

# Hinweise auf Darstellungen im FNP

Die Darstellungen im FNP erfolgen auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung. Da der FNP als Generalplan bzw. Leitplan für die räumliche Entwicklung anzusehen ist und wegen der langen Laufzeit bis zur nächsten Fortschreibung innerhalb der generellen Zielsetzungen aber flexibel bleiben muss, außerdem Änderungsverfahren auf das notwendige Maß beschränkt werden sollen, müssen die Darstellungen für die verbindliche Bauleitplanung entwicklungsfähig sein. Da die im FNP dargestellten Grünflächen durch konkretisierende B-Pläne teilweise baulich stärker ausgenutzt wurden als dies ursprünglich vorgesehen war, aber auch um eine möglichst große Planungssicherheit bei der Entwicklung von B-Plänen besonders im Außenbereich zu gewährleisten, wurde die Abgrenzung zwischen Grün- und Sonderbauflächen klarer gefasst.

Planungsrechtlich verbindliche und planfestgestellte Nutzungen sind als Bestand dargestellt bzw. gekennzeichnet.

## Bauflächen:

Im Plan sind Bauflächen (z.B. W) und nicht mehr Baugebiete (z.B. WA) ausgewiesen. Ausnahmen bilden das „besondere Wohngebiet“ (WB), mit dem der Erhalt und die Fortentwicklung der besonderen Eigenart des Gebietes erreicht werden soll, und als Einzelfälle zwei „Industriegebiete“ (GI).

Als aus dem FNP entwickelt gelten Flächen, wenn sie folgende Bedingungen erfüllen:

- die Grundzüge der Planung dürfen nicht tangiert sein und

handelt es sich bei der Planung um eine Überschreitung der vorhandenen Darstellung in den Außenbereich bzw. in eine Grünfläche, muss sich die Überschreitung in folgendem Rahmen bewegen:

- Größe der Flächenveränderung < 10% der ursprünglich dargestellten Fläche
- Größe der Flächenveränderung muss absolut kleiner als 1 Hektar sein
- Erweiterung der Fläche darf maximal nur eine Bautiefe (ca. 30 Meter) betragen

handelt es sich um eine Veränderung der Nutzungsart, darf sie

- nur maximal 1 Stufe (gemäß BauNVO) von der bisher dargestellten Nutzung abweichen. Folgende Entwicklungen sind demnach möglich:  
W zu WS, WR, WA, WB, MD oder  
MI, M zu WA, MD, MI oder  
GEE, G zu MI, GE oder GI.

Das Anpassungsgebot des §1(4) geht dem Entwicklungsgebot nach §8(2) Nr. 1 BauGB weiterhin vor.

Die Darstellung von „Sonderbauflächen“ erfolgt nach dem Katalog der Baunutzungsverordnung 1990 (Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete, Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Hochschulen, Hafengebäude). Zusätzlich aufgenommen wurden Großsportanlagen, besondere Forschungsanlagen und Schießanlagen mit Lärmbelastigung.

Gartenhausgebiete, Wochenendhausgebiete und Campingplätze werden nicht mehr als reine Sonderbauflächen dargestellt sondern als „Erholungsbezogene Sonderbauflächen“. Sie sind im FNP orange / grün schraffiert. Diese „Erholungsbezogenen Sonderbauflächen“ werden mit einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2 belegt, um eine zu hohe Verdichtung zu verhindern (Vergleiche BauNVO §17).

## Einrichtungen für den Gemeinbedarf:

Dargestellt werden Schulen, Krankenhäuser, größere Einrichtungen für religiöse, kulturelle und soziale Zwecke, für Feuerwehr, Hallenbäder und Mehrzweckhallen, bei größeren Flächen jeweils als Fläche, sonst jedoch mit Symbolen.

Öffentliche Verwaltungen und Gerichte sind in „gemischten Bauflächen“ (M) integriert. Ausschlaggebend dafür ist die Vergleichbarkeit mit privaten Verwaltungen und Dienstleistungen bezüglich der Arbeitsplätze und des Verkehrsaufkommens sowie der damit verbundenen Auswirkungen auf den Lebensalltag.

## Grünflächen:

Parkanlagen, Friedhöfe, Festplätze, Kleingartenanlagen, Freibäder, Tierkoppeln, Vereinssonderflächen, Sportflächen und Schiessbahnen ohne Lärmbelastigung werden im Flächennutzungsplan mit den jeweiligen Planzeichen als Grünflächen dargestellt. Der Zweck der Grünflächen und das Maß der Überbauung sind im Bebauungsplan abhängig von der Größe der Fläche, ihrer Zweckbestimmung und der städtebaulichen Situation zu konkretisieren. Eine Bebauung dieser Flächen ist nur bis zu einer max. GFZ von 0,06 möglich (Vergleiche BauGB §5 und Bundeskleingartengesetz § 3) und die zusammenhängend bebaute Fläche darf maximal 600 m<sup>2</sup> betragen. In jedem Fall sind nur Zweckbauten entsprechend der funktionsgerechten Nutzung der konkreten Grünfläche zulässig.

Liegt eine Grünfläche innerhalb einer regionalplanerischen Festlegung (Regionaler Grünzug, Grünzäsur, Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft Stufe I, Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz, Schutzbedürftiger Bereich für Forstwirtschaft) oder einer Restriktionsfläche (Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet, IBA-Gebiet) ist eine Bebauung, entsprechend der regionalplanerischen Zielsetzung, ausgeschlossen. Dabei wird auch auf die in der Bauleitplanung ohnehin zu beachtenden Festlegungen hingewiesen. Der FNP enthält diesbezügliche keine eigene Darstellung.

Wird eine Grünfläche über 0,06 GFZ bebaut, ist sie als „Erholungsbezogenen Sonderbaufläche“ darzustellen, dieses Bedarf in der Regel einer Einzeländerung des FNP. Diese Flächen haben eine maximal zulässige GFZ von 0,2, sofern im Plan nicht ausdrücklich eine niedrigere GFZ ausgewiesen ist. Die im Zusammenhang bebaute Fläche darf max. 2.000 m<sup>2</sup> betragen.

Wird eine Grünfläche über 0,2 GFZ bebaut ist sie als Sonderbaufläche darzustellen, die mit den jeweiligen Planzeichen (S-Sport, S-Verein, S-Tierkoppel) gekennzeichnet wird. Auch hier ist in der Regel von einer Einzeländerung auszugehen. In beiden Fällen

gilt, dass die o.g. maximalen GFZ-Werte einzuhalten sind, wenn Bebauungspläne aus dem FNP entwickelt werden sollen.

Flächen unter 2.000 m<sup>2</sup> werden nicht als Fläche sondern nur als Symbol dargestellt.

Kleintierzuchtanlagen werden zu den Vereinssonderflächen gezählt und nicht mehr einzeln im FNP aufgeführt.

Bei kombinierten Schwimmbädern wird der Außenbereich (Liegewiese und Außenbecken) als Grünfläche mit dem Symbol „Freibad“ gekennzeichnet und der Hallenbadbereich wird als Gemeinbedarfsfläche mit dem Symbol „Hallenbad“ dargestellt. Das Symbol „Kombiniertes Hallenbad“ entfällt.

Bereits im FNP 2010 aufgenommen wurden Grünflächen in der Kategorie „Besondere Vegetationsflächen“. Davon betroffen sind Teile bisher als landwirtschaftliche Flächen dargestellter, aber nicht als solche genutzter Flächen mit wertvollem Vegetationsbestand.

Die sich aus § 1a (3) BauGB ergebende Verpflichtung, bereits auf FNP-Ebene die Eingriffs- und Ausgleichsfragen abzarbeiten, führt zu Ausweisungen von „Kompensationssuchräumen“.

### **Flächen und Linien für den überörtlichen und örtlichen Hauptverkehr:**

Es werden die Hauptverkehrsnetze und Anlagen für den motorisierten Individualverkehr, den öffentlichen Verkehr und Flugverkehr abgebildet. Zur besseren Lesbarkeit des Plans erscheinen keine Straßenbahnstrecken, sowie keine einzelnen Gütergleise innerhalb von gewerblichen Bauflächen.

Beabsichtigte und geplante Hauptverkehrsstrassen, Straßenausbau bei Hauptverkehrsstraßen und geplante Stadtbahnstrecken sind vermerkt, um frühzeitig über Planungsüberlegungen zu informieren.

### **Flächen und Netze für Ver- und Entsorgung:**

Der FNP enthält Darstellungen der größeren, örtlich und regional bedeutsamen Anlagen der Elektrizitäts-, Wasser-, Gas- und Fernwärmeversorgung und der Abwasser- und Abfallbeseitigung. Bau- und Betriebshöfe sind als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Daneben sind im Plan die Hauptleitungen der Fernversorgung für Gas und Erdöl sowie Freileitungen ab 110 kV enthalten.

### **Flächen für Landwirtschaft, Wald und Wasser:**

Neben den genannten Nutzungen sind hier Kennzeichnungen und Hinweise auf Altlastenstandorte ausgewiesen.

### **Sonstige Nutzungsbeschränkungen:**

Die nachrichtlichen Übernahmen von restriktiven Festlegungen fachlicher Art wie Schutzgebieten, sonstigen Nutzungsbeschränkungen und Hinweisen werden unter diesem Teil der Legende zusammengefasst.

### **Natura 2000**

Die Gebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und Vogelschutzgebietsrichtlinie (Natura 2000), die das Land Baden-Württemberg an die EU-Kommission gemeldet hat, haben inzwischen normativen Charakter. Sie sind daher in den FNP 2010 mit der endgültigen Abgrenzung übernommen.