



**Gemeindeverwaltungsverband
Oberes Zabergäu**

Flächennutzungsplan

13. Änderung der 1. Fortschreibung

Begründung gem. § 5 (5) BauGB

„Ochsenburger Straße 43+45“

VORENTWURF



Projektnummer: 3 2026 0260

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

INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNG	3
Ochsenburger Straße 43+45	
Teil 1:	
Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung	
1. Erfordernis der Planaufstellung	4
2. Lage des Plangebiets	5
3. Planerische Zielsetzung	5
4. Planerische Vorgaben	6
Teil 2 der Begründung:	
Umweltbericht	6
Zeichenerklärung	7

VORBEMERKUNG

Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 1997 für den Verwaltungsraum „Oberes Zabergäu“ wurde am 30.07.1999 genehmigt. Zwischenzeitlich wurde der Flächennutzungsplan neun Mal mit Deckblättern geändert. Die 9. Änderung wird am 19.11.2024 beschlossen. Die 10., die 11. und die 12. Änderung befinden sich derzeit im Verfahren.

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

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

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

Mischbaufläche (ca. 0,3 ha)

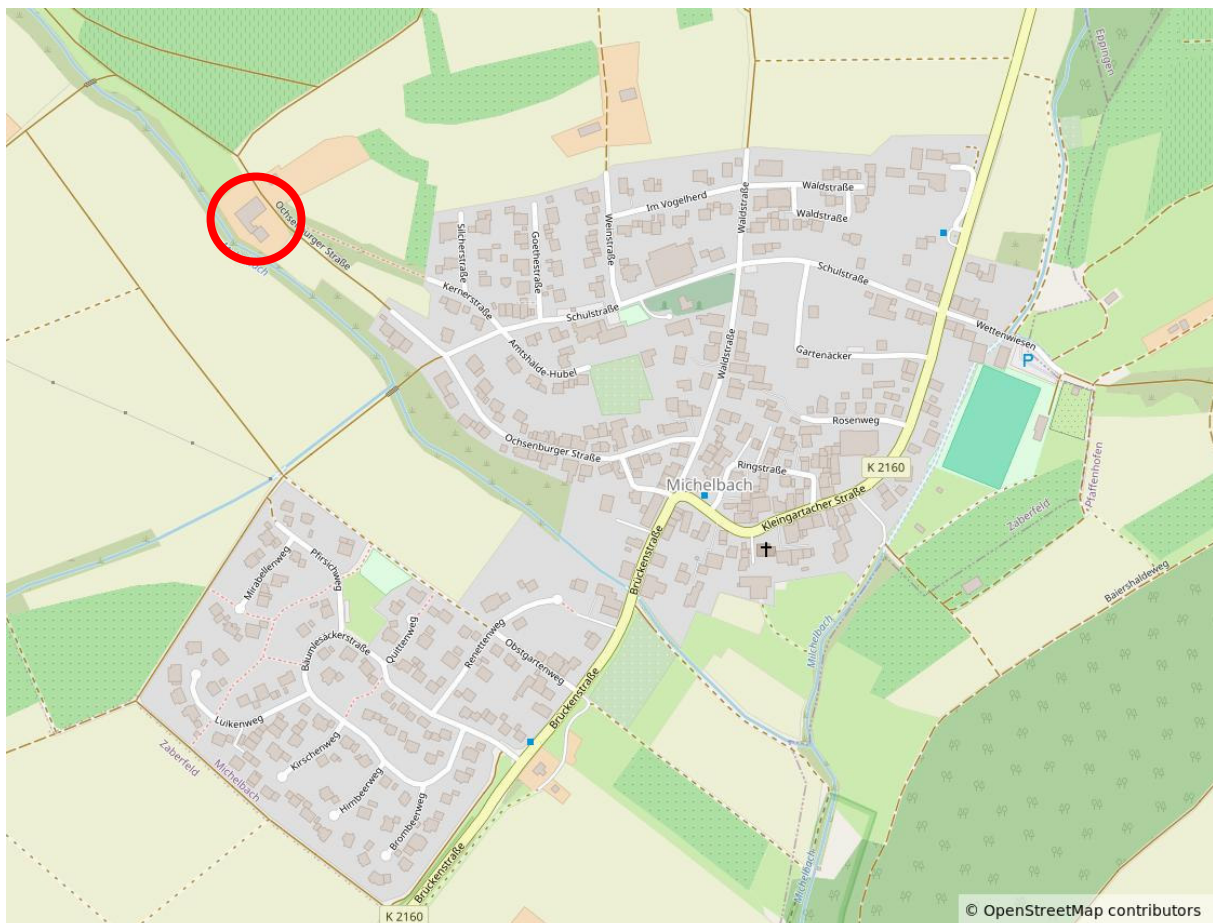
1. Erfordernis der Planaufstellung

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

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des GVV Oberes Zabergäu als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, der aufzustellende Bebauungsplan ist also nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher ist zur Wahrung des planungsrechtlichen Entwicklungsgebots (§ 8 (2) BauGB) ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich.

2. Lage des Plangebiets

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



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

3. Planerische Zielsetzung

a) Zielsetzung

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

b) Alternativenprüfung

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

4. Planerische Vorgaben

4.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

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

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

4.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche wird derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Teil 2: Umweltbericht

Im Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vorliegenden, ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Im Rahmen der hier gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung wird von der Abschichtungsmöglichkeit nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB Gebrauch gemacht und auf den Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie auf artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Ochsenburger Straße 43+45“ verwiesen, welcher im Parallelverfahren zur 13. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgestellt wird (wird im weiteren Verfahren ergänzt). Aufgrund der Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht mit zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen, da die Flächen identisch sind.

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV) VOM 18.12.1990

BEZEICHNUNG	PLANZEICHEN	BEZEICHNUNG	PLANZEICHEN
Wohnbauflächen (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 1 Nr. 1 BauANVO)		Gewerbliche Bauflächen (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 1 Nr. 3 BauANVO)	
Gemischte Bauflächen (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 1 Nr. 2 BauANVO)		Gewerbegebiet (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 2 Nr. 8 BauANVO)	
Sonderbauflächen (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 1 Nr. 4 BauANVO)		Industriegebiet (§5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 2 Nr. 9 BauANVO)	
Sanierungsgebiete (§5 Abs. 4 BauGB)		Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 35 (3) 3 BauGB)	
Flächen für Gemeinbedarf – Sport- u. Spielanlagen (§5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)		Elektrizität	
Öffentliche Verwaltungen		Brunnen	
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		Hochbehälter	
Schule		Abwasser	
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		Abfall	
Kirche/kirchl. Einrichtungen		Wasser	
Post		Gas	
Kindergärten		Hauptversorgungs- und Entsorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)	
Feuerwehr / Gerätehaus		elektrische Freileitung	
Hallenbad		elektrisches Kabel	
Sportanlagen		Gasleitung	
Spielanlagen		Pipeline	
		Wasserleitung	
		Abwasserleitung	
		Richtfunkstrecke mit Freihaltezone	
Grünflächen (§5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)		Dauerkleingärten	
Parkanlagen		private Grünfläche	
Friedhof		Spielplatz	
Sportplatz		Freibad / Badeplatz	
Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)		Flächen für Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)	
Flächen für Weinbau / Obstanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)		Aussiedlerhof	

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

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 10.04.2026

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung