

Stadt Bad Liebenzell

**Änderung des
Flächennutzungsplans
für den Teilort Maisenbach-Zainen**

**zur Ausweisung
einer Sonderbaufläche
(Alpakaweide / Israelpark)**

Vorentwurf

September 2022



WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Inhaltsverzeichnis**A Zeichnerischer Teil****B Verfahrensvermerke****C Begründung**

1	Vorbemerkungen und Planerfordernis	6
2	Änderungsinhalte.....	6
3	Darstellung im Regionalplan	6
4	Örtliche Gegebenheiten / Schutzgebiete und -objekte	7
5	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	7

Umweltbericht (gesondertes Dokument)

....

D Zusammenfassende Erklärung

A Zeichnerischer Teil

Grundlage der vorliegenden Einzeländerung ist die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bad Liebenzell – Unterreichenbach vom 15.12.2005.

Der Änderungsbereich wird als Deckblatt zum rechtswirksamen FNP dargestellt. Zum besseren Verständnis wird die Änderung in Gegenüberstellung des derzeit rechtswirksamen FNP's 2020 dargestellt.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Lage der Änderungsfläche im Ortsteil Zainen.



Abb.: Luftbild mit Änderungsbereich, Quelle: GoogleMaps, Stand September 2022

Erläuterungen zu den Flächenänderungen sind in der Begründung / Teil C enthalten.

Legende für den Änderungsbereich



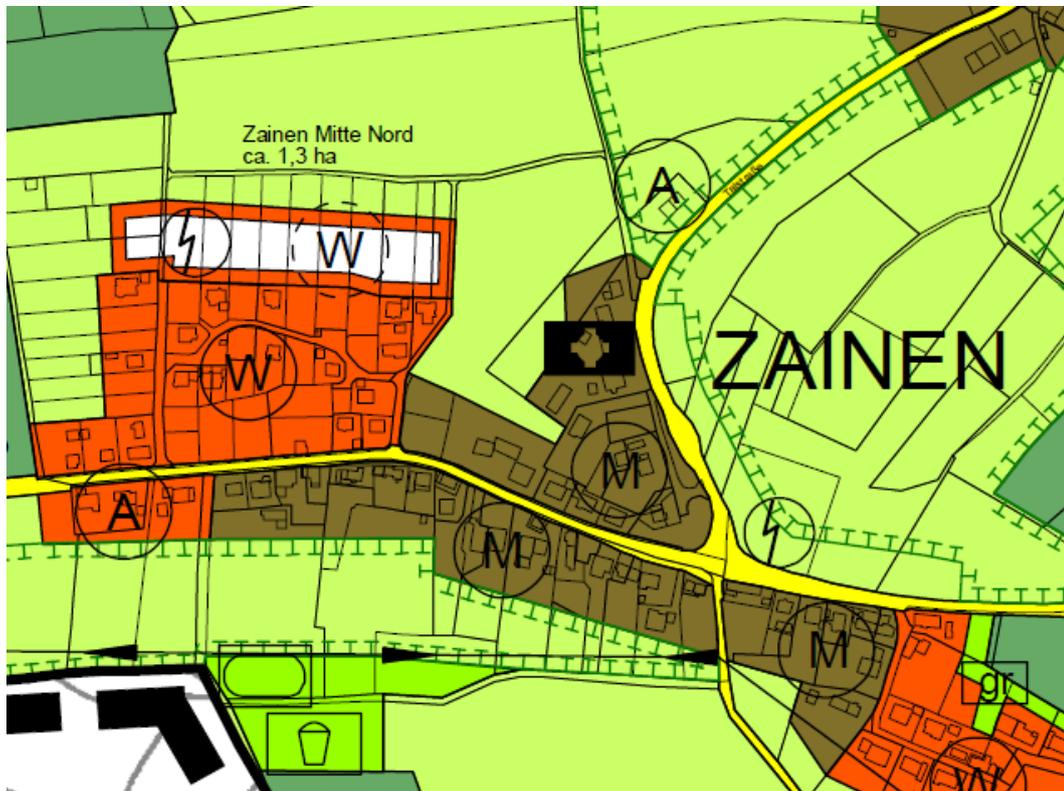
Sonderbaufläche



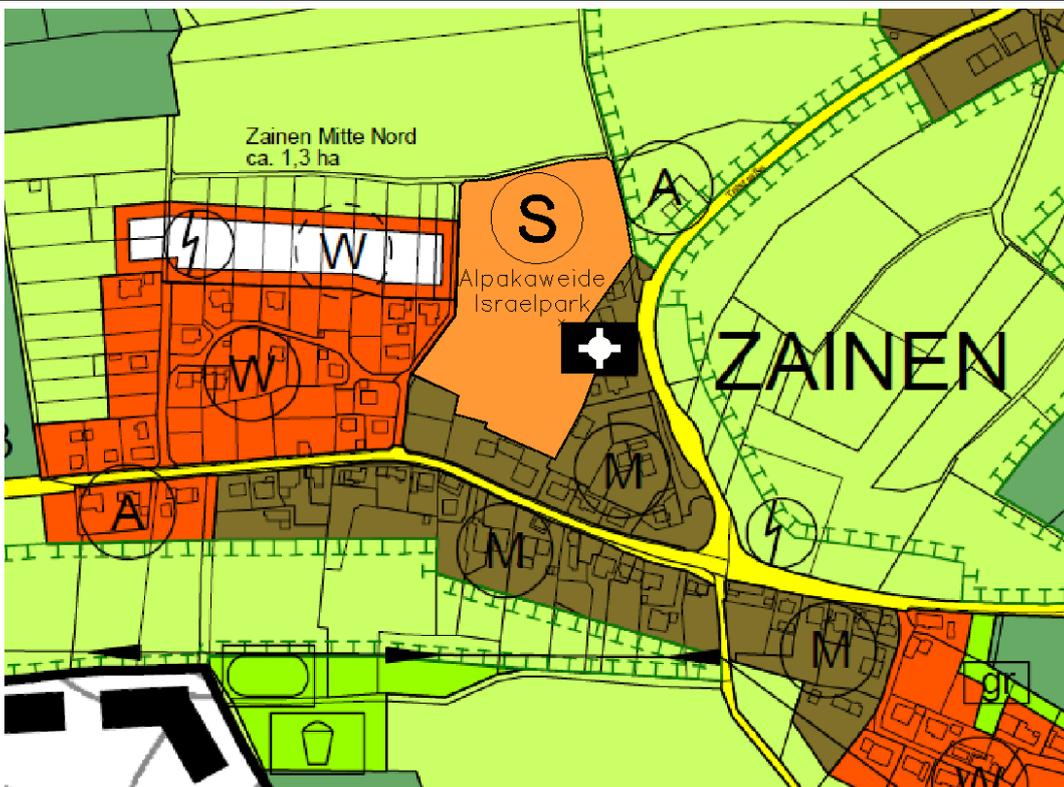
Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtung

Stadt Bad Liebenzell Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilort Maisenbach-Zainen

-- Änderungsbereich Sonderbaufläche Alpakaweide / Israelpark --



Auszug aus dem bisher rechtswirksamen FNP 2005



Änderungen im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans

B Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (Bekanntmachung XX.XX.2022)	gem. § 3 (1) BauGB	vom bis
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 (1) BauGB	vom bis
Öffentliche Auslegung (Bekanntmachung XX.XX.2022)	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Einholung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Feststellungsbeschluss		am

Ausfertigung:

Bad Liebenzell, den

Roberto Chiari, Bürgermeister

Genehmigung

Das Genehmigungsverfahren wurde gem. § 6 (1) BauGB
mit Erlass vom
durch das Landratsamt Karlsruhe abgeschlossen.

Ortsübliche Bekanntmachung / Wirksamkeit	gem. § 6 (5) BauGB	am
--	--------------------	----

C Begründung

zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilort Maisenbach-Zainen zur Ausweisung einer Sonderbaufläche (Alpakaweide / Israelpark)

1 Vorbemerkungen und Planerfordernis

Am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Maisenbach-Zainen befindet sich eine Fläche in größtenteils landwirtschaftlicher Nutzung. Diese Fläche von ca. 1,8 ha soll nun einerseits als Alpakaweide und andererseits als Israelpark entwickelt werden.

Um dies zu ermöglichen sowie zur weiteren Sicherung und Ordnung des Gebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren gemäß BauGB notwendig.

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Liebenzell – Unterreichenbach ist das Gebiet in zwei verschiedene Abschnitte gegliedert, die folgende Nutzungsarten festlegen: landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie gemischte Baufläche im Bestand mit einer Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Kirche.

Der Bebauungsplan „Zainen-West Erweiterung“ ist nur zum Teil aus dem FNP entwickelt. Daher soll parallel zum Bebauungsplan eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich durchgeführt werden.

2 Änderungsinhalte

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ergibt sich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zainen-West Erweiterung“.

In der neuen Darstellung im Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich vollständig als Sondergebietsfläche ausgewiesen. Entsprechend der angestrebten Nutzungen wird das Sondergebiet mit Zweckbestimmung Alpakaweide / Israelpark festgelegt. Die bestehende Fläche mit Zweckbestimmung Kirche wird gemäß der aktuellen Nutzung beibehalten. Im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren "Zainen-West Erweiterung" (Verfahrensschritte B-Plan / FNP-Änderung erfolgen ungefähr gleichzeitig) ist der Planzeichnung eine Aufteilung in einen östlichen Bereich Israelpark und einen westlichen Bereich Alpakaweide zu entnehmen. Auf eine Unterteilung der Sonderbaufläche im vorliegenden FNP-Änderungsverfahren wird aufgrund der Regelungstiefe eines Flächennutzungsplans verzichtet.

3 Darstellung im Regionalplan

Die Stadt Bad Liebenzell befindet sich als Kleinzentrum in der Region Nordschwarzwald, in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart, auf der Landesentwicklungsachse Pforzheim - Horb am Neckar. Der Regionalplan sieht im Bereich des Geltungsbereichs Siedlung Bestand sowie Mindestflur (Landwirtschaft) vor.

Zu den Bereichen der Mindestflur (Landwirtschaft) wird im Regionalplan folgendes ausgeführt: *„In der Raumnutzungskarte werden Mindestfluren als Vorbehaltsgebiete ausgewiesen; ihre Bewirtschaftung oder Pflege soll sichergestellt werden. Die Unterschreitung der Mindestflur ist aus Gründen der Erholung, des Biotopschutzes und des Klimas zu vermeiden. Der Landschaftsraum des Nordschwarzwaldes wird durch die Mindestfluren der Waldhufendörfer und anderer besiedelter Rodungsinseln in ganz besonderem Maß geprägt. Diese charakteristischen Formen sind zu erhalten oder in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild weiter zu entwickeln. Ist eine Inanspruchnahme der Mindestflur, z.B. aus städ-*

tebaulichen Gründen, nicht zu vermeiden, ist ein Ausgleich durch Rückversetzen des Waldrandes anzustreben.“



Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Nordschwarzwald

Bei dem Ortsteil Zainen handelt es sich um ein Haufendorf aus dem 18. Jahrhundert, welches als Arbeitersiedlung entstanden ist.

4 Örtliche Gegebenheiten / Schutzgebiete und -objekte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zainen-West Erweiterung“ ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans "Zainen-West Erweiterung" zu entnehmen und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 18.515 m². Darin enthalten ist das Flurstück Nr. 99/2 vollständig sowie teilweise die Flurstücke Nr. 99 und 299.

Das Gelände des Plangebiets steigt nach Nordwesten hin an und wird derzeit als Ackerland genutzt. Eine Übersicht über die genaue topographische Situation ist der Begründung des Bebauungsplans unter Punkt 2 zu entnehmen. Die nordwestliche Ecke des Flurstücks 299 wird momentan zur Brennholzlagerung sowie zum Abstellen von landwirtschaftlichen Anhängern genutzt.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Bereich des geplanten Israelparks ist eine Potenzialabschätzung erfolgt (Werkgruppe GRUEN, Bad Liebenzell, April 2020). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: *Das Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht konfliktfrei ausführbar. Maßnahmen sind nicht erforderlich.*

Da die vorliegende FNP-Änderung nur diesen einen Änderungspunkt beinhaltet und die erforderlichen Verfahrensschritte B-Plan / FNP-Änderung ungefähr gleichzeitig erfolgen werden, wird auf diese Unterlagen verwiesen.

...wird im weiteren Verfahren ergänzt...

D Zusammenfassende Erklärung nach § 6a (1) BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Liebenzell für den Teilort Maisenbach-Zainen

...wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt...

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a (1) BauGB

Gemäß § 6a (1) BauGB ist dem Flächennutzungsplan bzw. der Flächennutzungsplan-Änderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Planerfordernis

Am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Maisenbach-Zainen befindet sich eine Fläche in größtenteils landwirtschaftlicher Nutzung. Diese Fläche von ca. 1,8 ha soll nun einerseits als Alpakaweide und andererseits als Israelpark entwickelt werden.

Um dies zu ermöglichen sowie zur weiteren Sicherung und Ordnung des Gebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren gemäß BauGB notwendig.

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Liebenzell – Unterreichenbach ist das Gebiet in zwei verschiedene Abschnitte gegliedert, die folgende Nutzungsarten festlegen: landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie gemischte Baufläche im Bestand mit einer Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Kirche.

Der Bebauungsplan „Zainen-West Erweiterung“ ist nur zum Teil aus dem FNP entwickelt. Daher soll parallel zum Bebauungsplan eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich durchgeführt werden.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

...wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt...

3 Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Durch die FNP-Änderung soll den ansässigen Grundstückseigentümern die Möglichkeit einer geordneten Standorterweiterung gegeben werden. Die Alpakaweide ist direkt an einen bestehenden Wirtschaftsbetrieb angegliedert. Die vorhandenen, außerhalb des Änderungsbereiches liegenden Gebäude werden genauso für die geplante Tierhaltung genutzt wie die neue Fläche. Ebenso knüpft der geplante Israelpark des Zedakah e.V. an deren Bestandsgebäude an. Die Planung ist insofern standortbezogen, anderweitige Standorte wurden daher nicht geprüft.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

...wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt...

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

4.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(1) BauGB

...wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt...

4.1.2 Öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB

...wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt...

4.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

4.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4(1) BauGB

...wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt...

4.2.2 Einholung der Stellungnahmen nach § 4(2) BauGB

...wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt...

5 Feststellungsbeschluss

...wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt...