

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft
Bad Herrenalb/Dobel**

**„5. ÄNDERUNG DER
1. FORTSCHREIBUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
BAD HERRENALB / DOBEL“**

für den Bereich Gemeinde Dobel

Entwurf vom 19.03.2026

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planänderung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung
- 4 Umweltbericht
- 5 Auswirkungen der Planung
- 6 Anlagen

1 Erfordernis der Planänderung

Die Grundversorgung mit Lebensmitteln in Dobel wird gegenwärtig durch einen bestehenden Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche unter 800 m² gesichert. Der vorhandene Lebensmitteldiscounter, am nördlichen Ortsrand von Dobel gelegen, ist zwischenzeitlich in die Jahre gekommen und soll nun modernisiert bzw. erneuert und die Verkaufsfläche von ca. 675 m² auf ca. 1.050 m² erweitert werden. Die Verkaufsflächenerweiterung ist im bestehenden Gebäude nicht möglich. Daher soll der vorhandene Markt durch einen Neubau am gleichen Standort ersetzt werden. Aufgrund des etablierten Standorts kommt eine Umsetzung an anderer Stelle nicht in Frage. (Die Standortfrage wurde im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes weitergehend geprüft, auch raumordnerisch.) Durch die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche auf ca. 1.110 m², wird die Schwelle von 800 m² Verkaufsfläche, welche die Grenze des großflächigen Einzelhandels nach umfassenden Rechtsprechungen darstellt, überschritten. Großflächiger Einzelhandel setzt als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet im Bebauungsplan voraus.

Den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Dorfwiesen – 2. Änderung“ hat der Gemeinderat am 07.03.2023 gefasst. Im Bebauungsplan wird die Fläche als Sonstiges Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter“ und Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese mit ökologischer Funktion“ festgesetzt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Nördlich an die Gemischte Baufläche angrenzend ist eine Grünfläche sowie Flächen für Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan „Dorfwiesen – 2. Änderung“ ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans zu ändern. Vorgesehen ist im Flächennutzungsplan die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter“ sowie Grünfläche darzustellen. Damit wird langfristig die Grund- bzw. Nahversorgung der Gemeinde Dobel gesichert.

(Zudem soll(te) im Rahmen der 5. Änderung noch die Voraussetzungen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Bereich Hub am nordwestlichen Ortsrand Dobels geschaffen werden. Der Regionalverband Nordschwarzwald hat im Zuge der Erstellung des Teilregionalplan Solarenergie diese Fläche als Vorbehaltsgebiet für Freiflächen-Photovoltaikanlagen vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung sowie der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der 5. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Bad Herrenalb / Dobel beinhaltete die 5. Änderung einen Teil 2: Freiflächen-Photovoltaik. Der Regionalverband hat aus Naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belangen Abstand von dieser Fläche genommen, daher wird diese Fläche im 5. Änderungsverfahren nicht weiterverfolgt.)

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Herrenalb / Dobel hat daher am 13.11.2025 die Einleitung des 5. Änderungsverfahrens der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Herrenalb / Dobel besteht seit dem 1.1.1975 und wird aus den Gemeinden Bad Herrenalb und Dobel gebildet. Die Gemeinde Bad Herrenalb beinhaltet neben den Gemarkungsflächen Bad Herrenalb seit 1972 die Gemarkung der Ortsteile Neusatz und Rotensol sowie seit 1975 die Gemarkungsfläche Bernbach mit Bernbach Althof. Die Gemeinde Dobel schließt den Ortsteil Eyachmühle mit ein.

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Herrenalb / Dobel hat am 2.12.2003 in öffentlicher Sitzung die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes festgestellt. Das Landratsamt Calw hat, die von dem Gemeinsamen Ausschuss Bad Herrenalb / Dobel am 2.12.2003 in öffentlicher Sitzung beschlossene 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, mit Erlass vom 23.11.2004 Nr. 341/FND aufgrund von § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Herrenalb / Dobel hat am 03.05.2005 beschlossen die 1. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Bei den Änderungen handelte es sich um Änderungen der Art der baulichen Nutzung, die sich aufgrund geänderter Rahmenbedingungen für innerörtliche Flächen in Bad Herrenalb ergeben haben.

In der Gemeinde Dobel wurde durch die 1. Änderung die Voraussetzung für die Errichtung eines neuen Kindergartens geschaffen. Die Wirksamkeit der 1. Änderung wurde am 28.06.06 vom gemeinsamen Ausschuss beschlossen. Die Genehmigung der 1. Änderung liegt seit 30.01.2008 vor.

Am 04.12.2007 wurde die Einleitung der 2. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Herrenalb / Dobel vom Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Herrenalb / Dobel beschlossen. Dies wurde nötig, um die im Zuge der Sanierung „Kurpromenade“ angedachten Veränderungen für den zentralen innerstädtischen Bereich der Stadt Bad Herrenalb zu ermöglichen. Des Weiteren wurden im Zuge der Erarbeitung von Bebauungsplänen, Änderungen in der Darstellung der Wohnbauflächen notwendig. In der Gemeinde Dobel wurden Änderungen der baulichen Nutzung vorgesehen. Die Wirksamkeit der 2. Änderung wurde am 02.10.2008 vom gemeinsamen Ausschuss beschlossen.

Die 3. Änderung beinhaltet die Ergänzung der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbaufläche in der Schweizer Wiese um die Nutzung „Kliniken, Gesundheitswesen und Tourismus“, um die Errichtung eines Neubaus der Celenus-Klinik in der Stadt Bad Herrenalb zu ermöglichen und wurde parallel zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schweizer Wiese“ (i.K.g. 16.08.2018) erarbeitet. Die Wirksamkeit der 3. punktuellen Änderung wurde am 22.03.2018 vom Gemeinsamen Ausschuss beschlossen. Die Genehmigung der 3. punktuellen Änderung liegt seit 02.08.2018 vor, die Bekanntmachung erfolgte am 09.08.2018.

Die 4. Änderung beinhaltet die Änderung der baulichen Nutzung von Grünfläche in Verkehrsfläche „Ruhender Verkehr“ in der Stadtmitte Bad Herrenalbs, um eine dauerhafte Parkplatznutzung zu ermöglichen. Zudem wurde im Ortsteil Rotensol die Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Kindergartens durch die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf „Kindergarten“ geschaffen. Die Wirksamkeit der 4. Änderung wurde am 13.11.2025 vom gemeinsamen Ausschuss

beschlossen, die Genehmigung erfolgt am ... und die Bekanntmachung erfolgte am

Die vorliegende 5. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Herrenalb / Dobel ist auf Grund der unter Kapitel 1 aufgeführten Zielsetzungen und Gründen erforderlich. Rechtsgrundlage für die 5. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Herrenalb / Dobel hat am 13.11.2025 beschlossen das Änderungsverfahren für die 5. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes VR Bad Herrenalb / Dobel einzuleiten.

3 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

3.1 Gemeinde Dobel

3.1.1 Änderung der Nutzung von Gemischter Baufläche in Sonderbaufläche „Lebensmitteldiscounter“

Die Grundversorgung mit Lebensmitteln in Dobel wird gegenwärtig durch einen bestehenden Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche unter 800 m² gesichert. Ergänzt wird das Versorgungsangebot in der Gemeinde Dobel lediglich noch durch wenige Geschäfte wie Bäckerei, Metzgerei, Früchte- und Gemüseladen, Schreibwarengeschäft und ein Sport-Mode-Geschenke & Accessoires-Geschäft in der Waldklinik.

Der vorhandene Lebensmitteldiscounter, am nördlichen Ortsrand gelegen, ist zwischenzeitlich in die Jahre gekommen und soll nun modernisiert bzw. erneuert und die Verkaufsfläche von ca. 675 m² auf ca. 1.050 m² erweitert werden. Mit der Änderung eines Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau und die Verkaufsflächenvergrößerung geschaffen werden. Den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Dorfwiesen – 2. Änderung“ hat der Gemeinderat am 07.03.2023 gefasst. Im Bebauungsplan wird die Fläche als Sonstiges Sondergebiet „Lebensmitteldiscounter“ und Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese mit ökologischer Funktion“ festgesetzt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als Gemischte Baufläche dargestellt. Nördlich an die Gemischte Baufläche angrenzend ist eine Grünfläche dargestellt. Für den nördlichen Bereich des Plangebietes sieht der Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB eine Fläche für Landwirtschaft vor.

Um die Erweiterung des Lebensmitteldiscounter zu ermöglichen, wird nun in der 5. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter“ sowie eine Grünfläche im Norden dargestellt.

Im Flächennutzungsplan sind zudem Hauptversorgungsleitungen dargestellt, die das Plangebiet queren. Die Hauptwasserleitung wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens verlegt, die geänderte Trasse wird in der 5. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgenommen.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend setzt sich die Fläche für Landwirtschaft fort und wird teilweise von Natura 2000 Fläche (FFH-Gebiet 7116-341 Albtal mit Seitentälern) überlagert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Eine Beeinträchtigung von FFH-Lebensraumtypen oder Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie im FFH-Gebiet ist nicht zu erwarten. Die potentiell mögliche mittelbare Beeinträchtigung der Population des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings im FFH-Gebiet wird durch entsprechende Maßnahmen zur Förderung der Vorkommen außerhalb des FFH-Gebietes ausgeglichen.



Abbildung 1: Gegenüberstellung Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan und Auszug aus 5. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, Entwurf vom 19.03.2026, Änderung der Nutzung (**blau**) und Neudarstellung (**rot**)

3.2 Übersicht der Änderungen

Für die Bilanzierung der Flächenänderungen im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird zwischen drei Formen der Änderung unterschieden:

Als Neudarstellung werden Flächen bezeichnet, die bislang als „Flächen für die Landwirtschaft“ oder „Grünflächen“ dargestellt. Diese Kategorie umfasst somit die erstmalige Inanspruchnahme bislang unversiegelter, „grüner“ Flächen für versiegelungsrelevante Nutzungen.

Die Kategorie „Änderung der Art der Nutzung“ bezieht sich auf Flächen, die bereits als Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Hier erfolgt keine grundlegende Änderung der baulichen Nutzbarkeit, sondern lediglich eine Anpassung der Nutzungstypologie, beispielsweise durch eine Umwandlung einer gemischten Baufläche in eine Sonderbaufläche.

Die dritte Form der Änderung betrifft Nutzungsänderungen, bei denen keine bauliche Versiegelung erfolgt, beispielsweise die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Grünflächen. Da in diesen Fällen keine grundlegende bauliche Inanspruchnahme erfolgt, sind sie von den Neudarstellungen differenziert zu betrachten.

Im Zuge der 5. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Bad Herrenal / Dobel sind insgesamt folgende Änderungen in Dobel vorgesehen:

	rechtswirksamer Flächennutzungsplan		5. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes	
NUTZUNGS- ÄNDERUNG	Fläche für Landwirtschaft	0,09 ha	Grünfläche	0,09 ha
NEUDAR- STELLUNG	Fläche für Landwirtschaft	0,07 ha	Sonderbaufläche	0,07 ha
NEUDAR- STELLUNG	Grünfläche	0,13 ha	Sonderbaufläche	0,13 ha
ÄNDERUNG DER BAULI- CHEN NUT- ZUNG	Gemischte Baufläche	0,42 ha	Sonderbaufläche	0,42 ha

Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren umfasst in der Summe die Nutzungsänderungen und Neudarstellungen von ca. 0,71 ha. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Dobel, sowie den BP „Dorfwiesen – 2. Änderung“ keine maßgeblichen neuen Flächeninanspruchnahmen vorbereitet werden (0,2 ha). Der Bebauungsplan „Dorfwiesen – 2. Änderung“ wurde gemeinsam mit den örtlichen Bauvorschriften am 16.12.2025 vom Gemeinderat Dobel zur Satzung beschlossen.

In Bad Herrenalb sind keine Änderung vorgesehen.

4 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind durch die Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

4.1 Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren „Dorfwiesen – 2. Änderung“

Im Bereich der Nutzungsänderung /Neudarstellung befindet sich im Parallelverfahren der Bebauungsplan „Dorfwiesen – 2. Änderung“ in Aufstellung. Zwischenzeitlich wurde der BP „Dorfwiesen – 2. Änderung“ zur Satzung beschlossen (16.12.2025).

Der im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Dorfwiesen – 2. Änderung“ zu erarbeitende Umweltbericht ist zugleich Umweltbericht des vorliegenden Flächennutzungsplanänderungsverfahrens.

Die Zusammenfassung des Umweltberichts (Bebauungsplan „Dorfwiesen 2. Änderung“ Gemeinde Dobel, Umweltbericht, Planungsbüro Beck GmbH, Karlsruhe, 06.08.2025) lautet wie folgt (S. 42 f):

„Schutzgut Pflanzen/Tiere

Die Umsetzung des Bebauungsplans „Dorfwiesen 2. Änderung“ in der Gemeinde Dobel führt zu einem unvermeidbaren Eingriff in den Lebensraumtyp 6510 (FFH-Mähwiesen), die sowohl als Biototypen als auch als Lebensraumtypen für diese Falterart dienen.

Laut § 15 BNatSchG sind in solchen Fällen Ausgleichsmaßnahmen notwendig, um die durch das Vorhaben verursachten Beeinträchtigungen auszugleichen.

Es muss sowohl die Wiese als auch der Falter ausgeglichen werden. Im Gew. „Burkhartsfeld“ Flst. Nr. 336/2 wird die Lebensstätte des Falters ausgeglichen, im Gew. „Hausäcker Flst.-Nr. 438/1 kann die Wiese ausgeglichen werden. Beide Grundstücke gehören der Gemeinde.

Artenschutz

Artenschutzrechtlich sind im Planungsgebiet Europäische Vogelarten und Schmetterlinge betroffen. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) wird unter Berücksichtigung der in der artenschutzrechtlichen Prüfung aufgezeigten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen im Zuge der Planungs-umsetzung nicht ausgelöst.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine bedeutenden Wechselwirkungen durch Umsetzung der Planung zu erwarten.

Eingriff-Ausgleich

Zum Eingriffs-Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebietes sind v.a. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und FFH-Mähwiesen und auf den Grundstücksflächen festgesetzt.

Der Eingriff in das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ wird ausgeglichen. Sowohl der Eingriff in die Lebensstätte des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings als auch in den Lebensraumstyp „Magere Flachland-Mähwiesen“ (LRT 6510) kann auf gemeindeeigenen Flächen ortsnah ausgeglichen werden.

[Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren „Dorfwiesen – 2. Änderung“, Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe, 06.08.2025]

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Dorfwiesen – 2. Änderung“ wurden die weiteren fachlichen Aspekte Artenschutz und raumordnerische Verträglichkeit bereits untersucht und beurteilt.

(Hinweis: Die im Zuge des Bebauungsplanungsverfahrens zu erarbeitenden Fachgutachten werden/wurden dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, sind jedoch nicht Gegenstand der Flächen-nutzungsplanung.)

5 Auswirkungen der Planung

Die 5. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Bad Herrenalb / Dobel im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Dorfwiesen - 2. Änderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dessen Umsetzung (vorbereitender Bauleitplan).

VR Bad Herrenalb / Dobel, den

Klaus Hoffmann

Verwaltungsgemeinschaftsvorsitzender

6 Anlagen

- **Umweltbericht** zum Bebauungsplanverfahren „Dorfwiesen 2. Änderung“, Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe, 06.08.2025

Hinweis: Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Flächennutzungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beigefügt.