



Gemeindeverwaltungsverband Oberes Zabergäu

Flächennutzungsplan

Änderung 10B der 1. Fortschreibung

Erläuterungsbericht gem. § 5 (5) BauGB mit Nachträgen

„Feuerwehrmagazin Zaberfeld“ (Zaberfeld)

Käser ingenieure

Vermessung • Stadtplanung
Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

Büro Untergruppenbach
Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach
Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26

info@kaeser-ingenieure.de
www.kaeser-ingenieure.de

Projektnummer: 3 2024 0656-01

INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNG **3**

Feuerwehrmagazin Zaberfeld

Teil 1:
Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

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

Teil 2 der Begründung: Umweltbericht **6**

Zeichenerklärung **7**

VORBEMERKUNG

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

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

Am 19.11.2024 wurde die 10. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Oberes Zabergäu eingeleitet. Primäres Ziel der Änderung war die Parallelität zu den Bebauungsplänen „Riedfurt-West, 2. Änderung – KiGa Jakobsäcker“ und „Feuerwehrhaus Zaberfeld“ welche sich in der Aufstellung befanden. Aufgrund von abgeschlossenen Bebauungsplänen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) sollte zudem eine notwendige Anpassung des Flächennutzungsplans, die im Wege der Berichtigung vorgenommen werden kann, deklaratorisch ebenfalls in die 10. Änderung aufgenommen werden. Im Zuge des Änderungsverfahrens zur 10. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichleit (§ 3 (1) BauGB) bzw. der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) vom 16.12.2024 bis zum 31.01.2025 durchgeführt. Die Veröffentlichung im Internet (§ 3 (2) BauGB) wurde zusammen mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) vom 07.07.2025 bis zum 15.08.2025 durchgeführt.

In der Folge wurde am 18.11.2025 der abschließende Beschluss durch den gemeinsamen Ausschuss des GVV Oberes Zabergäu gefasst und die Planung beim Landratsamt Heilbronn zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung konnte jedoch nicht erteilt werden, da im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren „Feuerwehrhaus Zaberfeld“ noch kein Umweltbericht vorlag und die Abschichtung der Umweltbelange nach § 2 (4) Satz 5 BauGB nicht möglich war. Daher wurde beschlossen, das Feuerwehrmagazin vorerst aus der 10. Änderung der 1. Fortschreibung herauszunehmen und in einem separaten Verfahren zu behandeln. Dieses wird nun als Änderung 10B der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Da das Verfahren bereits früher weit fortgeschritten war und die Planung somit sowohl der Öffentlichkeit als auch den Behörden und Träger öffentlicher Belange bekannt ist, wurde zudem beschlossen, auf eine erneute frühzeitige Beteiligung zu verzichten und stattdessen die formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zu wiederholen. Die im Verfahren zur 10. Änderung der 1. Fortschreibung eingegangenen Stellungnahmen sind dem Erläuterungsbericht als Nachtrag beigefügt. Hierbei wurden zur besseren Übersicht die Teile, die nicht die Feuerwehr in Zaberfeld betreffen, ausgegraut.

Zaberfeld Neudarstellung Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr „Feuerwehrmagazin Zaberfeld“
Fläche für den Gemeinbedarf (ca. 0,4 ha)

1. Erfordernis der Planaufstellung

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

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

2. Lage des Plangebiets

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



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

3. Planerische Zielsetzung

a) Zielsetzung

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

b) Alternativenprüfung

Gemäß des Feuerwehrbedarfsplans der Gemeinde Zaberfeld, genügen die bestehenden Feuerwehrgebäude nicht mehr den Anforderungen an ein modernes, zeitgemäßes Feuerwehrhaus. Daher plant die Gemeinde den Neubau eines Feuerwehrhauses in Zaberfeld. Zur Standortsuche hat die Gemeinde Zaberfeld eine Machbarkeitsstudie beauftragt, dabei wurden zehn potentielle Standorte auf ihre Eignung überprüft. Aufgrund ungünstiger Eigentumsverhältnissen, abweichender städtebaulicher Zielsetzungen der Gemeinde, Konflikten mit Umweltbelangen oder aufgrund feuerwehrspezifischer Belange scheiden mehrere Standorte aus. Als am besten geeignet zeigte sich in der Studie das jetzige Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum Netto-Markt.

4. Planerische Vorgaben

4.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Das Plangebiet ist auf der Ebene der Regionalplanung nicht überplant.

4.2 Flächennutzungsplan

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

4.3 Denkmalpflege

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

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

4.4 Hochwasser und Starkregengefährdung

Gemäß der Hochwassergefahrenkarten wird der südöstliche Bereich des Plangebiets bei einem 1000-jährlichen Hochwasser (HQ-Extrem) überflutet. Der berechnete Wasserstand liegt bei 220,2 m ü NHN. Dies wird bei der Planung des Feuerwehrhauses berücksichtigt. Im Bebauungsplanverfahren werden daher objektbezogene Schutzmaßnahmen empfohlen.

Für die Gemeinde Zaberfeld liegt ein kommunales Starkregenrisikomanagement vor. Die Starkregengefahrenkarten zeigen im Bereich des geplanten Feuerwehrhauses eine mäßige Überflutungsgefährdung durch Zuflüsse aus westlicher Richtung. Die Überflutungstiefen liegen beim außergewöhnlichen Niederschlagsereignis bei maximal 0,1 m. Zur Vermeidung von Sachschäden werden im Bebauungsplan objektbezogene Schutzmaßnahmen empfohlen.

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. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wird derzeit erarbeitet, daher kann nicht auf eine Abschichtung gemäß nach § 2 (4) Satz 5 BauGB zurückgegriffen werden. Die für die Änderung des Flächennutzungsplans relevanten Informationen liegen jedoch bereits vollständig vor. Sie wurden dem Erläuterungsbericht als Anlage beigefügt.

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV) VOM 18.12.1990

BESTAND PLANUNG

Wohnbauflächen
(§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Gemischte Bauflächen
(§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Sonderbauflächen
(§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

G — Gewerbliche Bauflächen
(§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet
(§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)

GI — Industriegebiet
(§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO)

Sanierungsgebiete
(§5 Abs. 4 BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf + Sport- u. Spielanlagen
(§5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Öffentliche Verwaltungen

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Schule

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kirche/kirchl. Einrichtungen

Post

Kindergarten

F — Feuerwehr / Gerätehaus

Hallenbad

Sportanlagen

Spielanlagen

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 35 (3) 3 BauGB)

Elektrizität

Q — Brunnen

Hochbehälter

Abwasser

Abfall

Wasser

Gas

Hauptversorgungs- und Entsorgungsleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

F — elektrische Freileitung

E — elektrisches Kabel

G — Gasleitung

P — Pipeline

W — Wasserleitung

A — 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)

A — Aussiedlerhof

Wasserflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

RHB — Regenrückhaltebecken
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

RÜB — Regenüberlaufbecken
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Ü — Überschwemmungsgebiet
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

HQ 100 Linie

W — Wasserschutzgebiet Zone I, II, III
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)

Fläche für Abgrabungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)

Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.
(§ 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB)

Altlastenverdächtig eingestufte Flächen
(§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)

N — Naturschutzgebiet
(§ 5 Abs. 4 BauGB)

ND — Naturdenkmal flächenhaft
(§ 5 Abs. 4 BauGB)

L — Landschaftsschutzgebiet
(§ 5 Abs. 4 BauGB)

FFH-Gebiete (Flora, Fauna, Habitat)
(§ 5 Abs. 4 BauGB)

ND — Naturdenkmal
(§ 5 Abs. 4 BauGB)

nach § 32 NatSchG geschütztes Biotop
(§ 5 Abs. 4 BauGB)

D — Kulturdenkmal
(§ 5 Abs. 4 BauGB)

Bodendenkmal

Bahnanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Flächen für den überörtlichen Verkehr
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 4 BauGB)

Hauptverkehrsstraße mit Ortsdurchfahrtsgrenze
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 4 BauGB)

Grenze des Naturparks Stromberg - Heuchelberg

P — Öffentliche Parkplätze

geplanter Hubschrauberlandeplatz

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches/Verwaltungsraums

Grenze des Teilverwaltungsraums

Grenze Wildpark Tripsdrill

Sicherheitszone mit einem Radius von 300 m

Grenze Gewässerentwicklung

Nummerierung
s. Begründung zur 3. Änd. der 2. Fortschreibung

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 05.11.2024/10.06.2025/05.11.2026

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung