

Gemeindeverwaltungsverband Oberes Zabergäu

Tagesordnungspunkt Nr. 2

Vorlage Nr. 13/2025

Sitzung der Verbandsversammlung

am 26.06.2025

-öffentlich-

Flächennutzungsplan, 10. Änderung der 1. Fortschreibung

- a) Behandlung von Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung (Abwägung)
- b) Auslegungsbeschluss

Beschlussantrag:

- a) Den Behandlungsvorschlägen zu den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wird zugestimmt.
- b) Der Entwurf der 10. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, mit Stand 05.11.2024 / 10.06.2025 soll zusammen mit dem Erläuterungsbericht entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und die beteiligten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt werden.

ABSTIMMUNGSERGEBNIS

	Anzahl	
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Enthaltungen		

a) Abwägung

Die Verbandsversammlung beschloss in Ihrer Sitzung am 19.11.2024 sowohl den Aufstellungsbeschluss sowie die frühzeitige Öffentlichkeits- als auch Behördenbeteiligung der 10. Änderung der 1. Fortschreibung. Der frühzeitigen Offenlage zugrunde lagen die Änderungsbereiche:

- Frauenzimmern: „Riedfurt-West, 2. Änderung – KiTa Jakobsäcker“
- Zaberfeld: „Feuerwehrmagazin Zaberfeld“

Berichtigt gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB werden die Bereiche:

- Zaberfeld: „Dämmle – 1. Änderung“

Die frühzeitige Offenlage erfolgte im Zeitraum vom 16.12.2024 bis einschließlich 31.01.2025. Mit Schreiben vom 10.12.2024 wurde den Behörden sowie auch den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

In der Anlage erhalten Sie eine Auflistung der eingegangenen Stellungnahmen mit den jeweiligen Behandlungsvorschlägen.

b) Auslegungsbeschluss

Im Rahmen des Verfahrens zur 10. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde nachdem die frühzeitige Offenlage im Zeitraum vom 16.12.2024 bis einschließlich 31.01.2025 stattgefunden hat, die vorgebrachten Anregungen und Bedenken abgewogen.

Als nächster Verfahrensschritt muss die Veröffentlichung im Internet und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB stattfinden.

Die Offenlage soll aufgrund der Sommerferien im Zeitraum vom 07.07.2025 bis 15.08.2025 erfolgen.

10.06.2025 / Stöhr-Klein

Landkreis: Heilbronn
 Verwaltungsraum: Oberes Zabergäu
 Teilverwaltungsraum: Güglingen und Zaberfeld

10. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Vorlage zur Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 26.06.2025

Eingegangene Anregungen anlässlich der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 16.12.2024 - 31.01.2025:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
01. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung vom 16.12.2024	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme.
02. Amprion GmbH vom 18.12.2024	Im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Kenntnisnahme. Dies ist erfolgt.
03. Bürgermeisteramt Güglingen vom 18.12.2024	Zu o.g. Flächennutzungsplanverfahren und der öffentlichen Auslegung des Entwurfs werden seitens des Stadtbauamtes keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme.
04. Netze BW GmbH Netzentwicklung Mitte vom 19.12.2024	Vielen Dank für die Beteiligung zum o.g. Flächennutzungsplan. Für das Bauvorhaben Riedfurt-West, 2. Änderung – KiTa Jakobsäcker hat unsere Stellungnahme vom 25.07.2024 (siehe Anhang) weiterhin Gültigkeit. Gegen das Bauvorhaben Feuerwehrmagazin Zaberfeld haben wir keine Einwände. Wir bitten darum, den Leistungsbedarf frühzeitig anzumelden.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung im Zuge der Bauplanung.
05. MVV Netze GmbH vom 03.01.2025	Vielen Dank für das Anzeigen Ihres Flächennutzungsplans 10. Änderung. Im Anhang finden sie unsere Stellungnahme sowie einen Bestandsplanausschnitt zu o.g. Betreff. Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Nach Prüfung Ihrer Unterlagen nehmen wir zu o.g. Betreff wie folgt Stellung: Im Geltungsbereich Feuerwehrmagazin Zaberfeld und Zaberfeld-Dämmle sind keine Versorgungsleitungen der MVV Energie AG verlegt.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Im Geltungsbereich „KiGa Jakobsäcker“ ist eine Gasmitteldruckversorgungsleitung d 110*10.0 PEHD sowie Gasmitteldruckhausanschlussleitungen der MVV Energie AG verlegt.</p> <p>Anbei ein Bestandsplanausschnitt der v.g. Gasleitungen im betreffenden Bereich zur Orientierung.</p> <p>PLAN!</p> <p>Grundsätzlich sind Überbauungen und Überpflanzungen unserer Leitungen nicht zulässig.</p> <p>Wir bitten Sie uns weiterhin in Ihrer Planung zu berücksichtigen und über das weitere Vorgehen zu informieren.</p> <p>Vielen Dank für Ihre Benachrichtigung.</p> <p>Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im Bereich der Leitung sind keine Hochbauten, sondern lediglich Parkplätze und Überfahrten geplant. Sie wird also im Bebauungsplan beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>06. Polizeipräsidium Heilbronn Führungs- und Einsatzstab Stabsbereich Einsatz - Sachbereich Verkehr - vom 07.01.2025</p>	<p>Bezüglich der Planungen wird von hieraus folgendes angemerkt.</p> <p>Zu A (Kindertagesstätte)</p> <p>Die Zufahrt zu der geplanten Kindertagesstätte erfolgt über die Jakobsäckerstraße. Ist diese Straße für Begegnungsverkehr geeignet?</p> <p>Ist hier dann ein Gehweg vorgesehen für Eltern die die Kinder fußläufig bringen?</p> <p>Wird die Zufahrt bis zur Kindertagesstätte ausgeleuchtet.</p> <p>Könnte ein Zugang von der Riedfurtstraße erfolgen, zumindest ein Fuß-/Radweg?</p> <p>Die Lage verleitet eventuell, falls Kinder von Güglingen kommen, dass Eltern den Feldweg (Beethovenstraße/Herrenäckerstraße) zur Hin-/Anholung nutzen.</p>	<p>Die Jakobsäckerstraße dient bereits heute als Zufahrt zum Sportplatz, zum Sportheim und zur Riedfurthalle. Bis zu dieser Stelle ist sie teilweise für einen Begegnungsverkehr ausgelegt (teilweise mit Ausweichbuchten). Im Plangebiet wird sie bis zu den geplanten Elternparkplätzen der KiTa verbreitert.</p> <p>An der Jakobsäckerstraße existiert bereits ein Gehweg. Dieser endet ca. 30 m vor der geplanten KiTa. Zudem gibt es eine direkte fußläufige Verbindung von Frauenzimmern über die ca. 45 m nördlich des Plangebiets befindliche Brücke über den Riedfurtbach.</p> <p>Dies ist bereits der Fall.</p> <p>Von der Riedfurtstraße gibt es einen fußläufigen Zugang. Dieser erfolgt über die bestehende Brücke über den Riedfurtbach ca. 45 m nördlich der geplanten KiTa.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine fußläufige Erreichbarkeit über diesen Feldweg ist erwünscht. Ein Befahren mit Kraftfahrzeugen ist nicht zulässig. Die Einhaltung dieser Regelung muss natürlich kontrolliert werden.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Zu B (Feuerwehr)</p> <p>Das Gelände wird durch die L 1103 angedient und dies außer Orts. Das Gelände liegt hier in einem Kurvenbereich und die Einfahrt würde, falls Feuerwehrleute aus Leonbronn kommen, eine Gefahrenstelle darstellen.</p> <p>Da die Feuerwehr für Gefahrensituationen da sein soll, sollte sie durch 2 Zufahrten erreichbar sein. Dies wäre hier nicht möglich.</p> <p>An die Erreichbarkeit für eventuelle Kinder-Jugendliche für die Jugendfeuerwehr sollte auch gedacht werden.</p> <p>Bei Anfahrten in Einsatzfall könnte die Ausfahrt des Supermarkts ebenfalls eine Gefahrenstelle darstellen, da diese hier aus dem Stand anfahren und die Geschwindigkeiten eventuell falsch einschätzen.</p>	<p>Die Ausgestaltung der Zufahrt von der Leonbronner Straße wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens abgestimmt und konkretisiert werden.</p> <p>Die Gemeinde Zaberfeld hat sich für diesen Standort entschieden, da die Vorteile überwiegen. Auch und gerade bei der Erreichbarkeit ist der Standort zwischen Zaberfeld und Leonbronn vorteilhaft.</p> <p>Die Erreichbarkeit für Kinder und Jugendliche ist neben der Leonbronner Straße auch über gut ausgebaute, asphaltierte Fuß- und Radwege entlang der Zaber gegeben.</p> <p>Die Ausgestaltung der Zufahrt von der Leonbronner Straße wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens abgestimmt und konkretisiert werden. Hierbei wird auch die Zufahrt zum Supermarkt berücksichtigt.</p>
<p>07. Handwerkskammer Heilbronn-Franken vom 09.01.2025</p>	<p>Das in Anlage beigefügte Schriftstück überlassen wir Ihnen mit der Bitte um Kenntnisnahme.</p> <p>In o.g. Angelegenheit werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>08. Stadt Brackenheim vom 13.01.2025</p>	<p>Beigefügt erhalten Sie die Stellungnahme der Stadt Brackenheim und der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Brackenheim-Cleebronn zur 10. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Zabergäu.</p> <p>Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit Ihrem Schreiben vom 11. Dezember 2024 haben Sie uns im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme zum Planvorentwurf zur 10. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Zabergäu gebeten.</p> <p>Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Bedenken gegen die 10. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>09. Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn vom 16.01.2025</p>	<p>nach Prüfung aller Unterlagen können wir Ihnen hiermit mitteilen, dass das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, keine Einwendungen gegen das o. g. Verfahren erhebt.</p> <p>Landeseigene Grundstücke der Liegenschaftsverwaltung, sowie Interessen und Planungen sind nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>10. Nabu Güglingen e.V. vom 20.01.2025</p>	<p>Zum Flächennutzungsplan 10. Änderung der 1. Fortschreibung "Riedfurt-West, 2. Änderung KiTa Jakobsäcker" nehmen wir wie nachfolgend Stellung.</p> <p>Das geplante Vorhaben in der Aue des Riedfurtales lehnen wir aus nachfolgenden Gründen ab.</p> <p>Der vorhabenbezogene Flächennutzungsplan berücksichtigt die Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) nicht im ausreichenden Maße, da am Gewässer entgegen der Notwendigkeiten, die Maßnahme zum Schutz und zur Verbesserung des ökologischen Zustandes eines Gewässers zumindest behindert, möglicherweise sogar verhindert wird. Letztlich könnten die Auswirkungen sogar den Hochwasserschutz von Unterliegern verschlechtern.</p> <p>Das geplante Bauvorhaben in einem Auenbereich, liegt im Retentionsbereich und Hochwasserrückhalt der Riedfurtbach. Der Grünbereich zum Sportplatz geht durch die Bebauung verloren. Damit auch die gesetzlich vorgeschriebenen 10 m breiten Gewässerrandstreifen.</p> <p>Beim letzten Starkregenereignis im Mai 2024 wurde der westliche Teil dieser Fläche überschwemmt. Bedingt durch den Klimawandel können Starkregenereignisse nicht ausgeschlossen werden. Der Kindergarten wird dadurch möglicherweise überschwemmt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der bestehende Gewässerrandstreifen wird im Bebauungsplan durch eine Pflanzbindung geschützt. Die Hochwassersituation wird sich voraussichtlich nicht verschlechtern, da der Planbereich bereits heute aufgeschüttet ist und somit kein Überschwemmungsgebiet betroffen ist.</p> <p>Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Fläche als Sportplatz festgesetzt (wenn auch nicht als solcher genutzt). Der bestehende Gewässerrandstreifen wird im Bebauungsplan durch eine Pflanzbindung geschützt. Die Hochwassersituation wird sich voraussichtlich nicht verschlechtern, da der Planbereich bereits heute aufgeschüttet ist und kein Überschwemmungsgebiet betroffen ist. Auch kann es aus demselben Grund nicht der Hochwasserretention dienen.</p> <p>Bei dem angesprochenen Starkregenereignis im Mai 2024 wurde das Plangebiet nicht überschwemmt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	 <p data-bbox="607 730 1328 778">https://www.gueglingen.de/website/de/wohnen-wirtschaft/umwelt-und-natur/starkregenrisikokarte - Simulation Übersicht Frauenzimmern (verschlämmt)</p> <p data-bbox="607 804 1328 852">Wir verweisen auf das Starkregenrisikomanagement der Stadt Güglingen und die Simulation der Ereignisse.</p> <p data-bbox="607 877 1328 1150">Mit Sicherheit werden sich in Zukunft Starkregenereignisse verstärken. Im ungünstigsten Fall wird, durch Schichtfluten auf vollgesogenen Böden und durch höhere Wasserstände auf den Flächen, Oberboden in beträchtlichem Umfang in die Talaue transportiert werden. Durch das Bauwerk der Kindertagesstätte werden Retentionsflächen versiegelt und Schäden für die Infrastruktur zu berücksichtigen sein. Auch könnten sich im Falle eines Starkregenereignisses, durch die Bebauung negative Auswirkungen auf Gebäude an der Brackenheimer Straße ergeben, da stärkere Schichtfluten auf die Jakobsackerstraße abgelenkt werden.</p> <p data-bbox="607 1176 1328 1358">Östlich der Kindertagesstätte befindet sich ein Tümpel mit stehendem Wasser. Entsprechend weitläufig sind Stechmücken verbreitet. Eine Ansiedlung der Tigermücke kann nicht ausgeschlossen werden. Der Außenbereich der Kindertagesstätte ist hiervon betroffen. Die Kinder werden bei einem weiteren Ausbreiten der Tigermücke gesundheitsgefährdet sein. Sie sind im Außenbereich grundsätzlich dem Angriff von Stechmücken ausgesetzt.</p>	<p data-bbox="1361 256 2087 416">Die hier dargestellte Karte zeigt ein extremes Starkregenereignis. Dieses ist jedoch bei der Bemessung nicht heranzuziehen. Relevant für Planungen ist das außergewöhnliche Starkregenereignis. Auf dieser Karte ist lediglich ein leichter Abfluss über das Plangebiet zu erkennen, welcher jedoch den Kindergarten nicht gefährdet, da die EFH hoch genug festgesetzt wird.</p> <p data-bbox="1361 877 2087 1066">Da das Plangebiet durch eine Aufschüttung bereits heute erhöht zur Jakobsackerstraße liegt, erfolgt der Abfluss aus der Umgebung im Falle eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses über die Jakobsackerstraße. Im Plangebiet selbst fließt fast ausschließlich nur das auch im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ab. Somit ist eine Verschlechterung der Situation auch im Falle einer Schichtflut nicht zu erwarten.</p> <p data-bbox="1361 1176 2087 1358">Der Teich befindet sich nördlich. Stechmücken können überall in der Nähe von Gewässern auftreten. Ihnen genügen bereits kleinste Pfützen und Tümpel zur Brut (z.B. Gartenteiche, Entwässerungsgräben, Vogeltränken, Fahrrillen in Rückegassen in Wäldern). Zudem befindet sich in direkter Nachbarschaft ein Sportplatz. Hier findet der Trainingsbetrieb primär in den Abendstunden, also der Hauptaktivitätszeit von Stechmücken statt. Es gab bislang keine Beschwerden.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Der alte Baumbestand wird drastisch reduziert und kann auch durch Neupflanzungen auf Jahre hinaus nicht ersetzt werden. Dadurch ergeben sich negative Folgen für Kühlung und Frischluft in diesen Bereich.</p> <p>Die Kindertagesstätte ist für Kinder der Kernstadt Güglingen geplant. Die Entfernung vom Stadtteil Güglingen schließt ein fußläufiges Erreichen aus. Das bedeutet, dass die Kinder mit dem Auto gebracht werden müssen. Die Abbiegespur der L1103, mit ihrer hohen Belastung zu den Anfahrtszeiten, ist dafür nicht geeignet und muss entsprechend teuer umgebaut werden. Auch die Zufahrtsstraße zur KiTa ist für den zu erwartenden KFZ-Verkehr zu schmal und das Verkehrsaufkommen entsprechend hoch. Schwierigkeiten beim Bringen und Abholen der Kinder ist vorprogrammiert. Die sich jährlich anhäufenden Fahrten stehen einem vernünftigen Klimaschutz und der Vermeidung von Fahrten im Verkehrssektor entgegen, Sie erhöhen die CO2- Emissionen der Stadt.</p> <p>Zusammenfassung: Die schwierige topographische Lage bezüglich der Auenbebauung, dem wachsenden Starkregenrisiko und die sich daraus ergebende, die dem Klimaschutz entgegenstehende Infrastruktur, sowie die verkehrstechnische Anbindung belastet die Riedfurtaue an dieser Stelle in verantwortlicher Weise.</p> <p>Der Änderung des Flächennutzungsplans, zum Ermöglichen der Bebauung in einer Talaue, widersprechen wir aus obengenannten Gründen.</p> <p>Dadurch ist auch der Bebauungsplan mit den entsprechenden Erfordernissen hinfällig.</p>	<p>Die baulichen Anlagen sind auf einer Wiesenfläche geplant. Der bestehende Auwaldstreifen wird im Bebauungsplan durch eine Pflanzbindung geschützt. Es wird somit kein einziger Baum für den Kindergarten gefällt.</p> <p>Alle Kinder haben die Möglichkeit, Kindergärten in allen Stadtteilen zu besuchen. Eine strikte Trennung zwischen Einrichtungen für Kinder aus Frauenzimmern und Einrichtungen für Kinder aus Güglingen gibt es nicht. Zudem besteht auch die Möglichkeit, den Kindergarten fußläufig sowohl von Frauenzimmern aus (über die nördlich über den Riedfurfbach führende Bücke), als auch von Güglingen aus (über einen asphaltierten Feldweg, die Entfernung zum Stadtrand beträgt über diesen Weg ca. 950 m) zu erreichen.</p> <p>Dieser Einschätzung kann nicht gefolgt werden. Die Topographie ist technisch leicht beherrschbar, dem erhöhten Grundwasserspiegel wird durch eine erhöhte EFH begegnet. Das Starkregenrisiko wird sich nicht erhöhen. Der Klimaschutz wird durch die Planung nicht gefährdet. Die verkehrstechnische Anbindung ist gesichert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Da sämtliche Erfordernisse beherrschbar und berücksichtigt sind, wird diese Einschätzung nicht geteilt.</p>
<p>11. Bauernverband Heilbronn-Ludwigsburg vom 20.01.2025</p>	<p>Vielen Dank für die Möglichkeit der Stellungnahme zum o.g. Vorhaben. Wir äußern uns aus Sicht des landwirtschaftlichen Berufsstandes wie folgt:</p> <p>Wir unterstützen grundsätzlich den Bau einer neuen Kindertagesstätte in Güglingen. Für diesen Standort sehen wir aber die folgenden drei Probleme:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Das erste Problem ist die Lage direkt neben dem Riedfurtbach, was bei künftigen Starkregenereignissen problematisch sein wird. Hierauf hatten wir bereits hingewiesen. Direkt im Anschluss befindet sich auch ein Feuchtgebiet.</p> <p>Das zweite Problem ist, dass diese Fläche bei sportlichen und Gemeindeveranstaltungen bisher als Parkfläche genutzt wurde. Diese fehlt dann.</p> <p>Der dritte und originär landwirtschaftliche Punkt ist der durch den Bau entstehende Verkehr auf dem Feldweg durch die Eltern, die Ihre Kinder vom Baugebiet Herrenäcker in Güglingen in den Kindergarten bringen. Problematisch wird hier vor allem der Autoverkehr sein, da der Feldweg erheblich kürzer ist als die Straßenverbindung.</p>	<p>Nach der Starkregengefährdungskarte, welche die Stadt im Jahr 2024 ausarbeiten ließ, ist bei einem seltenen Starkregenereignis keine Beeinträchtigung zu erwarten. Bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis ist auf der südlichen Hälfte des Plangebiets mit einer Überflutungstiefe von maximal 10 cm zu rechnen. Lediglich bei einem extremen Starkregenereignis ist von einer flächigen Betroffenheit auszugehen mit Überflutungstiefen von maximal 50 cm. Darauf wurde bereits im Vorfeld reagiert und die maximale EFH entsprechend hoch über dem Gelände festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine fußläufige Erreichbarkeit über diesen Feldweg ist erwünscht. Ein Befahren mit Kraftfahrzeugen ist nicht zulässig. Die Einhaltung dieser Regelung muss natürlich kontrolliert werden.</p>
<p>12. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 24.01.2025</p>	<p>Anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme in o. g. Sache.</p> <p>Wir bestätigen den Eingang Ihres Schreibens vom 10.12.2024 sowie den Erhalt der Planunterlagen.</p> <p>Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben und nach sorgfältiger Prüfung der Unterlagen wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken an dem geplanten Vorhaben bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>13. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 24.01.2025</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben. Unter Verweis auf die Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren mit dem Aktenzeichen RPF9-4700-44/46/2 vom 19.07.2024 sind von unserer Seite zur o.g. Planung keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>14. Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 - Raumordnung, Bau-recht, Denkmalschutz vom 29.01.2025</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Anbei erhalten Sie die Stellungnahme des Regierungspräsidiums.</p> <p>Vielen Dank für Die Beteiligung an o.g. Verfahren. Das Regierungspräsidium nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr- und der Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege - folgendermaßen Stellung:</p>	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p><u>Hochwasser</u> Nach der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 sind die Ziele und Grundsätze nach Ziffer I. und II. der Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz zu prüfen. Insbesondere sind hier auch nach Ziffer I.2.1 (Z) die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen. Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG).</p> <p>Straßenwesen und Verkehr <u>„Riedfurt West, 2.Änderung – KiGa Jakobsäcker“:</u> Die Belange der Bundes- und Landesstraßen sind hiervon nicht betroffen.</p> <p><u>„Feuerwehrmagazin Zaberfeld“:</u> Die geplante Fläche liegt entlang der freien Strecke im Zuge der Landesstraße L 1103. Nach dem Straßengesetz sind hier in einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, keine Hochbauten zulässig. Wir bitten um Einhaltung der Anbaubeschränkung.</p> <p>Grundsätzlich ist die Anbindung von Baugebieten an Bundes- und Landesstraßen spätestens im Rahmen der Aufstellung der entsprechenden Bebauungspläne mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 4, abzustimmen. Die verkehrliche Erschließung der Baugebiete hat im Regelfall über innerörtliche Straßen zu erfolgen. Neue Straßenanschlüsse zur Erschließung von Baugebieten an Außenstrecken der klassifizierten Straßen werden nur ausnahmsweise zugelassen und bedürfen der engen Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart. Die Kosten der neuen Straßenanschlüsse sind in allen Fällen von den Gemeinden zu tragen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Plangebiet ist nicht von einem Überschwemmungsgebiet betroffen. Die Überflutungsflächen (HQ100 und HQextrem) beschränken sich in diesem Bereich auf der Westseite des Riedfurfbachs auf die direkte Umgebung des Teichs, der sich nördlich befindet. Somit wird der Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt. Bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis ist auf der südlichen Hälfte des Plangebiets mit einer Überflutungstiefe von maximal 10 cm zu rechnen. Lediglich bei einem extremen Starkregenereignis ist von einer flächigen Betroffenheit auszugehen mit Überflutungstiefen von maximal 50 cm. Darauf wurde bereits im Vorfeld reagiert und die maximale EFH entsprechend hoch über dem Gelände festgesetzt. Die Belange des Hochwasserschutzes sind somit berücksichtigt. Der Erläuterungsbericht wurde ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die genaue Position des Gebäudes und damit auch die Einhaltung eventuell vorhandener Mindestabstände zu Infrastruktureinrichtungen wird im Bebauungsplanverfahren behandelt.</p> <p>Kenntnisnahme. Entsprechende Abstimmungen erfolgen im Bebauungsplanverfahren.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Die Abteilung 4 des Regierungspräsidiums Stuttgart ist mit detaillierten Planungsunterlagen weiterhin zu beteiligen.</p> <p>Abt. 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe, Tel. 0711/904-14242, Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de</p> <p>Denkmalpflege Das Landesamt für Denkmalpflege verweist auf die im Zuge des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens abgegebene Stellungnahme und die drin geäußerten denkmalfachlichen Belange hinsichtlich des denkmalgeschützten Gartengrundstücks an der Leonbronner Straße. Wir bitten diesbezüglich um die Anpassung des im Erläuterungsbericht unter 3. Planerische Zielsetzungen, 4.3 Denkmalpflege aufgeführten Absatzes. Laut Text wird „In das Kulturdenkmal nicht eingegriffen“, gemäß Bebauungsplan führt das Bauvorhaben jedoch zu einem Eingriff in den denkmalgeschützten Gartenbereich und die Einfriedungsmauer.</p> <p>Für Rückfragen steht zur Verfügung: Abt. 8 – Denkmalpflege Herr Lucas Bilitsch, Tel. 0711/904-45170, Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de</p> <p>Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p>	<p>Kennntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Der Passus im Erläuterungsbericht wurde an die korrekte Aussage im Bebauungsplan angepasst.</p> <p>Kennntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kennntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>15. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 30.01.2025</p>	<p>Als Anlage überlassen wir die Stellungnahme des Regionalverbandes zu o. g. Verfahren. Der Versand erfolgt ausschließlich digital.</p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem o. g. Verfahren.</p> <p>Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 zu folgender Einschätzung:</p>	

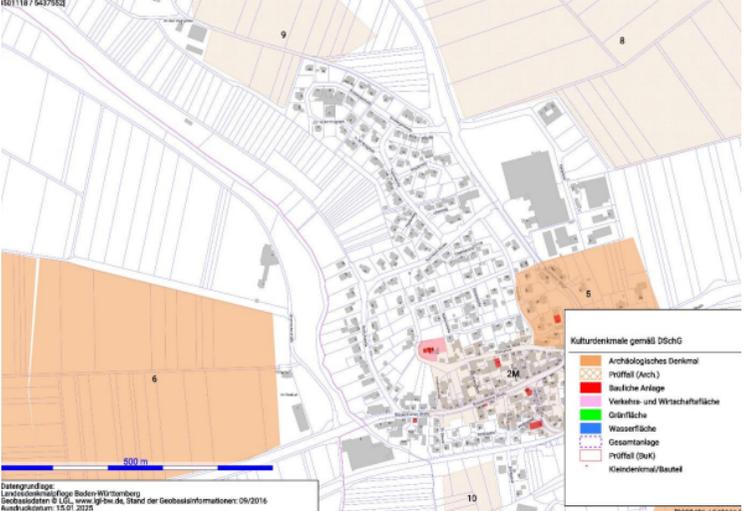
Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p><u>Riedfurt-West, 2. Änderung – KiTa Jakobsäcker (Gemeinbedarf, ca. 0,4 ha)</u> Wir verweisen auf unsere Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren vom 10.07.2024.</p> <p>Wir stufen die Planung als nicht regionalbedeutsam ein und tragen somit keine Bedenken vor.</p> <p><u>Feuerwehrmagazin Zaberfeld (Gemeinbedarf, ca. 0,4 ha)</u> Wir stufen die Planung als nicht regionalbedeutsam ein und tragen somit keine Bedenken vor.</p> <p><u>Berichtigung: Dämmle – 1. Änderung (Zaberfeld) (Wohnbaufläche, ca. 2,6 ha)</u> Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.</p> <p>Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Es handelt sich hierbei um eine Entwicklung im Innenbereich, welche bereits im Jahr 2017 rechtskräftig wurde. Der Flächennutzungsplan wird lediglich gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB berichtigt, was verfahrensfrei erfolgen kann. Bei Punkt C im Erläuterungsbericht handelt es sich somit lediglich um eine Information, nicht um eine förmliche Änderung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>16. Landratsamt Heilbronn Bauleitplanung und Projekte Bauen und Umwelt vom 31.01.2025</p>	<p>Beigefügt erhalten Sie die Stellungnahme des Landkreises Heilbronn zu oben genannter Bauleitplanung.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass der Versand der Stellungnahme ausschließlich digital erfolgt.</p> <p>Zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:</p> <p>Bauplanungsrecht <u>Berichtigungsfläche „Dämmle 1. Änderung“</u> Für die Berichtigungsfläche „Dämmle – 1. Änderung“ in Zaberfeld wird gerade ein Bebauungsplan „Dämmle 2. Änderung“ aufgestellt. Dabei wird ein Teil der dargestellten Fläche als Sondergebiet ausgewiesen. Die Fläche ist als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplanverfahren auszuweisen. Die Gebietsfestsetzung ist in der Offenlage dahingehend zu ändern.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anregung wird aus mehreren Gründen nicht aufgenommen: Ein Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Zudem handelt es sich lediglich um eine (verfahrensfreie) Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB. Bei Punkt C im Erläuterungsbericht handelt es sich somit lediglich um eine Information, nicht um eine förmliche Änderung. Des Weiteren wird die Sondergebietsnutzung nur als Zwischennutzung gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB festgesetzt (eine Nachnutzung als allgemeines Wohngebiet wird im Bebauungsplan festgesetzt).</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Natur- und Artenschutz</p> <p><u>Fläche „Riedfurt-West, 2. Änderung – KiTa Jakobsäcker“ in Güglingen-Frauenzimmern</u></p> <p>Im parallel geführten Bauleitplanverfahren „„Riedfurt-West, 2. Änderung – KiGa Jakobsäcker““ wurden die natur- und artenschutzrechtlichen Belange in der artenschutzrechtlichen Prüfung bereits abgehandelt.</p> <p>Die Prüfung der Unterlagen im parallel geführten Bauleitplanverfahren hat keine Anhaltspunkte ergeben, dass unüberwindbare natur- und artenschutzrechtliche Hindernisse der 10. Änderung der 1. Fortschreibung entgegenstehen könnten, welche ggf. die Vollzugsfähigkeit des Bauleitplans verhindern könnten.</p> <p>Die im Bauleitplanverfahren aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind entsprechend einzuhalten und umzusetzen.</p> <p><u>Fläche „Feuerwehrmagazin Zaberfeld“ in Zaberfeld</u></p> <p>Im parallel geführten Bauleitplanverfahren „Feuerwehrhaus Zaberfeld“ werden die natur- und artenschutzrechtlichen Belange im Umweltbericht und in der artenschutzrechtlichen Prüfung abgehandelt. Der Umweltbericht liegt in diesem Verfahren derzeit noch nicht vor. Auf Basis der vorliegenden Daten ergeben sich bisher keine Anhaltspunkte, dass unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse der 10. Änderung der 1. Fortschreibung entgegenstehen könnten, welche ggf. die Vollzugsfähigkeit des Bauleitplans verhindern könnten</p> <p>Eine abschließende Beurteilung ist allerdings erst nach Vorlage des vollständigen Artenschutz- und Umweltberichtes möglich.</p> <p>Landwirtschaft</p> <p>Nach § 16 (1) LLG stellen landwirtschaftliche Flächen für die Landwirtschaft die zentrale Produktionsressource dar. Ein Ziel des Landes ist es, landwirtschaftliche Flächen zu schützen und zur Landschaftsentwicklung beizutragen. Für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden sollen nach Möglichkeit geschont werden.</p> <p><u>Fläche „Riedfurt-West, 2. Änderung – KiTa Jakobsäcker</u></p> <p>Die Flurbilanz weist für die angrenzende Flächen Grenzflur aus, dies ist u.E. auf die beplante Fläche übertragbar. Wir stellen aufgrund der Lage und Größe von 0,4 ha der überplanten Fläche die Belange der Landwirtschaft zurück.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Umweltbericht wird im Parallelverfahren rechtzeitig zum nächsten Verfahrensschritt erstellt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Fläche befindet sich zudem nicht in landwirtschaftlicher Nutzung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p><u>Fläche „Feuerwehrmagazin Zaberfeld“</u> In der aktuellen Flurbilanz 2022 sind die überplanten Flächen von 0,4 ha nicht bewertet, lediglich in der Bodenpotenzialkarte. In der vorherigen Flurbilanz waren die Flächen als Grenzflur bewertet. Aufgrund der Lage und geringen Größe stellen wir unser Bedenken zurück.</p> <p>Grundwasser/Altlasten/Boden</p> <p><u>Fläche „Riedfurt-West, 2. Änderung – KiTa Jakobsacker“</u></p> <p>Grundwasser Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es bestehen aus fachtechnischer Sicht keine Anmerkungen oder grundsätzliche Bedenken.</p> <p>Bodenschutz Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Altlasten Im Plangebiet gibt es keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster.</p> <p><u>Fläche „Feuerwehrmagazin Zaberfeld“</u></p> <p>Grundwasser Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es bestehen aus fachtechnischer Sicht keine Anmerkungen oder grundsätzliche Bedenken.</p> <p>Bodenschutz Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Altlasten Im Plangebiet gibt es keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster.</p>	<p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz</p> <p><u>Fläche „Riedfurt-West, 2. Änderung – KiTa Jakobsäcker“</u></p> <p>Gewässer Die durch die Änderung betroffene Fläche grenzt im östlichen Bereich an den Riedfurtbach einem Gewässer zweiter Ordnung.</p> <p>Der gemäß § 38 Abs. 3 Nr. 3 WHG in Verbindung mit § 29 Abs. 1 WG einzuhaltende Gewässerrandstreifen ist in den Unterlagen zum Bebauungsplan "Riedfurt-West, 2. Änderung KiTa Jakobsäcker" berücksichtigt.</p> <p>Hochwasser Die betroffene Fläche befindet sich außerhalb der durch die Hochwassergefahrenkarten dargestellten Flächen. Es besteht keine Hochwasserbetroffenheit.</p> <p>Starkregen 2023 wurde für das Gemarkungsgebiet der Stadt Güglingen eine Starkregenrisikoanalyse durchgeführt und Starkregengefahrenkarten erstellt.</p> <p>Gemäß der Nebenbestimmung 3.6 des Zuwendungsbescheides zum Starkregenrisikomanagement sind „die Ergebnisse der Untersuchung zum wasserwirtschaftlichen Management von Starkregenereignissen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen“. Im weiteren Verfahren sind die entsprechenden Unterlagen nachzureichen.</p> <p><u>Fläche „Feuerwehrhaus Zaberfeld“</u></p> <p>Gewässer Die für das Vorhaben vorgesehene Fläche wird durch kein Gewässer berührt.</p> <p>Hochwasser Ein Teil des Vorhabensbereichs wird durch die Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis ist auf der südlichen Hälfte des Plangebiets mit einer Überflutungstiefe von maximal 10 cm zu rechnen. Lediglich bei einem extremen Starkregenereignis ist von einer flächigen Betroffenheit auszugehen mit Überflutungstiefen von maximal 50 cm. Darauf wurde bereits im Vorfeld reagiert und die maximale EFH entsprechend hoch über dem Gelände festgesetzt. Die Belange des Hochwasserschutzes sind somit berücksichtigt. Der Erläuterungsbericht wurde ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Gemäß § 78b Abs. 1 Punkt 1 WHG muss durch die Gemeinde Zaberfeld bei der Aufstellung des Bebauungsplanes das Hochwasserrisiko erhoben und die daraus erforderlichen Maßnahmen zum Schutz von Leben und Gesundheit und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden bestimmt werden.</p> <p>Starkregen</p> <p>2023 wurde für das Gemarkungsgebiet der Gemeinde Zaberfeld eine Starkregenrisikoanalyse durchgeführt und Starkregengefahrenkarten erstellt.</p> <p>Gemäß der Nebenbestimmung 3.6 des Zuwendungsbescheides zum Starkregenrisikomanagement sind „die Ergebnisse der Untersuchung zum wasserwirtschaftlichen Management von Starkregenereignissen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen“. Weiterhin müssen möglichen Auswirkungen auf die Nachbarbebauungen ebenfalls erhoben werden (§ 37 Abs. 2 WHG). Im weiteren Verfahren sind die entsprechenden Unterlagen nachzureichen.</p> <p><u>Berichtigungen</u></p> <p>Seitens des Fachbereiches OIG / Hochwasserschutz bestehen hier keine Anmerkungen.</p> <p>Straßen und Verkehr</p> <p>Details bzgl. Straßenbau und Verkehrsrecht werden im Zuge der jeweiligen Bebauungsplanverfahren angeregt.</p> <p>Denkmalschutz</p> <p><u>Bereich Güglingen-Frauenzimmern („Riedfurt-West, 2. Änd. KiTa Jakobssäcker“)</u></p> <p>In diesem Bereich sind weder archäologische Kulturdenkmale bzw. Prüffälle noch Bau- und Kulturdenkmale bzw. Prüffälle betroffen.</p> <p><u>Bereich Zaberfeld („Feuerwehrmagazin Zaberfeld“)</u></p> <p>Das Gebiet liegt in einem Bereich, in dem ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG ausgewiesen ist.</p> <p>Es handelt sich um ein Gartenhaus mit dazugehöriger Grünfläche und Teilen der alten Einfriedigung (siehe Kartenauszüge in der Anlage).</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Ein kommunales Starkregenrisikomanagement mit Starkregengefahrenkarten, einer Risikoanalyse und einem kommunalen Handlungskonzept liegt vor und kann auf der Homepage der Gemeinde Zaberfeld eingesehen werden. Der Erläuterungsbericht wurde ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Im zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplans ist die Kulturdenkmalfläche und das denkmalgeschützte Gebäude entsprechend dem beigefügten Kartenmaterial auszuweisen. Es ist ein Hinweis aufzunehmen, dass bei Baumaßnahmen bzw. Bodeneingriffen in diesem Bereich die Denkmalbehörden zu hören sind.</p>  <p><small>Datengrundlage: Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg Geobasisdaten © LGL, www.lgl.bw.de, Stand der Geobasisinformationen: 06/2016 Ausdrucksdatum: 15.07.2025</small></p>	<p>Kenntnisnahme. Der zeichnerische Teil und der Erläuterungsbericht wurden ergänzt.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>194340 / 5439926</p>	

Gefertigt:
 Untergruppenbach, den 10.06.2025
 Käser Ingenieure
 Ingenieurbüro für Vermessung und Planung

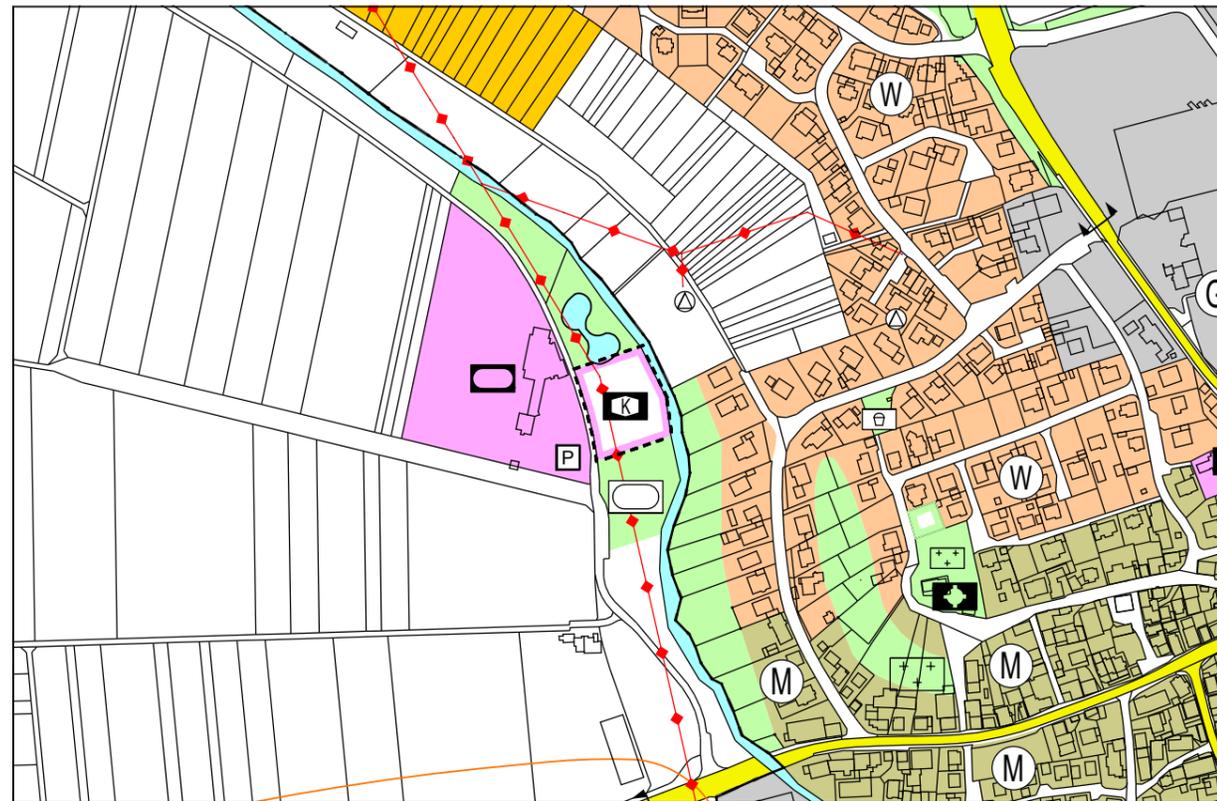
**Flächennutzungsplan
10. Änderung der 1. Fortschreibung
„Riedfurt-West, 2. Änderung – KiGa Jakobsäcker“**

Rechtsgrundlagen:

§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verfahrensablauf:

Einleitungsbeschluss	(§ 2 (1) BauGB)	am	19.11.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses	(§ 2(1) BauGB)	am	13.12.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 (1) BauGB)	vom bis	16.12.2024 31.01.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	(§ 4 (1) BauGB)	vom bis	16.12.2024 31.01.2025
Beschluss der Veröffentlichung im Internet	(§ 3 (2) BauGB)	am	26.06.2025
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet	(§ 3 (2) BauGB)	am	.....
Veröffentlichung im Internet	(§ 3 (2) BauGB)	vom bis	..........
Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§ 4 (2) BauGB)	vom bis	..........
Abschließender Beschluss über den Flächennutzungsplan		am	.....
Genehmigungsantrag an das Landratsamt	(§ 6 (1) BauGB)	am	.....
Genehmigt durch das Landratsamt	(§ 6 (1) BauGB)	am	.....
Wirksamwerden des Flächennutzungsplans und Bekanntmachung der Genehmigung	(§ 6 (5) BauGB)	am	.....



Maßstab 1:5.000

Zeichenerklärung:

Fläche für den Gemeinbedarf neu (ca. 0,4 ha)

Abgrenzung Änderungsbereich

Verwaltungsraum Oberes Zabergäu

Flächennutzungsplan; 10. Änderung der 1. Fortschreibung

Ausgearbeitet von Käser Ingenieure,
im Auftrag der GVV Oberes Zabergäu,
Untergruppenbach, den
05.11.2024/10.06.2025

Ausgefertigt: Göglingen, den

Matthias Käser

Ulrich Heckmann, Verbandsvorsitzender

Genehmigt gem. § 6 BauGB vom Landratsamt Heilbronn mit Erlass vom

Heilbronn, den

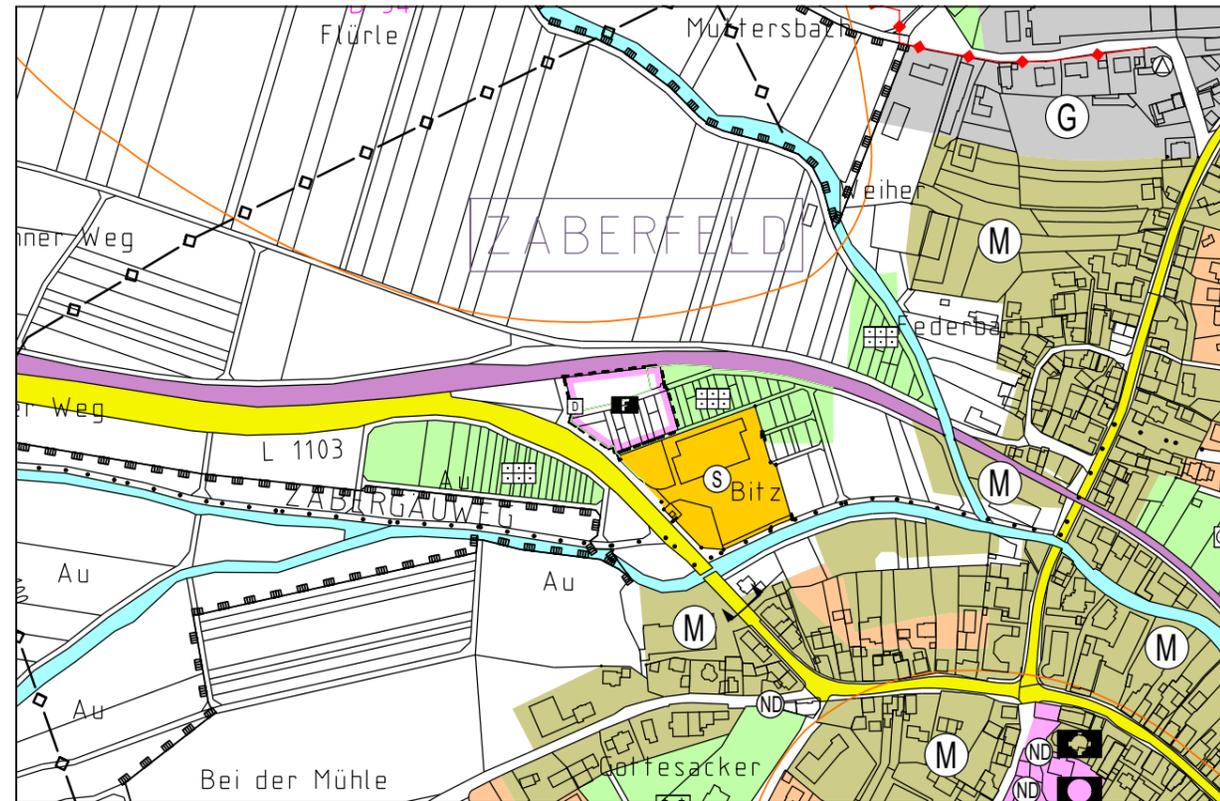
**Flächennutzungsplan
10. Änderung der 1. Fortschreibung
„Feuerwehrmagazin Zaberfeld“**

Rechtsgrundlagen:

§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verfahrensablauf:

Einleitungsbeschluss	(§ 2 (1) BauGB)	am	19.11.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses	(§ 2(1) BauGB)	am	13.12.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 (1) BauGB)	vom bis	16.12.2024 31.01.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	(§ 4 (1) BauGB)	vom bis	16.12.2024 31.01.2025
Beschluss der Veröffentlichung im Internet	(§ 3 (2) BauGB)	am	26.06.2025
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet	(§ 3 (2) BauGB)	am	.....
Veröffentlichung im Internet	(§ 3 (2) BauGB)	vom bis	..........
Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§ 4 (2) BauGB)	vom bis	..........
Abschließender Beschluss über den Flächennutzungsplan		am	.....
Genehmigungsantrag an das Landratsamt	(§ 6 (1) BauGB)	am	.....
Genehmigt durch das Landratsamt	(§ 6 (1) BauGB)	am	.....
Wirksamwerden des Flächennutzungsplans und Bekanntmachung der Genehmigung	(§ 6 (5) BauGB)	am	.....



Maßstab 1:5.000

Zeichenerklärung:

Fläche für den Gemeinbedarf neu (ca. 0,4 ha)

Abgrenzung Änderungsbereich

Verwaltungsraum Oberes Zabergäu

Flächennutzungsplan; 10. Änderung der 1. Fortschreibung

Ausgearbeitet von Käser Ingenieure,
im Auftrag der GVV Oberes Zabergäu,
Untergruppenbach, den
05.11.2024/10.06.2025

Ausgefertigt: Güglingen, den

Matthias Käser

Ulrich Heckmann, Verbandsvorsitzender

Genehmigt gem. § 6 BauGB vom Landratsamt Heilbronn mit Erlass vom

Heilbronn, den



**Gemeindeverwaltungsverband
Oberes Zabergäu**

Flächennutzungsplan

10. Änderung der 1. Fortschreibung

Erläuterungsbericht gem. § 5 (5) BauGB

**A: „Riedfurt-West, 2. Änderung – KiTa Jakobsäcker“
(Güglingen-Frauenzimmern)**

B: „Feuerwehrmagazin Zaberfeld“ (Zaberfeld)

C: Berichtigungen

ENTWURF



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 2024 0656

INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNG 3

A: Riedfurt-West, 2. Änderung – KiTa Jakobsäcker

Teil 1:

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

- 1. Erfordernis der Planaufstellung 4**
- 2. Lage des Plangebiets 4**
- 3. Planerische Zielsetzung 5**
- 4. Planerische Vorgaben 5**

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht 5

B: Feuerwehrmagazin Zaberfeld

Teil 1:

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

- 1. Erfordernis der Planaufstellung 6**
- 2. Lage des Plangebiets 6**
- 3. Planerische Zielsetzung 7**
- 4. Planerische Vorgaben 7**

Teil 2 der Begründung: Umweltbericht 7

D: Berichtigungen

- Dämmle – 1. Änderung (Zaberfeld) 8**
-

Zeichenerklärung 9

VORBEMERKUNG

Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 1997 für den Verwaltungsraum „Oberes Zabergäu“ wurde am 30.07.1999 genehmigt. Zwischenzeitlich wurde der Flächennutzungsplan neun Mal mit Deckblättern geändert. Die 9. Änderung wird am 19.11.2024 beschlossen.

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

Die 10. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Oberes Zabergäu soll hiermit eingeleitet werden. Primäres Ziel der Änderung ist die Parallelität zu den Bebauungsplänen „Riedfurt-West, 2. Änderung – KiGa Jakobsäcker“ und „Feuerwehrhaus Zaberfeld“ welche sich bereits in der Aufstellung befinden. Aufgrund von aktuell abgeschlossenen Bebauungsplänen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) soll zudem eine notwendige Anpassung des Flächennutzungsplans, die im Wege der Berichtigung vorgenommen werden kann, deklaratorisch ebenfalls in die 10. Änderung aufgenommen (vgl. Kap. C) werden.

A. Güglingen-Frauenzimmern

Änderung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport in Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten „Riedfurt-West, 2. Änderung – KiGa Jakobsäcker“

Fläche für den Gemeinbedarf (ca. 0,4 ha)

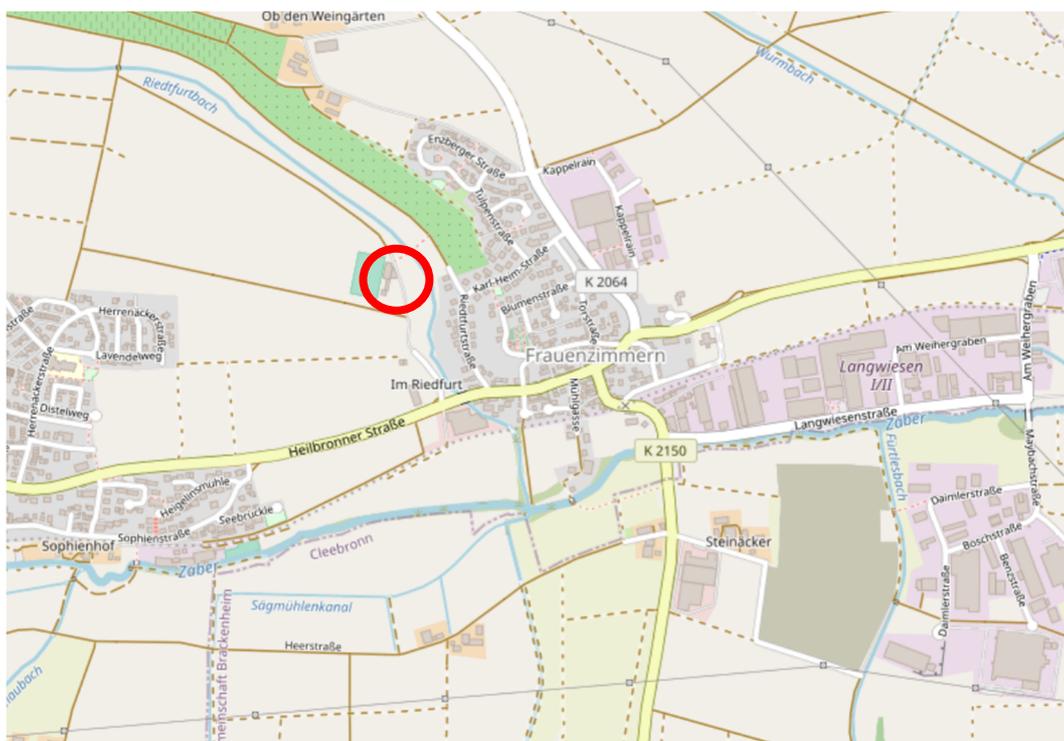
1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Güglingen benötigt dringend zusätzliche Kindergartenplätze. Daher wurde von der Stadtverwaltung eine umfangreiche Standortsuche durchgeführt, welche sowohl die Kernstadt als auch den Stadtteil Frauenzimmern umfasste. Nachdem sich ein zunächst ins Auge gefasster Standort nahe der Sportanlagen in der Güglinger Kernstadt als ungeeignet erwiesen hatte, wurde nun ein Standort am Riedfurtbach gefunden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des GVV Oberes Zabergäu als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ 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. Lage des Plangebiets

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt am westlichen Ortsrand des Güglinger Stadtteils Frauenzimmern an der Jakobsäckerstraße und umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha. Er ist von Frauenzimmern aus sowohl über die das ganze Zabergäu verbindende L1103 als auch über Fußwege erreichbar. Westlich grenzen die Sportanlagen von Frauenzimmern, sowie die Riedfurthalle an, östlich der als Biotop kartierte Riedfurtbach. Nördlich befindet ein ebenfalls als Biotop kartiertes Gehölz mit einem integrierten Stehgewässer, südlich grenzt eine mit Bäumen bestandene Wiese an.



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

3. Planerische Zielsetzung

a) Zielsetzung

Die Stadt Güglingen beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines dringend benötigten Kindergartens zu schaffen. Parallel zum laufenden Bebauungsplanverfahren muss die Darstellung im Flächennutzungsplan angepasst werden. Dies erfolgt durch Darstellung einer ca. 0,4 ha umfassenden Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindereinrichtung anstatt Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen im Bereich des Riedfurtbachs.

b) Alternativenprüfung

Der gewählte Standort ist das Ergebnis einer längeren Suche nach einer geeigneten Fläche für den dringend benötigten Kindergarten. Zunächst wurden mehrere Bereiche in der Kernstadt untersucht, insbesondere im Bereich „Hintere Wiesen“ in der Nähe des Güglinger Schulzentrums. Da sich jedoch sämtliche Alternativflächen entweder als ungeeignet herausgestellt haben oder Initiativen aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer gescheitert sind, wurde die Fläche am Riedfurtbach gewählt. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt ist sowohl von Frauenzimmern als über Fußwege auch von Güglingen aus über die Feldwege in der angrenzenden Feldlage erreichbar. Zudem liegt die Fläche nahe an der L1103, sodass auch eine Erreichbarkeit mit dem PKW gegeben ist. Dennoch ist der Bereich verkehrsberuhigt gelegen, sodass eine Gefährdung der Kinder weitestgehend ausgeschlossen werden kann. Die Nähe zu den angrenzenden Biotopstrukturen fördert zudem die frühkindliche Naturerfahrung. Daher stellt sich die geplante Fläche als sehr gut geeignete Fläche dar.

4. Planerische Vorgaben

4.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Das Plangebiet ist auf der Ebene der Regionalplanung nicht überplant. Westlich angrenzend befindet sich der regionale Grünzug, welcher durch die Planung jedoch nicht betroffen ist.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche wird derzeit als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen 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 „Riedfurt-West, 2. Änderung – KiGa Jakobsäcker“ verwiesen, welcher im Parallelverfahren zur 10. 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. Zaberfeld Neudarstellung Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr „Feuerwehrmagazin Zaberfeld“ Fläche für den Gemeinbedarf (ca. 0,4 ha)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Zaberfeld plant den Neubau eines Feuerwehrhauses. Das Sicherstellen eines funktionierenden Feuerwehrbetriebs ist eine der kommunalen Pflichtaufgaben. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des GVV Oberes Zabergäu als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ dargestellt, der aufzustellende Bebauungsplan ist also nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

2. Lage des Plangebiets

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt am östlichen Ortsrand von Zaberfeld an der Leonbronner Straße / L1103 und umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha. Westlich grenzt die Leonbronner Straße / L1103, sowie eine weitere Grünfläche an, östlich Kleingärten. Nördlich befindet die Trasse der stillgelegten Zabergäubahn, südlich grenzt ein Supermarkt an.



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

3. Planerische Zielsetzung

a) Zielsetzung

Die Gemeinde Zaberfeld, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrhauses zu schaffen. Parallel zum laufenden Bebauungsplanverfahren muss die Darstellung im Flächennutzungsplan angepasst werden. Dies erfolgt durch Darstellung einer ca. 0,4 ha umfassenden Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr anstatt Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten im Bereich „Bitz“.

b) Alternativenprüfung

Der gewählte Standort ist das Ergebnis einer längeren Suche nach einer geeigneten Fläche für das dringend benötigte Feuerwehrhauses. Für den Auswahl des Grundstücks hat sich der Gemeinderat intensiv mit verschiedenen Standortalternativen beschäftigt. Diese Untersuchung der Alternativen hat gezeigt, dass der gewählte Standort sowohl einen gut nutzbaren Grundstückszuschnitt ermöglicht, als auch eine hervorragende Erreichbarkeit besitzt. Daher stellt sich der geplante Ort als sehr gut geeignete Fläche dar.

4. Planerische Vorgaben

4.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Das Plangebiet ist auf der Ebene der Regionalplanung nicht überplant.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche wird derzeit als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten dargestellt.

4.3 Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereichs Innerhalb des westlichen Teils des Plangebietes (Grundstücksummer 2175) befindet das Kulturdenkmal „Gartenhaus vom Beginn des 19. Jahrhunderts“. Das Gartenhaus ist einschließlich der dazugehörigen Gartenfläche und den überlieferten Teilen der alten Einfriedung nach § 2 DSchG geschützt.

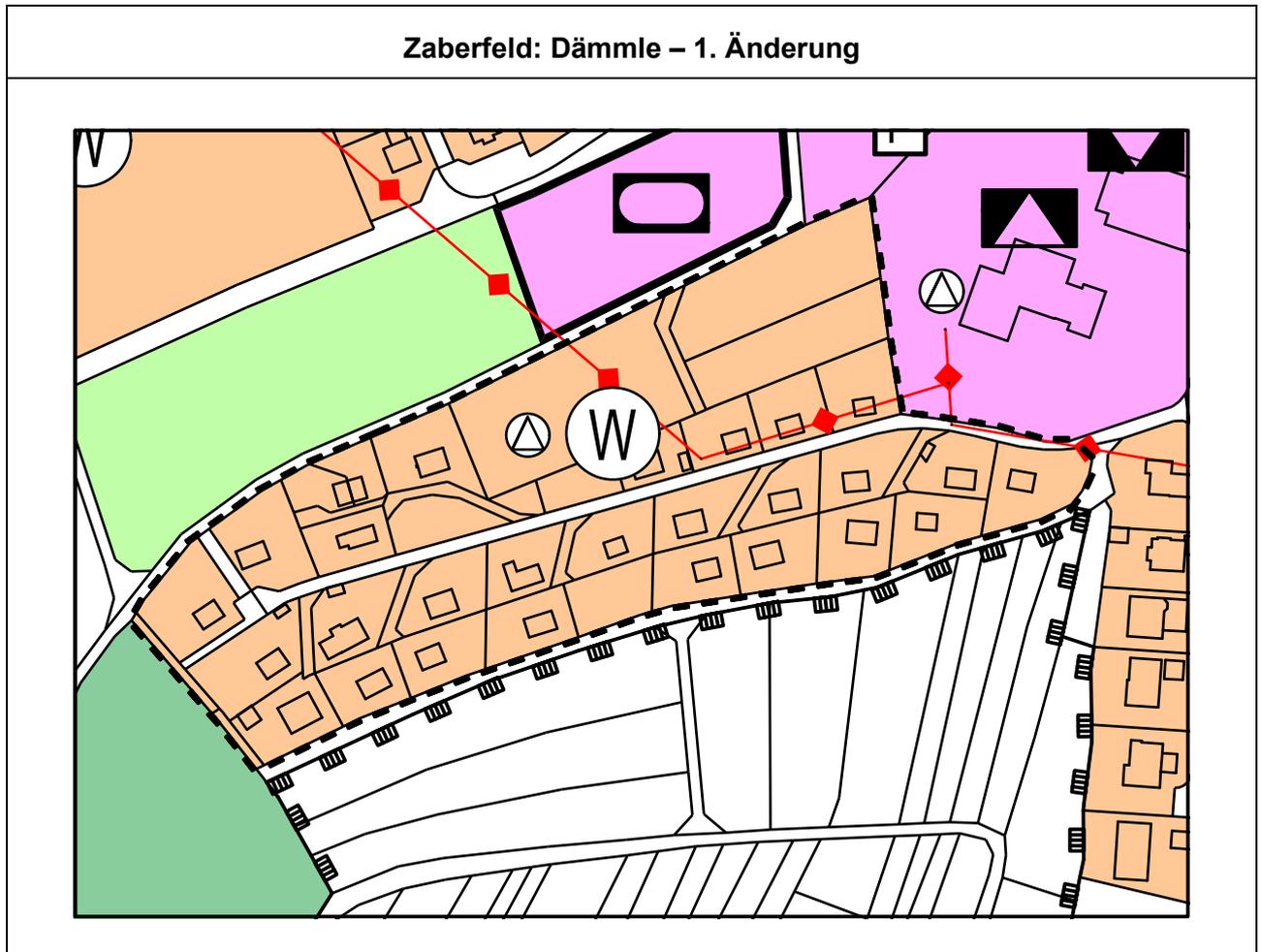
Eine Vorabstimmung bezüglich des Kulturdenkmals mit dem Landesamt für Denkmalpflege (LAD) hat stattgefunden. Das historische Gartenhaus bleibt an seinem Standort erhalten. Die Einfriedung bleibt ebenfalls erhalten, wird aber in Abstimmung mit dem LAD versetzt

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 „Feuerwehrhaus Zaberfeld“ verwiesen, welcher im Parallelverfahren zur 10. 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.

C: Berichtigungen

In den vergangenen Jahren ist außerdem ein Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt worden. Auch dieses wird als Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB in den Flächennutzungsplan aufgenommen.



Teilverwaltungsraum:	Zaberfeld
Gemarkung:	Zaberfeld
Fläche:	Dämmle
Flächengröße:	ca. 2,6 ha

Berichtigung:

Auf der Fläche ist am 13.10.2017 der Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Dämmle – 1. Änderung“ in Kraft getreten, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Daher wird die Darstellung im Flächennutzungsplan zu Wohnbaufläche berichtigt (Bisherige Darstellung: Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Ferienhäuser).

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		Alltagsverträglich 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)	
Kindergärten		Naturdenkmal (§ 5 Abs. 4 BauGB)	
Feuerwehr / Gerätehaus		nach § 32 NatSchG geschütztes Biotop (§ 5 Abs. 4 BauGB)	
Hallenbad		Kulturdenkmal (§ 5 Abs. 4 BauGB)	
Sportanlagen		Bodendenkmal	
Spielanlagen		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 - Heuchelberg	
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 / Cstanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)			
Aussiedlerhof			

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 05.11.2024/10.06.2025

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung