



**Gemeindeverwaltungsverband
Oberes Zabergäu**

Flächennutzungsplan

12. Änderung der 1. Fortschreibung

Begründung gem. § 5 (5) BauGB

„Feuerwehr Pfaffenhofen“

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 2024 0101-01

INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNG	3
Feuerwehr Pfaffenhofen	
Teil 1:	
Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung	
1. Erfordernis der Planaufstellung	4
2. Lage des Plangebiets	5
3. Planerische Zielsetzung	5
4. Planerische Vorgaben	6
Teil 2 der Begründung:	
Umweltbericht	6
Zeichenerklärung	7

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. Die 10. und die 11. Änderung befinden sich derzeit im Verfahren.

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

Die 12. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Oberes Zabergäu soll hiermit eingeleitet werden. Primäres Ziel der Änderung ist die bauleitplanerische Vorbereitung des Bebauungsplans „Feuerwehr Pfaffenhofen“ welcher in naher Zukunft aufgestellt werden soll.

„Feuerwehr Pfaffenhofen“: Änderung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland in Mischbaufläche

Mischbaufläche (ca. 0,09 ha)

1. Erfordernis der Planaufstellung

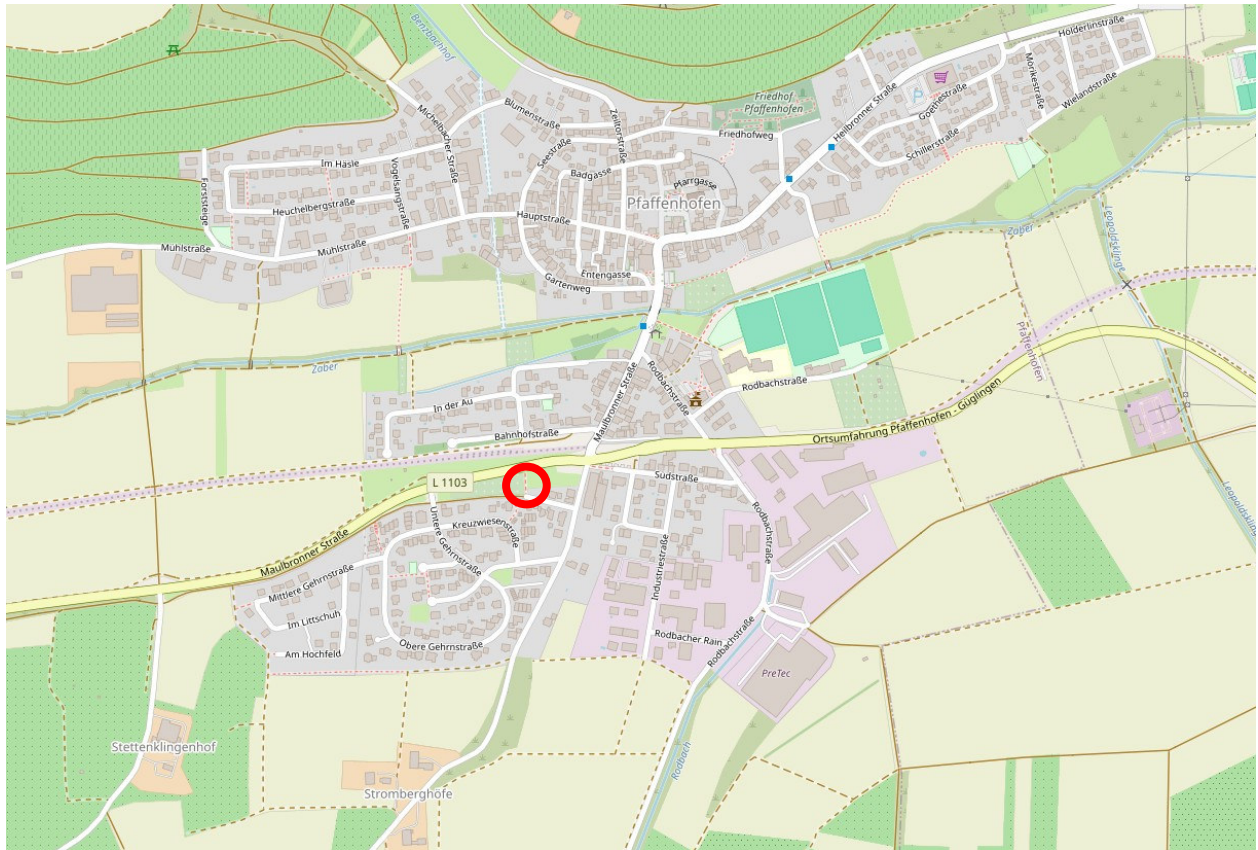
Die Gemeinde Pfaffenhofen plant den Neubau eines Feuerwehrhauses. Das Sicherstellen eines funktionierenden Feuerwehrbetriebs ist eine der kommunalen Pflichtaufgaben. Das Feuerwehrgesetz Baden-Württemberg regelt, dass jede Gemeinde auf ihre Kosten eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten hat. Sie hat insbesondere die Feuerwehrangehörigen einheitlich zu bekleiden, persönlich auszurüsten sowie aus- und fortzubilden, die für einen geordneten und erfolgreichen Einsatz der Feuerwehr erforderlichen Feuerwehrausrüstungen und -einrichtungen sowie die Einrichtungen und Geräte zur Kommunikation zu beschaffen und zu unterhalten, für die ständige Bereithaltung von Löschwasservorräten und sonstigen, der technischen Entwicklung entsprechenden Feuerlöschmitteln zu sorgen, die für die Aus- und Fortbildung und Unterkunft der Feuerwehrangehörigen sowie für die Aufbewahrung der Ausrüstungsgegenstände erforderlichen Räume und Plätze zur Verfügung zu stellen und die Kosten der Einsätze zu tragen, sofern nichts anderes bestimmt ist.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des GVV Oberes Zabergäu teilweise als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ dargestellt, der aufzustellende Bebauungsplan ist also nicht komplett aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Gemeinde wird zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit zeitnah ein Bebauungsverfahren einleiten. Da der zu ändernde Bereich des Plangebiets laut der Aussage der übergeordneten Behörden im Außenbereich liegt, ist zur Wahrung des planungsrechtlichen Entwicklungsgebots (§ 8 (2) BauGB) ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich.

2. Lage des Plangebiets

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt innerhalb der Ortslage von Pfaffenhofen an der Maulbronner Straße/L 1103 und umfasst eine Fläche von ca. 0,09 ha. Südlich und östlich grenzt die Ortslage von Pfaffenhofen an, westlich liegen weitere Grünflächen in Form von Gärten und Wiesen. Nördlich befindet sich die Maulbronner Straße/L 1103 und dahinter die derzeit stillgelegte Trasse der Zabergäubahn.



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

3. Planerische Zielsetzung

a) Zielsetzung

Die Gemeinde Pfaffenhofen beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrhauses zu schaffen. Hierfür wird zeitnah ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Parallel dazu muss die Darstellung im Flächennutzungsplan angepasst werden. Dies erfolgt durch Darstellung einer ca. 0,09 ha umfassenden Mischbaufläche an der Maulbronner Straße. Es wird keine Fläche für den Gemeinbedarf, sondern eine Mischbaufläche gewählt, da angrenzend im Innenbereich ebenfalls Mischbaufläche dargestellt ist. Dies ist eine angemessene Vorgehensweise, da ein Feuerwehrhaus innerhalb eines Mischgebiets zulässig ist und der Flächennutzungsplan die städtebauliche Entwicklung lediglich in den Grundzügen darstellt, weshalb die Entstehung eines „Flickenteppichs“ vermieden werden sollte.

b) Alternativenprüfung

Der gewählte Standort ist das Ergebnis einer längeren Suche nach einer geeigneten Fläche für das dringend benötigte Feuerwehrhaus. Für die 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 liegt auf der Ebene der Regionalplanung am Rand des besiedelten Bereichs. Nördlich angrenzend befinden sich die Trasse für die Maulbronner Straße/L1103 und die Freihaltetrasse für die Zabergäubahn.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche wird derzeit als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland 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 noch zu erstellenden Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie auf die ebenfalls noch zu erstellende artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Feuerwehr Pfaffenhofen“ verwiesen, welcher zeitnah im Parallelverfahren zur 12. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden wird. Aufgrund der Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht mit zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen, da die Flächen identisch sind.

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 BauANVO)		Gewerbliche Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauANVO)	
Gemischte Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauANVO)		Gewerbegebiet (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauANVO)	
Sonderbauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauANVO)		Industriegebiet (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 9 BauANVO)	
Sanierungsgebiete (§ 5 Abs. 4 BauGB)		Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 35 (3) 3 BauGB)	
Flächen für Gemeinbedarf – Sport- u. Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)		Elektrizität	
Öffentliche Verwaltungen		Brunnen	
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		Hochbehälter	
Schule		Abwasser	
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		Abfall	
Kirche/kirchl. Einrichtungen		Wasser	
Post		Gas	
Kindergarten		Hauptversorgungs- und Entsorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)	
Feuerwehr / Gerätehaus		elektrische Freileitung	
Hallenbad		elektrisches Kabel	
Sportanlagen		Gasleitung	
Spielanlagen		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 / Obstanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)		Aussiedlerhof	

Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)	
Regenrückhaltebecken (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)	
Regenüberlaufbecken (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)	
Überschungsgebiet (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)	
HQ 100 Linie	
Wasserschutzgebiet Zone I, II, III (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)	
Flächen für Aufschüttungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)	
Fläche für Abgrabungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)	
Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind. (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB)	
Altlastenverdächtig eingestufte Flächen (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)	
Naturschutzgebiet (§ 5 Abs. 4 BauGB)	
Naturdenkmal flächenhaft (§ 5 Abs. 4 BauGB)	
Landschaftsschutzgebiet (§ 5 Abs. 4 BauGB)	
FFH-Gebiete (Flora, Fauna, Habitat) (§ 5 Abs. 4 BauGB)	
Naturdenkmal (§ 5 Abs. 4 BauGB)	
nach § 32 NatSchG geschütztes Biotop (§ 5 Abs. 4 BauGB)	
Kulturdenkmal (§ 5 Abs. 4 BauGB)	
Bodendenkmal	
Bahnanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)	
Flächen für den überörtlichen Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 4 BauGB)	
Hauptverkehrsstraße mit Ortsdurchfahrtschranke (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 4 BauGB)	
Grenze des Naturparks Stromberg - Heuchelberg	
Öffentliche Parkplätze	

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 04.11.2025

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung