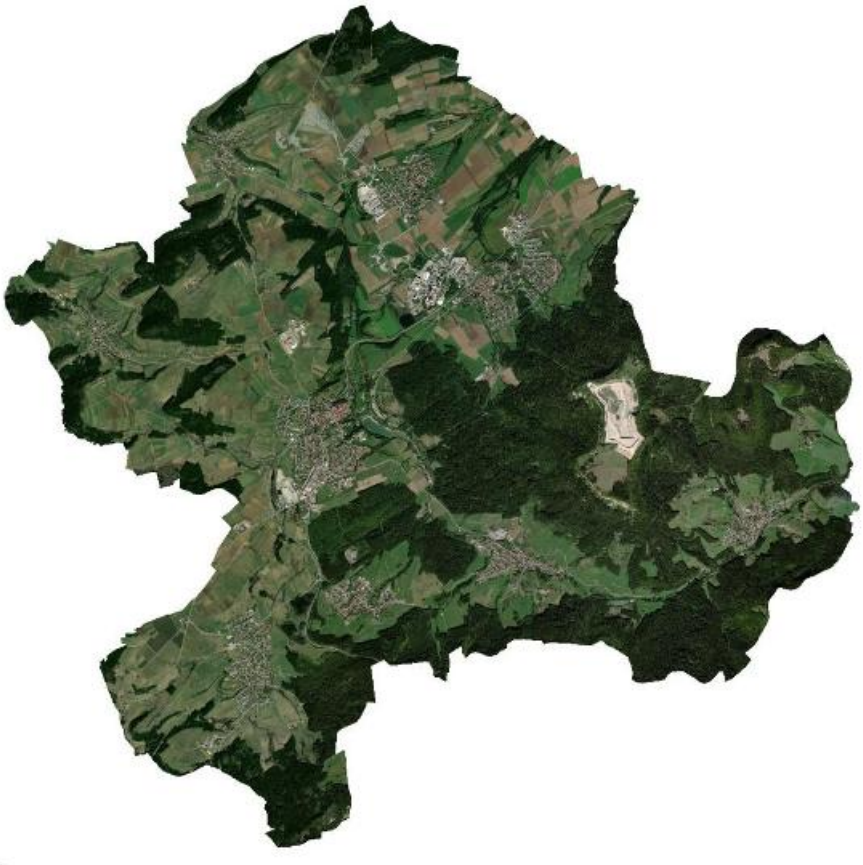
Dautmergen Dormettingen Dotternhausen Hausen a.T. Ratshausen Schömberg Weilen u.d.R. Zimmern u.d.B.

Gemeindeverwaltungsverband Oberes Schlichemtal
Zollernalbkreis

2. Fortschreibung Flächennutzungsplan –

Teil 2: Ergänzung weiterer Bauflächen

Erläuterungsbericht
mit Begründung



Planungsstand: Vorentwurf zur frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Fassung: 25. August 2026

FRITZ & GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1 VERFAHRENSVERMERKE 4

2 VORBEMERKUNGEN 5

2.1 Einführung 5

2.2 Anlass und Zielsetzung 5

2.3 Planungsablauf und Beteiligte 6

2.4 Rechtliche Grundlagen 6

2.5 Aufgabe der Bauleitplanung 7

2.6 Inhalt des Flächennutzungsplans 8

2.7 Verbindlichkeit 8

3 PLANUNGSGEBIET 9

3.1 Das Verbandsgebiet und seine Gemeinden 9

3.2 Allgemeine landschaftliche Charakteristik 10

4 BEDARFSERMITTLUNG 10

5 DARSTELLUNG DER FNP-ÄNDERUNGEN 11

5.1 Allgemeine Erläuterungen 11

5.2 Übersicht der FNP-Änderungen 12

5.3 Steckbriefe der FNP-Änderungen 13

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Liste der FNP-Änderungen 12

Tabelle 2: Nr. 2.1, Gemeinde Dormettingen: geplante gewerbliche Baufläche „Schwaderäcker“ 14

Tabelle 3: Nr. 2.2, Gemeinde Dormettingen: geplante Wohnbaufläche „Bruck, Erweiterung“ 16

Tabelle 4: Nr. 2.3, Gemeinde Dormettingen: geplante Wohnbaufläche „Brühl“ 18

Tabelle 5: Nr. 2.4, Gemeinde Dormettingen: geplante Wohnbaufläche „Hofäcker“ 20

Tabelle 6: Nr. 2.5, Gemeinde Dormettingen: geplante Wohnbaufläche „Hofwiesen“ 22

Tabelle 7: Nr. 2.6, Gemeinde Dormettingen: Rücknahme Wohnbaufläche „Bruck II“ 24

Tabelle 8: Nr. 3.1, Gemeinde Dotternhausen: geplante Sonderbaufläche „Unterer Erlenbach II, Erweiterung“ 25

Tabelle 10: Nr. 3.2, Gemeinde Dotternhausen: Grünfläche „Wasen IV“ 27

Tabelle 11: Nr. 4.1, Gemeinde Hausen am Tann: Wohnbaufläche “Lehr II 28

Tabelle 12: Nr. 6.1, Stadt Schömberg: geplante Wohnbaufläche „Grund, 5. Änderung“ ... 29

Tabelle 13: Nr. 6.2, Stadt Schömberg: geplante Sonderbaufläche „Agri-Solarpark Martinshof“ 31

Tabelle 14: Nr. 6.3, Stadt Schömberg: Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr Schömberg“ 33

Tabelle 15: Nr. 8.1, Gemeinde Weilen u.d.R.: Wohnbaufläche „Oberer Wasen, 3. Änderung“ 34

1 VERFAHRESVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 28.11.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 11./12.12.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 13.12.2024	bis 24.01.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 06.12.2024	bis 24.01.2025
Billigung des „Vorentwurfs Teil 2: Ergänzung weiterer Bauflächen“ und Beschluss über die frühzeitige Öffentliche Auslegung (§ 3 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) zum „Vorentwurf Teil 2: Ergänzung weiterer Bauflächen“		am
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom	bis
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Billigung des Flächennutzungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Wirksamkeitsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlichemtal übereinstimmen.

Schömberg, den

Marion Maier
Verbandsvorsitzende

Genehmigung durch das Landratsamt Zollernalbkreis (§ 6 Abs.1 BauGB)	am
Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 6 Abs.5 BauGB)	am

Schömberg, den

Marion Maier
Verbandsvorsitzende

2 VORBEMERKUNGEN

2.1 Einführung

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde von der Verbandsversammlung bereits am 28. November 2024 gefasst. Anschließend erfolgte die frühzeitige Anhörung vom 13. Dezember 2024 bis einschließlich Freitag, 24. Januar 2025.

Aufgrund eines weiteren Änderungsbedarfs in den Gemeinden Dormettingen, Dotternhausen, Hausen am Tann, Stadt Schömberg und Weilen unter den Rinnen wurde ein ergänzender Vorentwurf erstellt. Es ist vorgesehen, den vorliegenden Teil 2 nach Durchführung der frühzeitigen Anhörung (§§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB) gemeinsam mit dem bereits laufenden Verfahren der 2. Fortschreibung fortzusetzen.

2.2 Anlass und Zielsetzung

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Oberes Schlichemtal mit seinen Mitgliedsgemeinden Dautmergen, Dormettingen, Dotternhausen, Hausen am Tann, Ratshausen, Stadt Schömberg, Weilen unter den Rinnen und Zimmern unter der Burg wurde im Jahr 1981 zum ersten Mal aufgestellt. Dieser wurde im Jahr 1996 zum ersten Mal fortgeschrieben. Anschießend erfolgten 9 einfache Änderungsverfahren in denen verschiedene Bauflächen punktuell geändert wurden. Die 9. Änderung ist seit dem 24. März 2022 wirksam. Der Planungshorizont des Flächennutzungsplans im Sinne eines gesamträumlichen Konzepts ist zwischenzeitlich erreicht.

Die im wirksamen FNP dargestellten Bauflächen wurden fast vollständig in Anspruch genommen oder sie stehen für eine zukünftige Entwicklung nicht zur Verfügung. Seine vorbereitende Funktion hinsichtlich eines zukünftigen Bodennutzungskonzepts kann der bestehende FNP daher nicht mehr erfüllen.

Aus diesem Grund soll der Flächennutzungsplan zum zweiten Mal im Gesamten fortgeschrieben werden. Zieljahr ist das Jahr 2040. Ergänzend soll auch ein Landschaftsplan erstellt werden.

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird für das Verbandsgebiet, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen des GVV Oberes Schlichemtal in den Grundzügen dargestellt.

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

2.3 Planungsablauf und Beteiligte

Der GVV Oberes Schlichemtal hat das Planungsbüro FRITZ & GROSSMANN - UMWELTPLANUNG für die zweite Fortschreibung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans beauftragt.

Der vorliegende Vorentwurf des Planwerks besteht aus:

- Erläuterungsbericht mit Begründung
- Übersichtslageplan

Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht erstellt. In diesem werden die betroffenen Umweltbelange in einer ersten Einschätzung bewertet und die Erheblichkeit ihrer Beeinträchtigung abgeschätzt. Hiervon ausgenommen sind die Bauflächen, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan, eine Baugenehmigung oder eine andere rechtskräftige Genehmigung vorliegt. Eine konkrete Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht sachgerecht durchgeführt werden. Diese ist erst in den nachgeordneten Verfahren bei Kenntnis der genauen Vorhaben und Eingriffe möglich.

Die Erstellung eines Landschaftsplans erfolgt ebenfalls im weiteren Verfahren. Seine Inhalte und Aussagen, Anregungen und Hinweise werden bei der Fortschreibung des FNP beachtet. Sie finden weitgehend Eingang in die Planung und werden insoweit Bestandteil des vorbereitenden Bauleitplans, um zu gewährleisten, dass neben der strukturellen und städtebaulichen auch die ökologischen und landschaftsgestalterischen Gesichtspunkte und Erfordernisse beachtet und in ihrer jeweiligen Bedeutung entsprechend eingeordnet werden.

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch das Landratsamt Zollernalbkreis.

2.4 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

2.5 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.

2.6 Inhalt des Flächennutzungsplans

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 sind dabei die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten 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. Diese ist integraler Bestandteil des vorliegenden Erläuterungsberichts.

2.7 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 PLANUNGSGEBIET

3.1 Das Verbandsgebiet und seine Gemeinden

Der Planungsraum für den FNP umfasst die Gemeinden Dautmergen, Dormettingen, Dotternhausen, Hausen am Tann, Ratshausen, Stadt Schömberg, Weilen unter den Rinnen und Zimmern unter der Burg. Das Verbandsgebiet erstreckt sich über eine Fläche von rund 6.668 ha und liegt am südwestlichen Rand des Zollernalbkreises. Angrenzende Gemeinden sind Stadt Balingen, Deilingen, Dietingen, Stadt Geislingen, Stadt Meßstetten, Obernheim, Stadt Rosenfeld, Stadt Rottweil und Wellendingen.

Insgesamt leben im Verbandsgebiet 10.465 Menschen (Stand 31.12.22), davon fast die Hälfte in der Stadt Schömberg.

GVV gesamt	**10.465**
Dautmergen	458
Dormettingen	1.100
Dotternhausen	1.852
Hausen am Tann	497
Ratshausen	778
Stadt Schömberg	4.732
Weilen u. d. Rinnen	601
Zimmern u. d. Burg	447

Aus der Bevölkerungszahl und der Flächengröße ergibt sich eine Einwohnerdichte von 157 EW/km² (Landeswert im Jahr 2022 lag bei 316 EW/km²). Die weitere Bevölkerungsverteilung auf die einzelnen Gemeinden gibt obige Tabelle wieder.

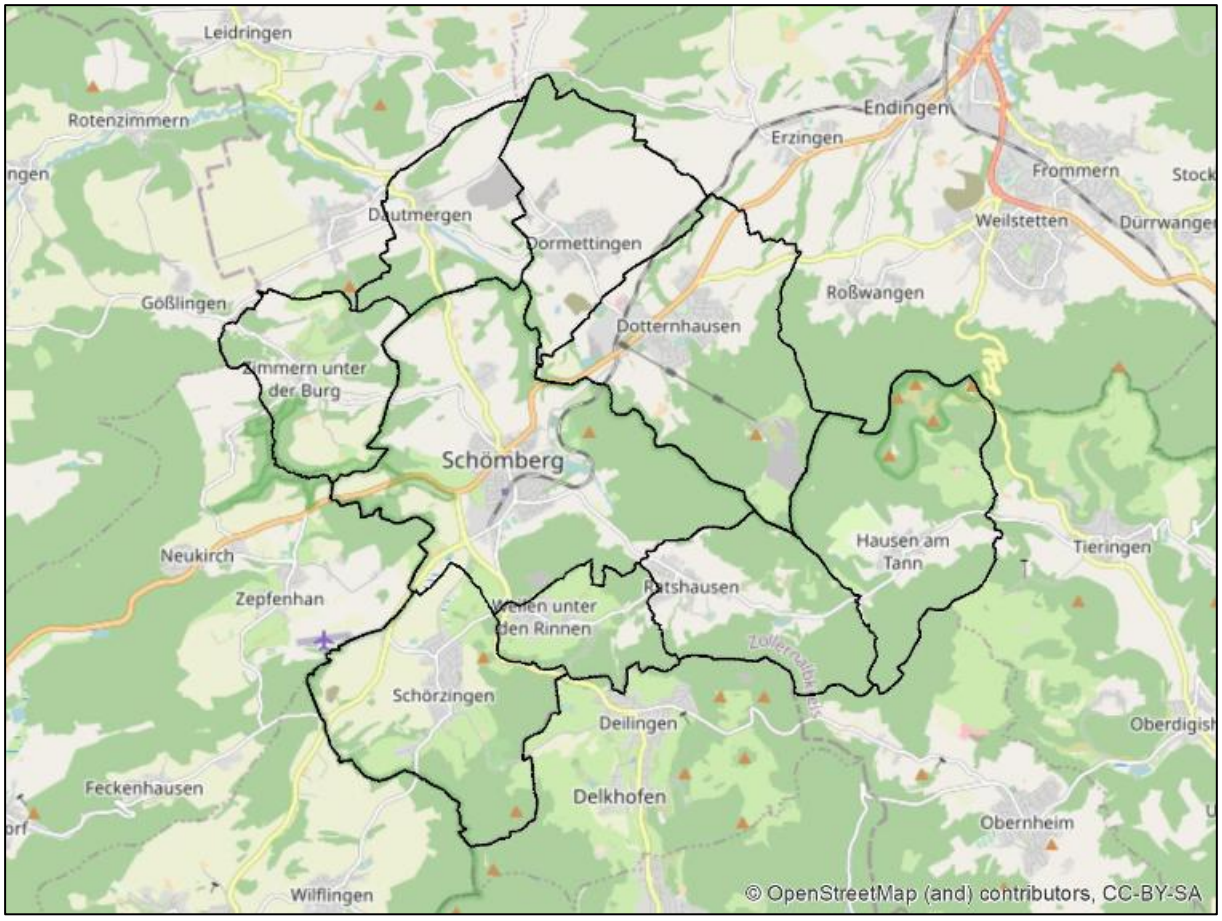


Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets (unmaßstäblich)

3.2 Allgemeine landschaftliche Charakteristik

Das Plangebiet wird im Wesentlichen den naturräumlichen Einheiten des „Südwestlichen Albvorlandes“ und der „Hohen Schwabenalb“ zugeordnet und befindet sich auf einer Höhe zwischen ca. 620 m und ca. 1.000 m ü NN. Der höchste Punkt mit ca. 1.002 m ü NN befindet sich auf der Gemarkung Dotternhausen (Plettenberg). Der tiefste Punkt befindet sich in Dautmergen.

Die Schlichem durchquert das gesamte Plangebiet, mündet in Schömberg in den Stausee der Schlichemtalsperre und fließt anschließend weiter in Richtung Dautmergen.

Am Plettenberg sowie zwischen Dautmergen und Dotternhausen befindet sich das Rohstoffabbaugebiet der Fa. Holcim.

Die Niederschläge liegen in der Regel zwischen 800 und 1000 mm pro Jahr, bei Jahresmitteltemperaturen von 5 - 7 °C. Die Hauptwindrichtung ist Süd-West.

4 BEDARFSERMITTLUNG

Eine ausführliche Darstellung der vorhandenen Flächenpotenziale mit Bedarfsermittlung wird im weiteren Verfahren erfolgen.

5 DARSTELLUNG DER FNP-ÄNDERUNGEN

5.1 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 Bedarfs 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 zurückgenommenen Baufläche wird in der Regel eine landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen.

5.2 Übersicht der FNP-Änderungen

Die folgende Tabelle stellt eine Übersicht der geplanten FNP-Änderungen im Verbandsgebiet Oberes Schlichemtal dar.

Der erste Teil des Vorentwurfs der FNP-Fortschreibung enthält insgesamt 69 Änderungen, davon 22 Neuausweisungen. Bei den übrigen Änderungen handelt es sich um Nutzungsänderungen, nachrichtliche Übernahmen, Rücknahmen und mehreren Flächenkorrekturen.

Mit dem vorliegenden zweiten Teil des Vorentwurfs kommen weitere 13 Änderungen hinzu, davon 8 Neuausweisungen. Bei den übrigen Änderungen handelt es sich um Nutzungsänderungen, nachrichtliche Übernahmen, Rücknahmen und Flächenkorrekturen.

Tabelle 1: Liste der FNP-Änderungen

Gebiet	**Anmerkung**
1 Gemeinde Dautmergen	
Keine weiteren Änderungen vorgesehen.	
2 Gemeinde Dormettingen	
Nr. 2.1: geplante gewerbliche Baufläche “Schwaderäcker“	Nutzungsänderung, Neuausweisung
Nr. 2.2: geplante Wohnbaufläche “Bruck, Erweiterung“	Neuausweisung
Nr. 2.3: geplante Wohnbaufläche “Brühl“	Neuausweisung, Nutzungsänderung
Nr. 2.4: geplante Wohnbaufläche “Hofäcker“	Neuausweisung
Nr. 2.5: geplante Wohnbaufläche “Hofwiesen“	Neuausweisung, Nutzungsänderung
Nr. 2.6: Rücknahme Wohnbaufläche “Bruck II“	Rücknahme
3 Gemeinde Dotternhausen	
Nr. 3.1: geplante Sonderbaufläche „Unterer Erlenbach II, Erweiterung“	Neuausweisung
Nr. 3.2: Grünfläche „Wasen IV“	Nutzungsänderung
4 Gemeinde Hausen am Tann	
Nr. 4.1: Wohnbaufläche “Lehr II“	Flächenkorrektur

Gebiet		Anmerkung
5 Gemeinde Ratshausen		
Keine weiteren Änderungen vorgesehen.		
6 Stadt Schömberg		
Nr. 6.1:	geplante Wohnbaufläche „Grund, 5. Änderung“	Neuausweisung
Nr. 6.2:	geplante Sonderbaufläche „Agri-Solarpark Martinshof“	Neuausweisung
Nr. 6.3:	Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr Schömberg“	Nutzungsänderung
7 Stadt Schömberg, Stadtteil Schörzingen		
Keine weiteren Änderungen vorgesehen.		
8 Gemeinde Weilen unter den Rinnen		
Nr. 8.1:	Wohnbaufläche „Oberer Wasen, 3. Änderung“	Nutzungsänderung
9 Gemeinde Zimmern unter der Burg		
Keine weiteren Änderungen vorgesehen.		

5.3 Steckbriefe der FNP-Änderungen

Auf den folgenden Seiten werden die Änderungen, jeweils in einem Steckbrief, beschrieben. Neben der jeweiligen Vorhabensbeschreibung werden die aktuelle Ausweisung 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.

Der Änderungsbereich wird im FNP mit der folgenden Signatur umrandet:

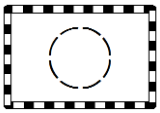
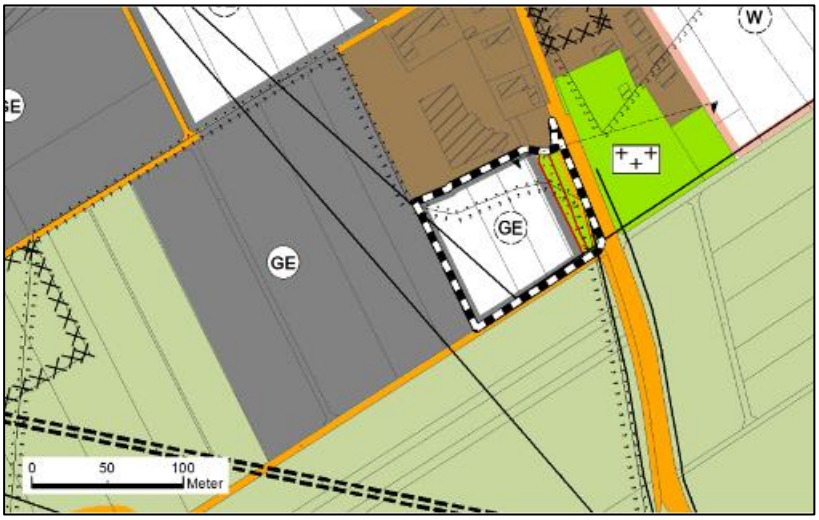


Tabelle 2: Nr. 2.1, Gemeinde Dormettingen: geplante gewerbliche Baufläche „Schwaderäcker“

Nr. 2.1 Gemeinde Dormettingen: geplante gewerbliche Baufläche „Schwaderäcker“

Planung, 2. Fortschreibung FNP



Planung

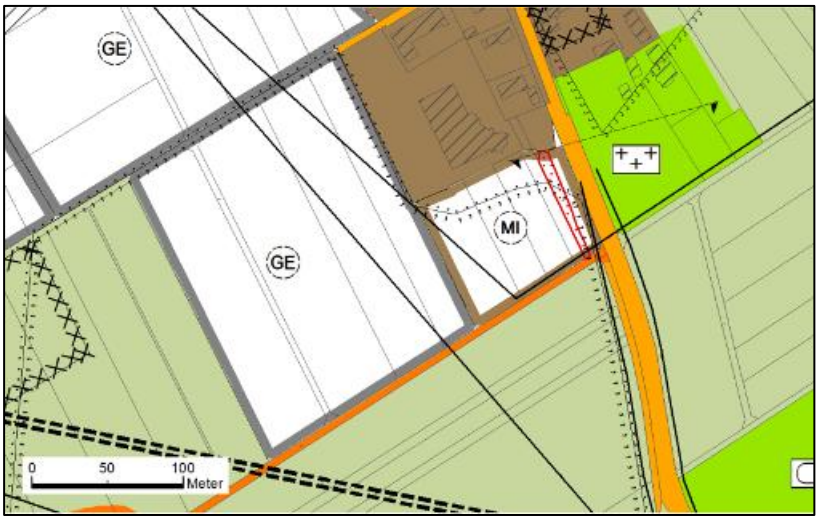
Nutzungszweck:

Geplante gewerbliche Baufläche

Gebietsgröße:	*ca. 0,87 ha*
M in G.:	*ca. 0,74 ha*
M in Grünfl:	*ca. 0,11 ha*
M in Verkehr:	*ca. 0,02 ha*

Art der Änderung
Nutzungsänderung, Neuausweisung

Bestand, wirksamer FNP



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Gemischte Baufläche

Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schwaderäcker“ mit Rechtskraft vom 28.04.2026 zeichnete es sich bereits ab, dass der Bereich zwischen Gewerbegebiet und Bahnhofstraße, der bisher im FNP als gemischte Baufläche dargestellt ist, ebenfalls der gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll. Mit der Ausweisung kann der zukünftige Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen gedeckt werden. Das Areal eignet sich auch hinsichtlich der Topografie und einer guten verkehrlichen Anbindung für die Erweiterung und Ansiedlung von Gewerbetrieben.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schwaderäcker“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden die Lärmeinwirkungen des geplanten Gewerbegebiets auf die bestehende Wohnbebauung abgeschätzt und Festsetzungen für den Bebauungsplan zum Schutz der Bebauung ausgearbeitet (Lärmkontigentierung). Der vorliegende Änderungsbereich wurde im Schallgutachten bereits berücksichtigt. Im Rahmen einer Bebauungsplan-Aufstellung wird eine entsprechende Lärmkontigentierung für diesen Bereich festgesetzt.

Der Bereich westlich der Bahnhofstraße wurde, entsprechend der tatsächlichen Nutzung, als Grünfläche (Biotop) und als Verkehrsfläche (Rad- und Fußweg) dargestellt.

Regionalplan Neckar-Alb 2013:

Der Regionalplan Neckar-Alb weist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug aus. Die Abwägung mit dem Vorbehaltsgebiet erfolgt zugunsten der Siedlungsentwicklung. Die Schaffung von Gewerbebauplätzen ist für die Gemeinde Dormettingen an dieser Stelle das vorrangige Ziel.

Alternativenprüfung:

Der Standort eignet sich für diese Nutzung insbesondere aufgrund des vorteilhaften Flächenzuschnitts und der guten verkehrlichen Anbindung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Schwaderäcker“ kann der Bereich hin zur Bahnhofstraße ebenfalls sinnvoll für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

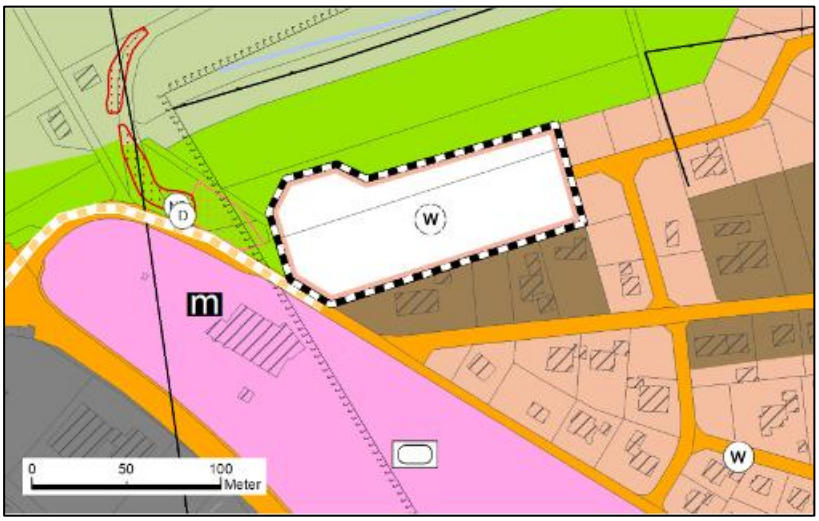
Lage und Erschließung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortslage, direkt an der Bahnhofstraße und kann über die Zufahrtsstraße zum Schiefererlebnispark erschlossen werden.

Verfahrensstand Bebauungsplan

Es wurde noch kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Tabelle 3: Nr. 2.2, Gemeinde Dormettingen: geplante Wohnbaufläche „Bruck, Erweiterung“

Nr. 2.2 Gemeinde Dormettingen: geplante Wohnbaufläche „Bruck, Erweiterung“	
Planung, 2. Fortschreibung FNP	
	**Planung** Nutzungszweck: Geplante Wohnbaufläche Gebietsgröße: ca. 0,93 ha **Art der Änderung** Neuausweisung
Bestand, wirksamer FNP	
	**Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan** Grünfläche
Ziele und Zwecke der Planung	
Die Deckung des zukünftigen Bedarfs an Wohnraum in der Gemeinde Dormettingen soll neben der mehrgenerativen Wohnanlage „Brühl“ (Nr. 2.3), den Wohnbauflächen in den Gewannen „Hofäcker“ (Nr. 2.4) und „Hofwiesen“ (Nr. 2.5), zusätzlich durch die Erweiterung des Wohngebietes „Bruck“ (Nr. 2.2) erfolgen. Die letzten Bauplätze im Wohngebiet „Bruck“ sind bereits verkauft. Durch die Rücknahme der Vorratsfläche „Bruck II“ (Nr. 2.6) aus dem Flächennutzungsplan, ist die Ausweisung von Wohnbauflächen an anderer Stelle erforderlich, um der Aufgabe der Gemeinde Dormettingen gerecht zu werden, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um den erforderlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Mit der Rücknahme der Wohnbaufläche „Bruck II“ (Nr. 2.6) wird mit dieser und den weiteren oben genannten Wohnbauflächenausweisungen in Summe keine neuen Wohnbauflächen generiert, sondern ausschließlich getauscht (neutrale Bauflächenkompensation).	

Regionalplan Neckar-Alb 2013: Der Regionalplan Neckar-Alb stellt im Bereich des Plangebiets keine Ausweisungen dar (Weißfläche). Die Planung steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen. Alternativenprüfung: Der Standort eignet sich insbesondere aufgrund seiner Lage zwischen dem bestehenden Wohngebiet und der Mehrzweckhalle. Dadurch kann ein sinnvoller Lückenschluss innerhalb der Ortslage erfolgen. Des Weiteren kann mit der Wohngebietserweiterung eine effiziente Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur erfolgen. Der Ressourcenverbrauch wird dadurch reduziert.
Lage und Erschließung
Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage, westlich angrenzend an das bestehende Wohngebiet „Bruck“ und soll auch über dieses erschlossen werden.
Verfahrensstand Bebauungsplan
Es wurde noch kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Tabelle 4: Nr. 2.3, Gemeinde Dormettingen: geplante Wohnbaufläche „Brühl“

Nr. 2.3 Gemeinde Dormettingen: geplante Wohnbaufläche „Brühl“	
Planung, 2. Fortschreibung FNP	
	**Planung** Nutzungszweck: Geplante Wohnbaufläche Gebietsgröße: ca. 0,65 ha **Art der Änderung** Neuausweisung, Nutzungsänderung
Bestand, wirksamer FNP	
	**Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan** Fläche für den Gemeinbedarf
Ziele und Zwecke der Planung	
Die Deckung des zukünftigen Bedarfs an Wohnraum in der Gemeinde Dormettingen soll neben der Erweiterung des Wohngebietes „Bruck“ (Nr. 2.2), den Wohnbauflächen in den Gewannen „Hofäcker“ (Nr. 2.4) und „Hofwiesen“ (Nr. 2.5) zusätzlich im Bereich des ehemaligen Trainingsplatzes erfolgen. Als Maßnahme der Innenentwicklung, soll auf dieser innerörtlichen Grünfläche ein neues Quartier in Form einer mehrgenerativen Wohnanlage entwickelt werden. Bei dem ca. 0,65 ha großen Areal handelt es sich baurechtlich um einen beplanten Innenbereich nach § 30 BauGB. Der einschlägige Bebauungsplan „Brühl“ aus dem Jahr 1984 setzt im Bereich des Plangebiets eine Grünfläche fest. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll das erforderliche Bebauungsplan-Änderungsverfahren vorbereitet werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.	

Durch die Rücknahme der Vorratsfläche „Bruck II“ (Nr. 2.6) aus dem Flächennutzungsplan, ist die Ausweisung von Wohnbauflächen an anderer Stelle erforderlich, um der Aufgabe der Gemeinde Dormettingen gerecht zu werden, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um den erforderlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Mit der Rücknahme der Wohnbaufläche „Bruck II“ (Nr. 2.6) wird mit dieser und den weiteren oben genannten Wohnbauflächenausweisungen in Summe keine neuen Wohnbauflächen generiert, sondern ausschließlich getauscht (neutrale Bauflächenkompensation).

Regionalplan Neckar-Alb 2013:

Der Regionalplan Neckar-Alb weist den Bereich des Plangebiets als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet im Bestand“ aus. Die Planung steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

Alternativenprüfung:

Bei der Fläche handelt es sich um einen ehemaligen Trainingsplatz, der für diesen Zweck nicht mehr benötigt wird. Durch die Überplanung und Nachverdichtung unbebauter Flächen im Innenbereich werden Flächen im Außenbereich geschont. Die vorliegende Planung ist gemäß dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ anderen Standorten vorzuziehen.

Lage und Erschließung

Das Plangebiet befindet sich südlich des Sportplatzes, direkt an der Dautmerger Straße und kann auch über diese erschlossen werden.

Verfahrensstand Bebauungsplan

Es wurde noch kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Verfahrensstand Bebauungsplan

Es wurde noch kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Tabelle 5: Nr. 2.4, Gemeinde Dormettingen: geplante Wohnbaufläche „Hofäcker“

Nr. 2.4 Gemeinde Dormettingen: geplante Wohnbaufläche „Hofäcker“	
Planung, 2. Fortschreibung FNP	
	**Planung** Nutzungszweck: Geplante Wohnbaufläche Gebietsgröße: ca. 1,26 ha **Art der Änderung** Neuausweisung
Bestand, wirksamer FNP	
	**Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan** Fläche für die Landwirtschaft Grünfläche
Ziele und Zwecke der Planung	
Die Deckung des zukünftigen Bedarfs an Wohnraum in der Gemeinde Dormettingen soll neben der Erweiterung des Wohngebietes „Bruck“ (Nr. 2.2), der mehrgenerativen Wohnanlage „Brühl“ (Nr. 2.3) und der Wohnbaufläche „Hofwiesen“ (Nr. 2.5), zusätzlich im Gewann „Hofäcker“, östlich des Friedhofs erfolgen. Durch die Rücknahme der Vorratsfläche „Bruck II“ (Nr. 2.6) aus dem Flächennutzungsplan, ist die Ausweisung von Wohnbauflächen an anderer Stelle erforderlich, um der Aufgabe der Gemeinde Dormettingen gerecht zu werden, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um den erforderlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Im räumlichen Zusammenhang wurde das westlich der Ausweisung gelegene Wohngrundstück, das als Grünfläche dargestellt ist, in eine gemischte Baufläche geändert.	

Mit der Rücknahme der Wohnbaufläche „Bruck II“ (Nr. 2.6) wird mit dieser und den weiteren oben genannten Wohnbauflächenausweisungen in Summe keine neuen Wohnbauflächen generiert, sondern ausschließlich getauscht (neutrale Bauflächenkompensation).

Regionalplan Neckar-Alb 2013:

Der Regionalplan Neckar-Alb weist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug aus. Die Abwägung mit dem Vorbehaltsgebiet erfolgt zugunsten der Siedlungsentwicklung. Die Schaffung von Wohnbauplätzen ist für die Gemeinde Dormettingen an dieser Stelle das vorrangige Ziel.

Alternativenprüfung:

Das Innenentwicklungspotenzial von Dormettingen ist weitgehend ausgeschöpft. Alle Baulücken sind bekannt und kartographisch dokumentiert. Bei allen noch bestehenden Baulücken handelt es sich um private, nicht zur Verfügung stehende Flächen. Die Eigentümer der bestehenden Baulücken sind weder verkaufs- noch baubereit. Um den Flächenverbrauch zu beschränken und die Innentwicklung zu stärken, kann die Gemeinde in den letzten Jahren auf eine Vielzahl von Maßnahmen verweisen.

Die Schaffung von Wohnbauflächen kann daher nur im Außenbereich erfolgen. Aufgrund der flächendeckenden regionalplanerischen Ausweisungen von Vorranggebieten, insbesondere von Regionalen Grünzügen, die direkt bis an die Ortslage heranreichen, ist die Siedlungsentwicklung stark eingeschränkt. Im Norden erfolgen mit der Wohnbaufläche „Bruck, Erweiterung (Nr. 2.2) und im Osten mit der Wohnbaufläche „Hofwiesen“ (Nr. 2.5) bereits Neuausweisungen. Während die westliche Ortslage der gewerblichen Nutzung vorbestimmt ist, stehen die Bereich ohne regionalplanerische Vorranggebiete im Osten nicht zur Verfügung. Weitere alternative Flächen sind deshalb nicht vorhanden.

Lage und Erschließung

Das Plangebiet befindet sich östlich des Friedhofs. Die Erschließung kann mit einer Ertüchtigung des landwirtschaftlichen Weges erfolgen, der direkt mit der Bahnhofsstraße verbunden ist.

Verfahrensstand Bebauungsplan

Es wurde noch kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Tabelle 6: Nr. 2.5, Gemeinde Dormettingen: geplante Wohnbaufläche „Hofwiesen“

Nr. 2.5 Gemeinde Dormettingen: geplante Wohnbaufläche „Hofwiesen“	
Planung, 2. Fortschreibung FNP	
	**Planung** Nutzungszweck: Geplante Wohnbaufläche Gebietsgröße: ca. 0,25 ha M in W.: *ca. 0,07 ha* Landw. in W.: *ca. 0,18 ha* **Art der Änderung** Neuausweisung, Nutzungsänderung
Bestand, wirksamer FNP	
	**Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan** Gemischte Baufläche Fläche für die Landwirtschaft
Ziele und Zwecke der Planung	
Die Deckung des zukünftigen Bedarfs an Wohnraum in der Gemeinde Dormettingen soll neben der Erweiterung des Wohngebietes „Bruck“ (Nr. 2.2), der mehrgenerativen Wohnanlage „Brühl“ (Nr. 2.3), der Wohnbaufläche im Gewann „Hofäcker“ (Nr. 2.4), östlich des Friedhofs, zusätzlich im Gewann „Hofwiesen“ an der Wasenstraße erfolgen. Das seit längerem leerstehende Wohngebäude in der Wasenstraße 18 wurde durch die Gemeinde erworben und zwischenzeitlich abgerissen. Die hinter der Wasenstraße liegenden Grundstücke stehen der Gemeinde für eine Wohnbebauung ebenfalls zur Verfügung. Das voraussichtliche städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung kleinerer Wohnhäuser entlang einer Stichstraße vor. Durch die Rücknahme der Vorratsfläche „Bruck II“ (Nr. 2.6) aus dem Flächennutzungsplan, ist die Ausweisung von Wohnbauflächen an anderer Stelle erforderlich, um der Aufgabe der Gemeinde Dormettingen gerecht zu werden, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um den erforderlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.	

Mit der Rücknahme der Wohnbaufläche „Bruck II“ (Nr. 2.6) wird mit dieser und den weiteren oben genannten Wohnbauflächenausweisungen in Summe keine neuen Wohnbauflächen generiert, sondern ausschließlich getauscht (neutrale Bauflächenkompensation).

Regionalplan Neckar-Alb 2013:

Der Regionalplan Neckar-Alb weist den nordwestlichen Teil des Plangebiets als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet im Bestand“ und den südöstlichen Teil als Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung aus. Die Abwägung mit dem Vorbehaltsgebiet erfolgt zugunsten der Siedlungsentwicklung. Die Schaffung von Wohnbauplätzen ist für die Gemeinde Dormettingen an dieser Stelle das vorrangige Ziel.

Alternativenprüfung:

Das Innenentwicklungspotenzial von Dormettingen ist weitgehend ausgeschöpft. Alle Baulücken sind bekannt und kartographisch dokumentiert. Bei allen noch bestehenden Baulücken handelt es sich um private, nicht zur Verfügung stehende Flächen. Die Eigentümer der bestehenden Baulücken sind weder verkaufs- noch baubereit. Um den Flächenverbrauch zu beschränken und die Innentwicklung zu stärken, kann die Gemeinde in den letzten Jahren auf eine Vielzahl von Maßnahmen verweisen.

Die Schaffung von Wohnbauflächen kann daher nur im Außenbereich erfolgen. Aufgrund der flächendeckenden regionalplanerischen Ausweisungen von Vorranggebieten, insbesondere von Regionalen Grünzügen, die direkt bis an die Ortslage heranreichen, ist die Siedlungsentwicklung stark eingeschränkt. Im Norden erfolgen mit der Wohnbaufläche „Bruck, Erweiterung (Nr. 2.2) und im Süden mit der Wohnbaufläche „Hofäcker“ (Nr. 2.4) bereits Neuausweisungen. Während die westliche Ortslage der gewerblichen Nutzung vorbestimmt ist, stehen die Bereich ohne regionalplanerische Vorranggebiete im Osten nicht zur Verfügung. Weitere alternative Flächen sind deshalb nicht vorhanden.

Lage und Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Ortsteil. Die Erschließung kann direkt über die Wasenstraße erfolgen.

Verfahrensstand Bebauungsplan

Es wurde noch kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Tabelle 7: Nr. 2.6, Gemeinde Dormettingen: Rücknahme Wohnbaufläche „Bruck II“

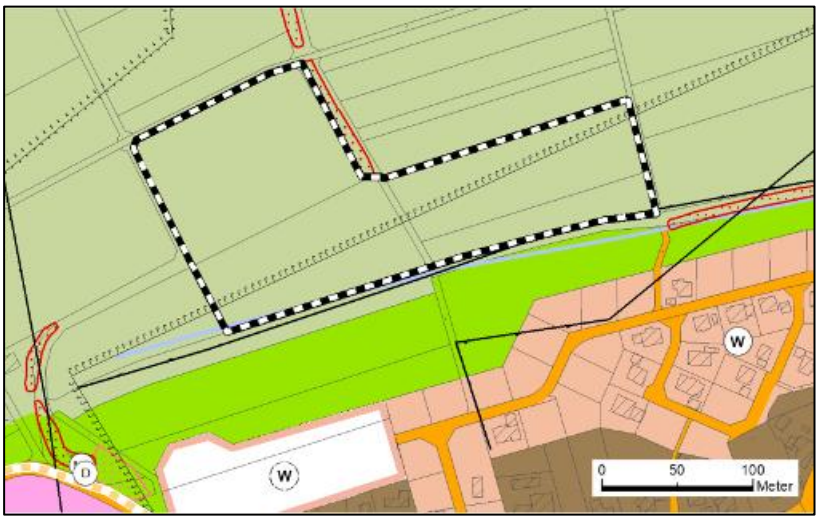
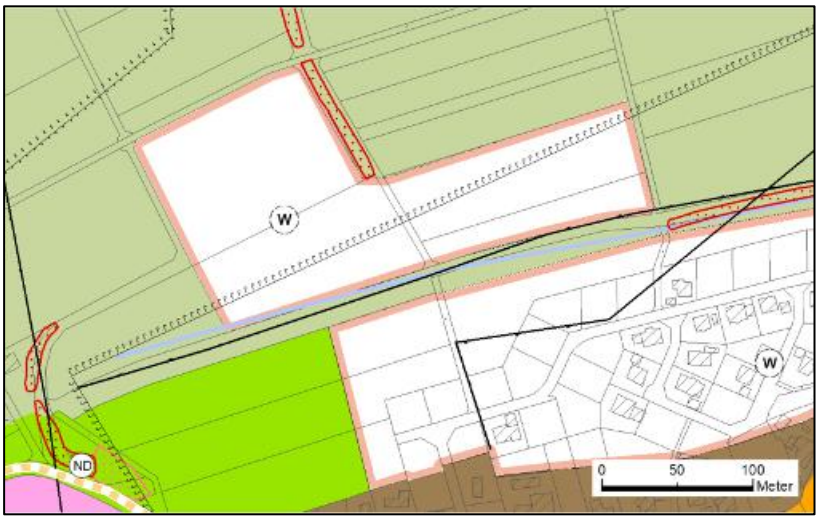
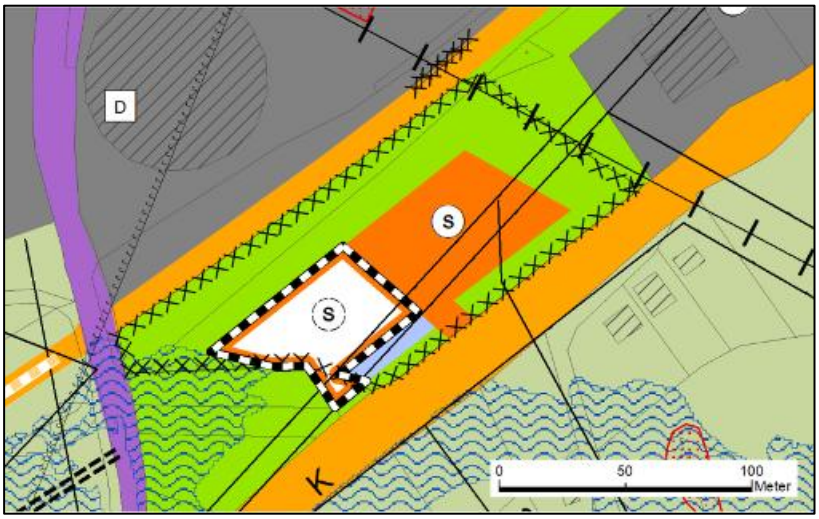
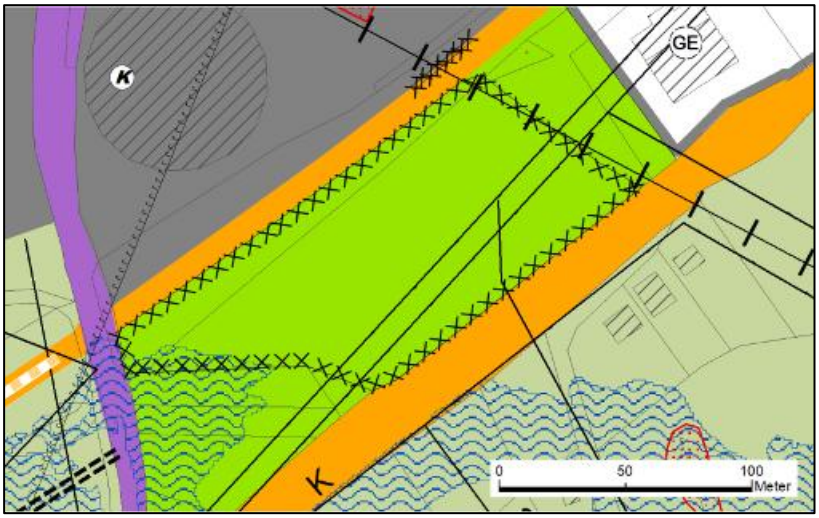
Nr. 2.6 Gemeinde Dormettingen: Rücknahme Wohnbaufläche „Bruck II“	
Planung, 2. Fortschreibung FNP	
	**Planung** Nutzungszweck: Fläche für die Landwirtschaft Gebietsgröße: ca. 3,09 ha **Art der Änderung** Rücknahme zugunsten der Neuausweisungen Nr. 2.2, 2.3, 2.4 und 2.5 (Bauflächenkompensation)
Bestand, wirksamer FNP	
	**Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan** Geplante Wohnbaufläche
Verfahrensstand Bebauungsplan	
Es ist kein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Die Wohnbaufläche wurde im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans ausgewiesen. Die zukünftige wohnbauliche Entwicklung von Dormettingen soll jedoch an anderer Stelle, durch die Ausweisungen der Wohnbauflächen „Bruck, Erweiterung“ (Nr. 2.2), „Brühl“ (Nr. 2.3), „Hofäcker“ (Nr. 2.4) und Hofwiesen (Nr. 2.5) erfolgen. Durch die Rücknahme der Wohnbaufläche „Bruck II“ werden mit diesen Neuausweisungen in Summe keine neuen Wohnbauflächen generiert, sondern ausschließlich getauscht (neutrale Bauflächenkompensation). Dies ergibt sich wie folgt: 0,93 ha (Nr.2.2) + 0,65 ha (Nr. 2.3) + 1,26 ha (Nr. 2.4) + 0,25 ha (Nr. 2.5) = 3,09 ha.	

Tabelle 8: Nr. 3.1, Gemeinde Dotternhausen: geplante Sonderbaufläche „Unterer Erlenbach II, Erweiterung“

Nr. 3.1 Gemeinde Dotternhausen: geplante Sonderbaufläche „Unterer Erlenbach II, Erweiterung“	
Planung, 2. Fortschreibung FNP	
	**Planung** Nutzungszweck: Geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ Gebietsgröße: *ca. 0,22 ha* **Art der Änderung** Neuausweisung
Bestand, wirksamer FNP	
	**Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan** Grünfläche
Ziele und Zwecke der Planung	
Die Gemeinde Dotternhausen hat den gemeindlichen Bauhof mit einem Neubau an einen zentralen Standort an der Schömberger Straße verlegt. Der Flächenumgriff des Bebauungsplans beschränkte sich dabei weitgehend auf die Sicherung der geplanten bauliche Anlagen. Bereits bei Inbetriebnahme des Bauhofs zeichnete sich ab, dass eine Erweiterung des Bauhofareals erforderlich wird, um ausreichend Betriebsflächen zur Verfügung zu stellen. Regionalplan Neckar-Alb 2013: Im Regionalplan Neckar-Alb ist das Plangebiet größtenteils als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen. Ein Teilbereich wird außerdem von einem Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung überlagert. Die Abwägung mit dem Vorbehaltsgebiet erfolgt zugunsten der Siedlungsentwicklung. Der dringliche	

Bedarf an Wohnbauflächen wird von der Gemeinde Dotternhausen als bedeutender erachtet als die Erhaltung der Bodenfunktionen in diesem Bereich. Alternativenprüfung: Für den Standort des Bauhofs kamen im Gemeindegebiet zwei Standorte in Betracht, die im Rahmen einer Alternativenprüfung untersucht wurden. Eine Erweiterung der Betriebsflächen kann ausschließlich am bestehenden Standort in Richtung Südwesten erfolgen, da das Areal durch die B 27, die Schömberger Straße und die Materialseilbahn begrenzt ist.
Lage und Erschließung
Das Plangebiet befindet sich südwestlich angrenzend an den bestehenden Bauhof, zwischen der B 27 im Nordwesten und der Schömberger Straße im Südosten. Die Erschließung kann von der Schömberger Straße erfolgen.
Verfahrensstand Bebauungsplan
Es wurde noch kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Tabelle 9: Nr. 3.2, Gemeinde Dotternhausen: Grünfläche „Wasen IV“

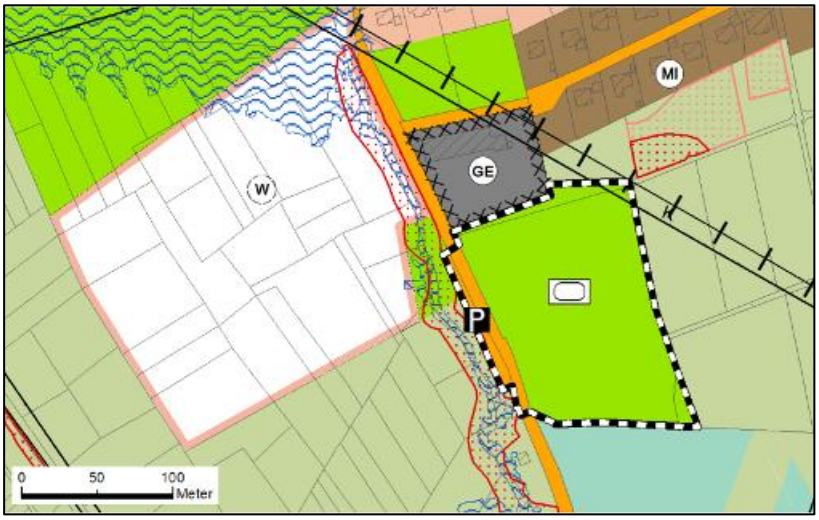
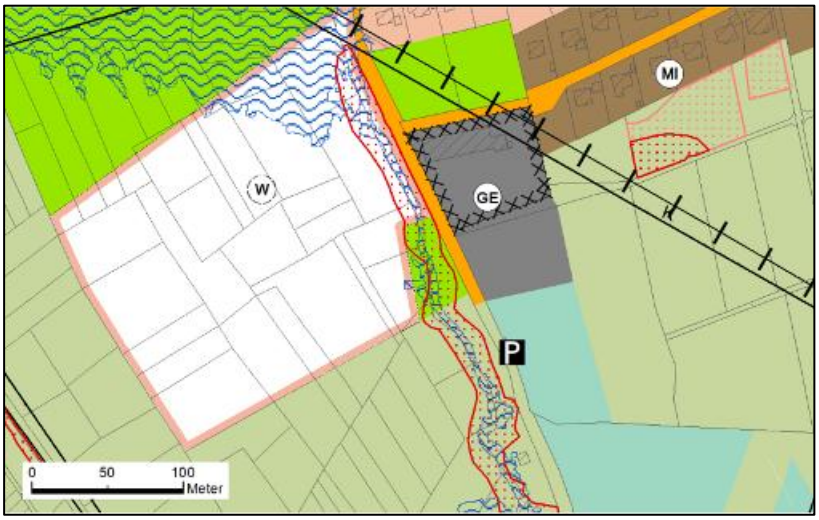
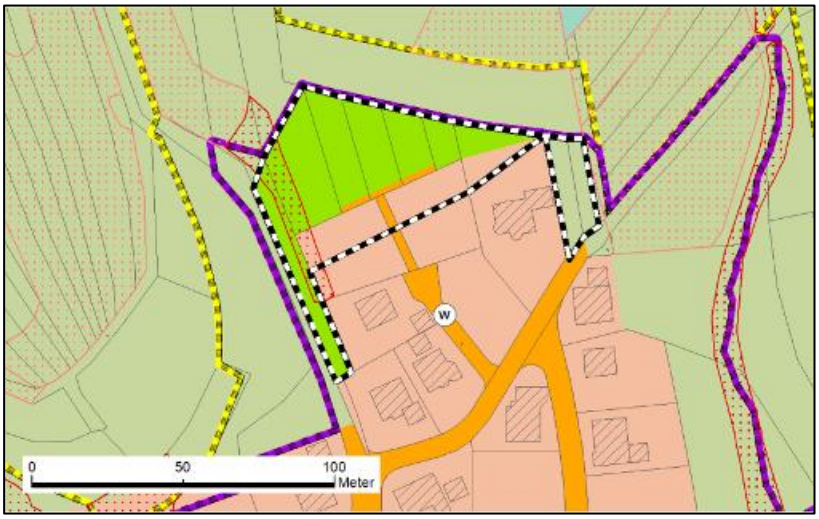
Nr. 3.2 Gemeinde Dotternhausen: Grünfläche „Wasen IV“	
Planung, 2. Fortschreibung FNP	
	**Planung** Nutzungszweck: Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ Gebietsgröße: *ca. 1,80 ha* G in Grünfl.: *ca. 0,32 ha* Landw. in Grünfl.: *ca. 0,82 ha* Wald in Grünfl.: *ca. 0,47 ha* Landw. in Verkehrsfl.: *ca. 0,06 ha* **Art der Änderung** Nachrichtliche Übernahme
Bestand, wirksamer FNP	
	**Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan** Gewerbliche Baufläche Fläche für die Landwirtschaft Fläche für Wald
Verfahrensstand Bebauungsplan	
Der Bebauungsplan „Wasen IV“ wurde im Jahr 1989 und die 1. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 1992 rechtskräftig. Der Flächennutzungsplan wurde entsprechend angepasst.	

Tabelle 10: Nr. 4.1, Gemeinde Hausen am Tann: Wohnbaufläche “Lehr II

Nr. 4.1 Gemeinde Hausen am Tann: Wohnbaufläche “Lehr II

Planung, 2. Fortschreibung FNP



Planung

Nutzungszweck:

Wohnbaufläche, Grünfläche, Verkehrsfläche

Gebietsgröße:	*ca. 0,38 ha*
Landw. in W.:	*ca. 0,08 ha*
W in Landw.:	*ca. 0,04 ha*
Landw. in Grünfl.:	*ca. 0,25 ha*
Landw. in Verkehr.:	*ca. 0,01 ha*

Art der Änderung

Flächenkorrektur

Bestand, wirksamer FNP



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Fläche für die Landwirtschaft

Wohnbaufläche

Verfahrensstand Bebauungsplan

Es ist kein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Der nördliche Bereich des seit dem 07.07.1994 rechtskräftigen Bebauungsplans „Lehr II“, soll korrektiv, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans dargestellt werden. Der Bebauungsplan wurde anteilig im Jahr 2026 geändert.

Tabelle 11: Nr. 6.1, Stadt Schömberg: geplante Wohnbaufläche „Grund, 5. Änderung“

Nr. 6.1 Stadt Schömberg: geplante Wohnbaufläche „Grund, 5. Änderung“

Planung, 2. Fortschreibung FNP



Planung

Nutzungszweck:

Geplante Wohnbaufläche

Gebietsgröße: *ca. 0,03 ha*

Art der Änderung

Neuausweisung

Bestand, wirksamer FNP



Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Grünfläche

Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Schömberg beabsichtigt mit der Änderung bzw. geringfügigen Erweiterung des Bebauungsplans „Grund“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geringfügige Vergrößerung von drei bebauten Wohngrundstücken zu schaffen. Die Grundstücksbesitzer konnten die Erweiterungsflächen erwerben und sind bestrebt diese ihrem Wohngrundstück zuzuführen.

Der Bebauungsplan „Grund“ setzt in diesen Bereichen Flächen für die Landwirtschaft fest. Neben der Änderung des Bebauungsplans soll auch der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

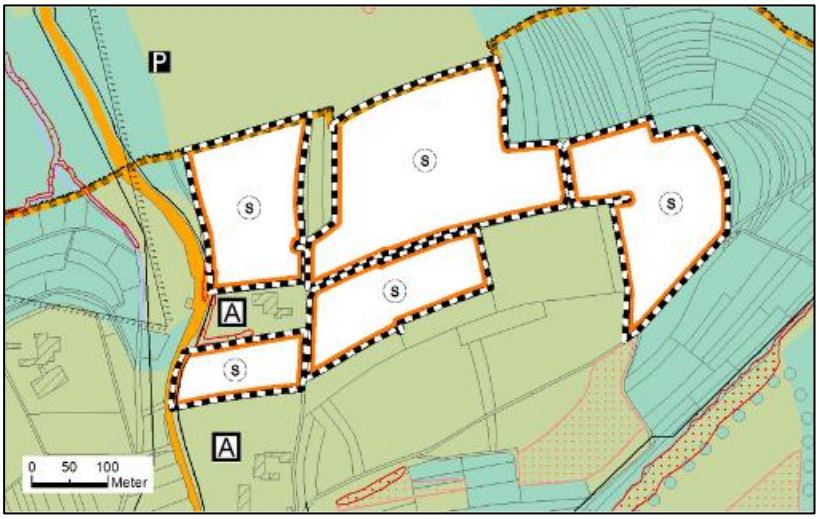
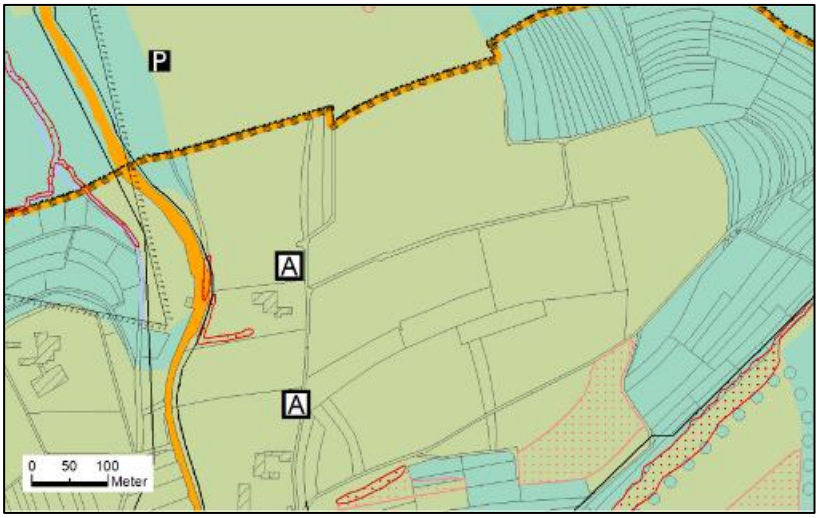
Regionalplan Neckar-Alb 2013:

Der Regionalplan Neckar-Alb weist den Bereich des Plangebiets als „Wohnen und Mischgebiet im Bestand“ aus. Die Planung steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

Alternativenprüfung:

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich lediglich um die geringfügige Vergrößerung bestehender Wohnbaugrundstücke. Eine Alternativenprüfung ist daher nicht erforderlich.
Lage und Erschließung
Das Wohngebiet „Grund“ befindet sich am südlichen Ortsrand von Schömberg und ist über den Kreisverkehr an der Wellendinger Straße erschlossen.
Verfahrensstand Bebauungsplan
Für den anvisierten Bebauungsplan „Grund, 5. Änderung“ wurde noch kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Tabelle 12: Nr. 6.2, Stadt Schömberg: geplante Sonderbaufläche „Agri-Solarpark Martinshof“

Nr. 6.2 Stadt Schömberg: geplante Sonderbaufläche „Agri-Solarpark Martinshof“	
Planung, 2. Fortschreibung FNP	
	**Planung** Nutzungszweck: Geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik“ Gebietsgröße: *ca. 15,54 ha* **Art der Änderung** Neuausweisung
Bestand, wirksamer FNP	
	**Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan** Fläche für die Landwirtschaft
Ziele und Zwecke der Planung	
Die Stadt Schömberg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Agri-Solarpark Martins-hof“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Agri-Photovoltaikanlage, etwa 2 km nordwestlich der Ortslage der Stadt Schömberg, im Regelverfahren nach § 30 Abs. 1 BauGB zu schaffen. Geplant ist die Festsetzung eines Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik“. Der etwa 15,5 ha große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 3687, 3740, 3694, 3710 und 3780, Gemarkung Schömberg. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, den Ausbau erneuerbarer Energien zu unterstützen und weiter voranzutreiben. Um dabei dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen und die landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten, ist vorgesehen die Anlage so auszuführen, dass weiterhin eine	

Bewirtschaftung der Fläche möglich ist (Agri-Photovoltaik-Anlage). Dadurch kann eine ressourcenschonende Erzeugung von erneuerbaren Energien erfolgen und der Flächenkonkurrenz zwischen der Erzeugung von Energie und der Erzeugung von Lebensmitteln entgegenwirkt werden.

Regionalplan Neckar-Alb 2013:

Für das Plangebiet bestehen keine entgegenstehenden Ausweisungen im Regionalplan Neckar-Alb. Der Bereich ist als „Gebiet für Landwirtschaft (VRG)“ ausgewiesen.

Alternativenprüfung:

Die Ausweisung ist erforderlich, da gemäß dem Landesentwicklungsplan (LEP) für die Stromerzeugung verstärkt erneuerbare Energien genutzt werden sollen. Wesentliche Auswahlgründe für die Wahl eines geeigneten Standortes für PV-Freiflächenanlagen sind die Exposition, Hangneigung, Flächengröße und -zuschnitt, die Beachtung bestehender Restriktionen aufgrund naturschutzfachlicher Vorschriften, die bestehende Infrastruktur und die Vorbelastung des Raumes. Darüber hinaus spielen neben raumordnerischen Belangen auch die Planungen und Ziele innerhalb der Gemeinde sowie die Verfügbarkeit der möglichen Eignungsflächen eine Rolle. Auch die Wirtschaftlichkeit der geplanten PV-Freiflächenanlage ist ein wichtiger Aspekt.

Lage und Erschließung

Das Plangebiet befindet sich ca. 800 m nördlich des Industriegebiets „Nord“, Stadt Schömberg und ca. 900 m südlich der Gemeinde Dautmergen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll über den, an die Landesstraße 435, angeschlossenen landwirtschaftlichen Weg (Flst 3720) erfolgen.

Verfahrensstand Bebauungsplan

Für den Bebauungsplan „Agri-Solarpark Martinshof“ wurde am 20.05.2026 bereits der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Tabelle 13: Nr. 6.3, Stadt Schömberg: Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr Schömberg“

Nr. 6.3 Stadt Schömberg: Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr Schömberg“	
Planung, 2. Fortschreibung FNP	
	**Planung** Nutzungszweck: Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ Gebietsgröße: *ca. 0,28 ha* **Art der Änderung** Nutzungsänderung
Bestand, wirksamer FNP	
	**Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan** gewerbliche Baufläche
Verfahrensstand Bebauungsplan	
Es ist kein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Auf dem Grundstück befindet sich das Feuerwehrgerätehaus der Stadt Schömberg. Der Bereich wird entsprechend als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.	

Tabelle 14: Nr. 8.1, Gemeinde Weilen u.d.R.: Wohnbaufläche „Oberer Wasen, 3. Änderung“

Nr. 8.1 Gemeinde Weilen u.d.R.: Wohnbaufläche „Oberer Wasen, 3. Änderung“	
Planung, 2. Fortschreibung FNP	
	**Planung** Nutzungszweck: Wohnbaufläche Gebietsgröße: *ca. 1,56 ha* **Art der Änderung** Nachrichtliche Übernahme
Bestand, wirksamer FNP	
	**Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan** gemischte Baufläche
Verfahrensstand Bebauungsplan	
Der Bebauungsplan „Oberer Wasen, 3. Änderung“ ist seit dem 15.05.2025 rechtskräftig.	

Balingen, den 25. August 2026

i.V. Tristan Laubenstein
Büroleitung