

Gemeindeverwaltungsverband Oberes Zabergäu

Tagesordnungspunkt Nr. 3

Vorlage Nr. 3/2018

Sitzung der Verbandsversammlung

am 19.02.2018

-öffentlich-

AZ: 031.131

Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Zabergäu, 1. Fortschreibung

Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung

- Zaberfeld, Sondergebiet für Einzelhandel „Bitz“

Beschlussantrag:

1. Die Aufstellung der 8. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird wie in der Anlage dargestellt nach § 2 Abs. 1 i.V.m. mit § 1 BauGB beschlossen und das weitere Verfahren eingeleitet. Dabei wird das Gebiet „Bitz“ in Zaberfeld im Zuge der 8. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entsprechend der beiliegenden Planunterlagen als Sondergebiet Einzelhandel mit aufgenommen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird nach § 3 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt und auf der Homepage der Mitgliedsgemeinden mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung durchgeführt.
2. Der zu errichtende Lebensmittelmarkt kann an das Kanalnetz des GVV angeschlossen werden.

25.01.2018 / Stöhr-Klein

| ABSTIMMUNGSERGEBNIS | | |
|----------------------------|--------|--|
| | Anzahl | |
| Ja-Stimmen | | |
| Nein-Stimmen | | |
| Enthaltungen | | |

Zaberfeld – Bebauungsplan Sondergebiet für Einzelhandel „Bitz“

In Zaberfeld soll zur Deckung des täglichen Bedarfs am westlichen Ortsausgang ein Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen werden.

Da in der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplanes in dem ausgewiesenen Bereich Landwirtschaft und Kleingärten vorgesehen sind, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Dies ist sowohl mit dem Landratsamt als auch dem Regionalverband vorbesprochen.

Bebauungsplan und Änderung des FNP sollen im Parallelverfahren betrieben werden.

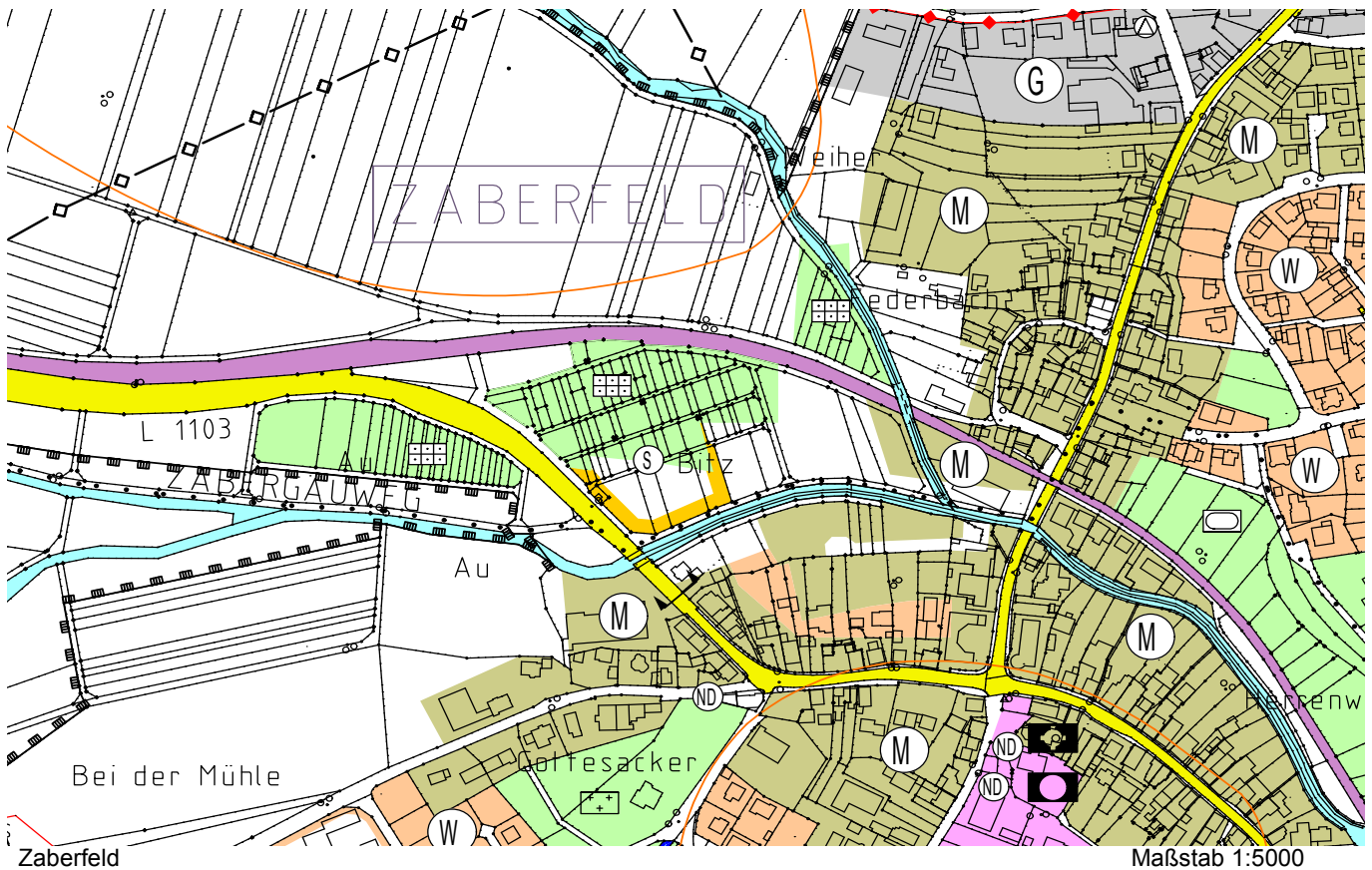
Der Gemeinderat der Gemeinde Zaberfeld hat daher in seiner Sitzung vom 06.05.2014 die Verbandsvertreter der Gemeinde Zaberfeld ermächtigt, den entsprechenden Beschlüsse zur 8. Änderung zur 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zuzustimmen.

Die Entwässerung des Lebensmittelmarktes kann nur über den Kanal des GVV erfolgen, eine andere Anschlussmöglichkeit ist nicht gegeben.
In einem ähnlichen Fall wurde einem Gewerbebetrieb ebenfalls der Anschluss an das Kanalnetz des GVV ermöglicht.

GVV Oberes Zabergäu

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

8. Änderung der 1. Fortschreibung (Einzelhandel Bitz Zaberfeld)



ZEICHENERKLÄRUNG:



Fläche neu (ca. 0,8 ha)

ERFORDERNIS:

Zur Deckung des dringenden Bedarfs soll am westlichen Ortsausgang von Zaberfeld ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ausgewiesen werden. Die Fläche im Gewinn Bitz ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan teils als Fläche für die Landwirtschaft, teils als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten dargestellt, der aufzustellende Bebauungsplan ist also nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans soll im Parallelverfahren erfolgen.

BEGRÜNDUNG:

Ein ortsansässiger Einzelhandelsbetrieb (Discounter) beabsichtigt eine Erweiterung der Verkaufsfläche. Dies ist an der Stelle, an der sich der Einzelhändler im Moment befindet, aufgrund des zu geringen Platzangebots nicht möglich. Hieraus ergibt sich der Bedarf für die Ausweisung einer geeigneten Baufläche, idealerweise in einer gleichwertigen Lage. Der neue Standort soll daher in der unmittelbaren Nachbarschaft im Gewinn Bitz entstehen.

Der Discounter ist derzeit die einzige Möglichkeit für die Zaberfelder Bürger, sich zentrumsnah mit einem vollen Sortiment an Lebensmitteln zu versorgen. Daher bildet er einen wichtigen Baustein bei der Nahversorgung Zaberfelds. Sowohl der bisherige, als auch der geplante neue Standort liegen zwar am Ortsausgang, sie schließen sich aber jeweils direkt an den Ortskern an und sind somit auch fußläufig gut von dort zu erreichen. Auch die direkte Verbindung zwischen dem geplanten Standort und anderen Einkaufsmöglichkeiten (Bäckerei, Metzgerei, Hofladen) über einen Fußweg entlang der Zaber sprechen für diesen Standort.

Die geplante Fläche befindet sich direkt an die K1103 angrenzend. Über diese ist der Standort auch mit dem Auto gut zu erreichen. Die Erreichbarkeit aus den westlich gelegenen Teilorten Leonbronn und Ochsenburg ist über diese Trasse ebenfalls gegeben.

Durch Anordnung des geplanten Standorts direkt gegenüber des bestehenden wird die bereits vorhandene Struktur erhalten und die zusätzlichen Belastungen in den umliegenden Orten werden minimiert. Des Weiteren wird durch die Ermöglichung einer Erweiterung des Discounters ein Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde Zaberfeld geleistet.

UMWELTBERICHT:

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird von der Abschichtungsmöglichkeit gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB Gebrauch gemacht, das heißt die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes erfolgt durch die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 14.11.2017

Matthias Käser

Ingenieurbüro für Vermessung und Planung