hauptsächlich aus der Ortschaft, bzw. der näheren Raumschaft. Für die anderen Ortsteile der Gemeinde kommen nochmal etwa 30 Anfragen durch Bauinteressenten hinzu.

Das letzte Wohngebiet „Heuberg III“, welches 2020 erschlossen wurde, war 2019 innerhalb von 3 Tagen „abverkauft“. Mit dem Baugebiet „Heuberg III“ konnte nicht jedem Bauinteressenten ein Grundstück zur Verfügung gestellt werden. Es kamen auch nicht alle Bewerber zum Zuge. Ein Teil der Grundstücke wurde bereits bebaut oder befindet sich momentan in der Bauphase. Aufgrund der bestehenden Bauverpflichtung werden bis Ende 2022 alle Plätze bebaut sein.

Im Ortsteil Hörschweiler wurde ebenfalls 2020 ein Baugebiet erschlossen. Der letzte der 27 Bauplätze wurde Anfang 2021 verkauft. Aktuell liegen bereits 25 Baugesuche vor, weshalb ebenfalls mit einer sehr schnellen kompletten Bebauung zu rechnen ist.

Die Gemeinde selbst hat 2021 nunmehr auch alle noch vorhandenen Bauplätze in älteren Baugebieten anderer Ortsteile verkauft. In der Gemeinde noch vorhandene bebaubare Bauplätze befinden sich vollständig in Privatbesitz. Die Gemeindeverwaltung schreibt die Eigentümer regelmäßig an. Eine große Wirkung konnte dadurch bislang nicht erzielt werden. Für viele Bauplatzbesitzer stellt dies die Altersvorsorge dar. Ein Bedarf den oder die Plätze zu verkaufen wird nicht gesehen. In den vergangenen 5 Jahren wurden nur sehr vereinzelt private Bauplätze verkauft.

Aus diesem Grund soll nun das Baugebiet „Raitäcker“ entwickelt werden und so den Bedarf längerfristig decken. Um eine Abwanderung der jüngeren Bevölkerung zu vermeiden, soll die Möglichkeit geboten werden, weiter in der Gemeinde zu bleiben. Dadurch kann auch zukünftig eine gesunde Bevölkerungsstruktur beibehalten werden.

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.

Auf die beiden städtebaulich weniger geeigneten Teilflächen 'Röt' und 'Lange Furch' wird im Gegenzug verzichtet.

Übersicht Wohnbauflächenentwicklung für den TVR Waldachtal**Neuausweisung allgemeiner Wohnbauflächen:**

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

Neuausweisung Mischgebietsfläche:

2Ae_GB-Mi01	Einbeziehungssatzung „Oberiflinger 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

Wohnbauflächen mit besonderem Nutzungszweck gesamt: 0,495 ha

Der Änderungspunkt „Oberiflinger Straße“ (2Ae_GB-Mi01) in Glatten-Böffingen dient ausschließlich dem Neubau eines Wohngebäudes für den Leiter eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs an diesem Standort, ist also in der allgemeinen Bedarfsbegründung für Wohnbauflächen nicht zu berücksichtigen.

7.2. Bedarf Gewerbefläche

Durch die vorliegende Änderung kommt es zu einer Ausweisung von 1,549 ha Gewerbefläche durch en Änderungspunkt 2Ae_WC-Ge01.

Der Änderungspunkt „Werkentwicklung Fa. Schmalz“ (2Ae_G-Ge01) mit einer Neuausweisung von 8,095 ha Gewerbefläche durch Erweiterung und Flächenumwidmung wird aus dem Verfahren zur 2. punktuellen Änderung herausgenommen und als eigenständiger Änderungspunkt in der 4. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes 2030 weitergeführt, parallel zum zugehörigen Bebauungsplan-Verfahren.

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.

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.

Empfingen, den 26.11.2024

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen

Anerkannt und ausgefertigt:

Dornstetten, den 26.11.2024

Der Verbandsvorsitzende
Bürgermeister Pfeifer



9. Anlagen

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

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

9.2. Teilplan Oberiflinger Straße in Glatten-Böffingen

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

9.3. 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.

9.4. Teilplan Neubaugebiet Raitäcker in Waldachtal - Salzstetten

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

9.5. Teilplan Verzicht Wohnbaufläche Lange Furch in Waldachtal - Salzstetten

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

9.6. Teilplan Wohnen an der Waldach in Waldachtal - Lützenhardt

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

9.7. Teilplan Verzicht Wohnbaufläche Röt in Waldachtal- Tumlingen

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

9.8. Zeichenerklärung – Planlegende zum Flächennutzungsplan