

INHALTSVERZEICHNIS

1	VERFAHRENSVERMERKE	1
2	EINFÜHRUNG	2
2.1	Anlass und Zielsetzung	2
2.2	Beteiligte	2
2.3	Rechtliche Grundlagen.....	3
2.4	Aufgabe der Bauleitplanung	3
2.5	Inhalt des Flächennutzungsplanes	3
2.6	Verbindlichkeit	4
3	DARSTELLUNG DER FNP-ÄNDERUNGEN	5
3.1	Allgemeine Erläuterungen	5
3.2	Übersicht der FNP-Änderungen	6
3.3	Steckbriefe der FNP-Änderungen	6
4	UMWELTAUSWIRKUNGEN	27

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Liste der FNP-Änderungen.....	6
Tabelle 2	Nr. 1.1, Gemeinde Ratshausen: Geplante Fläche für den Gemeinbedarf „Allmend“	8
Tabelle 3	Nr. 1.2, Gemeinde Ratshausen: Geplante gewerbliche Baufläche „Vorstadt“	9
Tabelle 4:	Nr. 1.3, Gemeinde Ratshausen: Gemischte Baufläche „Einbeziehungssatzung Vorstadt“.....	11
Tabelle 5	Nr. 1.4, Gemeinde Ratshausen: Geplante Wohnbaufläche „Ban II“.....	12
Tabelle 6:	Nr. 2.1, Stadt Schömburg: Geplante Sonderbaufläche „Seniorenheim“	13
Tabelle 7:	Nr. 2.2, Stadt Schömburg: Geplante gemischte Baufläche „Gartenbaubetrieb“ .	14
Tabelle 8:	Nr. 2.3, Stadt Schömburg: geplante gewerbliche Baufläche „Industriegebiet Nord“, Erweiterung	15
Tabelle 10:	Nr. 3.1, Gemeinde Weilen u.d.R.: Geplante gemischte Baufläche „Breitenried III“	17
Tabelle 11:	Nr. 4.1, Gemeinde Dautmergen: Wohnbaufläche „Ob den Gärten“	18
Tabelle 12:	Nr. 4.2, Gemeinde Dautmergen: gemischte Baufläche (Dorfgebiet) „Blumenhalde“	19
Tabelle 13:	Nr. 5.1, Gemeinde Dormettingen.: Geplante gewerbliche Baufläche „Bubensulz III“	20
Tabelle 14:	Nr. 5.2, Gemeinde Dormettingen:.....	21
Tabelle 15:	Nr. 5.3, Gemeinde Dormettingen.: Geplante Wohnbaufläche „Bruck II“	23
Tabelle 16:	Nr. 6.1, Gemeinde Dotternhausen: Gepl. gew. Baufläche „Großer Acker“, Erweiterung	25

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 13.07.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 14.09.2017
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 14.09.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 21.09.2017	bis 21.10.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 18.09.2017	bis 21.10.2017
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 06.02.2020
Billigung des erneuten Flächennutzungsplanvorentwurfes und Beschluss über die öffentliche Auslegung (§§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB)		am 06.02.2020
Erneute Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 20.02.2020
Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 24.02.2020	bis 24.03.2020
Erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 19.02.2020	bis 24.03.2020
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 28.07.2020
Billigung des Flächennutzungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 28.07.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 09./10.09.2020
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 18.09.2020	bis 20.10.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 29.07.2020	bis 20.10.2020
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Wirksamkeitsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am

Schömberg, den

Karl-Josef Sprenger
Verbandsvorsitzender

Genehmigung durch das Landratsamt Zollernalbkreis (§ 6 Abs.1 BauGB)

am

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 6 Abs.5 BauGB)

am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Versammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlichemtal übereinstimmen.

Schömberg, den

Karl-Josef Sprenger
Verbandsvorsitzender

2 Einführung

2.1 Anlass und Zielsetzung

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlichemtal hat am 13. Juli 2017 beschlossen, für die Verbandsgemeinden Schömberg, Ratshausen und Weilen unter den Rinnen den Flächennutzungsplan zu ändern. Aufgrund eines weiteren Änderungsbedarfs in diesen Gemeinden sowie in den Gemeinden Dautmergen, Dormettingen und Dotternhausen fasst die Verbandsversammlung am 06.02.2020 erneut einen Aufstellungsbeschluss.

Das Erfordernis der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der Verantwortung des Gemeindeverwaltungsverbandes für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung auf Verbandsebene Sorge zu tragen und diese rahmensetzend für die Bebauungspläne vorzugeben, sodass diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

Die Änderung umfasst 14 Änderungen, bestehend aus 9 Neuausweisungen und fünf nachrichtliche Übernahmen. Die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung wird für die Verbandsgemeinden nach den voraussehbaren Bedürfnissen dieser Gemeinden in den Grundzügen dargestellt.

In den Gemeinden Zimmern unter der Burg und Hausen am Tann besteht zurzeit kein Änderungsbedarf.

2.2 Beteiligte

Nach dem Aufstellungsbeschluss der Verbandsversammlung hat der Gemeindeverwaltungsverband das Büro FRITZ & GROSSMANN - UMWELTPLANUNG mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans beauftragt.

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Stephan Kempka

M. Eng. Nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung Elena Agapova

Projektleitung

Tristan Laubenstein

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch das Landratsamt Zollernalbkreis.

2.3 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen der Flächennutzungsplanung sind im Wesentlichen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I 1728) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: § 106b geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

2.4 Aufgabe der Bauleitplanung

Die Aufgabe der Gemeinde in der Bauleitplanung ist, gemäß § 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke einer Gemeinde, nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Diese Aufgabe ergibt sich aus § 1 Abs. 3 BauGB: Die Gemeinden haben das Recht wie auch die Pflicht zur Aufstellung von Bauleitplänen soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Aufgabe der Gemeinden führt der Gemeindeverwaltungsverband Oberes Schlichemtal federführend für alle Verbandsgemeinden aus.

2.5 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der FNP soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu dienen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, neben der Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung, in den Grundzügen darzustellen. Gleichzeitig ist dabei eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Inhalt des FNP ist es, die sich aus den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs.1 BauGB). Er gibt somit in groben Zügen die Nutzungsabsichten für sämtliche Grundstücke im Gemeindegebiet vor: Das Planwerk zeigt auf, welche

Flächen mit welchen baulichen Nutzungen und in welcher Ordnung zueinander zu belegen sind und welche von Bebauung freigehalten werden sollen.

Es ist das Planungsinstrument der Gemeinde, mit dem sie ihre flächenbezogenen Planungen koordiniert, ihre wichtigsten Standortentscheidungen darstellt und gleichzeitig den Bürgern, Trägern öffentlicher Belange und Wirtschaftsunternehmen ihr räumliches Gesamtkonzept anschaulich vermitteln kann.

Gemäß § 2a BauGB ist dem Entwurf des Flächennutzungsplanes eine Begründung beizufügen.

2.6 Verbindlichkeit

Als vorbereitender Bauleitplan erzeugt der Flächennutzungsplan, im Unterschied zu einem Bebauungsplan, keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten / dem Bürger. Er stellt jedoch für die Verwaltung und für andere Behörden ein planungsbindendes Programm dar, das deren konkrete Planungen vorbereitet und rahmensetzend bindet. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind daher auch die Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Zu beachten bleibt dabei, dass der FNP als vorbereitender Bauleitplan eine allgemeine, generalisierende und auch typisierende Darstellung der Art der Bodennutzung darstellt und nicht parzellenscharf ist.

3 Darstellung der FNP-Änderungen

3.1 Allgemeine Erläuterungen

Bei der Ausweisung von Bauflächen, die die allgemeine Art der baulichen Nutzung beschreiben, werden die Änderungen im Flächennutzungsplan nach der Art der Ausweisung unterschieden. Im Folgenden werden diese Arten kurz erläutert. Aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgen in der Praxis des Öfteren mehrere Änderungen parallel. Zum Beispiel werden gleichzeitig eine Nutzungsänderung einer Baufläche und eine Übernahme eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder eine Neuausweisung und eine Übernahme zusammen dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass in der Regel immer nur Teilflächen von der einen oder anderen Änderung betroffen sind.

Diese Erläuterungen gelten analog auch für Baugebiete, die im Vergleich zu den Bauflächen, die besondere Art der baulichen Nutzung der Flächen beschreiben.

Neuausweisung

Bei einer Neuausweisung wird eine Fläche, die bisher im Flächennutzungsplan noch nicht als Baufläche dargestellt ist, als neue Baufläche dargestellt. Zum einen erfolgt diese Darstellung als geplante Baufläche zur Befriedigung eines zukünftigen Bedarfes an Bauflächen. Zum anderen werden neue Bauflächen als Bestand aufgenommen, wenn für die entsprechenden Flächen ein rechtskräftiger Bebauungsplan oder eine andere rechtskräftige Genehmigung, zum Beispiel auf Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), vorliegt.

Nutzungsänderung

Hierbei wird eine ausgewiesene geplante oder bestehende Baufläche mit einer anderen baulichen Nutzung dargestellt.

Übernahme

Bei einer Übernahme wird auf Grund eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder einer anderen rechtskräftigen Genehmigung, zum Beispiel auf Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), eine im Flächennutzungsplan als geplant dargestellte Baufläche in eine bestehende Baufläche überführt.

Rücknahme

Die Rücknahme einer ausgewiesenen geplanten oder bestehenden Baufläche erfolgt in der Regel zu Gunsten einer flächengleichen Neuausweisung einer gleichartigen Baufläche an anderer Stelle innerhalb des Gemeindegebietes. Im Bereich der zurück genommenen Baufläche wird in der Regel eine landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen.

3.2 Übersicht der FNP-Änderungen

Die folgende Tabelle stellt eine Übersicht der geplanten FNP-Änderungen im Gemeindeverwaltungsverband dar.

Tabelle 1: Liste der FNP-Änderungen

Gebiet	Anmerkung
1 Gemeinde Ratshausen	
Nr. 1.1: Geplante Fläche für den Gemeinbedarf „Allmend“	nachrichtliche Übernahme
Nr. 1.2: geplante gewerbliche Baufläche „Vorstadt“	Neuausweisung
Nr. 1.3: gemischte Baufläche „Einbeziehungssatzung Vorstadt“	nachrichtliche Übernahme, rechtskräftige Einbeziehungssatzung
Nr. 1.4: geplante Wohnbaufläche „Ban II“	Neuausweisung
2 Stadt Schömberg	
Nr. 2.1: geplante Sonderbaufläche „Seniorenwohnheim“	Neuausweisung
Nr. 2.2: geplante gemischte Baufläche „Gartenbaubetrieb“	Neuausweisung
Nr. 2.3: geplante gewerbliche Baufläche „Industriegebiet Nord“, Erweiterung	Neuausweisung
3 Gemeinde Weilen unter den Rinnen	
Nr. 3.1: geplante gewerbliche Baufläche „Breitenried III“	nachrichtliche Übernahme
4 Gemeinde Dautmergen	
Nr. 4.1: Wohnbaufläche „Ob den Gärten“	nachrichtliche Übernahme
Nr. 4.2: geplante gemischte Baufläche „Blumenhalde“	Nutzungsänderung, nachrichtliche Übernahme
5 Gemeinde Dormettingen	
Nr. 5.1: geplante gewerbliche Baufläche „Bubensulz III“, Erweiterung	Neuausweisung
Nr. 5.2: geplante gewerbliche Baufläche „Schwaderäcker“, Erweiterung	Neuausweisung
Nr. 5.3: geplante Wohnbaufläche „Bruck II“, Erweiterung	Neuausweisung
6 Gemeinde Dotternhausen	
Nr. 6.1: geplante gewerbliche Baufläche „Großer Acker“, Erweiterung	Neuausweisung

3.3 Steckbriefe der FNP-Änderungen

Auf den folgenden Seiten werden die geplanten Bauflächen jeweils in einem Steckbrief beschrieben. Neben den geplanten Änderungen werden die aktuellen Ausweisungen im

Flächennutzungsplan und der Stand des Bebauungsplanverfahrens dargestellt. Sollte es sich um die Übernahme einer rechtskräftigen Planung handeln, wird auf eine weitere Beschreibung (Ziele und Zwecke der Planung, Lage) verzichtet.

Tabelle 15: Nr. 6.1, Gemeinde Dotternhausen: Gepl. gew. Baufläche „Großer Acker“, Erweiterung

<p>Nr. 6.1 Gemeinde Dotternhausen: Gepl. gewerbliche Baufläche „Großer Acker“, Erweiterung</p>	
<p>Planung, 9. Änderung FNP</p>	
	<p>Vorhaben</p> <p>Nutzungszweck: geplante gewerbliche Baufläche</p> <p>Gebietsgröße: ca. 11,95 ha</p> <p>Art der Änderung</p> <p>Neuausweisung</p>
<p>Bestand, wirksamer FNP (8. Änderung 2017)</p>	
	<p>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</p> <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>
<p>Ziele und Zweck der Planung</p> <p>Die Gemeinde Dotternhausen verfügt über keine ausreichenden Flächen für die Ansiedlung von Gewerbetreibenden. Im bestehenden Gewerbegebiet „Großer Acker“ sind nahezu alle Flächen verkauft oder reserviert. Die Gemeinde erreicht regelmäßig eine Vielzahl an Anfragen, die derzeit leider nicht bedient werden können. Um für diese und auch für zukünftige Anfragen Flächen zur Verfügung zu stellen, ist die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes erforderlich.</p> <p>Die Gemeinde hat einen Bedarfsnachweis sowie eine Liste mit den konkreten Anfragen erstellt. Diese Unterlagen werden aus Datenschutzgründen an dieser Stelle nicht genannt und werden den zuständigen Behörden mitgeteilt.</p> <p>Eine Rücknahme des Vorranggebiets Regionaler Grünzug ist bereits mit dem Regionalverband abgestimmt und wird im Rahmen der 5. Regionalplanänderung erfolgen.</p> <p>Im Bereich der Ausweisung verlaufen Freileitungen der Netze BW. Diese werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Schutzstreifen gesichert.</p>	

Lage

Der Großteil des Plangebiets befindet sich in westlicher und nördlicher Verlängerung des gestehenden Gewerbegebiets. Eine Erweiterung in nordöstliche Richtung ist ebenfalls vorgesehen. Die Erschließung kann über das bestehende Gewerbegebiet erfolgen.

Verfahrensstand Bebauungsplan

Für den Bebauungsplan „Großer Acker II“ wurde bereits der Aufstellungsbeschluss gefasst.

4 Umweltauswirkungen

Die Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln und in einem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu beschreiben. Ein Umweltbericht wurde erstellt und ist Bestandteil der Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplans.

Balingen, den 08. Dezember 2020

Tristan Laubenstein