Gemeindeverwaltungsverband Dornstetten

Dornstetten – Glatten – Schopfloch – Waldachtal

Landkreis Freudenstadt

Flächennutzungsplan 2030
- 6. punktuelle Änderung

Regelverfahren

BEGRÜNDUNGEN

zur Flächennutzungsplanänderung

Fassung vom 04.08.2026

Vorentwurf

GFRÖRER INGENIEURE

info@gf-kom.de

www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis ... 1

2. Inhalte der 6. punktuellen Änderung der FNP-Änderung ... 1

2.1 Gesamtübersicht der einzelnen Änderungspunkte (tabellarisch) ... 1
2.2 Gesamtübersicht der einzelnen Änderungspunkte (Übersichtslageplan) ... 2
2.3 Verfahrensgang ... 3

3. Änderungen im Teilverwaltungsraum Dornstetten ... 4

3.1 Darstellung der einzelnen Änderungspunkte ... 4
3.1.1 Dornstetten – Postareal (6Ae_D-Mi01) *(Umwidmung Sonderbaufläche Einzelhandel in Mischbaufläche)* ... 4
3.1.2 Dornstetten – Bahnhofstraße II (6Ae_D-So01) *(Erweiterung Sonderbaufläche Pflege)* ... 6
3.1.3 Dornstetten – Verlegung Wertstoffzentrum (6Ae_D-Ve01) *(Standortvarianten)* ... 8

4. Änderungen im Teilverwaltungsraum Glatten ... 12

4.1 Darstellung der einzelnen Änderungspunkte ... 12
4.1.1 Glatten – Freiflächen-PV-Anlage Palmberg (6Ae_G-So01) *(Neuausweisung Sonderbaufläche für Freiflächen-Photovoltaik)* ... 12
4.1.2 Glatten – Heizzentrale zur Nahwärmeversorgung (6Ae_G-So02) *(Sonderbaufläche für Nahwärme – nachrichtliche Übernahme des Bestands)* ... 14

5. Änderungen im Teilverwaltungsraum Schopfloch ... 15

5.1 Darstellung der einzelnen Änderungspunkte ... 15
5.1.1 Oberiflingen – Wohnbauerweiterung Talweg (6Ae_SO-Wo01) *(Neuausweisung Wohnbaufläche)* ... 15

6. Änderungen im Teilverwaltungsraum Waldachtal ... 17

6.1 Darstellung der einzelnen Änderungspunkte ... 17
6.1.1 Waldachtal-Lützenhardt – Umnutzung Tennisanlage (6Ae_WL-Mi01) ... 17

7. Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung ... 19

8. Anlagen ... 19

8.1 Teilplan Dornstetten, Änderung „Bahnhofstraße II“ (6Ae_D-So01) und Änderung „Postareal“ (6Ae_D-Mi01) A4, M 1 : 5.000 ... 19
8.2 Teilplan Dornstetten, Verlegung Wertstoffzentrum (6Ae_D-Ve01) - Standortvarianten A4, M 1 : 5.000 ... 19
8.3 Teilplan Glatten, Änderung „Freiflächen-PV-Anlage Palmberg“ (6Ae_G-So01) und Änderung „Nahwärme“ (6Ae_G-So01 – nachrichtlich) A4, M 1 : 5.000 ... 19
8.4 Teilplan Schopfloch – Oberiflingen, Änderung „Wohnbauerweiterung Talweg“ (6Ae_SO-Wo01) A4, M 1 : 5.000 ... 19
8.5 Teilplan Waldachtal – Lützenhardt, Änderung „Umnutzung Tennisanlage“ (6Ae_WL-Mi01) A4, M 1 : 5.000 ... 19
8.6 Gesamtlegende des Flächennutzungsplanes ... 19

1. Planerfordernis

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

Seither wurden 3 punktuelle Änderungsverfahren durchgeführt und zur Rechtskraft gebracht. Diese Verfahren beinhalteten unter anderem erforderliche gewerbliche Flächenausweisungen zur Standortsicherung und Erweiterung einzelner Betriebe, die Erweiterung von Wohnbauflächen, meist im Zusammenhang mit Bebauungsplan-Verfahren nach §13b bzw. § 13a BauGB oder sonstige Anpassungen, die im Zusammenhang mit der Ausweisung von Flächen für erneuerbare Energien .

Das Verfahren zur 4. punktuellen Änderung umfasst lediglich einen Änderungspunkt, der die Erweiterung der Fa. Schmalz am Standort Glatten betrifft. Dieses wird fortgesetzt, wenn im zugehörigen Bebauungsplan-Verfahren die Beteiligung nach § 3 (1) bzw. § 4(1) BauGB durchgeführt wurde.

Im Verfahren zur 5. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes soll Anfang August der Feststellungsbeschluss gefasst werden. Vorgenommen wurden wiederum Flächenausweisungen für erneuerbare Energien, für den Gemeinbedarf bzw. für soziale Zwecke, ein Wohnbauflächentausch und eine geringfügige Gewerbeflächenerweiterung für einen bestehenden Betrieb.

Zwischenzeitlich hat sich in den 4 Teilverwaltungsräumen weiterer Anpassungsbedarf ergeben. U.a. soll eine weitere Freiflächen-PV-Anlage errichtet werden, die den Betrieb der neuen Nahwärmeversorgung in Glatten unterstützt und in Schopfloch-Oberiflingen ein privates Wohnbauvorhaben vorbereitet werden. In Dornstetten im Bereich der Bahnhofstraße sollen Teilbereiche über anstehende Bebauungsplan-Verfahren neu geordnet sowie ein neuer Standort für einen Wertstoff- bzw. Recyclinghof gefunden werden und in Waldachtal-Lützenhardt eine Folgenutzung für den bisherigen Standort der Tennisanlage vorbereitet werden.

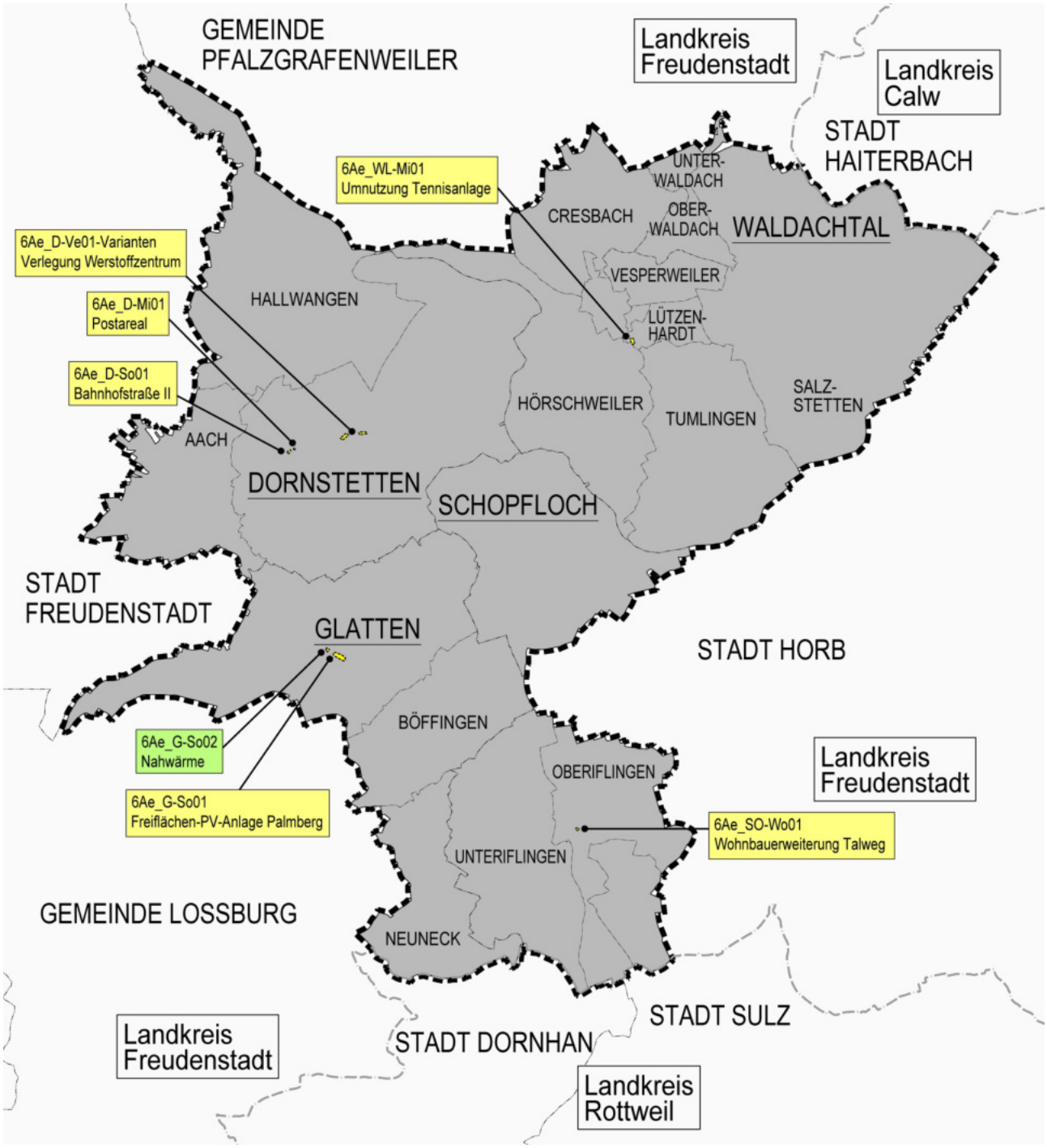
Aus diesem Grund hat die Verbandsversammlung des GVV Dornstetten beschlossen, ein Verfahren zur 6. punktuellen Änderung des FNP 2030 einzuleiten um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

2. Inhalte der 6. punktuellen Änderung der FNP-Änderung

2.1 Gesamtübersicht der einzelnen Änderungspunkte (tabellarisch)

Kürzel	*TVR*	*Bezeichnung*
6Ae_D-Mi01	Dornstetten	Postareal
6Ae_D-So01	Dornstetten	Bahnhofstraße II
6Ae_D-Ve01	Dornstetten	Verlegung Wertstoffzentrum (Standortvarianten)
6Ae_G-So01	Glatten	Freiflächen-PV-Anlage Palmberg
6Ae_G-So02	Glatten	Nahwärme (nachrichtlich)
6Ae_SO-Wo01	Schopfloch-Oberiflingen	Wohnbauerweiterung Talweg
6Ae_WL-Mi01	Waldachtal-Lützenhardt	Umnutzung Tennisanlage

2.2 Gesamtübersicht der einzelnen Änderungspunkte (Übersichtslageplan)



2.3 Verfahrensgang

Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB		
Aufstellungsbeschluss (Verbandsversammlung)	am	04.08.2026
ortsübliche Bekanntmachung	am	_ _._ _._ _ _ _
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öff. Belange §§ 3 (1) und 4(1) BauGB		
Aufstellungsbeschluss (Verbandsversammlung)	am	_ _._ _._ _ _ _
ortsübliche Bekanntmachung	am	_ _._ _._ _ _ _
Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (1) BauGB		
Beteiligung der Öffentlichkeit	vom	_ _._ _._ _ _ _
	bis	_ _._ _._ _ _ _
Behördenbeteiligung § 4 (1) BauGB		
frühzeitige Beteiligung der Behörden / sonstiger Träger öffentlicher Belange	vom	_ _._ _._ _ _ _
	bis	_ _._ _._ _ _ _
Anregungen		
Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Beschluss zur Offenlage	am	_ _._ _._ _ _ _
Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB		
Auslegungsbeschluss	am	_ _._ _._ _ _ _
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	_ _._ _._ _ _ _
Öffentliche Auslegung	vom	_ _._ _._ _ _ _
	bis	_ _._ _._ _ _ _
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	vom	_ _._ _._ _ _ _
	bis	_ _._ _._ _ _ _
Anregungen § 3(2) BauGB		
Behandlung der vorgebrachten Anregungen	am	_ _._ _._ _ _ _
Wirksamkeitsbeschluss		
Feststellung des Entwurfs	am	
Genehmigung § 6 BauGB		
Genehmigung des Flächennutzungsplanes mit Erlass des Landratsamtes Freudenstadt	am	_ _._ _._ _ _ _
Bekanntmachung § 6(5) BauGB		
Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung durch den Gemeindeverwaltungsverband	am	_ _._ _._ _ _ _

3. Änderungen im Teilverwaltungsraum Dornstetten

3.1 Darstellung der einzelnen Änderungspunkte

3.1.1 Dornstetten – Postareal (6Ae_D-Mi01)

(Umwidmung Sonderbaufläche Einzelhandel in Mischbaufläche)

Lage / Kurzbeschreibung

Auf einer bisher als PKW-Parkplatz genutzten Fläche nordwestlich des Kreisverkehrs zwischen Bahnhofstraße, Freudenstädter Straße und Tübinger Straße soll zwischen der Bahnhofstraße und der Bahnlinie Freudenstadt – Eutingen im Gäu ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. Eine erste Konzeption des Bebauungsplanes sieht die Ausweisung eines Urbanen Gebiets (MU) nach § 6a BauNVO vor.

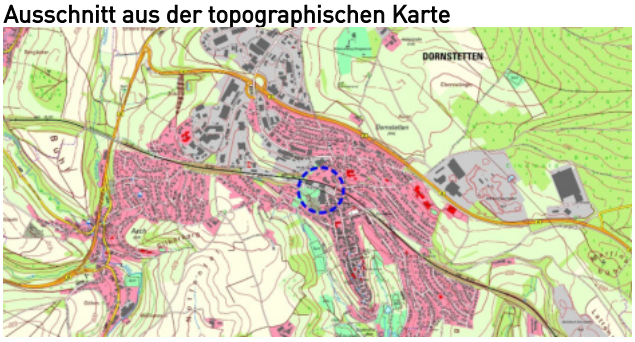
Der westliche Teil des Bebauungsplan-Gebiets ragt in eine Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel hinein. Die betroffene Teilfläche soll im Flächennutzungsplan deshalb künftig als Mischbaufläche dargestellt werden.

Übergeordnete Planungen

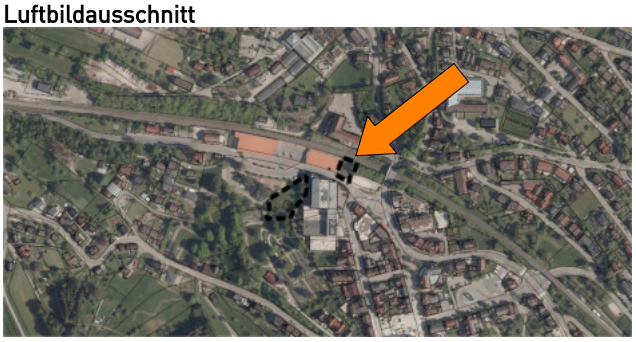
Regionalplan Nordschwarzwald 2015 • Siedlung Bestand • Versorgungskern für Einzelhandelsgroßprojekte • Bahnlinie nördlich angrenzend 	**Sonstige übergeordnete Festsetzungen von Belang** • Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord • nördlich angrenzende Bahnlinie Freudenstadt – Eutingen im Gäu

Zugehöriges BBP-Verfahren:	**Verfahrensstand:**	**Genehmigung (geplant):**
„Ehemaliges Postareal“	in Aufstellung	- - -

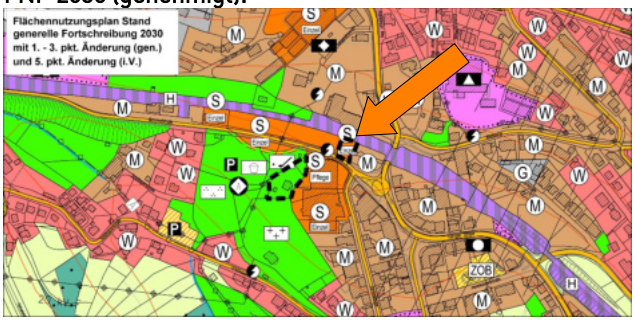
Ausschnitt aus der topographischen Karte



Luftbildausschnitt



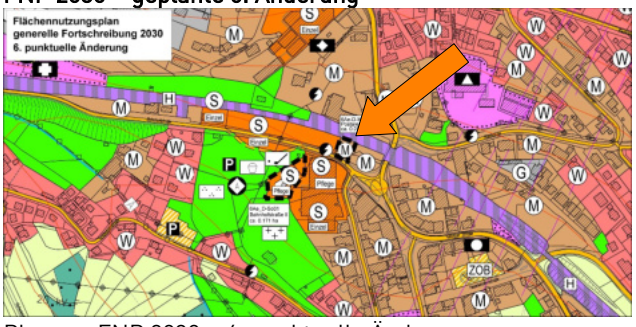
FNP 2030 (genehmigt):



Bestand FNP (genehmigt):

Sonderbaufläche Einzelhandel Bestand:	0,056 ha
FNP-Änderungsfläche:	**0,056 ha**

FNP 2030 – geplante 6. Änderung



Planung FNP 2030 – 6. punktuelle Änderung:

Mischbaufläche geplant:	0,056 ha
FNP-Änderungsfläche:	**0,056 ha**

Umweltbericht

- *nicht erforderlich*

Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung

- ...

Erkenntnisse aus der Offenlage

- ...

3.1.2 Dornstetten – Bahnhofstraße II (6Ae_D-So01)
(Erweiterung Sonderbaufläche Pflege)

Lage / Kurzbeschreibung

Der Planbereich liegt südlich der Bahnhofstraße in Dornstetten. Östlich grenzt Bestandsbebauung an, westlich ein Spielplatz mit PKW-Parkplätzen, südwestlich und südlich schließt der Friedhof von Dornstetten an.

In der Bestandsbebauung im Osten ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im EG sowie eine Senioren-wohn- und Pflegeeinrichtung im nördlichen Teil des EG sowie im gesamten OG untergebracht.

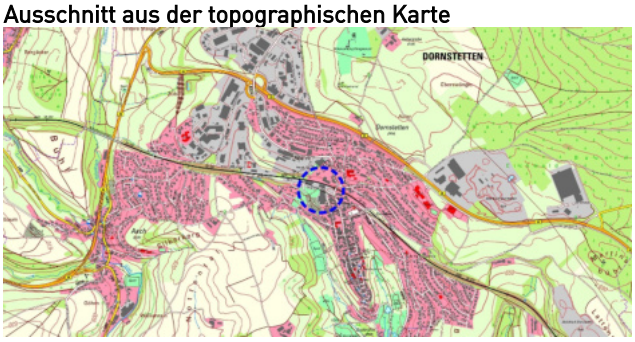
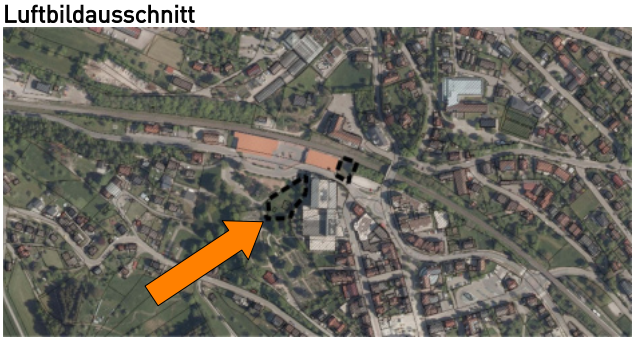
Dementsprechend sind im genehmigten Flächennutzungsplan Sonderbauflächen für Pflegeeinrichtungen und für den großflächigen Einzelhandel eingetragen.

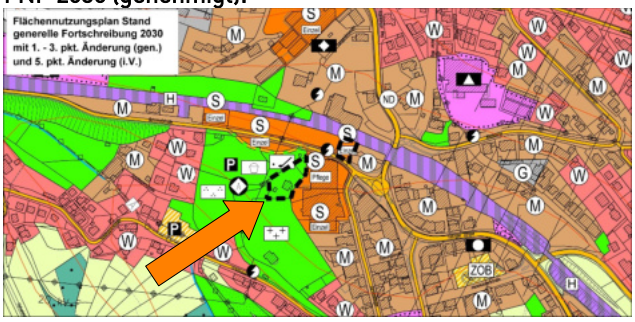
Die Fläche selbst stellt sich derzeit als parkartiger Bestand mit Wiesenflächen und Baumbestand dar.

Übergeordnete Planungen

Regionalplan Nordschwarzwald 2015 • Siedlung Bestand • Sonstige Flur 	**Sonstige übergeordnete Festsetzungen von Belang** • Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord • angrenzender Friedhof

Zugehöriges BBP-Verfahren:	**Verfahrensstand:**	**Genehmigung (geplant):**
„Bahnhofstraße II“	in Aufstellung	- - -

Ausschnitt aus der topographischen Karte	Luftbildausschnitt
	

FNP 2030 (genehmigt):	FNP 2030 – geplante 6. Änderung
	
Bestand FNP (genehmigt):	Planung FNP 2030 – 6. punktuelle Änderung:
Grünfläche Minigolf / Friedhof: 0,171 ha	Sonderbaufläche Pflegeeinrichtung: 0,171 ha
FNP-Änderungsfläche: 0,171 ha	**FNP-Änderungsfläche: 0,171 ha**

Umweltbericht

- *erforderlich*

Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung

- ...

Erkenntnisse aus der Offenlage

- ...

3.1.3 Dornstetten – Verlegung Wertstoffzentrum (6Ae_D-Ve01)
(Standortvarianten)

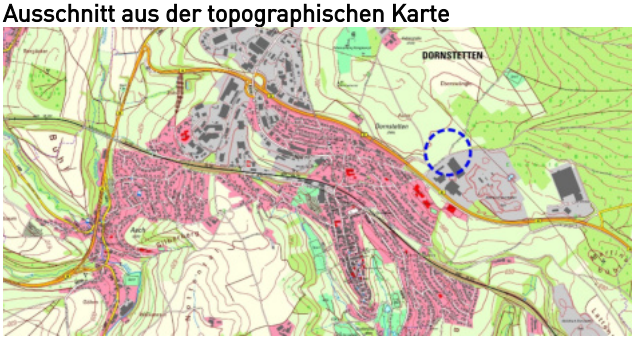
Lage / Kurzbeschreibung

Das Wertstoffzentrum / Recyclingcenter in Dornstetten im Gebiet Bachhalden soll verlegt werden, um Platz für die Erweiterung des Bauhofs zu schaffen. Außerdem benötigt das Wertstoffzentrum, um heutigen Anforderungen zu genügen, eine größere Fläche. Die Abstimmung mit dem Landkreis Freudenstadt über die genaue Lage, die Größe und die genaue Planung des neuen Wertstoffzentrums werden noch eine geraume Zeit benötigen. Um das Wertstoffzentrum zeitgemäß anlegen zu können wird eine zusammenhängende Fläche von 2.000 m² bis 2.500 m² mit einer gewissen Reserve benötigt.

Für einen neuen Standort gibt es grundsätzlich mehrere Optionen. Die meisten von ihnen sind in der vorbereitenden Bauleitplanung noch nicht als Bauflächen dargestellt. Der genaue Standort kann auch erst nach einer groben Planung festgelegt werden.

Derzeit stehen auch zwei Standorte im Bereich der Cresbacher Straße in der engeren Auswahl. Beide Flächen sollen in der frühzeitigen Beteiligung den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Ausschnitt aus der topographischen Karte



Beide Optionsflächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die beiden Grundstücke der Variante 1 sind die beiden letzten Grundstücke einer weitläufigen landwirtschaftlichen Fläche, die sich vom Campingplatz Königskanzel bzw. dem Aussiedlerhof Habergrube bis zur Cresbacher Straße erstreckt. Durch die Randlage hätte eine Nutzung für Siedlungszwecke keine allzu großen Auswirkungen auf die restliche landwirtschaftliche Nutzung. Allerdings gilt die landwirtschaftliche Fläche als wertvoll. Außerdem ist die Lage eher exponiert, da sie am Rande der Siedlungsbebauung liegt und von weitem sichtbar ist.

Das Grundstück für die Variante 2 ist von drei Seiten von Verkehrswegen bzw. von Siedlungsfläche (Steinbruchgelände) umschlossen und ist weit weniger exponiert als die Fläche der Variante 1. Außerdem grenzt mit dem benachbarten Steinbruchgelände eine intensiv genutzte Fläche direkt an. Der Verlust der Fläche für die Landwirtschaft erscheint vertretbar, und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild wären aufgrund der abgelegenen Lage sehr gering.

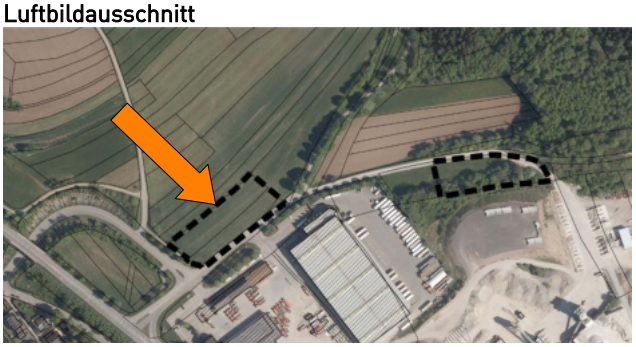
Verschiedene Punkte sind bei dem aktuell stattfindenden Prozess noch offen. Die Flächen der Variante 1 befinden sich in Privatbesitz. Ein möglicher Erwerb der Flächen muss zunächst geklärt werden. Für diese Variante spricht aber die Tatsache, dass die Fläche wesentlich verkehrsgünstiger liegt als bei Variante 2. Die Anfahrt wäre auch von zwei Seiten denkbar.

Wiederum befindet sich das Grundstück Flst.-Nr. 598/4 bereits im städtischen Eigentum. Eine Nutzung wäre daher nach Abschluss der Bauleitplanung und genehmigtem Bauantrag sofort möglich. Es liegt allerdings auch deutlich weiter von der B 28 entfernt und näher am Steinbruchgelände mit möglichen Auswirkungen auf die künftige Fläche des Wertstoffzentrums. Außerdem schränkt das bestehende besonders geschützte Feldgehölz, sofern dieses erhalten bleiben muss, die tatsächlich nutzbare Fläche erheblich ein.

Standortvariante 1

Das Plangebiet befindet sich in östlicher Ortsrandlage von Dornstetten und wird durch die Trasse der B28 (Stuttgarter Straße) vom südwestlich angrenzenden Siedlungsraum abgetrennt.

Luftbildausschnitt



Im Einmündungsbereich B28 / Cresbacher Straße / Riedsteige entsteht derzeit die neue Heizzentrale für die Nahwärmeversorgung der Stadt Dornstetten, nordöstlich gegenüber im Bereich Cresbacher Straße / Riedsteige auf den Flurstücken Nrn. 2367 und 2368 ist ein möglicher Standort für den Wertstoffhof angedacht. Die betroffenen Flächen werden derzeit ackerbaulich genutzt.

Standortvariante 2

Die zweite mögliche Standort befindet sich weiter nordöstlich in Verlängerung der Cresbacher Straße an der Zufahrt zum Steinbruchgelände auf dem städtischen Flurstück Nr. 598/4.

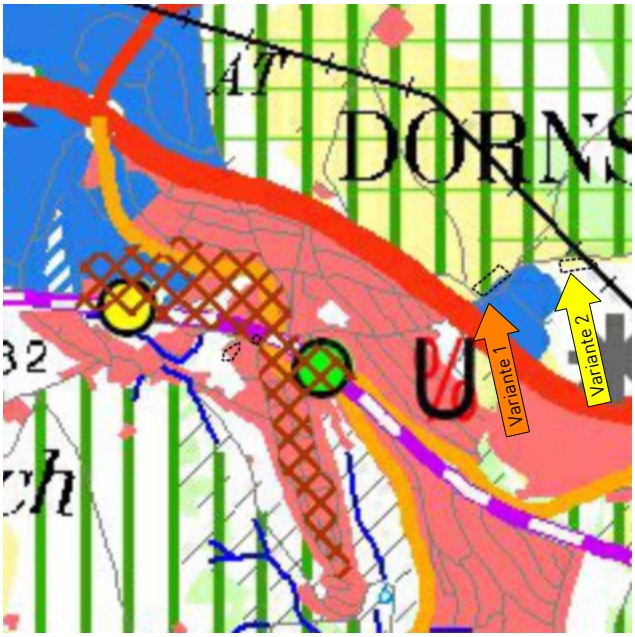
Luftbildausschnitt



Im südlichen Teil stellt ein nach § 30 BNatschG besonders geschützter Feldgehölzstreifen die Abgrenzung zum bestehenden Steinbruchgelände dar.

Dieser nimmt bereits ca. 1.500 m² der Grundstücksfläche ein. Nördlich der Betriebszufahrt stockt ein weiteres Feldgehölz. Die Flächen selbst werden als Wirtschaftsgrünland genutzt.

Übergeordnete Planungen



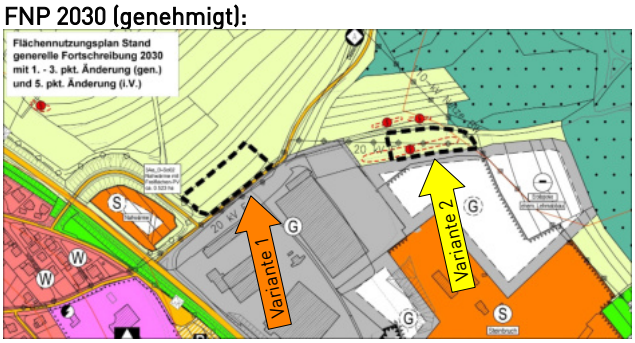
Regionalplan Nordschwarzwald 2015 – Standortvariante 1
- regionaler Grünzug (Z) Pl.S. 3.2.1
- Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (G) Pl.S. 3.3.3

Regionalplan Nordschwarzwald 2015 – Standortvariante 2
- Flur
- Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (G) Pl.S. 3.3.3

Sonstige übergeordnete Festsetzungen von Belang - Standortvariante 1
- Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord
- Flurbilanz 2022: Vorbehaltsflur I

Sonstige übergeordnete Festsetzungen von Belang - Standortvariante 2
- Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord
- Mast + 110kV-Freileitung im östlichen Grundstücksteil
- nach §30 BNatSchG besonders geschütztes Feldgehölz am südlichen Grundstücksrand

FNP 2030 (genehmigt):



Standortvariante 1

Bestand FNP (genehmigt):

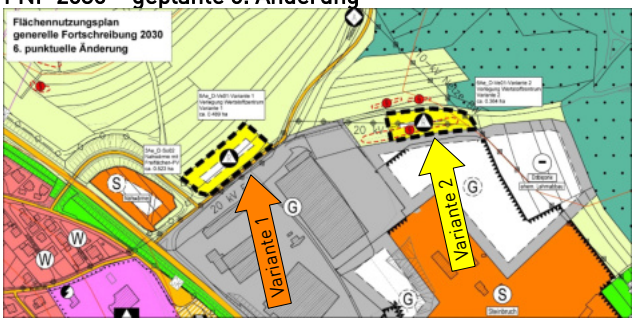
Fläche für die Landwirtschaft	0,489 ha
FNP-Änderungsfläche:	**0,489 ha**

Standortvariante 2

Bestand FNP (genehmigt):

Fläche für die Landwirtschaft	0,364 ha
FNP-Änderungsfläche:	**0,364 ha**

FNP 2030 – geplante 6. Änderung



Standortvariante 1

Planung FNP 2030 – 6. punktuelle Änderung:

Versorgungsfläche Recycling-Station:	0,489 ha
FNP-Änderungsfläche:	**0,489 ha**

Standortvariante 2

Planung FNP 2030 – 6. punktuelle Änderung:

Versorgungsfläche Recycling-Station:	0,364 ha
FNP-Änderungsfläche:	**0,364 ha**

Zugehöriges BBP-Verfahren:	Verfahrensstand:	Genehmigung (geplant):
- - -	- - -	- - -

Umweltbericht

- *wird ergänzt*

Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung

- ...

Erkenntnisse aus der Offenlage

- ...

4. Änderungen im Teilverwaltungsraum Glatten

4.1 Darstellung der einzelnen Änderungspunkte

4.1.1 Glatten – Freiflächen-PV-Anlage Palmberg (6Ae_G-So01)

(Neuausweisung Sonderbaufläche für Freiflächen-Photovoltaik)

Lage / Kurzbeschreibung

Mit Inbetriebnahme der Nahwärmeversorgung für den Bereich Glatten-West ist der Gemeinde Glatten ein großer Schritt in Richtung unabhängiger und regionaler Wärmeversorgung gelungen. Der Bau der Heizzentrale am Standort Harteckweg / Ecke Sonnenhalde am Waldrand wurde als privilegiertes Vorhaben ohne Bauleitplan-Verfahren genehmigt.

Zur Ergänzung der Heizzentrale und zur weiteren Optimierung der Energiebilanz soll der Heizzentrale nun eine Freiflächen-PV-Anlage zugeordnet werden. Hierfür bietet sich eine gemeindeeigene Fläche an, die sich nur ca. 150 m südwestlich der Heizzentrale befindet und die derzeit als Acker und Grünland genutzt wird. Im Vorgriff auf das hierfür erforderliche Bebauungsplan-Verfahren soll die Fläche im Zuge der vorliegenden punktuellen Änderung als Sonderbaufläche PV-Anlage aufgenommen werden.

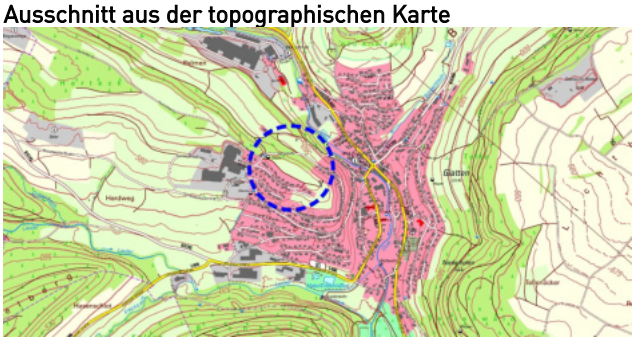
Südlich grenzt nach einem schmalen Grünstreifen Wohnbebauung an, nördlich bestehende Waldflächen.

Übergeordnete Planungen

Regionalplan Nordschwarzwald 2015 • Regionaler Grünzug (zum Teil) • Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus (zum Teil) 	**Sonstige übergeordnete Festsetzungen von Belang** • Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord

Zugehöriges BBP-Verfahren:	**Verfahrensstand:**	**Genehmigung (geplant):**
- - -	- - -	- - -

Ausschnitt aus der topographischen Karte



Luftbildausschnitt



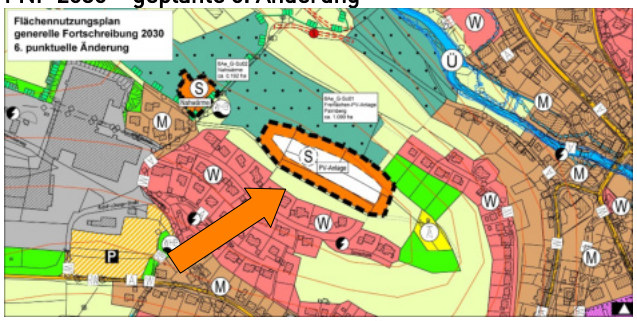
FNP 2030 (genehmigt):



Bestand FNP (genehmigt):

Fläche für die Landwirtschaft:	1,090 ha
FNP-Änderungsfläche:	**1,090 ha**

FNP 2030 – geplante 6. Änderung



Planung FNP 2030 – 6. punktuelle Änderung:

Sonderbaufläche PV-Anlage geplant:	1,090 ha
FNP-Änderungsfläche:	**1,090 ha**

Umweltbericht

- *wird ergänzt*

Erkenntnisse aus der Offenlage

- ...

4.1.2 Glatten – Heizzentrale zur Nahwärmeversorgung (6Ae_G-So02)

(Sonderbaufläche für Nahwärme – nachrichtliche Übernahme des Bestands)

Lage / Kurzbeschreibung

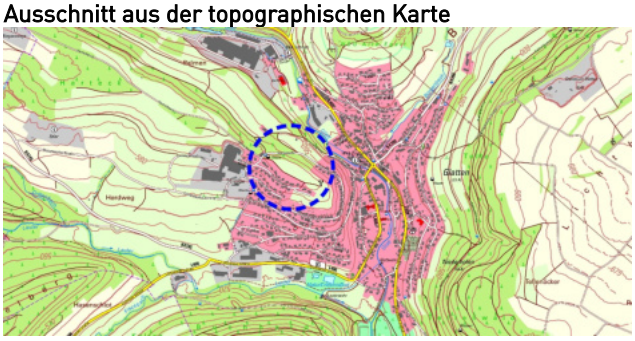
Der Bau der Heizzentrale am Standort Harteckweg / Ecke Sonnenhalde als entscheidender Baustein für den Aufbau einer Nahwärmeversorgung wurde als privilegiertes Vorhaben ohne Bauleitplan-Verfahren genehmigt.

Der Standort befindet im nordwestlichen und höchstgelegenen Teil der Ortslage von Glatten in Verlängerung des Harteckwegs am Waldrand im Gewann Halde auf einer Teilfläche des gemeindeeigenen Flurstücks Nr. 1046/3. Nordwestlich, nördlich und östlich grenzen Waldflächen an, südwestlich Wohnbebauung und südöstlich ein Wasserhochbehälter. Der Baubereich selbst umfasst einen Schuppen mit angrenzenden Lagerflächen und Wald.

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurde für die betroffenen Waldflächen eine Waldumwandlungsgenehmigung erteilt. Außerdem wurden Maßnahmen für den forstrechtlichen Ausgleich und für den naturschutzrechtlichen Ausgleich festgesetzt. Die Anlage selbst ist zwischenzeitlich in Betrieb.

Im Zuge der vorliegenden Änderung soll der Standort der Heizzentrale nachrichtlich in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden.

Ausschnitt aus der topographischen Karte



Luftbildausschnitt



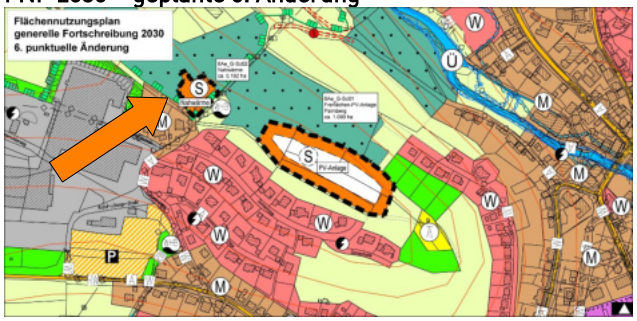
FNP 2030 (genehmigt):



Bestand FNP (genehmigt):

Fläche für die Landwirtschaft:	0,046 ha
Fläche für Wald:	0,146 ha
FNP-Änderungsfläche:	**0,192 ha**

FNP 2030 – geplante 6. Änderung



Planung FNP 2030 – 6. punktuelle Änderung:

Sonderbaufläche PV-Anlage geplant:	0,192 ha
FNP-Änderungsfläche:	**0,192 ha**

5. Änderungen im Teilverwaltungsraum Schopfloch

5.1 Darstellung der einzelnen Änderungspunkte

5.1.1 Oberiflingen – Wohnbauerweiterung Talweg (6Ae_SO-Wo01)
(Neuausweisung Wohnbaufläche)

Lage / Kurzbeschreibung

Am östlichen Siedlungsrand von Oberiflingen sollen im Zuge eines privaten Bauvorhabens zwei Wohngebäude errichtet werden. Das Plangebiet schließt südöstlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Aischbach-Erweiterung“ an. Auf dem südwestlich angrenzenden Flurstück Nr. 1275 wurde ein landwirtschaftlicher Schuppen errichtet. Nordöstlich und nordwestlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an, die als Grünland bewirtschaftet werden und die teilweise auch mit Obstbäumen bestanden sind.

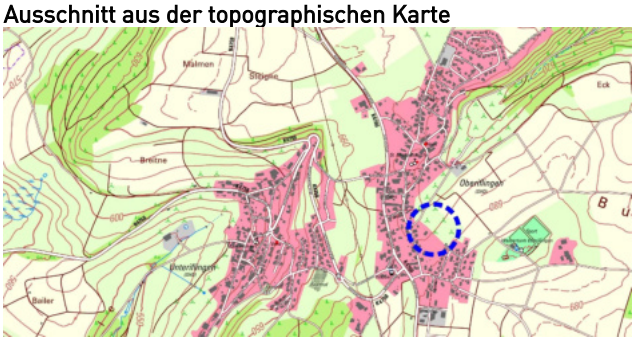
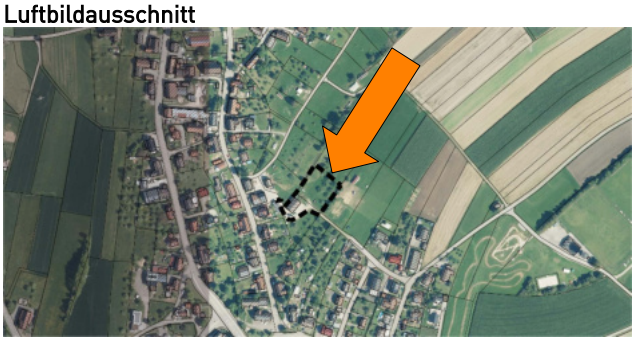
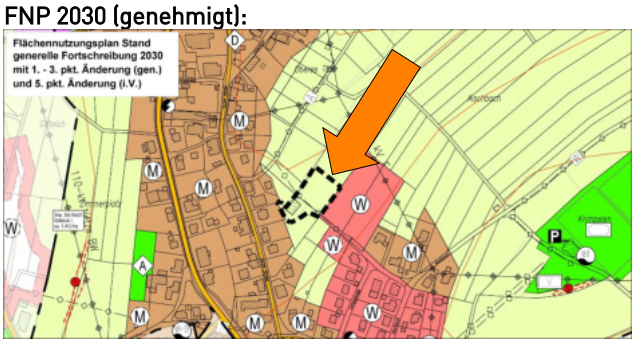
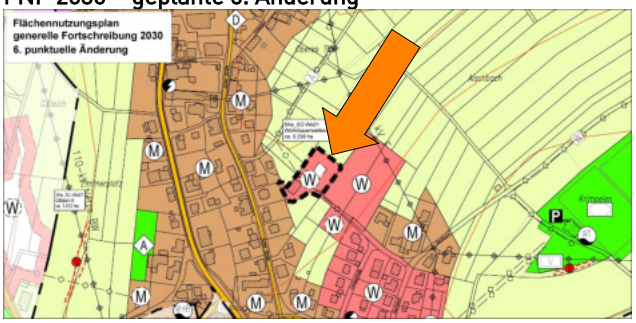
Die verkehrliche Erschließung des Gebiets soll von der Sulzer Straße im Nordwesten über private Grundstücke (Flst. Nrn. 1275, 1275/1 und 1273) auf bestehenden Wegeflächen bis zum neu errichteten Schuppen erfolgen.

Im Vorgriff auf das erforderliche Bebauungsplan-Verfahren wird der betroffene Bereich als geplante Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Übergeordnete Planungen

Regionalplan Nordschwarzwald 2015 • Siedlung Bestand und geplant 	**Sonstige übergeordnete Festsetzungen von Belang** • Naturpark Schwarzwald-Mitte-Nord

Zugehöriges BBP-Verfahren:	**Verfahrensstand:**	**Genehmigung (geplant):**
- - -	- - -	- - -

Ausschnitt aus der topographischen Karte	Luftbildausschnitt
	
FNP 2030 (genehmigt):	**FNP 2030 – geplante 6. Änderung**
	
Bestand FNP (genehmigt): Fläche für die Landwirtschaft: 0,298 ha **FNP-Änderungsfläche: 0,298 ha**	Planung FNP 2030 – 6. punktuelle Änderung: Wohnbaufläche Planung 0,298 ha **FNP-Änderungsfläche: 0,298 ha**

Umweltbericht

- *wird ergänzt*

Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung

- ...

Erkenntnisse aus der Offenlage

- ...

6. Änderungen im Teilverwaltungsraum Waldachtal

6.1 Darstellung der einzelnen Änderungspunkte

6.1.1 Waldachtal-Lützenhardt – Umnutzung Tennisanlage (6Ae_WL-Mi01)

Lage / Kurzbeschreibung

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Lützenhardt, südlich anschließend an das neue Rathaus der Gemeinde Waldachtal. Westlich verläuft, getrennt durch einen landwirtschaftlichen Weg, die Waldach. Östlich schließt Bestandsbebauung an, nach Süden ein Gehölzbestand, der in die freie Landschaft übergeht.

Das Plangebiet selbst besteht aus einer Tennisanlage mit drei Plätzen, dem Tennisheim und den zugehörigen Parkplätzen.

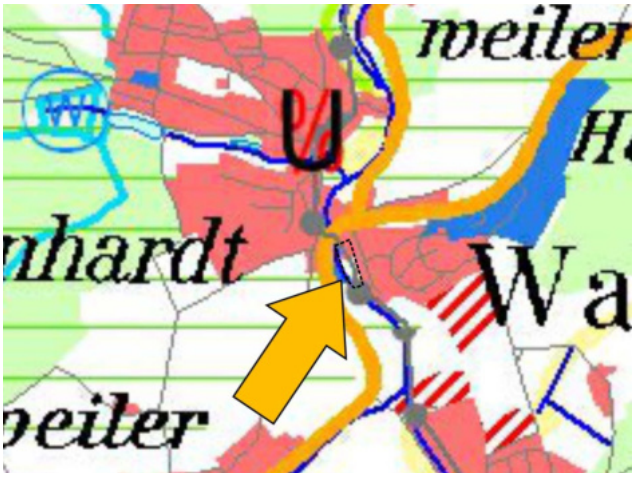
Nachdem sich die Tennisvereine der Ortsteile von Waldachtal im Grundsatz auf die Errichtung einer großen gemeinsamen Tennisanlage geeinigt haben, werden mittelfristig die bisher bestehenden Anlagen entfallen. Diese können dann je nach Standort und Einzelfall für eine verträgliche baulichen Nachverdichtung im Innenbereich oder für sonstige Maßnahmen der Siedlungsentwicklung genutzt werden.

Im vorliegenden Fall sollen auf den frei werdenden Flächen primär zusätzliche Parkplatzflächen, u.a. für Rathausbesucher, zur Verfügung gestellt werden. Mittelfristig sollen bei Bedarf auch bauliche Ergänzungen ermöglicht werden. Deshalb soll der bisher im Flächennutzungsplan als „Grünfläche-Tennisplatz" dargestellte Bereich künftig als Mischbaufläche eingetragen werden.

In Zuge dieser Änderung wird auch der Standort des Rathauses gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zentraler Omnibushahnhof – 1. Änderung" als Gemeinbedarfsfläche dargestellt (bisher Mischbaufläche).

Übergeordnete Planungen

Regionalplan Nordschwarzwald 2015	Sonstige übergeordnete Festsetzungen von Belang
• Siedlung Bestand • Flur	• Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord • Waldach mit HQ100-Flächen angrenzend HQextrem-Flächen im Plangebiet

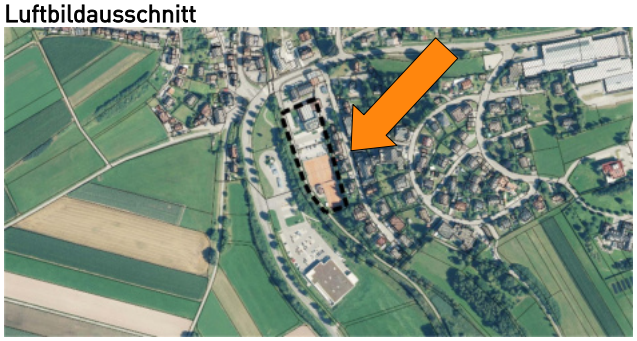


Zugehöriges BBP-Verfahren:	Verfahrensstand:	Genehmigung (geplant):
- - -	- - -	- - -

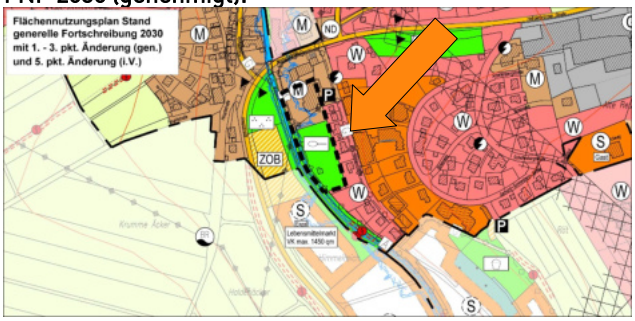
Ausschnitt aus der topographischen Karte



Luftbildausschnitt



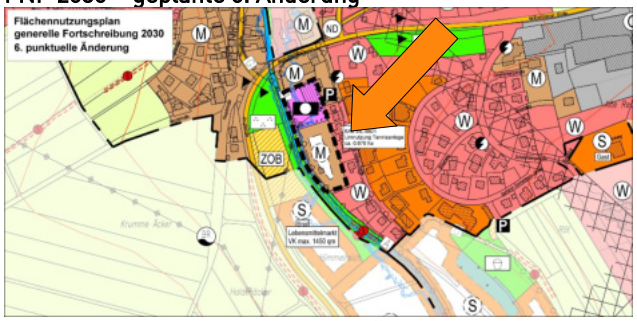
FNP 2030 (genehmigt):



Bestand FNP (genehmigt):

Mischbaufläche Bestand:	0,277 ha
Grünfläche Sportanlagen Bestand	0,399 ha
FNP-Änderungsfläche:	**0,676 ha**

FNP 2030 – geplante 6. Änderung



Planung FNP 2030 – 6. punktuelle Änderung:

Gemeinbedarf Bestand:	0,277 ha
Mischbaufläche Planung	0,399 ha
FNP-Änderungsfläche:	**0,676 ha**

Umweltbericht

- *nicht erforderlich*

Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung

- ...

Erkenntnisse aus der Offenlage

- ...

7. Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der §§ 2 und 2a BauGB wird ein Umweltbericht zur vorliegenden 6. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans erstellt. Die Ergebnisse sind in Kurzform in den Erläuterungen zu den einzelnen Gebietsausweisungen aufgeführt. Der Umweltbericht selbst mit Umweltprüfung ist als gesonderter Teil der Begründung zur 6. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans beigefügt.

8. Anlagen

8.1	Teilplan Dornstetten, Änderung „Bahnhofstraße II“ (6Ae_D-So01) und Änderung „Postareal“ (6Ae_D-Mi01)	A4, M 1 : 5.000
8.2	Teilplan Dornstetten, Verlegung Wertstoffzentrum (6Ae_D-Ve01) - Standortvarianten	A4, M 1 : 5.000
8.3	Teilplan Glatten, Änderung „Freiflächen-PV-Anlage Palmberg“ (6Ae_G-So01) und Änderung „Nahwärme“ (6Ae_G-So01 – nachrichtlich)	A4, M 1 : 5.000
8.4	Teilplan Schopfloch – Oberiflingen, Änderung „Wohnbauerweiterung Talweg“ (6Ae_SO-Wo01)	A4, M 1 : 5.000
8.5	Teilplan Waldachtal – Lützenhardt, Änderung „Umnutzung Tennisanlage“ (6Ae_WL-Mi01)	A4, M 1 : 5.000
8.6	Gesamtlegende des Flächennutzungsplanes	

Aufgestellt:

Fassung vom 04.08.2026

GFRÖRER INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Anerkannt und ausgefertigt:

Dornstetten, den .....

.....

Bürgermeister Pfeifer (Verbandsvorsitzender)