

**Vorlage Nr. 45/2025
zu TOP 5
der Sitzung am 22.10.2025**

Feuerwehr Erweiterung

hier: Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) beim Gemeindeverwaltungsverband Oberes Zabergäu

Anlage: Lageplan

Sachverhalt

Die Gemeinde Pfaffenhofen plant die Erweiterung/Neubau Ihres Feuerwehrgerätehauses. Als Grundstück für einen Neubau wurden die Flurstücke: 4823/1, 4824, 4825, 4826, 4827, 4828, 4829, 4830 und 4831 an der Maulbronner Straße ausgewählt. Die Fläche ist aktuell im Flächennutzungsplan (FNP) teilweise als Gemischte Baufläche (Mischgebiet), teilweise als Grünfläche ausgewiesen. Da das vorgesehene Grundstück teilweise in den Außenbereich ragt, ist nach Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn ein Bebauungsplan im Normalverfahren inkl. Änderung des FNP notwendig. Die Gemeindeverwaltung hat dazu das Büro Käser gebeten, den Vorentwurf einer 12. Änderung vorzubereiten. Ideal wäre aus Sicht der Gemeinde Pfaffenhofen ein Aufstellungsbeschluss und damit verbunden ein Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung in der Sitzung des GVV am 18.11.2025.

Die Verfahrensdauer einer FNP-Änderung ist schwer zu kalkulieren, erfahrungsgemäß ist einschließlich der Genehmigung mit bis zu 18 Monaten zu rechnen. Der parallel zu führende Bebauungsplan kann wiederum frühestens mit Planreife des FNP in Kraft treten. Das Grundstück ist ohne diese vorbereitenden Maßnahmen nicht bebaubar, insbesondere weil die notwendige Baugenehmigung an einen bestimmten Planungsstand der Bauleitplanung gebunden ist.

Die Verwaltung ist aktuell noch in der Prüfung der Möglichkeiten für einen Neubau der Feuerwehr, es gibt eine Machbarkeitsstudie mit Planungen. Der Gemeinderat hat noch keinen Beschluss zum Neubau einer Feuerwehr gefasst. Trotzdem soll nun das Verfahren zur Änderung des FNP angestoßen werden, um damit keine Zeit zu verlieren, wenn die Entscheidung zum Bau erfolgt. Zur Prüfung der Bebaubarkeit des Grundstücks wurden bereits andere Gutachten in Auftrag gegeben, z.B. Baugrundgutachten und Artenschutzgutachten. Dabei handelt es sich um vorbereitende Maßnahmen, die zur Klärung der Bebaubarkeit des Grundstücks notwendig sind und damit auch nicht förderschädlich wären.

Für die Änderung des FNP fallen Kosten von ca. 6.500 EUR an. In einem ersten Schritt bis zur ersten Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit Kosten von 1.500 EUR zu rechnen. Im Haushalt ist ein Ansatz für die Erweiterung/Neubau der Feuerwehr vorhanden.

Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, dass die Gemeinde Pfaffenhofen einen Änderungsantrag zum FNP beim GVV Oberes Zabergäu stellt. Die genannten Grundstücke im Außenbereich sollen wie die Grundstücke 4823/1b und 4824 als Gemischte Baufläche (Mischgebiet) ausgewiesen werden. Dies ist sinnvoll, um später bei der Erstellung eines Bebauungsplanes keine zwei unterschiedlichen Gebietsformen auszuweisen. In einem Mischgebiet kann eine Feuerwehr angesiedelt werden. Der Gemeinderat soll in der Sitzung darüber entscheiden. Aufgrund dieses Beschlusses beantragt die Gemeinde dann die 12. Änderung der 1. Fortschreibung des FNP.

Nähere Informationen zum Änderungsbereich ersehen Sie aus der Anlage.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Pfaffenhofen beschließt, den Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans beim GVV Oberes Zabergäu entsprechend der beigefügten Anlage für die Erweiterung der Gemischten Baufläche zum Bau eines Feuerwehrgerätehauses zu stellen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Antrag an den GVV zu übermitteln
3. Die Vorlage wird Bestandteil des Protokolls