

Gemeindeverwaltungsverband Oberes Zabergäu

Tagesordnungspunkt Nr. 2

Vorlage Nr. 12/2024

Sitzung der Verbandsversammlung

am 19. November 2024

-öffentlich-

Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Zabergäu

- 9. Änderung der 1. Fortschreibung

Beschlussantrag:

- a) Die Abwägung der eingegangenen Anregungen erfolgt entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung und entsprechendem Beschlussvorschlag.
- b) Die Flächennutzungsplanänderung wird gem. § 6 Abs. 1 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

ABSTIMMUNGSERGEBNIS

	Anzahl	
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Enthaltungen		

Themeninhalt:

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Zabergäu hat in ihrer Sitzung vom 19.04.2023 den Einleitungsbeschluss für die 9. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden fanden vom 22.05.2023 bis zum 22.06.2024 statt. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 27.05.2024 bis zum 05.07.2024.

Über die im Rahmen der Auslegung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen ist zu entscheiden und die Flächennutzungsplanänderung mit Erläuterungsbericht ist zu beschließen.

Die Flächennutzungsplanänderung wird gem. § 6 (1) BauGB dem Landratsamt Heilbronn zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen.

04.11.2024 / Stöhr-Klein

Landkreis: Heilbronn
Verwaltungsraum: Gemeindeverwaltungsverband Oberes Zabergäu

Flächennutzungsplan „9. Änderung der 1. Fortschreibung“

Vorlage zur Gemeinderatssitzung am 19.11.2024

Eingegangene Anregungen anlässlich der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 27.05.2024 bis 05.07.2024

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
01. Polizeipräsidium Heilbronn vom 17.05.2024	<p>Aus polizeilicher Sicht gibt es keine Einwände gegen den Flächennutzungsplan, da die verkehrlichen Auswirkungen gering sind.</p> <p>Bezüglich der geplanten Bewirtungseinrichtung „Am Flügelauser“ sollte die Planung der Zufahrt so erfolgen, dass eine ungehinderte Zufahrt für Rettungs-/Einsatzfahrzeuge gewährleistet und im dortigen Bereich eventuell eine Abstellörtlichkeit für selbige Fahrzeuge vorgesehen ist.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
02. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 17.05.2024	<p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
03. Handwerkskammer Heilbronn-Franken, Recht vom 21.05.2024	<p>In o.g. Angelegenheit bestehen seitens der Handwerkskammer keinerlei Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
04. Stadt Brackenheim vom 28.05.2024	<p>Mit Ihrem Schreiben vom 16. Mai 2024 haben Sie uns im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf zur 9. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Zabergäu gebeten.</p> <p>Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Bedenken gegen die 9. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt.</p> <p>Wir wünschen dem Verfahren einen guten Verlauf.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
05. Amprion GmbH Asset Management Bestandssicherung Leitungen vom 04.06.2024	<p>Im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
06. Stadt Güglingen vom 05.06.2024	Zu o.g. Flächennutzungsplanverfahren und der öffentlichen Auslegung des Entwurfs werden seitens des Stadtbauamtes keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	Kenntnisnahme.
07. Deutsche Bahn AG - DB Immobilien Baurecht I vom 02.07.2024	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o.a. Vorhaben.</p> <p>Gegen die Änderung des o. g. Flächennutzungsplans bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden.</p> <p>Auf die nach einer Wiederaufnahme des Eisenbahnbetriebs und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe und Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), wird hingewiesen.</p> <p>Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.</p> <p>Bei der Bauausführung darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, auch nicht für die Lagerung von Aushub- und Baumaterialien, Abstellung von Baggern oder anderen Arbeitsgeräten.</p> <p>Die anfallenden Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</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>Grenzsteine, Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine dürfen nicht beschädigt, verändert, entfernt, verschüttet oder überdeckt werden.</p> <p>Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.</p> <p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.</p> <p>Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.</p> <p>Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.</p> <p>Die Deutsche Bahn empfiehlt für Bauten im Einflussbereich von Bahnbetriebsanlagen, das Genehmigungsverfahren bereits im Rahmen der Bauleitplanung auszuschließen. Im Hinblick auf eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung und für den Haftungsausschluss wird auch allen am Bau Beteiligten (Bauherrn, Architekten, Planungsbüros, Kranunternehmen usw.) dringend empfohlen, sich rechtzeitig vor der Bauausführung mit der DB in Verbindung zu setzen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, sowie der der jeweiligen Ausführungsplanung.</p> <p>Die Prüfung der Notwendigkeit sowie der rechtlichen Umsetzbarkeit erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>08. Landratsamt Heilbronn, Bauen und Umwelt vom 02.07.2024</p>	<p>Zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:</p> <p>Natur- und Artenschutz</p> <p>Wir verweisen auf unsere letzte Stellungnahme und nehmen nachfolgend ergänzend Stellung.</p> <p><u>A: „Gässle Erweiterung“ (Güglingen):</u></p> <p>Im parallel geführten Bauleitplanverfahren „Gässle Erweiterung“ wurden die natur- und artenschutzrechtlichen Belange im Umweltbericht und in der artenschutzrechtlichen Prüfung bereits abgehandelt.</p>	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>Die Prüfung der Unterlagen im parallel geführten Bauleitplanverfahren hat keine Anhaltspunkte ergeben, dass unüberwindbare natur- und artenschutzrechtliche Hindernisse der 9. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entgegenstehen könnten, welche ggf. die Vollzugsfähigkeit des Bauleitplans verhindern könnten.</p> <p>Die im Bauleitplanverfahren aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend einzuhalten und umzusetzen.</p> <p><u>C: „Wohnmobilstellplatz Ehmetsklinge“ (Zaberfeld):</u> Im Parallelverfahren wurde der Bebauungsplan „Wohnmobilstellplatz Ehmetsklinge“ aufgestellt. Die artenschutzrechtliche Prüfung sowie die FFH-Vorprüfung und der Umweltbericht liegen zur Beurteilung möglicher natur- und artenschutzrechtlicher Belange noch nicht vor.</p> <p>Zur Beurteilung, ob unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse für das parallelgeführte Bauleitplanverfahren bestehen und ggf. die Vollzugsfähigkeit des Bauleitplans verhindern könnten, sind die artenschutzrechtliche Prüfung sowie die FFH-Vorprüfung und der Umweltbericht vorzulegen.</p> <p>Grundwasser/Altlasten/Boden Unsere letzte fachtechnische Stellungnahme wird entsprechend berücksichtigt. Aus fachtechnischer Sicht gibt es keine weiteren Anmerkungen oder Bedenken.</p> <p>Abwasser Gemäß den Unterlagen werden die Anmerkungen aus der vorangegangenen Stellungnahme zu den Themen Starkregen, Gewässer und Hochwasser im weiteren Verfahren berücksichtigt. Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme der Umweltbericht, die artenschutzrechtliche Prüfung und die FFH-Vorprüfung werden im parallel geführten Bebauungsplanverfahren vorgelegt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>09. Netze BW GmbH Netzentwicklung Mitte vom 02.07.2024</p>	<p>Vielen Dank für die erneute Beteiligung am Verfahren. Die bestehende Stellungnahme vom 06.06.2023 hat weiterhin Bestand.</p> <p>Derzeit bestehen keine weiteren Anregungen oder Bedenken. Wir bitten um die weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
<p>10. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 02.07.2024</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 02.06.2023 sowie den Stellungnahmen im Rahmen der betroffenen Bebauungsplanverfahren hierbei zu folgender Einschätzung.</p> <p><u>Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarf</u></p> <p>Da es sich bei den neu dargestellten Flächen um Berichtigungen sowie um überwiegend bereits rechtskräftige Bebauungspläne handelt, tragen wir keine Bedenken vor.</p> <p><u>Einzelflächen und Berichtigungen</u></p> <p>Bezüglich der Einzelflächen und Berichtigungen verweisen wir auf die Aussagen im Rahmen unserer Stellungnahme vom 02.06.2023 sowie den Stellungnahmen im Rahmen der Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums.</p> <p>Hierfür bedanken wir uns vorab.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>11. Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Referat 91 - Geowissenschaftliches Landesservicezentrum vom 03.07.2024</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.</p> <p>Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabengebieten, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:</p> <p>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</p> <p>1.1. <u>Geologie</u></p> <p>Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im <u>LGRB-Kartenviewer</u> entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale <u>LGRBwissen</u> und <u>LithoLex</u>.</p> <p>1.2. <u>Geochemie</u></p> <p>Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im <u>LGRB-Kartenviewer</u> abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal <u>LGRBwissen</u> beschrieben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

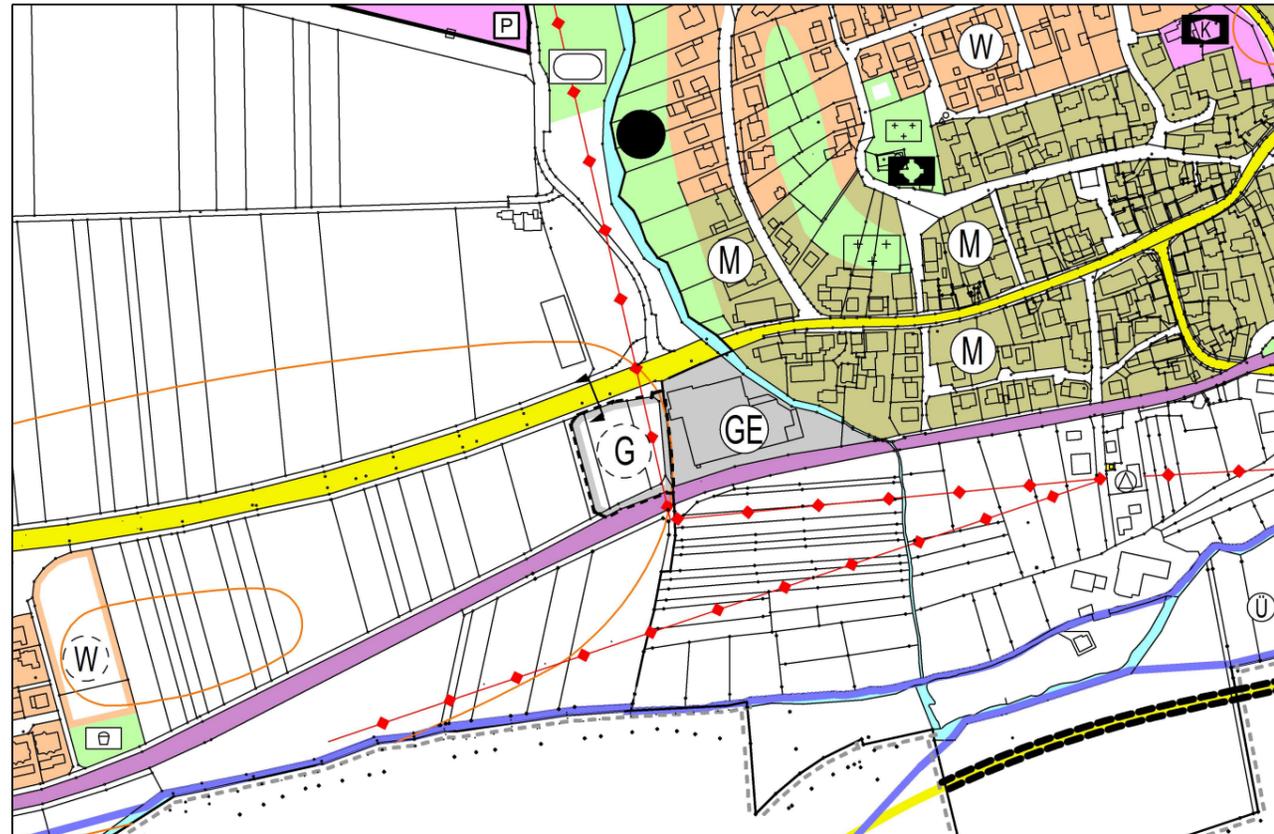
Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>1.3. <u>Bodenkunde</u> Die lokalen bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der <u>Bodenkundlichen Karten 1: 50 000</u> (GeoLa BK50) eingesehen werden.</p> <p>Prinzipiell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Dies beinhaltet u.a. die bevorzugte Inanspruchnahme von weniger wertvollen Böden. Ergänzend dazu sollten Moore und Anmoore (u.a. als klimarelevante Kohlenstoffspeicher) sowie andere Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (vgl. <u>LGRBwissen</u>, Bodenbewertung – Archivfunktion) bei Planungsvorhaben aufgrund ihrer Schutzwürdigkeit möglichst nicht in Anspruch genommen werden.</p> <p>Bodenkundliche Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen, wie z.B. Bebauungspläne, beurteilt, wenn Informationen zu Art und Umfang der Eingriffe vorliegen. Wir empfehlen das Schutzgut Boden frühestmöglich in der Planung vollumfänglich zu berücksichtigen.</p> <p>2. Angewandte Geologie</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>2.1. <u>Ingenieurgeologie</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können im Kartenviewer des LGRB abgerufen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</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>Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z.B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Potenziell vorhandene oder nachgewiesene Geogefahren (insbesondere Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) können vorab in der <u>Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg</u> abgerufen werden.</p> <p>2.2. <u>Hydrogeologie</u> Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u.a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (<u>LGRB-Kartenviewer</u>) und <u>LGRBwissen</u> entnommen werden.</p> <p>In Bezug auf das Plangebiet "Am Flügelsee" wird darauf hingewiesen, dass sich dieses in unmittelbarer Nähe zu dem festgesetzten, rechtskräftigen Wasserschutzgebiet "Güglingen-Eibensbach" (LUBW-Nr.: 125-016) befindet. Dem LGRB liegen keine Information bezüglich des aktuellen Nutzungsumfangs und der Nutzungsart der Wasserfassungen vor. Das Wasserschutzgebiet hat mit dem Datum vom 17.10.1966 eine sehr lange zurückliegende Rechtsverordnung.</p> <p>Beim bisherigen Kenntnisstand kann nicht beurteilt werden, ob die Abgrenzungen des Wasserschutzgebiets den seit Beginn der 1990-er Jahre geltenden Richtlinien und Kriterien entspricht. Eine Überprüfung und gegebenenfalls Aktualisierung des Wasserschutzgebiets sind zu empfehlen.</p> <p>Aktuell finden in den Plangebieten keine Bearbeitungen hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p> <p>2.3. <u>Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.</p> <p>Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Beschlussvorschlag
	<p>2.4. <u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Von rohstoffgeologischer Seite sind zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p> <p>3. Landesbergdirektion</p> <p>3.1. <u>Bergbau</u> Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im <u>LGRBanzeigeportal</u> zur Verfügung.</p> <p>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der <u>LGRBhomepage</u> entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den <u>LGRB-Kartenviewer</u> sowie <u>LGRBwissen</u>.</p> <p>Insbesondere verweisen wir auf unser <u>Geotop-Kataster</u>.</p> <p>Beachten Sie bitte auch unser aktuelles <u>Merkblatt für Planungsträger</u>.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>12. Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn vom 29.07.2024</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>

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 21.10.2024
Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Planung

**Flächennutzungsplan
9. Änderung der 1. Fortschreibung
„Gässle Erweiterung“**



Maßstab 1:5.000

Zeichenerklärung:

-  Gewerbliche Baufläche neu (ca. 0,5 ha)
-  Abgrenzung Änderungsbereich

Rechtsgrundlagen:

§§ 2, 5 und 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095). 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Verfahrensablauf:

Einleitungsbeschluss	(§ 2 (1) BauGB)	am	19.04.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses	(§ 2(1) BauGB)	am	12.05.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 (1) BauGB)	vom bis	22.05.2023 22.06.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	(§ 4 (1) BauGB)	vom bis	22.05.2023 22.06.2023
Auslegungsbeschluss	(§ 3 (2) BauGB)	am	08.05.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	(§ 3 (2) BauGB)	am	17.05.2024
Öffentliche Auslegung	(§ 3 (2) BauGB)	vom bis	27.05.2024 05.07.2024
Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§ 4 (2) BauGB)	vom bis	27.05.2024 05.07.2024
Abschließender Beschluss über den Flächennutzungsplan		am	19.11.2024
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

Vewaltungsraum Oberes Zabergäu

Flächennutzungsplan; 9. Änderung der 1. Fortschreibung

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

Ausgefertigt: Güglingen, den

Matthias Käser

Ulrich Heckmann, Verbandsvorsitzender

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

Heilbronn, den

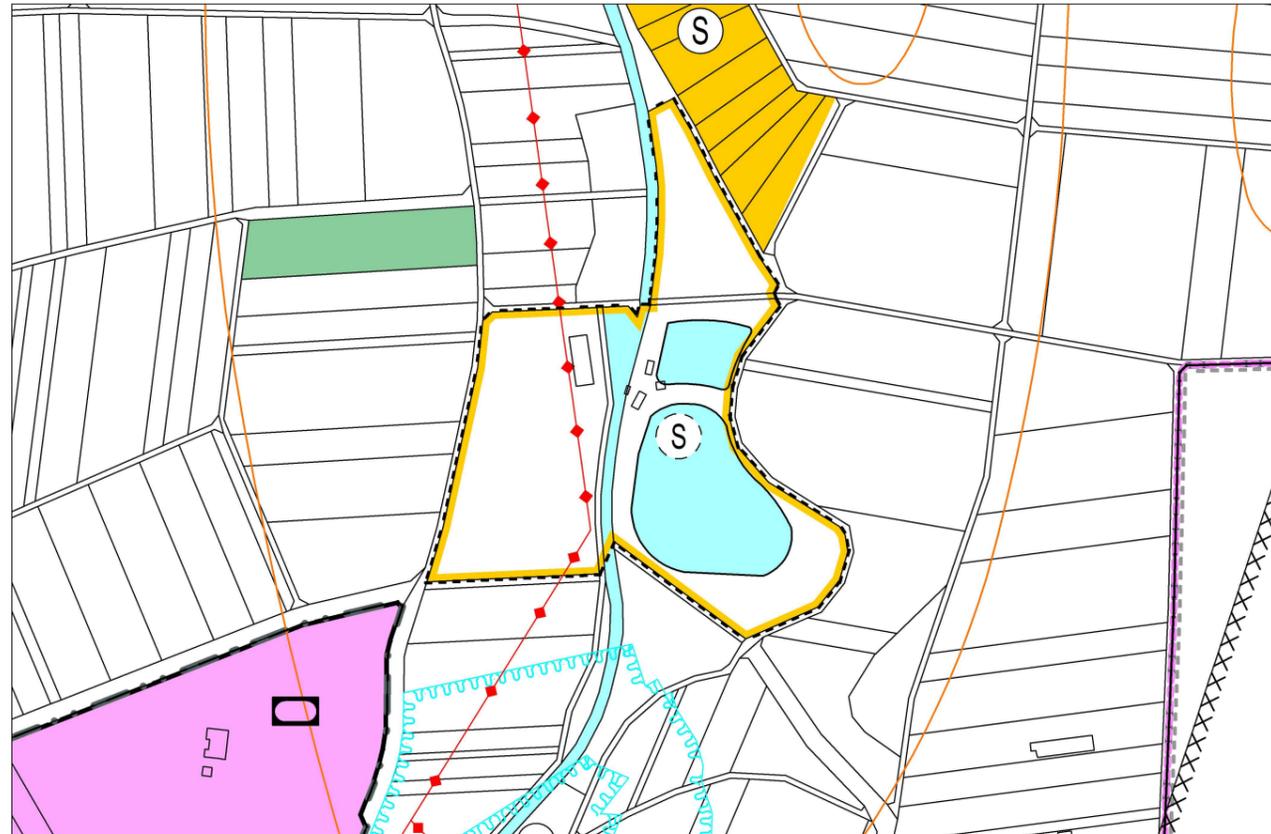
**Flächennutzungsplan
9. Änderung der 1. Fortschreibung
„Am Flügelausee“**

Rechtsgrundlagen:

§§ 2, 5 und 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095). 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Verfahrensablauf:

Einleitungsbeschluss	(§ 2 (1) BauGB)	am	19.04.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses	(§ 2(1) BauGB)	am	12.05.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 (1) BauGB)	vom bis	22.05.2023 22.06.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	(§ 4 (1) BauGB)	vom bis	22.05.2023 22.06.2023
Auslegungsbeschluss	(§ 3 (2) BauGB)	am	08.05.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	(§ 3 (2) BauGB)	am	17.05.2024
Öffentliche Auslegung	(§ 3 (2) BauGB)	vom bis	27.05.2024 05.07.2024
Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§ 4 (2) BauGB)	vom bis	27.05.2024 05.07.2024
Abschließender Beschluss über den Flächennutzungsplan		am	19.11.2024
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:

-  Sonderbaufläche neu (ca. 5,2 ha)
-  Abgrenzung Änderungsbereich

Vewaltungsraum Oberes Zabergäu

Flächennutzungsplan; 9. Änderung der 1. Fortschreibung

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

Ausgefertigt: Güglingen, den

Matthias Käser Ulrich Heckmann, Verbandsvorsitzender

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

Heilbronn, den

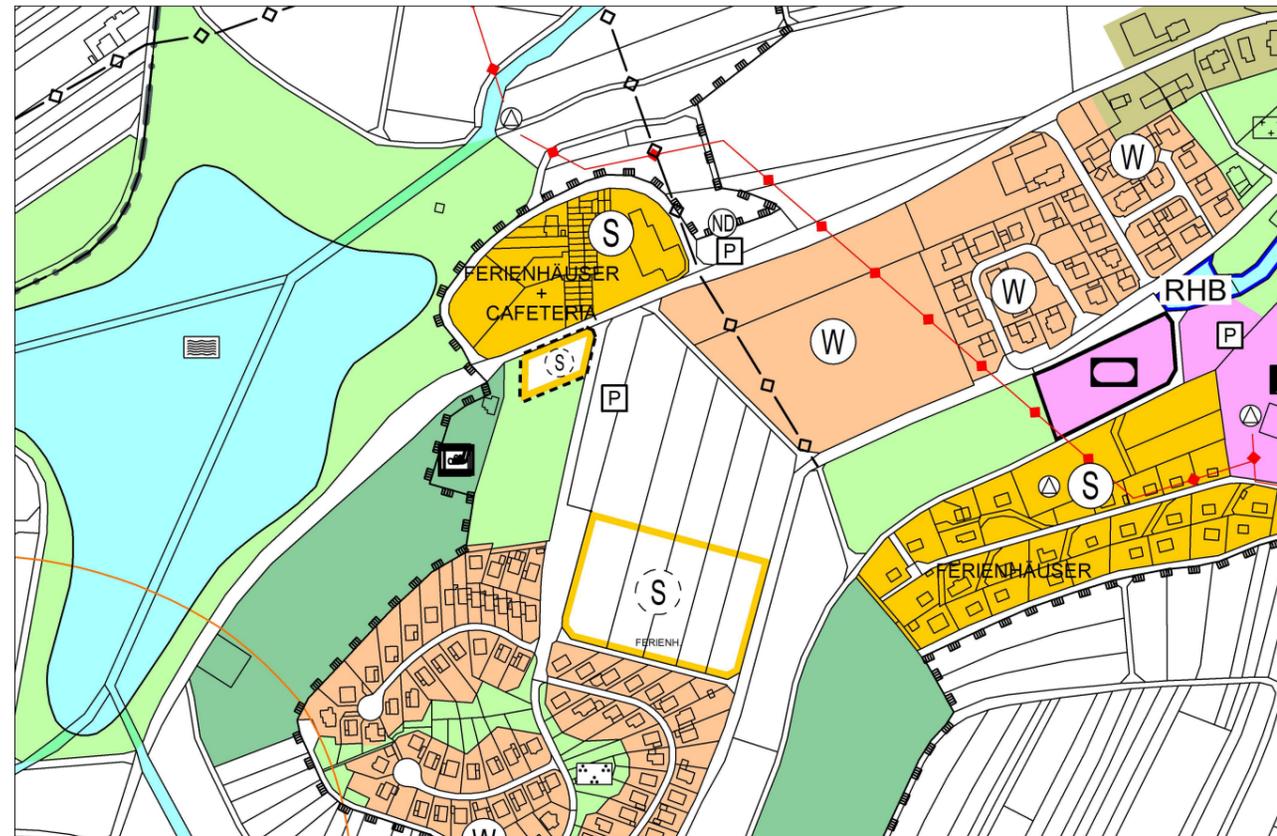
**Flächennutzungsplan
9. Änderung der 1. Fortschreibung
„Wohnmobilstellplatz Ehmetsklinge“**

Rechtsgrundlagen:

§§ 2, 5 und 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095). 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Verfahrensablauf:

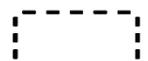
Einleitungsbeschluss	(§ 2 (1) BauGB)	am	19.04.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses	(§ 2(1) BauGB)	am	12.05.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 (1) BauGB)	vom bis	22.05.2023 22.06.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	(§ 4 (1) BauGB)	vom bis	22.05.2023 22.06.2023
Auslegungsbeschluss	(§ 3 (2) BauGB)	am	08.05.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	(§ 3 (2) BauGB)	am	17.05.2024
Öffentliche Auslegung	(§ 3 (2) BauGB)	vom bis	27.05.2024 05.07.2024
Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	(§ 4 (2) BauGB)	vom bis	27.05.2024 05.07.2024
Abschließender Beschluss über den Flächennutzungsplan		am	19.11.2024
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:

 Sonderbaufläche neu (ca. 0,2 ha)

 Abgrenzung Änderungsbereich

Vewaltungsraum Oberes Zabergäu

Flächennutzungsplan; 9. Änderung der 1. Fortschreibung

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

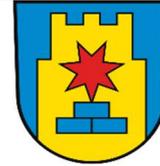
Ausgefertigt: Güglingen, den

Matthias Käser

Ulrich Heckmann, Verbandsvorsitzender

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

Heilbronn, den



**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**

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 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 und tangiert den Randbereich eines Vorbehaltsgebiets für Erholung.

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

Das Plangebiet liegt in einem Regionalen Grünzug nach PS 3.1.1 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020. Ziel der Planung ist die Sicherung bzw. Ordnung der bestehenden Naherholungseinrichtungen. Da es sich um eine Nutzung handelt, die der Erholung, Freizeit und dem Sport dient, ist mit Beeinträchtigungen der Funktionen des Regionalen Grünzugs nicht zu rechnen. Das Gebiet liegt außerdem in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung nach PS 3.2.6.1 (Z) Regionalplan, welches durch beschriebene Nutzung ebenfalls nicht beeinträchtigt wird.

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 Flügelausee". 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 Vorbehaltsgebiet für Erholung.

3.2 Flächennutzungsplan

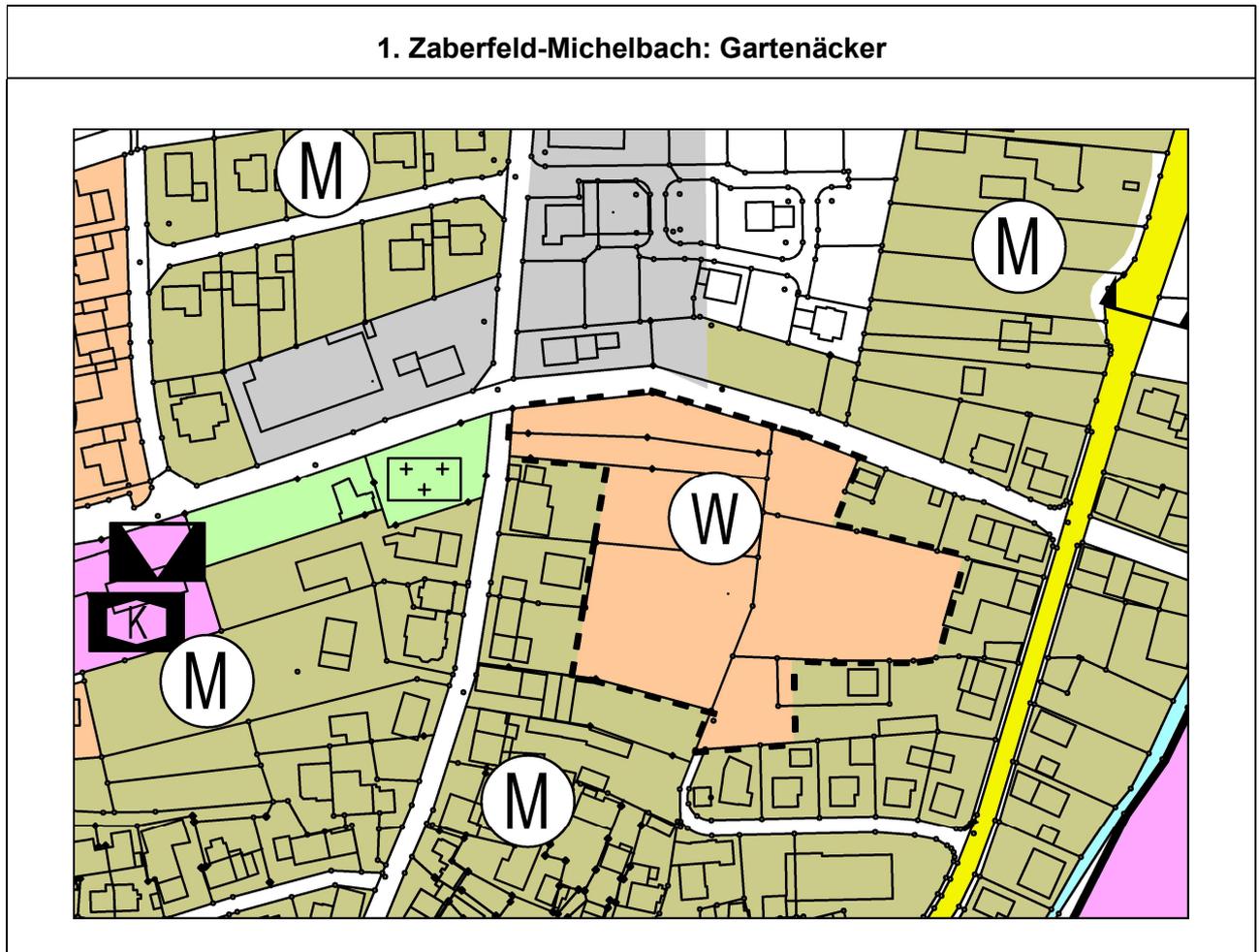
Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Oberes Zabergäu als Grünfläche dargestellt.

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.

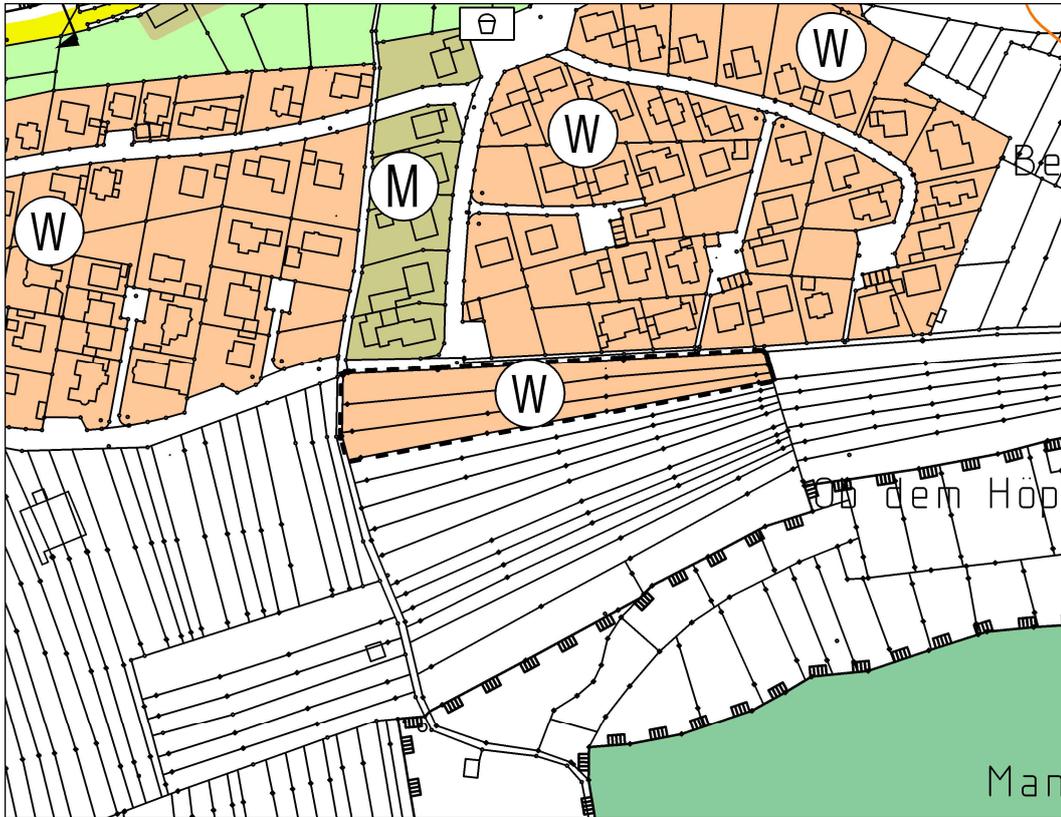


Teilverwaltungsraum:	Zaberfeld
Gemarkung:	Michelbach
Fläche:	Gartenäcker
Flächengröße:	ca. 1,1 ha

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

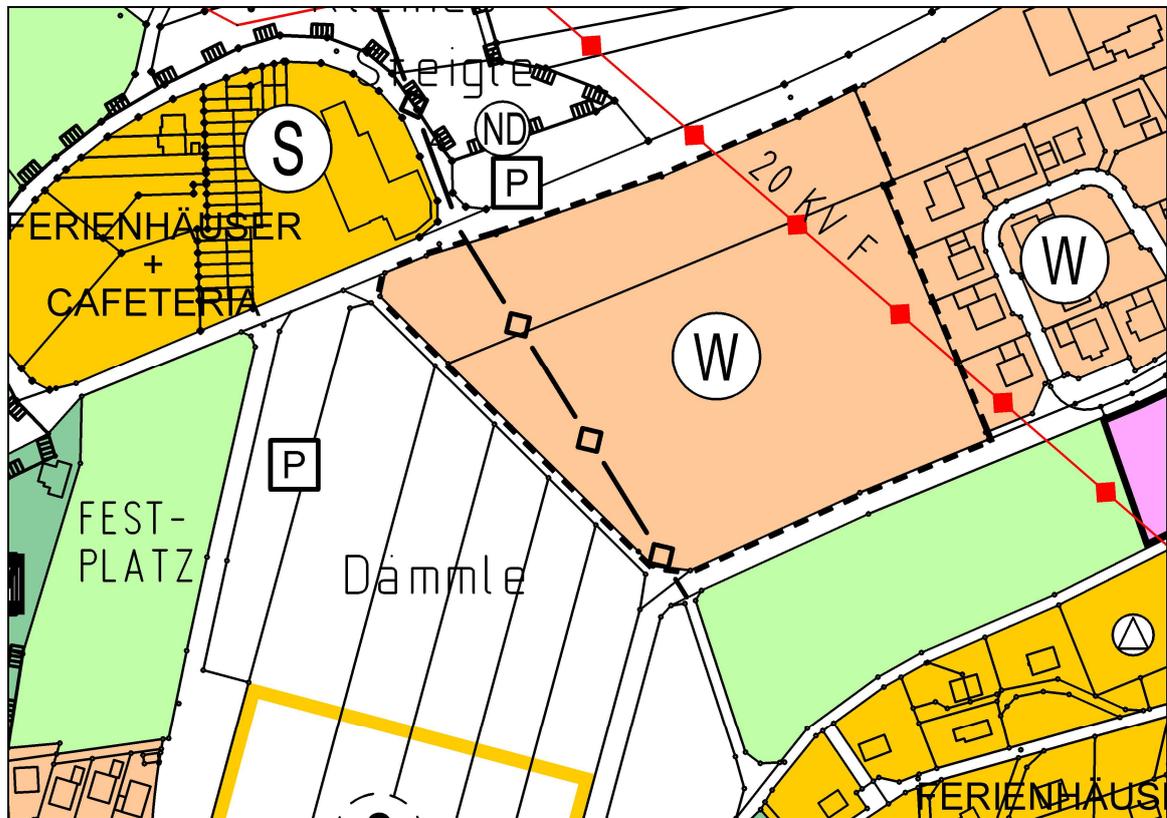


Teilverwaltungsraum: Zaberfeld
Gemarkung: Leonbronn
Fläche: Ob dem Höppler
Flächengröße: ca. 0,6 ha

Berichtigung:

Auf der Fläche ist am 27.09.2024 der Bebauungsplan „Ob dem Höppler“ im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 215a Abs. 4 BauGB und § 13a BauGB in Kraft getreten. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt. Die bisherige Fläche für die Landwirtschaft wird als Wohnbaufläche dargestellt.

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.

- 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		Alltagsvorwiegend 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	
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 Ortsdurchfahrtsbegrenzung (§ 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 / Obstanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)			
Aussiedlerhof			

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 28.03.2023/08.05.2024
Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Planung

Landkreis: Heilbronn
 Verwaltungsraum: Gemeindeverwaltungsverband Oberes Zabergäu

Flächennutzungsplan „9. Änderung der 1. Fortschreibung“

Nachtrag 1 der Erläuterung

Eingegangene Anregungen anlässlich der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 22.05.2023 – 22.06.2023:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
1. Polizeipräsidium Heilbronn vom 15.05.2023	Die 9. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Zabergäu hat keine verkehrlichen Auswirkungen. Von Seiten des Polizeipräsidiums Heilbronn sind somit keine Hinweise oder Anregungen, verkehrlicher Art, vorzubringen.	Kenntnisnahme.
2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 19.05.2023	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme.
3. Gemeinde Pfaffenhofen vom 22.05.2023	Frau Kieninger, bzw. die Gemeinde Pfaffenhofen hat keine Bedenken und Einwände.	Kenntnisnahme.
4. Amprion GmbH vom 23.05.2023	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Bezüglich weiterer Versorgungsleitungen wurden die zuständigen Unternehmen ebenfalls beteiligt.
5. Vermögen und Bau Baden-Württemberg Abteilung 2 Amt Heilbronn vom 25.05.2023	Das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, erhebt keine Einwendungen gegen das o. g. Verfahren. Landeseigene Grundstücke der Liegenschaftsverwaltung, sowie Interessen und Planungen sind nicht betroffen. Von einer weiteren Beteiligung am Verfahren sehen wir ab.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Beachtung.
6. Gemeindeverwaltungsverband Oberes Zabergäu Stadtwerke Güglingen Wasserversorgung vom 26.05.2023	Von Seiten der Stadtwerke Güglingen Wasserversorgung bestehen keine Einwände.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
7. Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken vom 31.05.2023	Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben wird mitgeteilt, dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.	Kenntnisnahme.
8. Stadtbauamt Stadt Güglingen vom 31.05.2023	Zu o. g. Flächennutzungsplanverfahren und der öffentlichen Auslegung zur Flächennutzungsplanänderung werden seitens des Stadtbauamtes keine Anregungen oder Bedenken erhoben. Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme.
9. Stadt Brackenheim vom 31.05.2023	Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Bedenken gegen die 9. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt.	Kenntnisnahme.
10. Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Brackenheim – Cleebronn vom 31.05.2023	Von Seiten der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Brackenheim - Cleebronn bestehen keine Bedenken gegen die 9. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Belange der vVG Brackenheim - Cleebronn werden nicht berührt.	Kenntnisnahme.
11. Regionalverband Heilbronn-Franken vom 02.06.2023	<p><u>Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarf</u></p> <p>In den Unterlagen sind keine Aussagen zum Wohnbau- sowie Gewerbeflächenbedarf enthalten.</p> <p>Diese sollten im weiteren Verfahren ergänzt werden. Ebenso sollten noch vorhandene Innenentwicklungspotenziale und Nachverdichtungsmöglichkeiten thematisiert werden.</p> <p><u>Einzelflächen</u></p> <p><u>Gässle Erweiterung Güglingen-Frauenzimmern (GE)</u></p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gässle Erweiterung“ vom 18.07.2022. Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.</p> <p><u>Am Flügelsee Güglingen-Eibensbach (SO)</u></p> <p>Hier verweisen wir auf unsere Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Am Flügelsee“ vom 20.07.2017. Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.</p> <p>Das Plangebiet liegt in einem als Ziel der Raumordnung festgelegten Regionalen Grünzug gemäß Plansatz 3.1.1. Regionale Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten.</p>	<p>Es handelt sich um klassische Parallelverfahren, generelle Ausführungen zum Bedarf sind deshalb nicht zielführend.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Da es sich bei der Sonderbaufläche „Am Flügelsee“ um eine Nutzung handelt, die der Erholung, Freizeit und dem Sport dient, ist mit Beeinträchtigungen der Funktionen des Regionalen Grünzugs nicht zu rechnen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	<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>Ausführungen zur Lage des Plangebiets innerhalb des Regionalen Grünzugs sowie des Vorbehaltsgebiets für Erholung sollten in die Unterlagen aufgenommen werden.</p> <p>Sofern die Planung überwiegend die bestehenden Naherholungseinrichtungen sichert und wenn durch die zusätzliche Bebauung nur ein geringer Anteil an neuer Flächenversiegelung hinzukommt, können wir die Planung mittragen. In die Unterlagen sollte eine Konkretisierung der Planung aufgenommen werden, aus der hervorgeht, welche baulichen Maßnahmen durchgeführt werden und wie viel Fläche dafür neu in Anspruch genommen wird.</p> <p><u>Wohnmobilstellplatz Ehmetsklinge, Zaberfeld (SO)</u></p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Wohnmobilstellplatz Ehmetsklinge“ vom 15.08.2022. Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.</p> <p>Das Plangebiet liegt in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. Wir sehen hier keinen Konflikt mit dem Vorbehaltsgebiet.</p> <p><u>Berichtigungen</u></p> <p>Bezüglich der Berichtigungen verweisen wir auf unsere Stellungnahmen im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanverfahren. Bei allen drei Verfahren haben wir keine Bedenken gegen die Planungen erhoben. Dennoch sollte, wie oben bereits dargestellt, der Wohnbauflächenbedarf in den Unterlagen behandelt werden.</p> <p>Zu den in den Unterlagen aufgeführten Anpassungen haben wir keine Anmerkungen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.</p> <p>Hierfür bedanken wir uns vorab.</p>	<p>Kenntnisnahme. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung bzw. Ordnung der bestehenden Naherholungseinrichtung. Den Belangen der Erholung ist demnach ausreichend Gewicht beizumessen.</p> <p>Die Lage innerhalb des Regionalen Grünzugs sowie des Vorbehaltsgebiets für Erholung sind im Vorentwurf des Erläuterungsberichts bereits enthalten (vgl. Kapitel B 3.1).</p> <p>Kenntnisnahme. Bezüglich einer Konkretisierung der Planung i.S.v. baulichen Maßnahmen und der Inanspruchnahme von Flächen wird auf das parallel geführte Bebauungsplanverfahren verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
<p>12. Netze BW GmbH vom 06.06.2023</p>	<p>Im Bereich des Plangebiets befinden sich 20-kV-Leitungen und 0,4-kV-Kabel, die sich im Zuständigkeitsbereich der Netze BW befinden.</p> <p>Insofern es zu Beeinträchtigungen des Anlagenbestands bzw. des Netzbetriebs in den ausgewiesenen Flächen kommen kann, bitten wir um frühzeitige Benachrichtigung, damit mögliche Maßnahmen zur Anlagensicherung bzw. -Verlegung erörtert werden können.</p> <p>Die örtlichen Versorgungsnetze müssen den baulichen Entwicklungen angepasst bzw. erweitert werden. Detailangaben hierüber können jedoch erst im Zuge der jeweiligen Bebauungsplanverfahren gemacht werden.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Flächennutzungsplanverfahren. 110-kV-Leitungen sind im Planbereich nicht betroffen.</p> <p>Weitere Bedenken oder Anregungen haben wir in diesem Stadium der Planung nicht vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme, die Stellungnahme wird auf der konkreteren Ebene der parallel geführten Bebauungspläne berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>13. DB AG – DB Immobilien vom 07.06.2023</p>	<p>Gegen die Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen, nach einer evtl. Wiederaufnahme des Eisenbahnbetriebes, entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen im Rahmen der Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.</p> <p>Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.</p> <p>Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, sowie der der jeweiligen Ausführungsplanung.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	<p>Die Deutsche Bahn empfiehlt für Bauten im Einflussbereich von Bahnbetriebsanlagen, das Genehmigungsverfahren bereits im Rahmen der Bauleitplanung auszuschließen.</p> <p>Im Hinblick auf eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung und für den Haftungsausschluss wird auch allen am Bau Beteiligten (Bauherrn, Architekten, Planungsbüros, Kranunternehmen usw.) dringend empfohlen, sich rechtzeitig vor der Bauausführung mit der DB in Verbindung zu setzen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Die Prüfung der Notwendigkeit sowie der rechtlichen Umsetzbarkeit erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Kennntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>14. Bauernverband Heilbronn-Ludwigsburg e.V. vom 12.06.2023</p>	<p>A: „Gässle Erweiterung“ (Güglingen)</p> <p>Gegen die Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes erheben wir keine Einwendungen.</p> <p>Um keine aufwendigen Ausgleichsmaßnahmen umsetzen zu müssen, muss der Eingriff so weit wie möglich minimiert werden. Wir empfehlen eine Fassadenbegrünung und eine Dachphotovoltaik. Die zwischen den Hallen geplante Parkplatzanlage sollte einen geringstmöglichen Versiegelungsgrad aufweisen, etwa mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen. Auch über den Parkplätzen kann eine Photovoltaikanlage aufgeständert werden. Besser wäre noch, die Parkplätze unter den Neubau zu verlegen. Die verbleibenden Ausgleichsmaßnahmen müssen auf der Baufläche selbst realisiert werden.</p> <p>B. Güglingen: Neudarstellung Sonderbaufläche „Am Flügelau-see“</p> <p>In diesem Bereich kommt es schon heute zu Konflikten aufgrund von parkenden Fahrzeugen. Das Befahren des Feldweges wird dadurch erheblich erschwert. Das Parken soll deshalb im Zuge der Umsetzung auf dem Flurstück 1558, Bachfläche, ausgeschlossen werden. Momentan wird auch auf der Wiese, Flurstück 1555 geparkt. Auch dies sollte ausgeschlossen werden, damit nur noch auf einer Feldwegseite im Flurstück 1550 geparkt werden kann. Auf diesem sollen auch die neuen Parkplätze entstehen, ebenfalls geringstmöglich versiegelt.</p> <p>Momentan ist der Damm des Fischteiches Flurstück 1548 nicht vollständig dicht und es steht immer Wasser auf dem Feldweg. Wir möchten dringend empfehlen, eine entsprechende Sanierung mit in die Planung aufzunehmen.</p>	<p>Kennntnisnahme.</p> <p>Notwendige Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet bzw. berücksichtigt; auf das parallel laufende Verfahren wird verwiesen (Abschichtung).</p> <p>Die Stadtverwaltung nimmt die Anregungen zu den Konflikten zwischen landwirtschaftlichem Verkehr und parkenden Fahrzeugen. Die Regulierung des ruhenden Verkehrs hat jedoch nicht im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens, sondern auf anderer Ebene, z.B. durch Beschilderung, zu erfolgen.</p> <p>Kennntnisnahme. Die Problematik ist bekannt und der Auftrag zur Reparatur auch bereits erteilt. Die Sanierung des Damms ist allerdings kein Punkt, der im Rahmen eines Flächennutzungsplanverfahrens geregelt werden kann..</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	Sollten Ausgleichsmaßnahmen für diese Bebauung notwendig sein, müssen diese wiederum auf der Planfläche stattfinden.	Kenntnisnahme. Auf das Bebauungsplanverfahren wird verwiesen.
15. Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 12.06.2023	<p>Raumordnung</p> <p>Mit der 9. Änderung der 1 Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Zabergäu soll dieser an die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen der Gemeinden angepasst werden. Insbesondere werden die Flächen der aktuell laufenden Bebauungsplanverfahren im Flächennutzungsplan geändert und berichtigt. Es werden eine 0,5 Hektar große geplante gewerbliche Baufläche und 2 geplante Sonderbauflächen mit etwa 5,4 Hektar Fläche neu dargestellt. Im Wege der Berichtigung werden etwa 4,2 Hektar Wohnbaufläche neu dargestellt.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht erheben wir insgesamt keine Bedenken gegenüber der Planung.</p> <p><u>Dazu im Einzelnen:</u></p> <p><u>I. Rechtsgrundlage</u></p> <p>Der rechtliche Rahmen für die Planung von Bauflächen wird im Wesentlichen durch § 1 Abs. 3, § 1 a Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. den Zielen der Raumordnung, § 1 Abs. 5-7 BauGB und § 5 BauGB bestimmt.</p> <p>Danach ist im FNP „das Erforderliche“ auszuweisen. Die Planung muss daher beispielsweise einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewährleisten, was voraussetzt, dass der Bedarf für die geplanten Flächen nachvollziehbar dargelegt wird.</p> <p>Weiter sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). 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).</p> <p>Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG). Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v. 15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	<p>Der raumordnerischen Beurteilung werden der Landesentwicklungsplan 2002 („LEP“) und der Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken („Regionalplan“) zu Grunde gelegt.</p> <p>II. Raumstrukturelle Einstufung</p> <p>Die Gemeinde Güglingen ist gemäß Plansatz (PS) 2.3.4 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als Kleinzentrum festgelegt und liegt in der Randzone um den Verdichtungsbereich. Die Gemeinden Pfaffenhofen und Zaberfeld liegen im ländlichen Raum im engeren Sinne.</p> <p>Nach PS 2.4.1 Abs. 1 (Z) Regionalplan soll sich in Güglingen-Kernort und in Zaberfeld-Kernort die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen.</p> <p>Weiter liegen die Gemeinden Güglingen und Zaberfeld auf einer regionalen Entwicklungsachse.</p> <p>III. Raumordnerische Beurteilung</p> <p>1. Quantitative Betrachtung</p> <p>Der Umfang der Bauflächenausweisung hat sich gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB an den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommunen zu orientieren. Für die geplanten Wohn- und Gewerbebauflächen ist daher nachvollziehbar der voraussichtliche Bedarf für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplans zu ermitteln.</p> <p>Aus den vorgelegten Unterlagen geht nicht hervor, wie groß der rechnerische Bedarf an Wohnbauflächen im gesamten Verwaltungsgebiet ist. Da es sich bei den neu dargestellten Flächen um Berichtigungen handelt und die entsprechenden Bebauungspläne „Gartenäcker“, „Ob dem Höppler“ und „Gottesacker III“ zwischenzeitlich alle rechtskräftig sind, tragen wir keine Bedenken vor.</p> <p>Der Bedarf für die gewerbliche Erweiterungsfläche ist in der Begründung plausibel dargelegt.</p> <p>2. Qualitative Betrachtung</p> <p>Bei allen Flächenneuausweisungen ist PS 3.1.9 (Z) LEP 2002 zu beachten. Danach ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	<p><u>Sonderbaufläche „Am Flügelausee“</u></p> <p>Das Plangebiet liegt ein einem Regionalen Grünzug nach PS 3.1.1 (Z) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020. Demnach sind „die Regionalen Grünzüge [...] von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Innerhalb der Regionalen Grünzüge sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung und Entwicklung der Ausgleichsfunktionen und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts auszurichten.“</p> <p>Die Planung liegt zwar räumlich im Regionalen Grünzug, da es sich jedoch um eine Nutzung handelt, die der Erholung, Freizeit und dem Sport dient, bestehen keine Bedenken aus raumordnerischer Sicht. Die Begründung des Flächennutzungsplans sollte allerdings dahingehend noch ergänzt werden, insbesondere im Hinblick auf freiraumchonendere Alternativen (vgl. Begründung zum PS 3.1.1).</p> <p>Weiter verläuft durch das Plangebiet eine Trasse für Ferngasleitung (Vorranggebiet). Nach PS 4.2.2.3 sind <i>„in Betrieb befindliche und in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 festgelegte leitungsgebundene Trassen der Energieversorgung mit regionaler und überregionaler Bedeutung [...] von anderen beeinträchtigenden Nutzungen freizuhalten.“</i> Wir empfehlen eine Abstimmung mit dem Leitungsträger.</p> <p>Das Gebiet liegt zudem auch in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung nach PS 3.2.6.1 (Z) Regionalplan. Das Vorbehaltsgebiet für Erholung sollte in der Begründung auf Seite 7 ergänzt werden.</p> <p>Wir verweisen ergänzend auf die Stellungnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Am Flügelausee“ vom 13.01.2017 und vom 21.07.2017.</p> <p>Sonderbaufläche „Wohnmobilstellplatz Ehmetsklinge“</p> <p>Die Darstellung im zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplans sollte überprüft werden. Die Legende bezeichnet die Fläche als Gewerbliche Baufläche, dargestellt werden soll jedoch eine Sonderbaufläche.</p> <p>Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung nach PS 3. 2. 6. 1 (Z) Regionalplan. In der Begründung auf Seite 9 sollte der Begriff „Gebiet“ durch „Vorbehaltsgebiet“ ersetzt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Lage innerhalb des Regionalen Grünzugs ist im Vorentwurf des Erläuterungsberichts bereits enthalten (vgl. Kapitel B 3.1).</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Bezeichnung der Fläche wurde entsprechend geändert.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Formulierung in der Begründung wurde entsprechend geändert.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	<p>Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass das Plangebiet im Westen an einen Regionalen Grünzug gemäß PS 3.1.1 (Z) und ein Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, Rückhaltebecken gemäß PS 3.4.1 Abs. 5 (Z) grenzt.</p> <p>Siehe hierzu auch unsere Stellungnahme vom 12.08.2022 im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanverfahren „Wohnmobilstellplatz Ehmetsklänge“.</p> <p>Zu den weiteren Flächen, welche berichtigt oder angepasst werden, haben wir aus raumordnerischer Sicht keine weiteren Anregungen oder Bedenken.</p> <p>IV. Fazit</p> <p>Insgesamt tragen wir die Planung aus raumordnerischer Sicht mit, da dieser insbesondere keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.</p> <p>Umwelt</p> <p>Naturschutz:</p> <p>Naturschutzgebiete sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind vom Vorhaben nicht betroffen.</p> <p>Der Vorhabensbereich am Flügelsee liegt jedoch innerhalb von Suchräumen von Biotopverbundflächen mittlerer Standorte sowie innerhalb von Kernräumen von Biotopverbundflächen feuchter Standorte (vgl. Fachplan Landesweiter Biotopverbund, LUBW, 2014). Sollten diese Flächen überplant werden, so wird unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten auf § 22 Abs. 2 S. 1 NatSchG BW i.V.m. § 21 BNatSchG verwiesen, wonach alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen haben. Auch ist der Biotopverbund im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.</p> <p>Darüber hinaus befindet sich innerhalb des Vorhabensbereichs am Flügelsee ein nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG gesetzlich geschütztes Biotop. Soweit im Rahmen der Maßnahmenumsetzung bzw. des Ausbauvorhabens in geschützte Biotope eingegriffen werden sollte, wäre gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 3 Nr. 2 NatSchG mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu klären, ob es einer Ausnahme bedarf und ob diese erteilt werden könnte.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Belange des Biotopverbundes wurden auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt</p> <p>Kenntnisnahme. Die Belange des Biotopschutzes wurden auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	<p>Eine Betroffenheit streng geschützter Arten kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, da diesbezüglich keine Gutachten vorliegen. Es wird deshalb die spätere Beurteilung der unteren Naturschutzbehörde abgewartet bevor ggf. im Rahmen einer erneuten angemessenen Fristsetzung eine weitere fachliche Stellungnahme der höheren Naturschutzbehörde erfolgt.</p> <p>Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung (ggf. inkl. der CEF-Maßnahmen) gem. §§ 44 ff. BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es für streng geschützte sowie für nicht streng geschützte Arten zusammen einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.</p> <p>Ergänzende Hinweise: Wenn Festsetzungen eines Flächennutzungsplans (FNP) mit den Regelungen einer naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Verbotregelung nicht zu vereinbaren sind, ist der FNP mangels Erforderlichkeit dann unwirksam, wenn sich die entgegenstehenden naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Regelungen als dauerhaftes rechtliches Hindernis erweisen. Wirksam ist der FNP hingegen, wenn für die geplante bauliche Nutzung die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung von diesen Bestimmungen rechtlich möglich ist, weil objektiv eine Ausnahme- oder Befreiungslage gegeben ist und einer Überwindung der naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Verbotregelung auch sonst nichts entgegensteht.</p> <p>Bei Rückfragen stehen Ihnen zur Verfügung: Herr Schmitz, Referat 55, ☎ 0711/904-15502, ✉ Andreas.Schmitz@rps.bwl.de Frau Rübesam, Referat 56, ☎ 0711/904-15611, ✉ Ella.Ruebesam@rps.bwl.de</p> <p>Anmerkung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abteilung 3 - Landwirtschaft - verweist auf die Stellungnahme der Unteren Landwirtschaftsbehörde. <p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Kästle, ☎ 0711/904-13207, ✉ Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de.</p>	<p>Sämtliche notwendige Gutachten wurden auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet, auf dieses Verfahren wird verwiesen (Abschichtung).</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	<p>- Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen - gibt zu einem späteren Zeitpunkt ggf. eine separate Stellungnahme ab. Für Rückfragen wenden Sie sich an ✉ Referat 42 SG 4 Technische Strassenverwaltung@rps.bwl.de</p> <p>- Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege - meldet Fehlanzeige. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Lucas Bilitsch, ☎ 0711/904-45170, ✉ Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de zur Verfügung.</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 KoordinationsBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>
<p>16. Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen Referat 42 vom 15.06.2023</p>	<p>Die geplante gewerbliche Baufläche „Gässle Erweiterung“ befindet sich zum Teil innerhalb des Erschließungsbereichs und zum Teil entlang der freien Strecke im Zuge der L1103.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die westliche Hälfte entlang der freien Strecke einen Anbauabstand von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbandrand, einhalten muss</p> <p>Wir gehen außerdem davon aus, dass keine neuen Zufahrten hergestellt werden, sondern die bestehenden Zufahrten auf die L1103 genutzt werden.</p> <p>Für Mitteilungen per E-Mail nutzen Sie bitte unser Funktionspostfach (FPS). Vielen Dank.</p>	<p>Kenntnisnahme und Verweis auf das Bebauungsplanverfahren. Der Straßenrand wurde zwischenzeitlich aufgemessen. Das geplante Gebäude befand sich bereits bisher außerhalb des Anbauabstands von 20 m. Lediglich das Baufenster ragte um 55 cm in den Anbauabstand hinein. Es wurde nun zurückgenommen und der Abstand vermaßt.</p> <p>Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt auf die L1103.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>17. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 20.06.2023</p>	<p>B Stellungnahme Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	<p>Geotechnik</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter http://maps.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.</p> <p>Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter http://geogefahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.</p> <p>Boden</p> <p>Die lokalen bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können unter https://maps.lgrb-bw.de/ in Form der BK50 abgerufen werden.</p> <p>Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Dies beinhaltet u. a. die bevorzugte Inanspruchnahme von weniger wertvollen Böden. Ergänzend dazu sollten Moore und Anmoore (u. a. als klimarelevante Kohlenstoffspeicher) sowie andere Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (vgl. LGRBwissen, Bodenbewertung - Archivfunktion, https://lgrbwissen.lgrb-bw.de) bei Planvorhaben aufgrund ihrer besonderen Schutzwürdigkeit möglichst nicht in Anspruch genommen werden.</p> <p>Bodenkundliche Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen, wie z. B. Bebauungspläne, beurteilt, wenn Informationen zu Art und Umfang der Eingriffe vorliegen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Von rohstoffgeologischer Seite sind zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p> <p>Grundwasser</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

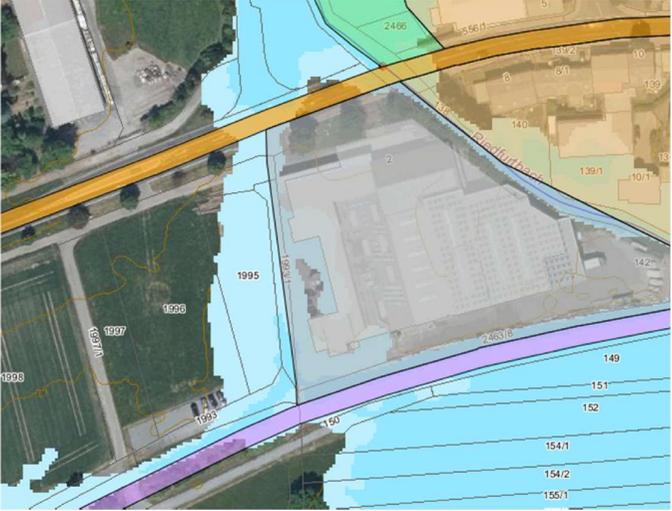
Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	<p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Die Planflächen liegen nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.</p> <p>Aktuell finden in den Plangebieten keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.</p> <p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
18. Landratsamt Heilbronn vom 22.06.2023	Natur- und Artenschutz	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	<p><u>„Gässle Erweiterung“ (Güglingen)</u> Im Parallelverfahren wird aktuell der Bebauungsplan „Gässle Erweiterung“ aufgestellt. Das Plangebiet liegt im Naturpark „Stromberg-Heuchelberg“. Südlich des Plangebiets befindet sich eine Teilfläche des gesetzlich geschützten Biotopkomplexes „Feldhecken an stillgelegter Bahnstrecke Güglingen bis Frauenzimmern“. Der Umweltbericht sowie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag werden aktuell aufgestellt und liegen derzeit noch nicht vor. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse für das parallelgeführte Bauleitplanverfahren, welche ggf. die Vollzugsfähigkeit des Bauleitplans verhindern könnten, sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Eine abschließende Beurteilung ist erst nach Vorlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie des Umweltberichtes möglich.</p> <p><u>„Am Flügelsee“ (Güglingen)</u> Der Bebauungsplan „Am Flügelsee“ ist bereits seit dem 06.10.2017 rechtskräftig und wurde nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt. Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft und beurteilt. Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Ausweisung des Plangebietes als Sondergebiet für Naherholung „Am Flügelsee“.</p>	<p>Kenntnisnahme und Verweis auf das Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	<p>„Wohnmobilstellplatz Ehmetsklunge“ (Zaberfeld)</p> <p>Der Bebauungsplan „Wohnmobilstellplatz Ehmetsklunge“ soll im Parallelverfahren aufgestellt werden. In der geplanten 9. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die bereits vorhandenen, befristet genehmigten Wohnmobilstellplätze sowie die Erweiterung planungsrechtlich gesichert werden.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Stromberg-Heuchelberg“. Westlich vom Plangebiet in einer Entfernung von ca. 80 m befinden sich das Natura2000-Gebiet „Stromberg“, das Vogelschutzgebiet „Stromberg“ und das LSG „Oberes Zabergäu zwischen Zaberfeld-Ochsenburg und Pfaffenhofen-Weiler in Zaberfeld und Pfaffenhofen“. Das Plangebiet liegt nicht im landesweiten Biotopverbund.</p> <p>Zur Beurteilung, ob unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse für das parallelgeführte Bauleitplanverfahren bestehen und ggf. die Vollzugsfähigkeit des Bauleitplans verhindern könnten, sind die artenschutzrechtlichen Prüfung sowie die FFH-Vorprüfung und der Umweltbericht vorzulegen.</p> <p><u>Berichtigungen</u></p> <p>Die Flächen der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne „Gartenäcker“ (Rechtskraft 18.04.2019), „Ob dem Höppler“ (Rechtskraft 13.0.2022) und „Gottesacker III“ (Rechtskraft 19.11.2021) sollen in der geplanten 9. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dargestellt werden.</p> <p>Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Änderung der bisherigen Darstellungen.</p> <p><u>Anpassungen</u></p> <p>Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans sollen weitere bisher als „in Planung“ dargestellte Flächen als Flächen „im Bestand“ angepasst werden.</p> <p>Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Änderung der bisherigen Darstellungen.</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>Kenntnisnahme und Verweis auf das Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	<p>Die neu in die Planungen aufgenommenen Entwicklungsflächen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen mit sehr guten Böden (Vorrangflur). Gute Böden im Bezirk sind für die hier ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe die Existenzgrundlage. Für uns alle produzieren diese Betriebe im Haupt- oder Nebenerwerb Futtermittel und/oder Nahrungsmittel. Bei der Bauleitplanung soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.</p> <p><u>Güglingen „Gässle Erweiterung“ - Gewerbefläche</u> Aktuell wird die Fläche von 48 Ar intensiv landwirtschaftlich genutzt. Nördlich der beplanten Fläche, jenseits der Landstraße, auf den Flurstücke 2710 und 2707 befindet sich eine Baumschule. Die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet Vorrangflur aus. Dies sind Böden sehr hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Solche Böden sind grundsätzlich in landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten (gem. § 2 Abs. 2 ROG). Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben Bedenken.</p> <p><u>Güglingen „Am Flugelsee“ - Sonderbaufläche</u> Am Flügelsee plant die Stadt Güglingen die Ausweisung eines Sondergebiets zur Naherholung. Der Geltungsbereich umfasst ca. 5,23 ha. Die landwirtschaftlich genutzten Wege müssen für den landwirtschaftlichen Verkehr durchgängig bleiben. Unter dieser Voraussetzung, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig gewährleistet wird, bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p><u>Zaberfeld „Wohnmobilstellplätze Ehmetsklunge“ Sonderbaufläche</u> Das Plangebiet befindet sich am Wohnmobilstellplatz des Stausees „Ehmetsklunge“ an der Seestraße westlich von Zaberfeld zwischen dem Hotel/ Biergarten „Seegasthof und dem „Seestüble“. Es umfasst den nördlichen Teil des Flurstücks 2925. Hier sollen auf 15 Ar Wohnmobilstellplätze durch ein Sonderbaugebiet ermöglicht werden. Die beplante Fläche ist im Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesen und wird in der Flurbilanz als Grenzflur dargestellt. Es werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen tangiert. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Da es sich bei der Planung jedoch um eine standortgebundene Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebs handelt, kann der Eingriff nicht an anderer Stelle erfolgen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	<p>Berichtigungen</p> <p><u>Zaberfeld-Michelbach „Gartenäcker“ - Wohnbaufläche</u> Auf der Fläche ist am 18. 04. 2019 der Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Gartenäcker“ in Kraft getreten, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt von 1,1 ha. Daher wird die Darstellung im Flächennutzungsplan zu Wohnbaufläche berichtigt (Bisherige Darstellung: Grünfläche). Es werden keine landwirtschaftlichen Belange tangiert.</p> <p><u>Zaberfeld-Leonbronn „Ob dem Höppler“ - Wohnbaufläche</u> Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken, da die digitale Flurbilanz für das Plangebiet von 0,6 ha im Rahmen der Wirtschaftsfunktionenkarte Grenzflur ausweist. Wir bitten dennoch um einen sparsamen Umgang mit landwirtschaftlichen Böden, da die Flächenbilanzkarte Vorrangfläche der Stufe II ausweist.</p> <p><u>Zaberfeld „Gottesacker III“ - Wohnbaufläche</u> Die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet Vorrangflur der Stufe I aus. Dies sind Böden hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben, die Überplanung von 2,5 ha Bedenken.</p> <p>Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz</p> <p><u>Güglingen „Gässle Erweiterung“</u></p> <p><u>Hochwasser</u> Die Hochwassergefahrenkarten weisen Teile der gewerblichen Erweiterungsfläche „Gässle Erweiterung“ als Überflutungsflächen HQ100 (Flst.-Nr.: 1993 u. 1993/1) und HQextrem (Flst.-Nr.: 1993, 1993/1, 1995 u. 1996) aus.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan ist bereits am 27.01.2023 in Kraft getreten.</p> <p>Der Bebauungsplan ist bereits am 19.11.2021 in Kraft getreten. Im Bebauungsplanverfahren wurde dem Belang der Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber den Belangen der Landwirtschaft eingeräumt.</p> <p>Kenntnisnahme. Bezüglich der Darstellung und Berücksichtigung der Überflutungsflächen und Hochwassergefahr wird auf das parallel geführte Bebauungsplanverfahren verwiesen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	 <p data-bbox="647 783 1323 839">Da im WG und WHG bei HQ100-Überflutungsflächen keine Bagatellgrenzen existieren, gilt hier §78 WHG.</p> <p data-bbox="647 855 1323 935">Gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gilt in Überschwemmungsgebieten, die per Rechtsverordnung festgesetzt wurden:</p>	<p data-bbox="1339 855 1682 882">Kenntnisnahme der Rechtslage.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	<p>(1) In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Satz 1 gilt nicht, wenn die Ausweisung ausschließlich der Verbesserung des Hochwasserschutzes dient, sowie für Bauleitpläne für Häfen und Werften.</p> <p>(2) Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können, 2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt, 3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind, 4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden, 5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von Verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, 6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird, 7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind, 8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und 9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind. 	

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	<p>Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 3 bis 8 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.</p> <p>(3) In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, 2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und 3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben. <p>Dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend. Die zuständige Behörde hat der Gemeinde die hierfür erforderlichen Informationen nach § 4 Absatz 2 Satz 4 des Baugesetzbuches zur Verfügung zu stellen.</p> <p>(4) In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Satz 1 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung und des Hochwasserschutzes sowie des Messwesens.</p> <p>Weiterhin gilt nach §78b WHG für Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQextrem-Überflutungsgebiete):</p> <p>Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach §34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend.</p> <p><u>Oberirdische Gewässer/Gewässerrandstreifen</u> Der abgegrenzte Bereich wird durch kein Gewässer berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	<p><u>Starkregen</u> Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH, 18. 02. 1999 - III ZR 272/96) eine Kommune bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen von Starkregen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen hat.</p> <p><u>„Am Flügelsee“ Güglingen-Eibensbach</u> Die Änderung im Flächennutzungsplan erfolgen angepasst an den Festlegungen des 2017 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan. Derzeit ist keine Stellungnahme hinsichtlich OIG/Gewässerrandstreifen, Hochwasser und Starkregen erforderlich.</p> <p><u>Sonderbaufläche „Wohnmobilstellplatz Ehmetsklinge“ Zaberfeld</u></p> <p><u>Oberirdische Gewässer/Gewässerrandstreifen</u> Der hier abgegrenzte Änderungsbereich wird durch kein Gewässer berührt.</p> <p><u>Hochwasser</u> Der hier abgegrenzte Änderungsbereich wird durch die Hochwassergefahrenkarten nicht erfasst.</p> <p><u>Starkregen</u> Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH, 18.02.1999 - III ZR 272/96) eine Kommune bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen von Starkregen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen hat.</p> <p>Grundwasser/Altlasten/Boden</p> <p><u>Grundwasser</u> Die drei Plangebiete liegen außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es bestehen aus fachtechnischer Sicht keine Anmerkungen oder Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Belange der Starkregenauswirkungen werden im Bebauungsplanverfahren behandelt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme, die Belange der Starkregenauswirkungen werden im Bebauungsplanverfahren behandelt. Mit negativen Auswirkungen auf den Niederschlagswasserabfluss ist bei der Umnutzung bestehender Parkplatzflächen als Wohnmobilstellplätze aber nicht zu rechnen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des gemeinsamen Ausschusses
	<p>ÖPNV In der Neudarstellung der gewerblichen Baufläche „Gässle Erweiterung“ bitten wir den verlaufenden regionalen Radweg parallel zur L1103 zu berücksichtigen. Die Zufahrt zu der gewerblichen Fläche sollte die Sicherheit für die Radfahrenden nicht gefährden. Auch sollte in dem Bereich eine Überführung vom Radweg zur Fahrbahn, sowie eine Einleitung von der Fahrbahn auf den Radweg mitgedacht und umgesetzt werden. Beispiele für eine sichere Überführung des Radverkehrs finden sie Online in den Musterlösungen des Landes Baden-Württemberg.</p> <p>Forst Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes der GVV Oberes Zabergäu bestehen keine Bedenken.</p> <p>Im Teil C ist ein „Wohnmobilstellplatz Ehmetsklänge“ geplant. Hierbei wird nach Darstellung in der Planungskarte ein Abstand zu Wald von über 30 m eingehalten, was dringend geboten erscheint, da der Wald (Gemeindewald Zaberfeld, siehe Waldkarte) westlich vorgelagert ist, also in Hauptwindrichtung.</p> <p>Alle übrigen Planungen und Korrekturen der 9. Änderung haben keine Betroffenheit mit dem Fachbereich Wald.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung im parallel geführten Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>