



Dautmergen



Dormettingen



Dotternhausen



Hausen a.T.



Ratshausen



Schömburg



Weilen u.d.R.



Zimmern u.d.B.

Gemeindeverwaltungsverband Zollernalbkreis

2. Fortschreibung Flächennutzungsplan

Änderungen in der Stadt Schömburg

Fassung: 15. Juli 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	ÜBERSICHT DER FNP-ÄNDERUNGEN.....	3
2	STECKBRIEFE DER FNP-ÄNDERUNGEN	4

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Liste der FNP-Änderungen.....	3
Tabelle 18:	Nr. 6.1, Stadt Schömburg: geplante Wohnbaufläche „Brühlen IV, Erweiterung“	5
Tabelle 19:	Nr. 6.2, Stadt Schömburg: geplante gewerbliche Baufläche „Industriegebiet Nord, Erweiterung“	7
Tabelle 20:	Nr. 6.3, Stadt Schömburg: geplante Sonderbaufläche „Solarpark Norden“	9
Tabelle 21:	Nr. 6.4, Stadt Schömburg: geplante Sonderbaufläche für Schuppen „Kuhwasen“	11
Tabelle 22:	Nr. 6.5, Stadt Schömburg: Wohnbaufläche „Brühlgärten“	13
Tabelle 23:	Nr. 6.6, Stadt Schömburg: Wohn- und Mischbaufläche „Änderungen Färbergarten-Bartswiese“	15
Tabelle 24:	Nr. 6.7, Stadt Schömburg: Wohn- und Mischbaufläche „Gassen II“	16
Tabelle 25:	Nr. 7.1, Stadt Schömburg, Stadtteil Schörzingen: Wohnbaufläche „Pfarrscheuerareal“	17
Tabelle 26:	Nr. 7.2, Stadt Schömburg, Stadtteil Schörzingen: geplante Sonderbaufläche „Solarpark Birkenweg“	19
Tabelle 27:	Nr. 7.3, Stadt Schömburg, Stadtteil Schörzingen: geplante gewerbliche Baufläche „Weißer Weg“	21
Tabelle 28:	Nr. 7.4, Stadt Schömburg, Stadtteil Schörzingen: geplante Sonderbaufläche für Schuppen „Mattenberg II“	23
Tabelle 29:	Nr. 7.5, Stadt Schömburg, Stadtteil Schörzingen: Wohnbaufläche „Lehenbrunnen, 6. Änderung“	25
Tabelle 30:	Nr. 7.6, Stadt Schömburg, Stadtteil Schörzingen: Wohnbaufläche „Brühl-Bühlwiesen, 5. Änderung“	26
Tabelle 31:	Nr. 7.7, Stadt Schömburg, Stadtteil Schörzingen: Wohnbaufläche „Katzenbohl II, 2. Änderung“	27

1 ÜBERSICHT DER FNP-ÄNDERUNGEN

Die folgende Tabelle stellt eine Übersicht der geplanten FNP-Änderungen in der Stadt Schömburg und dem Stadtteil Schörzingen dar.

Tabelle 1: Liste der FNP-Änderungen

Gebiet	Anmerkung
6 Stadt Schömburg	
Nr. 6.1: geplante Wohnbaufläche „Brühlen IV, Erweiterung“	Neuausweisung
Nr. 6.2: geplante gewerbliche Baufläche „Industriegebiet Nord, Erweiterung“	Neuausweisung
Nr. 6.3: geplante Sonderbaufläche „Solarpark Norden“	Neuausweisung
Nr. 6.4: geplante Sonderbaufläche für Schuppen „Kuhwasen“	Neuausweisung
Nr. 6.5: Wohnbaufläche „Brühlgärten“	Nutzungsänderung und Flächenkorrektur
Nr. 6.6: Wohn- und Mischbaufläche „Änderungen Färbergärten-Bartswiese“	nachrichtliche Übernahme und Flächenkorrektur
Nr. 6.7: Wohn- und Mischbaufläche „Gassen II“	nachrichtliche Übernahme und Nutzungsänderung
7 Stadt Schömburg, Stadtteil Schörzingen	
Nr. 7.1: Wohnbaufläche „Pfarrscheuerareal“	Nutzungsänderung
Nr. 7.2: geplante Sonderbaufläche „Solarpark Birkenweg“	Neuausweisung
Nr. 7.3: geplante gewerbliche Baufläche „Weißer Weg“	Neuausweisung
Nr. 7.4: geplante Sonderbaufläche für Schuppen „Mattenberg II“	Neuausweisung
Nr. 7.5: Wohnbaufläche „Lehenbrunnen, 6.Änderung“	nachrichtliche Übernahme, Nutzungsänderung
Nr. 7.6: Wohnbaufläche „Brühl-Bühlwiesen, 5.Änderung“	nachrichtliche Übernahme, Nutzungsänderung
Nr. 7.7: Wohnbaufläche „Katzenbohl II, 2.Änderung“	nachrichtliche Übernahme, Nutzungsänderung

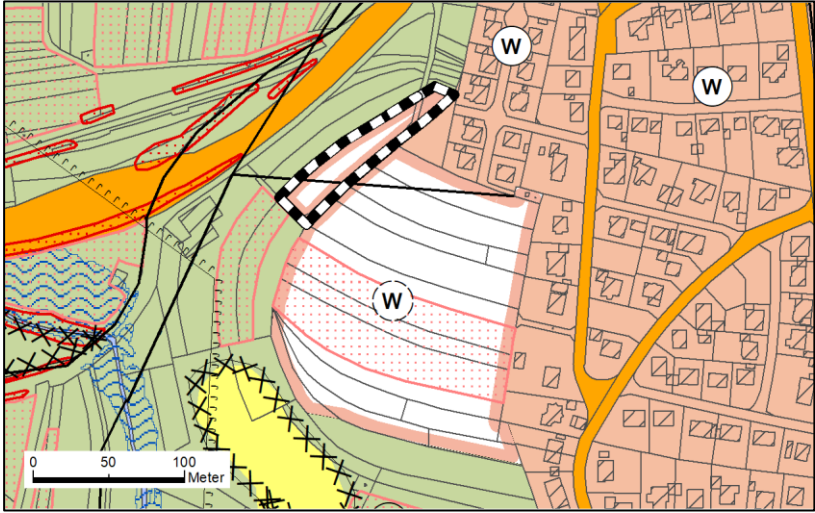
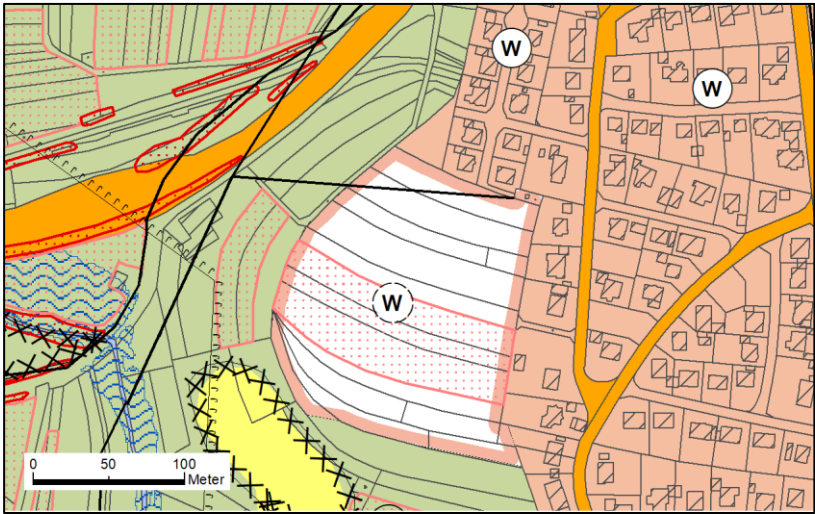
2 STECKBRIEFE DER FNP-ÄNDERUNGEN

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. 6.1, Stadt Schömburg: geplante Wohnbaufläche „Brühlen IV, Erweiterung“

Nr. 6.1 Stadt Schömburg: geplante Wohnbaufläche „Brühlen IV, Erweiterung“	
Planung, 2. Fortschreibung FNP	
	Planung <u>Nutzungszweck:</u> Geplante Wohnbaufläche <u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,26 ha Art der Änderung Neuausweisung
Bestand, wirksamer FNP	
	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft
Ziele und Zwecke der Planung	
Die Erweiterung der Wohnbaufläche „Brühlen IV“, die in südlicher und westlicher Richtung erfolgen soll, war bereits in der 8. Änderung des Flächennutzungsplans enthalten. Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde ein städtebauliches Konzept erstellt. Mit der westlichen Verlängerung der Rilkestraße, die nach Süden und anschließend nach Osten führt, wird durch den Wiederanschluss an Rilke- und Lessingstraße eine Ringschließung gebildet. Mit der Aufnahme weiterer ca. 2.600 m², die bisher nicht im FNP enthalten waren, kann die Straße im nördlichen Bereich beidseitig erschlossen werden, um mindestens vier zusätzliche Bauplätze zur Verfügung zu stellen. Dadurch kann eine effizientere Nutzung der Infrastruktur erfolgen. Der Ressourcenverbrauch wird dadurch reduziert. Darüber hinaus kann mit der geplanten Erweiterung eine sinnvolle Arrondierung der randlichen Ortslage erfolgen.	

Regionalplan Neckar-Alb 2013:

Das Plangebiet wird von mehreren Vorbehaltsgebieten überlagert. Neben einem Regionalen Grünzug sind dies Vorbehaltsgebiete für Bodenerhaltung und für die Erholung. Die Abwägung mit den Vorbehaltsgebieten erfolgt zugunsten der Siedlungsentwicklung. Der Bedarf an Wohnbauflächen wird von der Stadt Schömburg als bedeutender erachtet als der Freiraumschutz und die Erhaltung der Boden- und Erholungsfunktionen in diesem Bereich.

Alternativenprüfung:

Die Gebietserweiterung wurde bereits bei der Straßenplanung der Lessingstraße und der Rilkestraße im Gebiet „Brühlen IV“ vorbereitet, indem für die beiden Straßen, Möglichkeiten für deren Verlängerung offenhalten wurde. Die wohnbauliche Weiterentwicklung in diesem Bereich wurde bereits mit der 8. Änderung des FNP vorbereitet.

Lage und Erschließung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand und soll über eine Ringerschließung mit der Rilkestraße und der Lessingstraße erschlossen werden.

Verfahrensstand Bebauungsplan

Für den Bebauungsplan „Brühlen IV-Erweiterung“ wurde bereits der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Tabelle 3: Nr. 6.2, Stadt Schömberg: geplante gewerbliche Baufläche „Industriegebiet Nord, Erweiterung“

Nr. 6.2 Stadt Schömberg: geplante gewerbliche Baufläche „Industriegebiet Nord, Erweiterung“	
Planung, 2. Fortschreibung FNP	
	Planung <u>Nutzungszweck:</u> Geplante gewerbliche Baufläche <u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,48 ha Art der Änderung Neuausweisung
Bestand, wirksamer FNP	
	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft
Ziele und Zwecke der Planung	
Die Erweiterung der gewerblichen Baufläche „Industriegebiet Nord“, die in südlicher und westlicher Richtung erfolgen soll, war bereits in der 9. Änderung des Flächennutzungsplans enthalten. Mit dem positiven Verlauf des Flurstückerwerbs (Fl. 3165, 3168) zeichnet sich im Rahmen der weiteren Planungen im Bebauungsplanverfahren ab, dass mit der Flurstücksarrondierung eine sinnvolle Plangebietserweiterung erreicht werden kann. Diese dient neben der Betriebsflächenerweiterung in untergeordnetem Umfang, vor allem der Anlage von Grün- bzw. Ausgleichsflächen sowie der erforderlichen Gebietseingrünung. Die Erweiterung des Industriegebiets ist erforderlich, da die Stadt Schömberg derzeit kaum noch über Flächen für die Ansiedlung von Gewerbetreibenden verfügt. Im Plangebiet ist ein konkretes Bauvorhaben eines	

Bauunternehmens aus einer benachbarten Gemeinde geplant. Die Neuausweisung bzw. Gebietserweiterung dient ausschließlich dem Flächenbedarf dieses Betriebs.

Regionalplan Neckar-Alb 2013:

Der Bereich der Neuausweisung der gewerblichen Baufläche ragt im Randbereich der Zimmerner Straße in die Vorranggebiete Regionaler Grünzug und Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, teilweise in einen Bereich der planerischen Unschärfe. Wie oben bereits beschrieben, dient die Ergänzung der beiden Flurstücke vor allem der Anlage von Grün- bzw. Ausgleichsflächen sowie der erforderlichen Gebietseingrünung. Aufgrund des geringen Eingriffs steht die Ausweisung daher keinen Zielen der Raumordnung entgegen. Das Plangebiet wird außerdem von einem Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung überlagert. Die Abwägung mit dem Vorbehaltsgebiet erfolgt zugunsten der Siedlungsentwicklung. Zum einen wird der Bedarf an Gewerbeflächen und die sinnvolle Ausgestaltung des Gewerbegebiets von der Stadt Schömberg als bedeutender erachtet als die Erhaltung der Bodenfunktionen in diesem Bereich. Zum anderen werden die Bodenfunktionen durch die Anlage von Grün- bzw. Ausgleichsflächen sowie der erforderlichen Gebietseingrünung nicht beeinträchtigt.

Alternativenprüfung:

Die gewerbliche Weiterentwicklung des Industriegebiets wurde bereits mit der 9. Änderung des FNP vorbereitet. Im Rahmen der weiteren Planungen im Bebauungsplanverfahren stellte sich die geringfügige Arrondierung zweier Flurstücke als günstig für die Gestaltung des Bebauungsplans und der geplanten Betriebsflächen heraus.

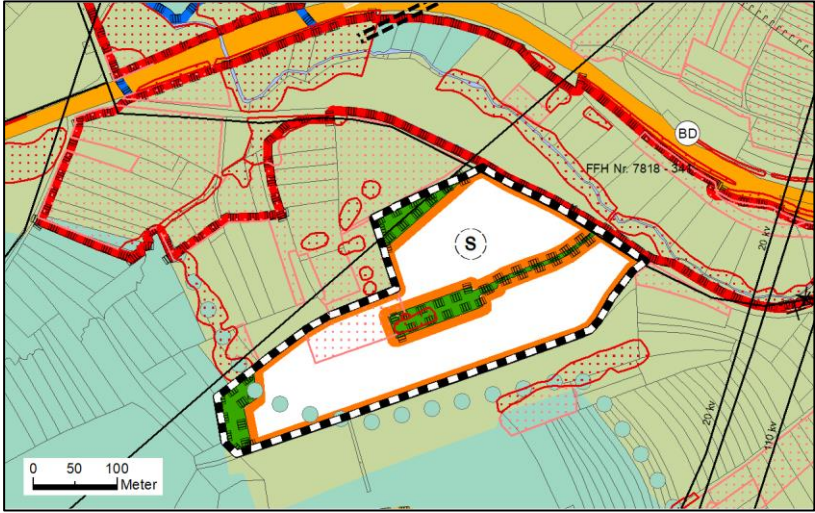
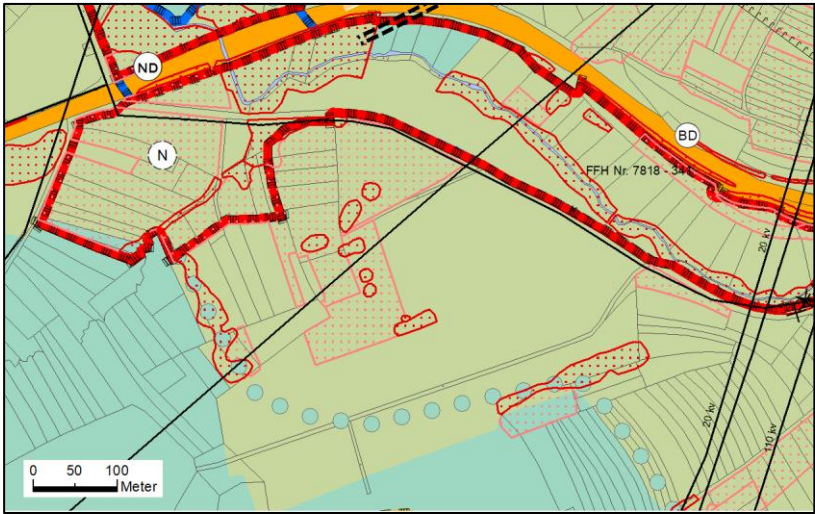
Lage und Erschließung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Schömberg zwischen der Landstraße 435 und der Kreisstraße 7168. Die Erschließung kann über das bestehende Industriegebiet oder über die qualifizierten Straßen erfolgen.

Verfahrensstand Bebauungsplan

Für den Bebauungsplan „IG Nord - 3. Erweiterung“ wurde bereits der Aufstellungsbeschluss gefasst sowie die frühzeitige Beteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt.

Tabelle 4: Nr. 6.3, Stadt Schömborg: geplante Sonderbaufläche „Solarpark Norden“

Nr. 6.3 Stadt Schömborg: geplante Sonderbaufläche „Solarpark Norden“	
Planung, 2. Fortschreibung FNP	
	Planung <u>Nutzungszweck:</u> Geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ <u>Gebietsgröße:</u> ca. 7,6 ha <u>davon:</u> <u>Sondergebiet:</u> ca. 6,67 ha Maßnahmenfläche für Natur u. Landschaft: ca. 0,93 ha Art der Änderung Neuausweisung
Bestand, wirksamer FNP	
	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft
Ziele und Zwecke der Planung	
Die Stadt Schömborg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet „Solarpark Norden“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage im Regelverfahren nach § 30 Abs. 1 BauGB zu schaffen. Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ geplant. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 7,6 ha des Flurstücks 1489, Gemarkung Schömborg. Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist im Rahmen der Umsetzung von Klimaschutzziele, die geordnete Entwicklung eines Solarparks sowie die erforderlichen Einrichtungen sicherzustellen. Zulässig sind Anlagen, die für den Betrieb und die Erschließung des Sondergebiets erforderlich sind oder in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung der Sonnenenergie stehen. Durch die Festsetzung als Sondergebiet werden bauliche Anlagen und Nutzungen, die nicht der Zweckbestimmung des Sondergebietes entsprechen, ausgeschlossen. Hierdurch sollen eine gezielte Bebauung und Nutzung gewährleistet werden. Es ist vorgesehen den produzierten Strom der PV-Anlage in das öffentliche Stromnetz einzuspeisen. Mit	

dem Bau der Anlage kann somit ein wichtiger Beitrag zur allgemeinen Stromversorgung und zum Klimaschutz geleistet werden. Die maximale Höhe der einzelnen Module wird beschränkt, sodass eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes stark reduziert werden kann.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Gehölzstrukturen, die nach § 33 BNatSchG geschützt sind. Als weitere geschützte Landschaftsbestandteile sind FFH-Mähwiesen und Nasswiesen zu nennen. Die FFH-Mähwiesen und geschützten Biotope ganz im nordwestlichen Bereich des überplanten Flurstücks 1489 werden nicht einbezogen und bleiben somit von der Planung unberührt. Die direkt südlich davon befindlichen FFH-Mähwiesenbestände werden überplant und entsprechend den gesetzlichen Anforderungen ausgeglichen. Der Ausgleich soll innerhalb des Gebiets auf Flächen erfolgen, die für die Belegung mit PV-Modulen nicht geeignet sind. Dazu gehört ganz im Westen der Bereich des erforderlichen Waldabstandes von 30 m und der Bereich des Schutzstreifens der Bodenseewasserleitung und des darüber befindlichen Bereichs im Norden des Gebiets. Der Bereich des Wassergrabens mit den begleitenden geschützten Landschaftsbestandteilen wird ebenfalls nicht überplant und als Maßnahmenfläche festgesetzt.

Regionalplan Neckar-Alb 2013:

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013 innerhalb eines Vorranggebiets „Regionaler Grünzug“ [PS 3.1.1 Z (2) und Z (3)]. Der Regionalplan formuliert Grundvoraussetzungen für die Zulässigkeit von Freiflächen-Solaranlagen in Regionalen Grünzügen (Vorranggebiete). Dazu gehört neben der landschaftsverträglichen Einbindung auch die Festsetzung einer Rückbauverpflichtung nach Aufgabe der Nutzung. Die geplante Anlage bzw. der Bebauungsplan sollen so konzipiert werden, dass die genannten Kriterien erfüllt werden können. Derzeit stellt der Regionalverband Neckar-Alb einen Teilregionalplan Solar-energie auf. Der Planentwurf 2023 formuliert u.a. folgendes Ziel:

Z (6) Freiflächen-Solaranlagen sind in regionalen Grünzügen (Vorranggebiet) [PS 3.1.1 Z (2)] zulässig. Es ist sicher zu stellen, dass im Außenbereich nach Aufgabe der Nutzung als Freiflächen-Solaranlage der Rückbau der baulichen Anlagen erfolgt.

Der Bebauungsplan „Solarpark Norden“ ist daher mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Das Plangebiet wird außerdem von Vorbehaltsgebieten für Bodenerhaltung und Erholung überlagert. Die Abwägung mit den Vorbehaltsgebieten erfolgt zugunsten der Stromerzeugung. Energiesicherheit und Klimaschutz wird von der Stadt Schömburg als bedeutender erachtet als die Erhaltung von Erholungs- und Bodenfunktionen in diesem Bereich. Außerdem kann dem Bodenschutz durch eine extensive Flächenbewirtschaftung unterhalb der PV-Module Rechnung getragen werden.

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

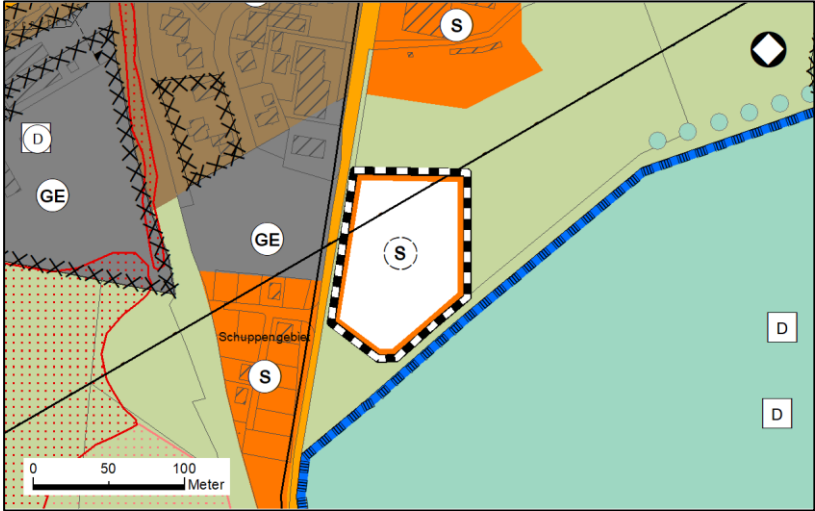
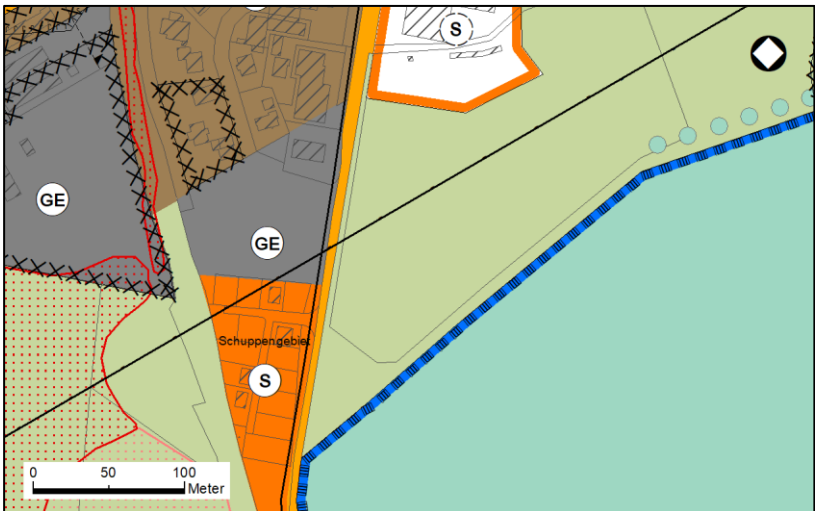
Das Plangebiet ist ca. 650 m vom westlichen Ortsrand der Stadt Schömburg entfernt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets kann von der nördlich bzw. nordwestlich verlaufenden Bundesstraße 27 über den daran anschließenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg (Flst. 1668/3) erfolgen.

Verfahrensstand Bebauungsplan

Für den Bebauungsplan „Solarpark Norden“ wurde bereits der Aufstellungsbeschluss gefasst sowie die frühzeitige Beteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt.

Tabelle 5: Nr. 6.4, Stadt Schömburg: geplante Sonderbaufläche für Schuppen „Kuhwasen“

Nr. 6.4 Stadt Schömburg: geplante Sonderbaufläche für Schuppen „Kuhwasen“	
Planung, 2. Fortschreibung FNP	
	Planung <u>Nutzungszweck:</u> Geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Schuppengebiet“ <u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,90 ha Art der Änderung Neuausweisung
Bestand, wirksamer FNP	
	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft
Ziele und Zwecke der Planung	
Aufgrund der großen Nachfrage soll eine Erweiterung des bestehenden Schuppengebiets „Ziegelwasen“ östlich davon entstehen. Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Schuppenplätzen, die der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen, Geräten und Maschinen dienen sollen. <u>Regionalplan Neckar-Alb 2013:</u> Das Plangebiet wird von Vorbehaltsgebieten für Erholung und Bodenerhaltung überlagert. Die Abwägung mit den Vorbehaltsgebieten erfolgt zugunsten der Siedlungsentwicklung. Der Bedarf nach Schuppenplätzen wird von der Stadt Schömburg als bedeutender erachtet als die Erhaltung der Boden- und Erholungsfunktionen in diesem Bereich. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug. Die Voraussetzungen gemäß Plansatz 3.1.1 Z (5) Regionalplan Neckar-Alb 2013, zur Ausweisung eines Schuppengebiets in einem regionalen Grünzug sind, wie folgt dargestellt, gegeben:	

- Außerhalb der regionalen Grünzüge (VRG) können keine geeigneten Standorte gefunden werden
 - Die Ortslage von Schömberg ist fast vollständig von einem regionalen Grünzug umgeben, der direkt bis an die Bebauung heranreicht. Lediglich im Norden zwischen der Ortslage und dem Industriegebiet Nord befinden sich Flächen ohne regionalplanerische Ausweisung. Die Flurstücke befinden sich jedoch in privatem Besitz und stehen für ein Schuppengebiet nicht zur Verfügung. Die Besitzer sind nicht verkaufsbereit. Alternative Flächen sind daher nicht vorhanden. Darüber hinaus würde ein Schuppengebiet in diesem Bereich die zukünftige Siedlungsentwicklung hinsichtlich Wohnen und Gewerbe verhindern.
- Die Nutzung bestehender landwirtschaftlicher Gebäude ist nicht möglich
 - Geeignete landwirtschaftliche Gebäude sind nicht vorhanden oder stehen nicht zur Verfügung.
- Nachweis des Bedarfs für die Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Maschinen und Geräte zur Bewirtschaftung im Außenbereich.
 - Die Schuppengebiete in Schömberg und Schörzingen sind bereits vollständig bebaut. Bei der Stadtverwaltung Schömberg gehen regelmäßig Anfragen nach Schuppenplätzen ein. Der bestehende Bedarf kann daher nicht gedeckt werden.
- Nachweis, dass die Landbewirtschafter jeweils wenigstens 1 ha Fläche im Außenbereich bewirtschaften
 - Die Antragsteller erfüllen diese Voraussetzung. Der Bebauungsplan, der für das Schuppengebiet aufgestellt werden muss, wird die Bedingung festsetzen.
- Nutzung der Schuppen nur für die Unterstellung von land- und forstwirtschaftlichen Geräten und Maschinen.
- Landschaftsgerechte Ausführung möglichst in Ortsnähe.
 - Der Bebauungsplan, der für das Schuppengebiet aufgestellt werden muss, wird diese Bedingungen festsetzen.

Alternativenprüfung:

Da es sich um die Erweiterung des bestehenden Schuppengebiets „Ziegelwasen“ handelt ist der Standort landschaftlich bereits vorbelastet. Eine Zersiedlung ist ebenfalls nicht gegeben, da die Erweiterung direkt an die bestehende Bebauung bzw. Ortslage angrenzt. Der Standort bietet sich daher an.

Die Ortslage von Schömberg ist fast vollständig von einem regionalen Grünzug umgeben, der direkt bis an die Bebauung heranreicht. Lediglich im Norden zwischen der Ortslage und dem Industriegebiet Nord befinden sich Flächen ohne regionalplanerische Ausweisung. Die Flurstücke befinden sich jedoch in privatem Besitz und stehen für ein Schuppengebiet nicht zur Verfügung. Die Besitzer sind nicht verkaufsbereit. Alternative Flächen sind daher nicht vorhanden. Darüber hinaus würde ein Schuppengebiet in diesem Bereich die zukünftige Siedlungsentwicklung hinsichtlich Wohnen und Gewerbe verhindern.

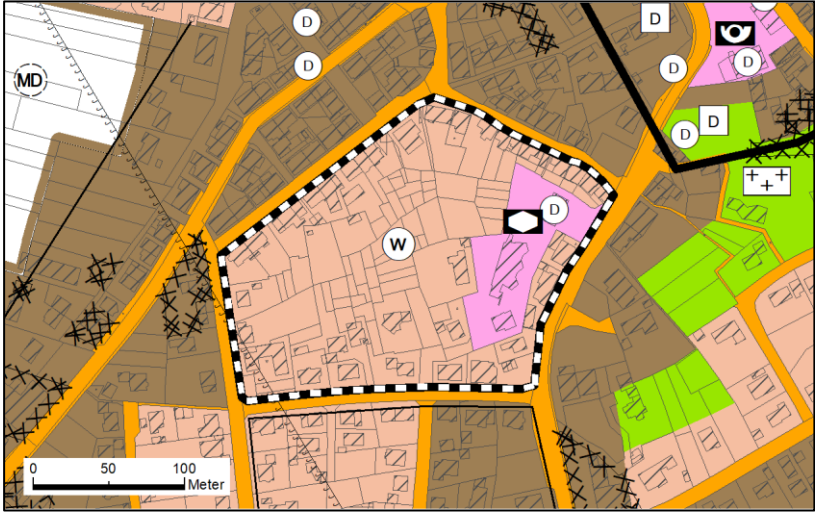
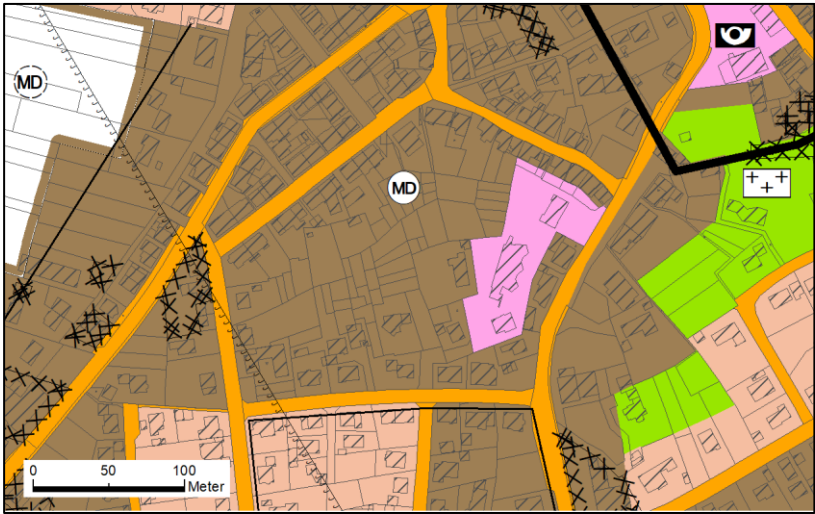
Lage und Erschließung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Schömberg. Die Erschließung kann über die Straße Kuhwasen erfolgen.

Verfahrensstand Bebauungsplan

Es wurde noch kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Tabelle 6: Nr. 6.5, Stadt Schömburg: Wohnbaufläche „Brühlgärten“

Nr. 6.5 Stadt Schömburg: Wohnbaufläche „Brühlgärten“	
Planung, 2. Fortschreibung FNP	
	Planung <u>Nutzungszweck:</u> Geplante Wohnbaufläche <u>Gebietsgröße:</u> ca. 3,49 ha <u>Gemeinb. in W:</u> ca. 0,04 ha <u>Gemeinbedarf (Bestand):</u> ca. 0,49 ha <u>MD in W:</u> ca. 2,96 ha Art der Änderung Nutzungsänderung und Flächenkorrektur
Bestand, wirksamer FNP	
	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan Gemischte Baufläche Fläche für den Gemeinbedarf
Ziele und Zwecke der Planung	
Als Maßnahme der Innenentwicklung plant die Stadt Schömburg die Neuentwicklung eines innerstädtischen und unbebauten Areals. Durch Überplanung und Nachverdichtung soll die Lücke im Siedlungsbereich geschlossen werden. Die Randbereiche des Plangebiets sind fast vollständig bebaut und dienen überwiegend der Wohnnutzung. Andere, aus immissionsschutzfachlicher Sicht, nicht störende Nutzungen sind in untergeordnetem Umfang in Form einer Fahrschule und dem örtlichen Kindergarten (Gemeinbedarfsfläche) vorhanden. Bei dem ca. 1 ha großen und als Gärten und Wiesen genutzte innenliegenden Gelände, handelt es sich baurechtlich um einen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Mit der Änderung von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnbauflächen erreicht werden.	

Mit der Änderung des ca. 1 ha großen und noch nicht bebauten Areals von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan erhöht sich das Potenzial für die Wohnnutzung um 50 % und wird entsprechend in der Gesamtflächenbilanz berücksichtigt.

Regionalplan Neckar-Alb 2013:

Im Regionalplan Neckar-Alb ist das Plangebiet als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen und steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

Alternativenprüfung:

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 in zentraler Lage innerhalb Schömbergs in der Nähe der Wohngebiete „Kochenwinkel“ und „Brühlen“.

Die Erschließung kann von den umgebenden Straßen, insbesondere von der südlich verlaufenden Lembergstraße und Brunnenstraße erfolgen.

Verfahrensstand Bebauungsplan

Es wurde noch kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Tabelle 7: Nr. 6.6, Stadt Schömborg:
Wohn- und Mischbaufläche „Änderungen Färbergarten-Bartswiese“

Nr. 6.6 Stadt Schömborg: Wohn- und Mischbaufläche „Änderungen Färbergarten-Bartswiese“	
Planung, 2. Fortschreibung FNP	
	Planung <u>Nutzungszweck:</u> Wohnbaufläche gemischte Baufläche Gemeinbedarfsfläche Grünfläche <u>Gebietsgröße:</u> ca. 7,6 ha MD in W: ca. 2,3 ha Grünfl. in Gemeinb.: ca. 0,18 ha Grünfl. in W: ca. 0,16 ha Grünfl. in M: ca. 0,12 ha M in Grünfl.: ca. 0,12 ha Art der Änderung Nachrichtliche Übernahme und Flächenkorrektur
Bestand, wirksamer FNP	
	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan Wohnbaufläche gemischte Baufläche Grünfläche Fläche für die Landwirtschaft
Verfahrensstand Bebauungsplan	
Der Bebauungsplan „Färbergarten-Bartswiese“ ist seit dem Jahr 1968 rechtskräftig und wurde inzwischen sieben Mal geändert. Der Flächennutzungsplan wurde entsprechend der Erstaufstellung und der Änderungen des Bebauungsplans sowie aufgrund der tatsächlichen Nutzung angepasst und korrigiert.	

Tabelle 8: Nr. 6.7, Stadt Schömburg: Wohn- und Mischbaufläche „Gassen II“

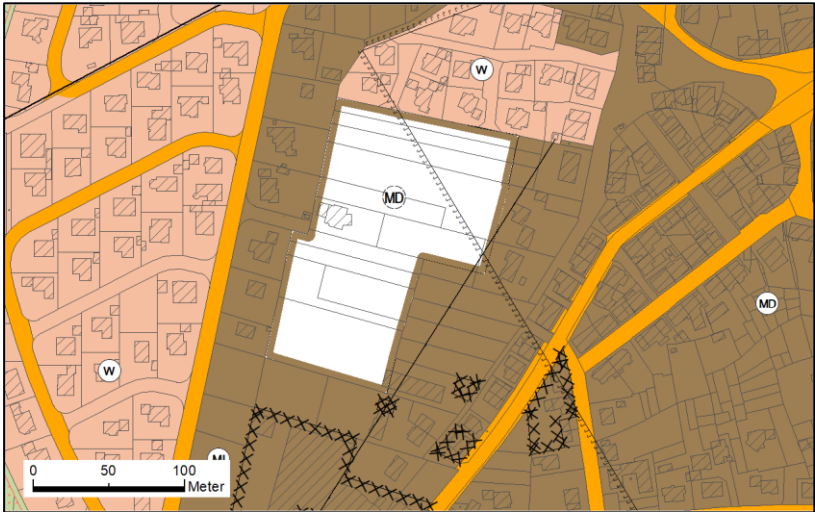
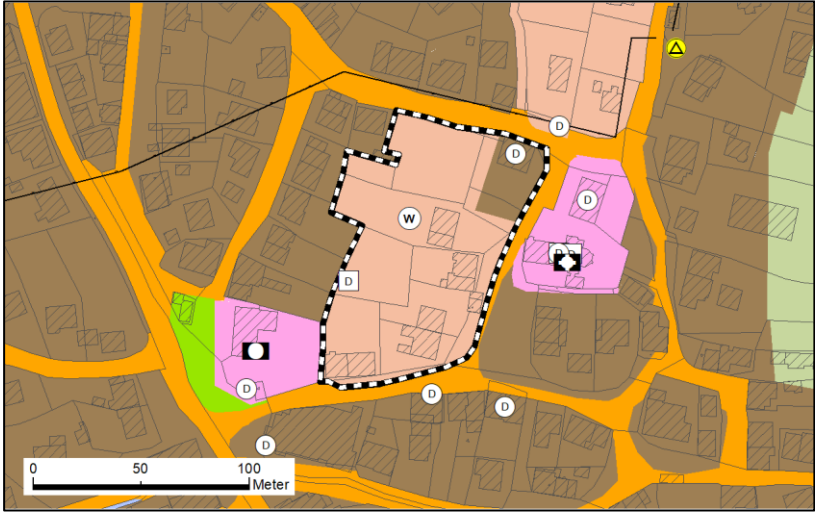
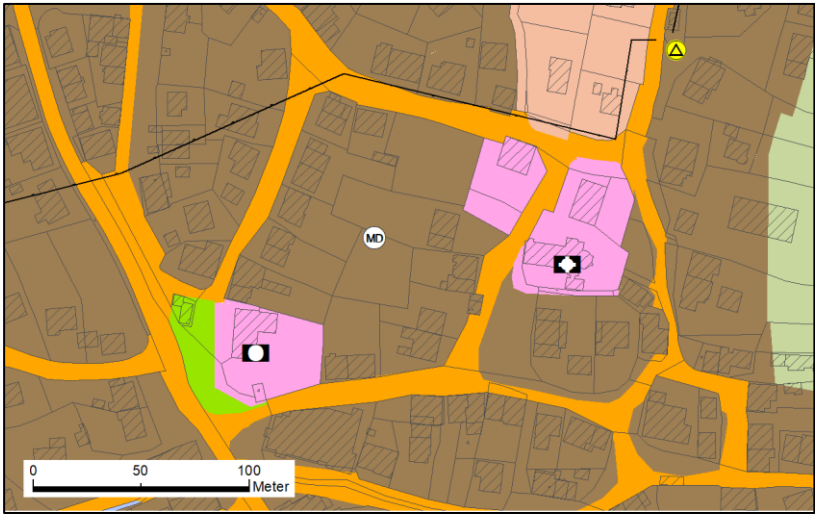
Nr. 6.7 Stadt Schömburg: Wohn- und Mischbaufläche „Gassen II“	
Planung, 2. Fortschreibung FNP	
	Planung <u>Nutzungszweck:</u> Wohnbaufläche gemischte Baufläche <u>Gebietsgröße:</u> ca. 2,53 ha MD geplant in W: ca. 1,03 ha MD geplant in M: ca. 0,64 ha MD Bestand: ca. 0,86 ha Art der Änderung Nachrichtliche Übernahme, Nutzungsänderung
Bestand, wirksamer FNP	
	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan gemischte Baufläche geplante gemischte Baufläche
Verfahrensstand Bebauungsplan	
Der Bebauungsplan „Gassen II“ ist seit dem Jahr 2022 rechtskräftig.	

Tabelle 9: Nr. 7.1, Stadt Schömburg, Stadtteil Schörzingen: Wohnbaufläche „Pfarrscheuerareal“

Nr. 7.1 Stadt Schömburg, Stadtteil Schörzingen: Wohnbaufläche „Pfarrscheuerareal“	
Planung, 2. Fortschreibung FNP	
	Planung <u>Nutzungszweck:</u> Wohnbaufläche gemischte Baufläche <u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,88 ha Art der Änderung Nutzungsänderung
Bestand, wirksamer FNP	
	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan gemischte Baufläche Fläche für den Gemeinbedarf
Ziele und Zwecke der Planung	
Im Schömberger Stadtteil Schörzingen soll durch Neuordnung mehrerer städtischer und privater Grundstücke sowie durch den Tausch eines Grundstücks im Eigentum der katholischen Kirche in zentraler Ortslage zwischen der Oberen Gasse im Norden und der Unteren Kirchstraße im Süden die Möglichkeit zum Bau von fünf weiteren Einzel- und Doppelhäusern für Wohnzwecke geschaffen werden, nachdem auch zwei baufällige Gebäude abgebrochen werden mussten. Im Vorfeld der Planung wurde ein innerörtliches Flurbereinigungsverfahren durchgeführt, um die entsprechende Erschließung zu ermöglichen. Mit der Nachverdichtung sollen attraktive zentrale Wohnbauplätze geschaffen und die Innerortslage von Schörzingen gestärkt werden und so auch die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zur Deckung des aktuellen Wohnflächenbedarfs auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden.	

Regionalplan Neckar-Alb 2013:

Im Regionalplan Neckar-Alb ist das Plangebiet als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen. Die Planung steht daher keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

Alternativenprüfung:

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 im Ortszentrum von Schörzingen unmittelbar westlich der Kirchstraße mit der St. Gallus Kirche.

Die äußere verkehrliche Anbindung erfolgt von Norden über die Obere Gasse.

Verfahrensstand Bebauungsplan

Für den Bebauungsplan „Pfarrscheuerareal“ wurde bereits der Aufstellungsbeschluss sowie die Offenlage durchgeführt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Aufgrund dessen erfolgt die Plandarstellung bereits als Bestandsfläche.

Tabelle 10: Nr. 7.2, Stadt Schömberg, Stadtteil Schörzingen:
geplante Sonderbaufläche „Solarpark Birkenweg“

Nr. 7.2 Stadt Schömberg, Stadtteil Schörzingen: geplante Sonderbaufläche „Solarpark Birkenweg“	
Planung, 2. Fortschreibung FNP	
	Planung <u>Nutzungszweck:</u> Geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Regenerative Energien“ <u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,84 ha Art der Änderung Neuausweisung
Bestand, wirksamer FNP	
	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan gewerbliche Baufläche geplante gewerbliche Baufläche
Ziele und Zwecke der Planung	
Die Stadt Schömberg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet „Solarpark Birkenweg“ der Firma Gebr. Bark GmbH & Co. KG die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage zu schaffen. Es ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Regenerative Energien“ geplant. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,8 ha des Flurstücks 1568/9 und Teil 1568 Teilort Schörzingen. Zulässig sind Anlagen, die für den Betrieb und die Erschließung des Sondergebiets erforderlich sind oder in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung der Sonnenenergie stehen. Durch die Festsetzung als Sondergebiet werden bauliche Anlagen und Nutzungen, die nicht der Zweckbestimmung des Sondergebietes entsprechen, ausgeschlossen. um eine geordnete Bebauung und Nutzung zu gewährleisten. Die maximale Höhe der einzelnen Module wird beschränkt, sodass eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes stark reduziert werden kann.	

Es ist vorgesehen mit dem produzierten Strom der PV-Anlage, die angrenzenden gewerblichen Anlagen der Gebr. Bark GmbH & Co. KG zu versorgen.

Regionalplan Neckar-Alb 2013:

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe. Das Vorhaben steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

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. Des Weiteren bieten sich die Flächen aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Gewerbegebiet in einem vorbelasteten Raum für eine Photovoltaikfreiflächenanlage an. Nicht zuletzt befinden sich die Flurstücke innerhalb des Plangebiets im Besitz des Vorhabenträgers, der durch die räumliche Nähe den produzierten Strom direkt nutzen kann.

Lage und Erschließung

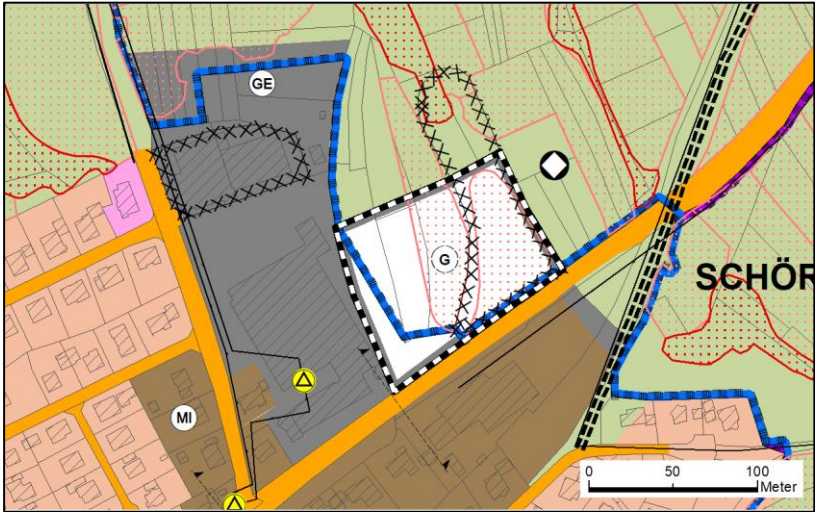
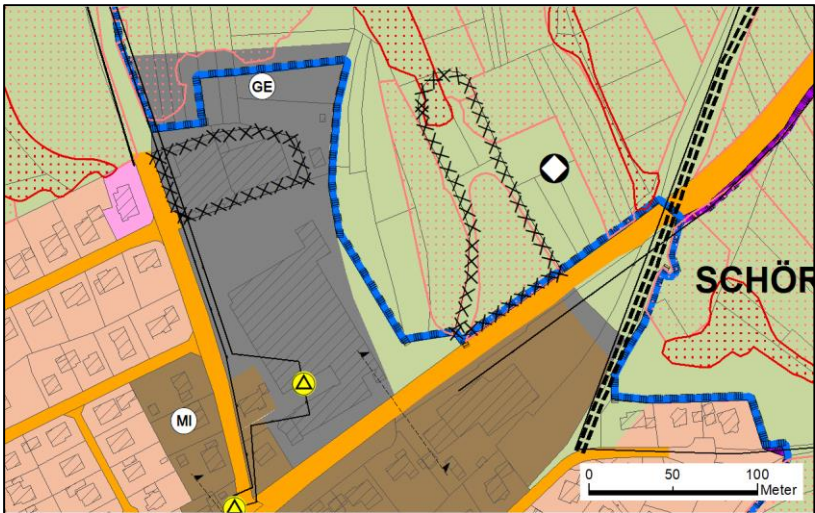
Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Schörzingen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den vorhandenen Birkenweg, der auch das Gewerbegebiet bereits erschließt.

Verfahrensstand Bebauungsplan

Für den Bebauungsplan „Solarpark Birkenweg“ wurde bereits der Aufstellungsbeschluss gefasst und die frühzeitige Anhörung durchgeführt.

Tabelle 11: Nr. 7.3, Stadt Schömberg, Stadtteil Schörzingen:
geplante gewerbliche Baufläche „Weißer Weg“

Nr. 7.3 Stadt Schömberg, Stadtteil Schörzingen: geplante gewerbliche Baufläche „Weißer Weg“	
Planung, 2. Fortschreibung FNP	
	Planung <u>Nutzungszweck:</u> Geplante gewerbliche Baufläche <u>Gebietsgröße:</u> ca. 1,0 ha Art der Änderung Neuausweisung
Bestand, wirksamer FNP	
	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft
Ziele und Zwecke der Planung	
Der Stadtteil Schörzingen verfügt bereits über einige Gewerbeflächen, die allerdings vollständig erschöpft sind. Die Ausweisung soll neben der Erweiterung des angrenzenden Gewerbebetriebs, insbesondere ortsansässigen Handwerksbetrieben aus Schörzingen eine Erweiterungsmöglichkeit bieten. Gewerbliche Reserveflächen sind in Schörzingen keine mehr vorhanden. Die im nördlichen Bereich des westlich gelegenen Gewerbegebiets vorhandenen nicht bebauten Flächen, befinden sich in privatem Besitz und stehen für diesen Zweck nicht zur Verfügung. Des Weiteren gestaltet sich die Erschließungssituation, insbesondere die Entwässerung, für betriebliche Neuansiedlungen in diesem Bereich als schwierig.	

Regionalplan Neckar-Alb 2013:

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der Vorranggebiete „Regionaler Grünzug“ und „Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“. Des Weiteren wird das Plangebiet von den Vorbehaltsgebieten „Gebiet für Erholung“ und „Gebiet für die Bodenerhaltung“ überlagert. Aufgrund des dringlichen Bedarfs an Gewerbeflächen erfolgt die Abwägung zugunsten der Gewerbeentwicklung in diesem Bereich.

Alternativenprüfung:

Die flächendeckenden, regionalplanerischen Ausweisungen von Vorranggebieten, insbesondere von Regionalen Grünzügen, die direkt bis an die Ortslage von Schörzingen heranreichen, sind maßgeblich für die stark eingeschränkte Siedlungsentwicklung von Schörzingen. Als potenzielle Gewerbeflächen außerhalb regionalplanerischer Vorranggebiete kommt nur der Bereich südlich der K 7134 in Frage. Das Areal ist jedoch aufgrund der dort verlaufenden Höchstspannungsfreileitungen für Gewerbeflächen nicht geeignet.

Alternative Flächen sind nicht vorhanden. Die Ausweisung ist daher zwingend erforderlich.

Lage und Erschließung

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Schörzingen.

Die verkehrliche Erschließung kann direkt von der Weilener Straße erfolgen.

Verfahrensstand Bebauungsplan

Es wurde noch kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Tabelle 12: Nr. 7.4, Stadt Schömburg, Stadtteil Schörzingen:
geplante Sonderbaufläche für Schuppen „Mattenberg II“

Nr. 7.4 Stadt Schömburg, Stadtteil Schörzingen: geplante Sonderbaufläche für Schuppen „Mattenberg II“	
Planung, 2. Fortschreibung FNP	
	Planung <u>Nutzungszweck:</u> Geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Schuppengebiet“ <u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,90 ha Art der Änderung Neuausweisung
Bestand, wirksamer FNP	
	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft
Ziele und Zwecke der Planung	
Aufgrund der großen Nachfrage soll eine Erweiterung, westlich des bestehenden Schuppengebiets „Mattenberg“ entstehen. Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Schuppenplätzen, die der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen, Geräten und Maschinen dienen sollen. <u>Regionalplan Neckar-Alb 2013:</u> Das Plangebiet wird von Vorbehaltsgebieten für Erholung und Bodenerhaltung überlagert. Die Abwägung mit den Vorbehaltsgebieten erfolgt zugunsten der Siedlungsentwicklung. Der Bedarf nach Schuppenplätzen wird von der Stadt Schömburg als bedeutender erachtet als die Erhaltung der Boden- und Erholungsfunktionen in diesem Bereich. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet am Rand eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug im Bereich der planerischen Unschärfe. Die Ausweisung steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.	

Alternativenprüfung:

Da es sich um die Erweiterung des bestehenden Schuppengebiets „Mattenberg“ handelt ist der Standort landschaftlich bereits vorbelastet. Eine Zersiedlung ist ebenfalls nicht gegeben, da die Erweiterung direkt an die bestehende Bebauung bzw. Ortslage angrenzt. Der Standort bietet sich daher an.

Die Ortslage von Schörzingen ist fast vollständig von einem regionalen Grünzug umgeben, der direkt bis an die Bebauung heranreicht. Die wenigen Bereiche auf die dies nicht zutrifft, sollen der wohnbaulichen- oder gewerblichen Entwicklung vorbehalten bleiben.

Lage und Erschließung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Schörzingen. Die Erschließung kann über das bestehende Schuppengebiet bzw. über die Siemensstraße erfolgen.

Verfahrensstand Bebauungsplan

Es wurde noch kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Tabelle 13: Nr. 7.5, Stadt Schömburg, Stadtteil Schörzingen:
Wohnbaufläche „Lehenbrunnen, 6. Änderung“

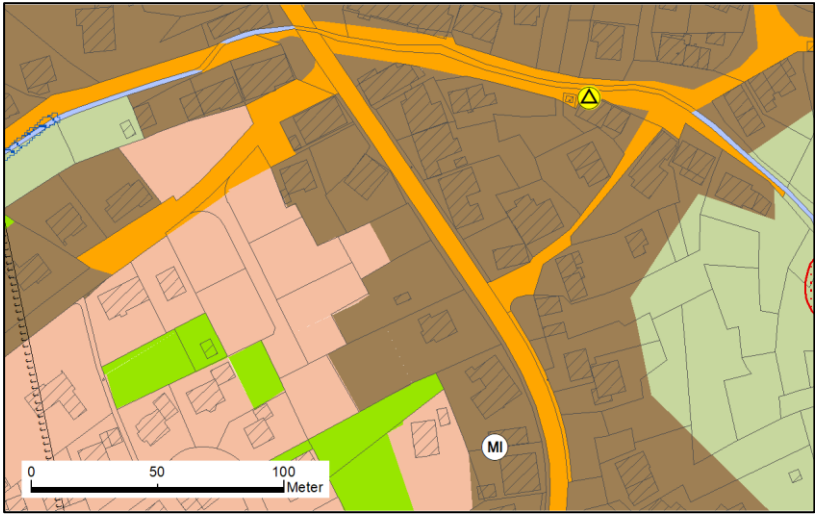
Nr. 7.5 Stadt Schömburg, Stadtteil Schörzingen: Wohnbaufläche „Lehenbrunnen, 6. Änderung“	
Planung, 2. Fortschreibung FNP	
	Planung <u>Nutzungszweck:</u> Wohnbaufläche <u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,24 ha davon: M in W: ca. 0,2 ha M in Grünfl.: ca. 0,02 ha Art der Änderung Nachrichtliche Übernahme, Nutzungsänderung
Bestand, wirksamer FNP	
	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan geplante Wohnbaufläche
Verfahrensstand Bebauungsplan	
Der Bebauungsplan „Lehenbrunnen, 6. Änderung“ ist seit dem 03. August 2023 rechtskräftig.	

Tabelle 14: Nr. 7.6, Stadt Schömburg, Stadtteil Schörzingen:
Wohnbaufläche „Brühl-Bühlwiesen, 5. Änderung“

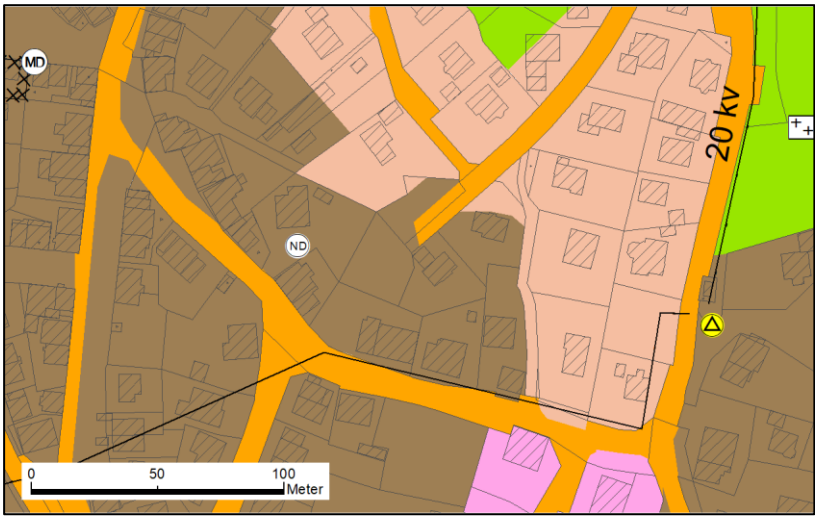
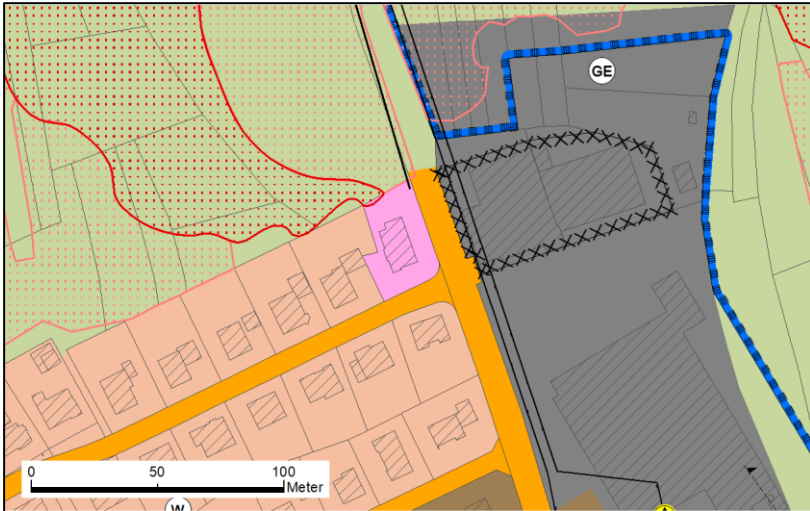
Nr. 7.6 Stadt Schömburg, Stadtteil Schörzingen: Wohnbaufläche „Brühl-Bühlwiesen, 5. Änderung“	
Planung, 2. Fortschreibung FNP	
	Planung <u>Nutzungszweck:</u> Wohnbaufläche <u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,16 ha Art der Änderung Nachrichtliche Übernahme, Nutzungsänderung
Bestand, wirksamer FNP	
	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan gemischte Baufläche
Verfahrensstand Bebauungsplan	
Der Bebauungsplan „Brühl-Bühlwiesen, 5. Änderung“ ist seit dem 23. April 2015 rechtskräftig.	

Tabelle 15: Nr. 7.7, Stadt Schömburg, Stadtteil Schörzingen:
Wohnbaufläche „Katzenbohl II, 2. Änderung“

Nr. 7.7 Stadt Schömburg, Stadtteil Schörzingen: Wohnbaufläche „Katzenbohl II, 2. Änderung“	
Planung, 2. Fortschreibung FNP	
	Planung <u>Nutzungszweck:</u> Wohnbaufläche <u>Gebietsgröße:</u> ca. 0,09 ha Art der Änderung Nachrichtliche Übernahme, Nutzungsänderung
Bestand, wirksamer FNP	
	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan gemischte Baufläche
Verfahrensstand Bebauungsplan	
Der Bebauungsplan „Katzenbohl II, 2. Änderung“ ist seit dem Jahr 2018 rechtskräftig.	

Balingen, den 15. Juli 2024

i.V. Tristan Laubenstein
Büroleitung