



**Gemeindeverwaltungsverband
Oberes Zabergäu**

Flächennutzungsplan

9. Änderung der 1. Fortschreibung

Erläuterungsbericht gem. § 5 (5) BauGB

A: „Gässle Erweiterung“ (Güglingen)

B: „Am Flügelsee“ (Güglingen)

C: „Wohnmobilstellplatz Ehmetsklänge“ (Zaberfeld)

D: Berichtigungen

E: Anpassungen

VORENTWURF



Vermessung • Stadtplanung
Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

Büro Untergruppenbach
Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach
Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26

info@kaeser-ingenieure.de
www.kaeser-ingenieure.de

Projektnummer: 3 2022 0863

INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNG 6

A: Gässle Erweiterung

Teil 1:

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

- 1. Erfordernis der Planaufstellung 5**
- 2. Planerische Zielsetzung 5**
- 3. Planerische Vorgaben 5**

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht 6

B: Am Flügelsee

Teil 1:

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

- 1. Erfordernis der Planaufstellung 7**
- 2. Planerische Zielsetzung 7**
- 3. Planerische Vorgaben 7**

Teil 2 der Begründung: Umweltbericht 8

C: Wohnmobilstellplatz Ehmetsklinge

Teil 1:

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

- 1. Erfordernis der Planaufstellung 9**
- 2. Planerische Zielsetzung 9**
- 3. Planerische Vorgaben 9**

Teil 2 der Begründung: Umweltbericht 9

D: Berichtigungen

- | | |
|--|----|
| 1. Gartenäcker (Zaberfeld-Michelbach) | 10 |
| 2. Ob dem Höppler §13b BauGB (Zaberfeld-Leonbronn) | 11 |
| 3. Gottesacker III § 13b BauGB (Zaberfeld) | 12 |

E: Anpassungen 13

Zeichenerklärung 14

VORBEMERKUNG

Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 1997 für den Verwaltungsraum „Oberes Zabergäu“ wurde am 30.07.1999 genehmigt. Zwischenzeitlich wurde der Flächennutzungsplan acht Mal mit Deckblättern geändert. Die 8. Änderung wurde am 05.07.2019 wirksam.

Das gesamte Planwerk wurde zwischenzeitlich auf dem Stand der 6. Änderung digitalisiert.

Die 9. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Oberes Zabergäu soll hiermit eingeleitet werden. Primäres Ziel der Änderung ist die Parallelität zum Bebauungsplan „Gässle Erweiterung“, welcher sich bereits in der Aufstellung befindet. Aufgrund von aktuell abgeschlossenen Bebauungsplänen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) sowie Bebauungsplänen gem. § 13b (beschleunigtes Verfahren) sollen die notwendigen Anpassungen des Flächennutzungsplans, die im Wege der Berichtigung vorgenommen werden können, deklaratorisch ebenfalls in die 9. Änderung aufgenommen (vgl. Kap. D) werden. Dies gilt auch für einige redaktionelle Anpassungen (vgl. Kap. E).

A. Güglingen
Neudarstellung Gewerbliche Baufläche „Gässle Erweiterung“
Gewerbliche Baufläche (G) (ca. 0,5 ha)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadt Güglingen liegt eine Bauanfrage zur Erweiterung eines bestehenden Fensterbaubetriebs vor. Die Erweiterung soll auf einer direkt an den bestehenden Standort angrenzenden Fläche realisiert werden. Die Planung umfasst neben der neuen Fertigungshalle einen Verbindungsbau zum bestehenden Betrieb, einen überdachten Verladebereich, eine LKW-Umfahrt zur bereits bisher genutzten Verladestelle, sowie eine Parkplatzanlage im Bereich zwischen den Hallen. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des GVV Oberes Zabergäu als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, der aufzustellende Bebauungsplan ist also nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Stadt hat zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Zur Wahrung des planungsrechtlichen Entwicklungsgebots (§ 8 (2) BauGB) ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

2. Planerische Zielsetzung

Ziel der Planung ist die Aufnahme der Flächendarstellung „Gewerbliche Baufläche“, als planungsrechtliche Grundlage für das auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung projektierte Vorhaben (Parallelverfahren).

Die Erweiterung des Fensterbaubetriebs ist direkt im Anschluss an den bestehenden Betrieb geplant. Dies ist bezüglich der Betriebsabläufe der sinnvollste Standort, da somit Fahrten zwischen verschiedenen Standorten entfallen können. Durch diese Fahrten würden sowohl für den Betrieb wirtschaftliche Nachteile als auch für das bereits jetzt stark belastete Straßennetz zusätzliche Belastungen auftreten. Die Planung ist somit standortgebunden und nur an dieser Stelle sinnvoll umzusetzen. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist deshalb erforderlich und unvermeidlich.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Oberes Zabergäu als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bereich des bestehenden Betriebsgeländes ist als Gewerbefläche dargestellt. Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Die Flächen sollen im Rahmen der Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans als Gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Das Plangebiet ist auf der Ebene der Regionalplanung nicht überplant.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Oberes Zabergäu größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bereich des bestehenden Betriebsgeländes ist als Gewerbefläche dargestellt.

Teil 2: Umweltbericht

Im Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vorliegenden, ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Im Rahmen der hier gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung wird von der Abschichtungsmöglichkeit nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB Gebrauch gemacht und auf den Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie auf die artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Gässle Erweiterung“ verwiesen, welcher im Parallelverfahren zur 9. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgestellt wird. Aufgrund der Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht mit zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen, da die Flächen identisch sind.

B. Güglingen: Neudarstellung Sonderbaufläche „Am Flügelsee“ Sonderbaufläche (S)(ca. 5,2 ha)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Am Flügelsee“ ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Zur Wahrung des Entwicklungsgebots (§ 8 (2) BauGB) ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

2. Planerische Zielsetzung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung bzw. Ordnung der bestehenden Naherholungseinrichtung zwischen Güglingen und Eibensbach. Über die Bestandssicherung hinaus soll im Bereich des bestehenden Gebäudes, das bisher als Geräte- und Remisehalle genehmigt ist eine Erweiterung zur Bewirtschaftung als Kiosk sowie Sanitär- und Nebenräume geregelt werden. In diesem Zusammenhang werden auch die vorhandenen Lagergebäude und die landwirtschaftliche Lagerhalle auf Flurstück 1550 in die Planung übernommen. Außerdem werden PKW-Stellplätze und ein Bereich für Fahrradabstellplätze ausgewiesen.

Mit dem Bebauungsplan soll der Besucherverkehr von der öffentlichen Grünfläche auf Flurstück 1558 (Bachfläche) ausgeschlossen werden. Deshalb sind Stellplätze auf Flurstück 1550 ausgewiesen.

Der Großteil des Bebauungsplanes ist als private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen. Durch die Zweckbestimmung „Angelteiche“ bzw. „privater Fischteich“ werden die für den Betrieb erforderlichen Anlagen definiert.

Die Bebauung ist auf verhältnismäßig kleine Bereiche beschränkt, um den Außenbereichscharakter beizubehalten. Der Betrieb als Erholungseinrichtung soll gewährleistet sein. Auf den Grünflächen, außerhalb der überbaubaren Flächen, sind nur für Angelsport und Naherholung erforderliche Anlagen, wie Angelstege oder Sitzbänke im Bereich der Angelteiche, zugelassen.

Zur Anlieferung ist eine Zufahrt bis zum Gebäude auf Flurstück 1548 auf Schotterfläche zulässig. Der private Fischteich auf Flurstück 1553, der am 20. Mai 1998 genehmigt wurde, ist nicht für den öffentlichen Angelbetrieb bestimmt.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Im derzeit noch gültigen Regionalplan ist im Bereich des Bebauungsplanes ein regionaler Grünzug ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Oberes Zabergäu größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Rest der Fläche ist als Wasserfläche dargestellt.

Teil 2: Umweltbericht

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird von der Abschichtungsmöglichkeit gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB Gebrauch gemacht, das heißt die Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes erfolgte durch die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht des Bebauungsplanverfahrens Sondergebiet für Naherholung "Am Flügelsee". Der Bebauungsplan ist rechtskräftig.

C. Zaberfeld: Neudarstellung Sonderbaufläche „Wohnmobilstellplatz Ehmetsklunge“

Sonderbaufläche (S)(ca. 0,2 ha)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Wohnmobilstellplatz Ehmetsklunge“ ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Zur Wahrung des Entwicklungsgebots (§ 8 (2) BauGB) ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

2. Planerische Zielsetzung

Mit der Lage im Naturpark Stromberg-Heuchelberg und dem Stausee Ehmetsklunge ist die Gemeinde Zaberfeld ein beliebtes touristisches Ausflugsziel mit entsprechender Infrastruktur. Die Gemeinde möchte die bereits vorhandenen, befristet genehmigten Wohnmobilstellplätze planungsrechtlich sichern und mit deren Erweiterung dem anhaltenden Trend zum Wohnmobilreisen nachkommen. Dafür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich, da mehr als drei Wohnmobilstellplätze vorgesehen sind, planungs- und bauordnungsrechtlich um einen Campingplatz. Das Plangebiet mit einer Größe von knapp 15 Ar wird daher als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz gemäß § 10 Abs. 1 und Abs. 5 (Campingplatzgebiete) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Es sollen Standplätze für das zeitlich befristete Abstellen selbstfahrender Wohnmobile und die dafür benötigte Infrastruktur zugelassen werden. Das Abstellen sonstiger mobiler Unterkünfte wie z.B. Zelte, Wohnwagen, Wohncontainer usw. ist ausdrücklich nicht zulässig.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Im derzeit noch gültigen Regionalplan liegt das Plangebiet innerhalb eines Gebiets für Erholung.

3.2 Flächennutzungsplan

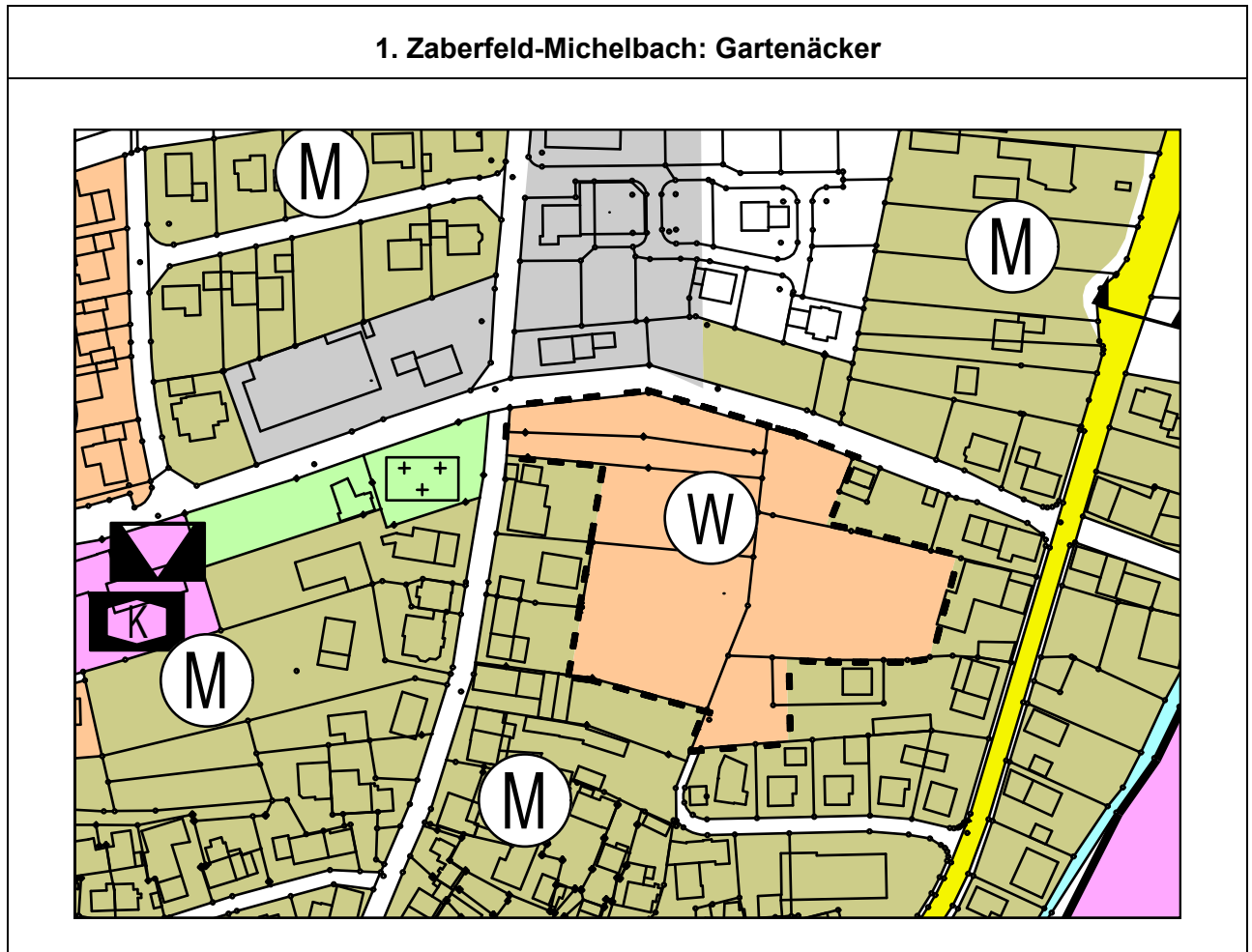
Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Oberes Zabergäu als Grünfläche dargestellt.

Teil 2: Umweltbericht

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird von der Abschichtungsmöglichkeit gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB Gebrauch gemacht, das heißt die Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes erfolgt durch die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht des Bebauungsplanverfahrens Sondergebiet für Naherholung " Wohnmobilstellplatz Ehmetsklunge".

D: Berichtigungen

In den vergangenen Jahren sind außerdem mehrere Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB oder im Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt worden. Auch diese sollen nun als Berichtigungen gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

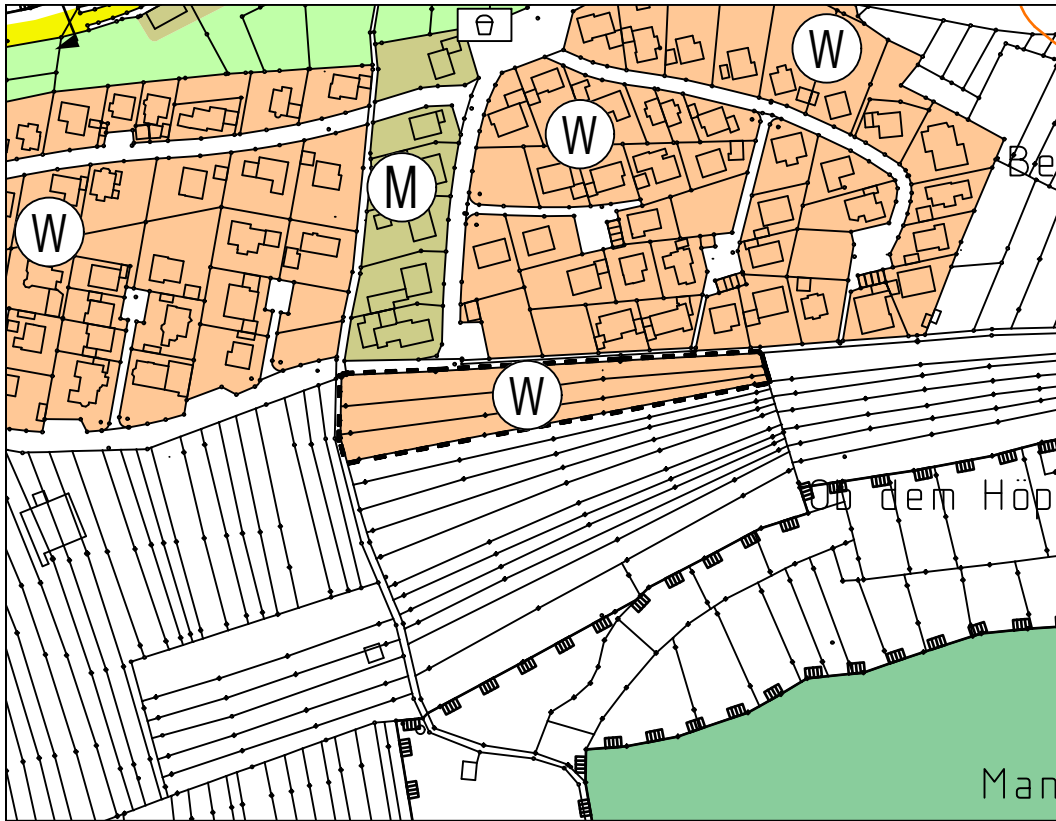


Teilverwaltungsraum:	Zaberfeld
Gemarkung:	Michelbach
Fläche:	Gartenäcker
Flächengröße:	ca. 1,1 ha

Berichtigung:

Auf der Fläche ist am 18.04.2019 der Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Gartenäcker“ in Kraft getreten, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Daher wird die Darstellung im Flächennutzungsplan zu Wohnbaufläche berichtigt (Bisherige Darstellung: Grünfläche).

2. Zaberfeld-Leonbronn: Ob dem Höppler

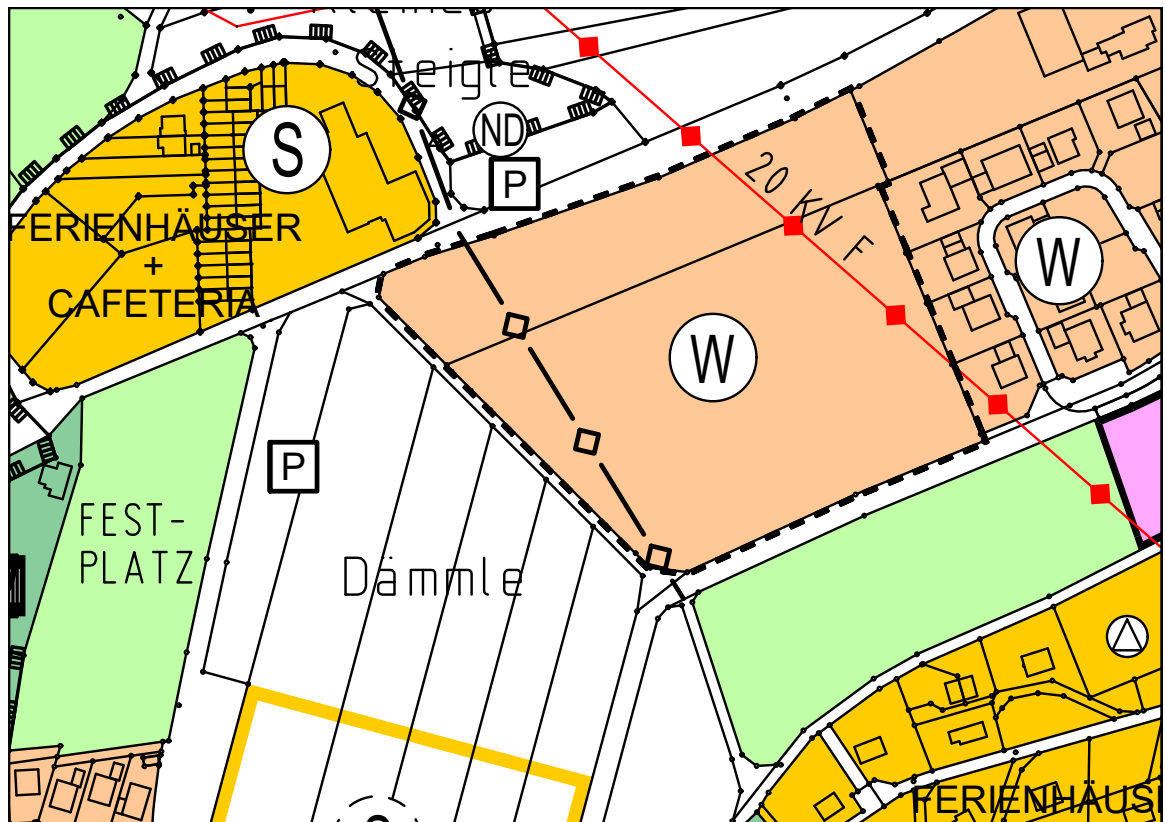


Teilverwaltungsraum: Zaberfeld
Gemarkung: Leonbronn
Fläche: Ob dem Höppler
Flächengröße: ca. 0,6 ha

Berichtigung:

Auf der Fläche ist am 13.01.2022 der Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB „Ob dem Höppler“ in Kraft getreten, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Daher wird die Darstellung im Flächennutzungsplan zu Wohnbaufläche berichtigt (Bisherige Darstellung: Fläche für Landwirtschaft).

3. Zaberfeld: Gottesacker III



Teilverwaltungsraum: Zaberfeld
Gemarkung: Zaberfeld
Fläche: Gottesacker III
Flächengröße: ca. 2,5 ha

Berichtigung:

Auf der Fläche ist am 19.11.2021 der Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB „Gottesacker III“ in Kraft getreten, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Daher wird die Darstellung im Flächennutzungsplan zu Wohnbaufläche berichtigt (Bisherige Darstellung: Grünfläche - Sportplatz).

E: Anpassungen

Im Zuge der 9. Änderung der 1. Fortschreibung sollen zusätzlich zu den Änderungen diverse Anpassungen vorgenommen werden. So sind die Bebauungspläne „Gottesacker II“, „Herrenäcker-Baumpfad, Erweiterung“ und „Ob der großen Hohle“ inzwischen rechtskräftig bzw. teilweise bereits bebaut, jedoch bisher entweder nicht oder als „in Planung“ im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese Flächen sollen nun im Zuge einer Anpassung in den Flächennutzungsplan aufgenommen bzw. als Flächen „im Bestand“ dargestellt werden.

Des Weiteren ergibt sich eine kleinere Korrektur innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Hintere Wiesen“ in Güglingen und der Wohnbauflächen „Alter Morgen“ in Pfaffenhofen.

- a) **Zaberfeld „Bitz“**: Bisherige Darstellung im FNP: Sonderbaufläche in Planung → neue Darstellung: Sondergebiet Bestand
- b) **Güglingen „Herrenäcker-Baumpfad, Erweiterung“**: Bisherige Darstellung im FNP: Wohnbaufläche in Planung → neue Darstellung: Wohnbaufläche Bestand
- c) **Güglingen „Gewerbegebiet Lüssen“**: Bisherige Darstellung im FNP: Gewerbliche Bauflächen in Planung → neue Darstellung: Gewerbliche Bauflächen Bestand
- d) **Güglingen-Frauenzimmern „Ob der großen Hohle“**: Bisherige Darstellung im FNP: Wohnbaufläche in Planung → neue Darstellung: Wohnbaufläche Bestand
- e) **Pfaffenhofen „Gehrner Erweiterung West“**: Bisherige Darstellung im FNP: Wohnbaufläche in Planung → neue Darstellung: Wohnbaufläche Bestand

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV) VOM 18.12.1990

BEZEICHNUNG	PLANZEICHEN	BEZEICHNUNG	PLANZEICHEN
Wohnbauflächen (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 1 Nr. 1 BauAVO)		Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)	
Gemischte Bauflächen (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 1 Nr. 2 BauAVO)		Regenrückhaltebecken (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)	
Sonderbauflächen (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 1 Nr. 4 BauAVO)		Regenüberlaufbecken (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)	
Gewerbliche Bauflächen (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 1 Nr. 3 BauAVO)		Überschwemmungsgebiet (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)	
Gewerbegebiet (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 2 Nr. 8 BauAVO)		HQ 100 Linie	
Industriegebiet (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 2 Nr. 9 BauAVO)		Wasserschutzgebiet Zone I, II, III (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)	
Sanierungsgebiete (§5 Abs. 4 BauGB)		Flächen für Aufschüttungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)	
Flächen für Gemeinbedarf – Sport- u. Spielanlagen (§5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)		Fläche für Abgrabungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)	
Öffentliche Verwaltungen		Flächen, unter denen der Bergbau ungeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind. (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB)	
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		Alllastenvordichtig eingestufte Flächen (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)	
Schule		Naturschutzgebiet (§ 5 Abs. 4 BauGB)	
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		Naturdenkmal flächenhaft (§ 5 Abs. 4 BauGB)	
Kirche/kirchl. Einrichtungen		Landschaftsschutzgebiet (§ 5 Abs. 4 BauGB)	
Post		FFH-Gebiete (Flora, Fauna, Habitat) (§ 5 Abs. 4 BauGB)	
Kindergarten		Naturdenkmal (§ 5 Abs. 4 BauGB)	
Feuerwehr / Gerätehaus		nach § 32 NatSchG geschütztes Biotop (§ 5 Abs. 4 BauGB)	
Hallenbad		Kulturdenkmal (§ 5 Abs. 4 BauGB)	
Sportanlagen		Bodenmerkmal	
Spielflächen		Bahnanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)	
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 35 (3) 3 BauGB)		Flächen für den überörtlichen Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 4 BauGB)	
Elektrizität		Hauptverkehrsstraße mit Ortsdurchfahrtsgrenze (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 4 BauGB)	
Brunnen		Grenze des Naturparks Stromberg – Hauchelberg	
Hochbehälter		Öffentliche Parkplätze	
Abwasser		geplanter Hubschrauberlandeplatz	
Abfall		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches/Verwaltungsraums	
Wasser		Grenze des Teilverwaltungsraums	
Gas		Grenze Wildpark Tripsdrill	
Hauptversorgungs- und Entsorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)		Sicherheitszone mit einem Radius von 300 m	
elektrische Freileitung		Grenze Gewässerentwicklung	
elektrisches Kabel		Nummerierung s. Begründung zur 3. Änd. der 2. Fortschreibung	
Gasleitung			
Pipeline			
Wasserleitung			
Abwasserleitung			
Richtfunkstrecke mit Freihaltezone			
Grünflächen (§5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)			
Dauerkleingärten			
Parkanlagen			
private Grünfläche			
Friedhof			
Spielplatz			
Sportplatz			
Freibad / Badeplatz			
Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)			
Flächen für Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)			
Flächen für Weinbau / Cistanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)			
Aussiedlerhof			

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 28.03.2023
Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Planung