

Gemeindeverwaltungsverband Oberes Zabergäu

Tagesordnungspunkt Nr. 2 b)

Vorlage Nr. 3/2026 Ö

Sitzung der Verbandsversammlung

am 13. Mai 2026

-öffentlich-

**1. Fortschreibung Flächennutzungsplan des
Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Zabergäu**

b) Einleitungsbeschluss zur 13. Änderung

- „Ochsenburger Str. 43 + 45“, Gemarkung Michaelbach

Beschlussantrag:

Die Einleitung der 13. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird wie in der Anlage dargestellt nach § 2 Abs. 1 i.V.m. mit § 1 BauGB beschlossen und das weitere Verfahren eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird nach § 3 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt und auf der Homepage der Mitgliedsgemeinden mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung durchgeführt.

ABSTIMMUNGSERGEBNIS

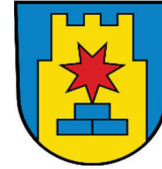
	Anzahl	
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Enthaltungen		

Themeninhalt:„Ochsenburger Str. 43 – 45“, Gemarkung Michaelbach

Die Gemeinde Zaberfeld hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Ochsenburger Str. 43–45“ auf Gemarkung Michelbach beschlossen. Um diesen in die bauleitplanerische Parallelität zu bringen, ist die Aufstellung der 13. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde notwendig, um die geplante Erweiterung eines bestehenden Aussiedlerhofs und den Neubau eines weiteren Wohnhauses zu ermöglichen. Die Nutzungsmischung aus Wohnen und Landwirtschaft soll durch die Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes gesichert werden.

23.04.2026 / Stöhr-Klein



**Gemeindeverwaltungsverband
Oberes Zabergäu**

Flächennutzungsplan

13. Änderung der 1. Fortschreibung

Begründung gem. § 5 (5) BauGB

„Ochsenburger Straße 43+45“

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 2026 0260

INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNG	3
Ochsenburger Straße 43+45	
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
<hr/>	
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., die 11. und die 12. Änderung befinden sich derzeit im Verfahren.

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

Die 13. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Oberes Zabergäu soll hiermit eingeleitet werden. Primäres Ziel der Änderung ist die bauleitplanerische Parallelität zum Bebauungsplan „Ochsenburger Straße 43+45“ welcher sich bereits in der Aufstellung befindet.

„Ochsenburger Straße 43+45“: Änderung Fläche für die Landwirtschaft in Mischbaufläche

Mischbaufläche (ca. 0,3 ha)

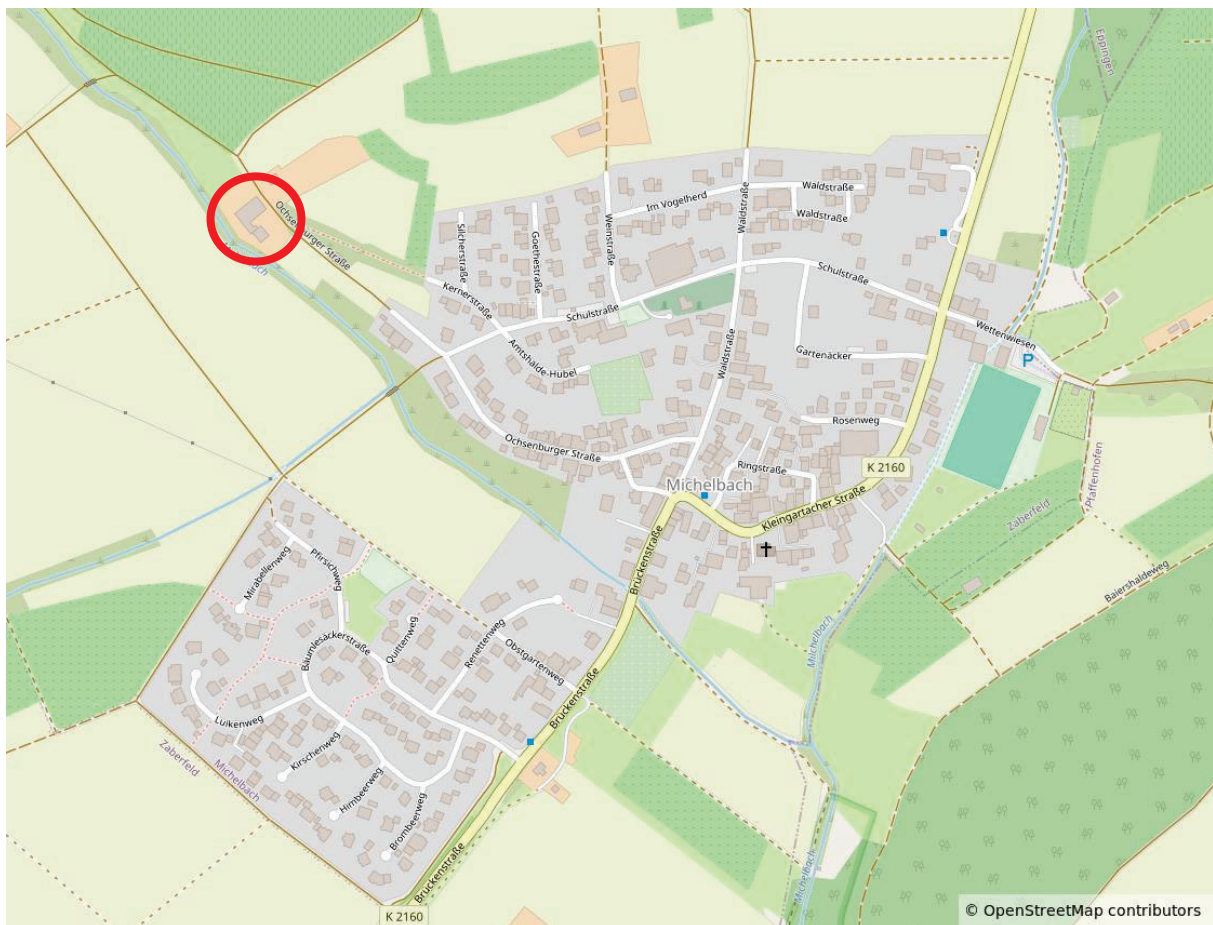
1. Erfordernis der Planaufstellung

Ein bestehender Aussiedlerhof, bestehend aus landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und einem Wohnhaus, soll um ein weiteres Wohngebäude erweitert werden. Außerdem ist für das bestehende Wohngebäude ein Anbau geplant. Die Genehmigung im Außenbereich nach § 35 BauGB ist nach Ansicht der Baurechtsbehörde jedoch nicht möglich. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des Gebäudebestands ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

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. Daher ist zur Wahrung des planungsrechtlichen Entwicklungsgebots (§ 8 (2) BauGB) ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich.

2. Lage des Plangebiets

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt nordwestlich von Zaberfeld-Michelbach und umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha. Er wird im Nordosten von der Ochsenburger Straße und im Südwesten vom Michelbach begrenzt.



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

3. Planerische Zielsetzung

a) Zielsetzung

Der Gemeinde Zaberfeld liegt eine Bauanfrage zur Erweiterung eines bestehenden Aussiedlerhofs um ein weiteres Wohnhaus vor. Zudem soll das bereits bestehende Wohngebäude erweitert werden. Hierfür wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Entsprechend der bereits bestehenden und der zukünftigen Nutzungsmischung aus Wohnen und landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstelle wird dort ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5a BauNVO festgesetzt. Gem. § 5a BauNVO dienen dörfliche Wohngebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Innerhalb des Plangebiets ist der Fortbestand der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle sowie die Erweiterung der vorhandenen Wohnnutzung geplant. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht vorgesehen. Parallel dazu muss die Darstellung im Flächennutzungsplan angepasst werden. Dies erfolgt durch Darstellung einer ca. 0,3 ha umfassenden Mischbaufläche anstatt einer Fläche für die Landwirtschaft.

b) Alternativenprüfung

Da es sich um eine konkrete Bauanfrage handelt, die durch den bisherigen und zukünftigen Eigentümer des gestellt wurde, welcher zudem seinen Hof weiterhin betreiben möchte, handelt es sich um eine standortgebundene Nutzung. Eine Alternativenprüfung ist somit weder notwendig noch sinnvoll.

4. Planerische Vorgaben

4.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Der nordwestliche Teilbereich des Plangebiets liegt innerhalb eines Regionalen Grünzugs. Aufgrund der städtebaulichen Vorprägung durch die Bestandsbebauung und der geringfügigen Erweiterung um ein geplantes Wohngebäude, direkt im Anschluss an diese Bebauung, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung die Funktion des regionalen Grünzugs nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Der nordwestliche Teilbereich liegt außerdem innerhalb eines Gebiets für Erholung. Auch hier ist davon auszugehen, dass durch die geringfügige Erweiterung des bestehenden Gebäudeensembles keine Beeinträchtigung dieses Gebiets entsteht.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche wird derzeit als Fläche für die Landwirtschaft 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 artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Ochsenburger Straße 43+45“ verwiesen, welcher im Parallelverfahren zur 13. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgestellt wird (wird im weiteren Verfahren ergänzt). 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

BESTAND	PLANUNG	
		Wohnbauflächen (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 1 Nr. 1 BauAVO)
		Gemischte Bauflächen (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 1 Nr. 2 BauAVO)
		Sonderbauflächen (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 1 Nr. 4 BauAVO)
		Gewerbliche Bauflächen (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 1 Nr. 3 BauAVO)
		Gewerbegebiet (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 2 Nr. 8 BauAVO)
		Industriegebiet (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 2 Nr. 9 BauAVO)
		Sanierungsgebiete (§5 Abs. 4 BauGB)
		Flächen für Gemeinbedarf – Sport- u. Spielanlagen (§5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
		Öffentliche Verwaltungen
		Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
		Schule
		Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
		Kirche/kirchl. Einrichtungen
		Post
		Kindergärten
		Feuerwehr / Gerätehaus
		Hallenbad
		Sportanlagen
		Spielanlagen
		Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 5 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 35 (3) 3 BauGB)
		Elektrizität
		Brunnen
		Hochbehälter
		Abwasser
		Abfall
		Wasser
		Gas
		Hauptversorgungs- und Versorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
		elektrische Freileitung
		elektrisches Kabel
		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)
		Überschwemmungsgebiet (§ 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)
		Alllastenverdächtig 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 Ortsdurchfahrtsgrenze (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 4 BauGB)
		Grenze des Naturparks Stromberg - Heuchelberg
		Öffentliche Parkplätze

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 10.04.2026

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung