Stadt **Gruibingen**
Gemarkung Gruibingen
Landkreis Göppingen

Bebauungsplan

und örtliche Bauvorschriften

„Rechbergstraße, 2. Änderung“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Gefertigt: Donzdorf, den 23.09.2025

Anerkannt: Donzdorf, den __.__.____

VTG STRAUB
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH
Hermann-Schwarz-Straße 8
73072 Donzdorf
info@vtg-straub.de
Projekt-Nummer 25-0076

Gemeinde Gruibingen
Hauptstraße 18
73344 Gruibingen
info@gruibingen.de

1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung (LBO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

2. Anlass für die Planaufstellung

Die Gemeinde Gruibingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Rechbergstraße, 2. Änderung“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Betriebsfläche sowie für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu schaffen. Ziel ist es, die zukünftige bauliche Nutzung in diesem Bereich zu sichern und zu ermöglichen.
Zudem soll durch die erweiterte Anbindung an die L1217 mit neuer Grundstückszufahrt zur Firma im Südosten des Gebietes die Andienung der Gewerbefläche erleichtert werden. Auch kann durch die Verschiebung der Zufahrt erreicht werden, dass der Anfahrtsverkehr nicht mehr durch die Rechbergstraße verläuft und die Anwohner der Rechbergstraße somit entlastet werden.

Auslöser für die Planänderung war eine konkrete Anfrage. Die betreffende Fläche wurde bislang durch einen Betrieb genutzt, der nun veräußert wird und an diesem Standort künftig nicht weitergeführt wird. Damit entsteht die Möglichkeit, die innerörtlich gelegene Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen. Um den Anforderungen der geplanten Nutzung gerecht zu werden, ist die Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Rechbergstraße, 2. Änderung“ erforderlich.

Im Plangebiet bestehen derzeit bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß dem Bebauungsplan „Rechbergstraße – 1. Änderung“ aus dem Jahr 1999. Das Hindernis für eine derzeitige Erweiterung besteht darin, dass der bestehende offene Wassergraben, welcher das Betriebsgelände quert, im Gewässerbuch des Landes Baden-Württemberg als Gewässer ausgewiesen ist. Infolge des gesetzlich festgelegten Gewässerrandstreifens wäre die bestehende Erweiterungsfläche nur sehr eingeschränkt nutzbar. Der im Bebauungsplan von 1999 geplante südliche Wassergraben, der als Ausgleich für die Verdolung angedacht war, kann jedoch nach heutigem Kenntnisstand nicht umgesetzt werden. Der offene Bachlauf im Südosten des Plangebiets soll im Bereich der geplanten Betriebserweiterung weiterhin (wie bereits im Bereich des Bestandsgebäudes) verdolt werden. Die Gemeinde Gruibingen beabsichtigt daher die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine wirtschaftliche Erweiterung zu schaffen und sicherzustellen, dass alle wasserrechtlichen und naturschutzrechtlichen Belange angemessen berücksichtigt werden.

Bisher wird das Betriebsgelände über die Rechbergstraße angefahren. Beabsichtigt ist ein direkter Vollanschluss an die L 1217. Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen auch für diese Anbindung geschaffen werden.
Zur Anbindung an die L1217 gab es bereits Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium. Der Vorgabe des Regierungspräsidiums, dass keine direkte Grundstückszufahrt zur Firma von der

L1217 erfolgen darf, sondern nur über eine Stichstraße, von welcher wiederum das Grundstück angebunden werden kann, wurde mit der vorliegenden Planung nachgekommen. Weiterhin muss die Grundstückszufahrt an der Stichstraße so weit von der Landesstraße abgerückt sein, dass sich ein Sattelzug aufstellen kann.

Maßgebliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist es demnach, die Flächenpotenziale im Bestand zu aktivieren und eine städtebaulich sinnvolle Wiedernutzbarmachung zu ermöglichen. Durch die planungsrechtliche Anpassung wird die Grundlage geschaffen, das Areal den heutigen städtebaulichen Anforderungen entsprechend weiterzuentwickeln.

Die Wiedernutzbarmachung durch die Änderung des Bebauungsplans leistet einen Beitrag zur **Innenentwicklung** gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Sie vermeidet die Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen, stärkt die **Nachhaltigkeit der Siedlungsentwicklung** und erhöht die **Attraktivität des Standorts** für Wohnen, Arbeiten und ergänzende Nutzungen.

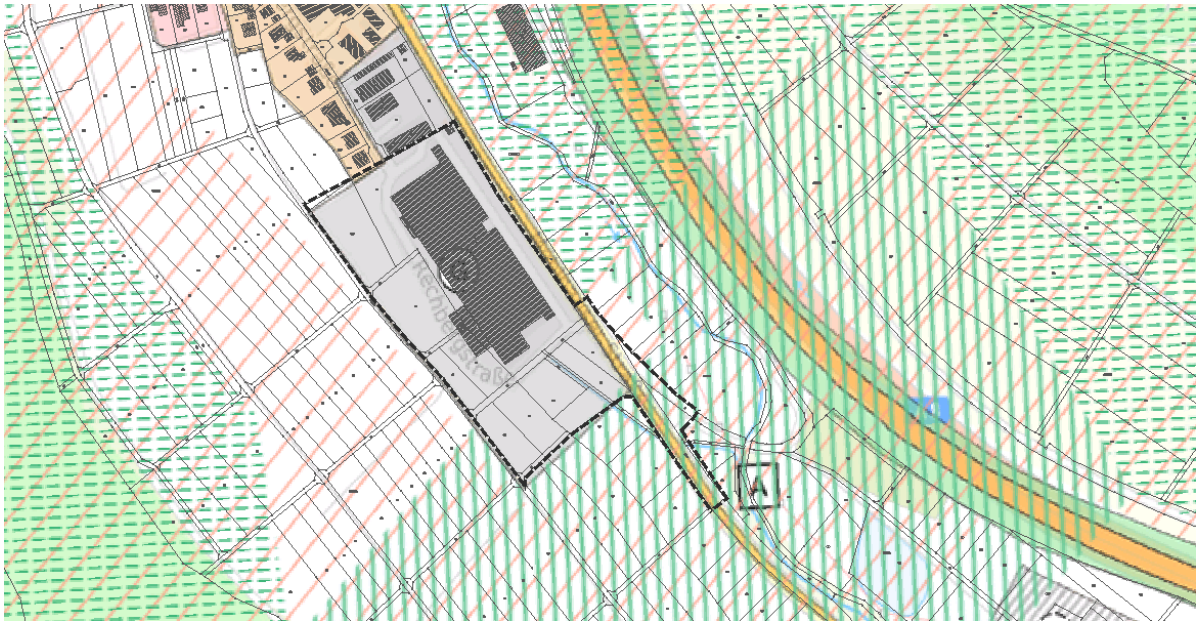
Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands „Oberes Filstal“ ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Die Vorhabenfläche liegt südlich von Gruibingen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,67 ha. Im Süden und Westen grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an Landwirtschaftsflächen, im Norden an bereits bestehende Bebauung sowie im Osten an die Mühlhauser Straße (L1217). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 770, 758/1, 771, 787, 784, 786, 785, 782, 814, 815, 822, 816, 779, 778 und 819 und Teile der Flurstücke Nr. 45, 61, 910, 909, 908, 906, 818, 780, 817, 758 und 759.
Begrenzt wird das Plangebiet durch die Flurstücke Nr. 725, 769, 917, 916, 915, 914, 913, 912, 911, 834, 821, 820, 823, 824, 825, 841, 768/2 und 30.

4. Raumplanung und vorbereitende Bauleitplanung

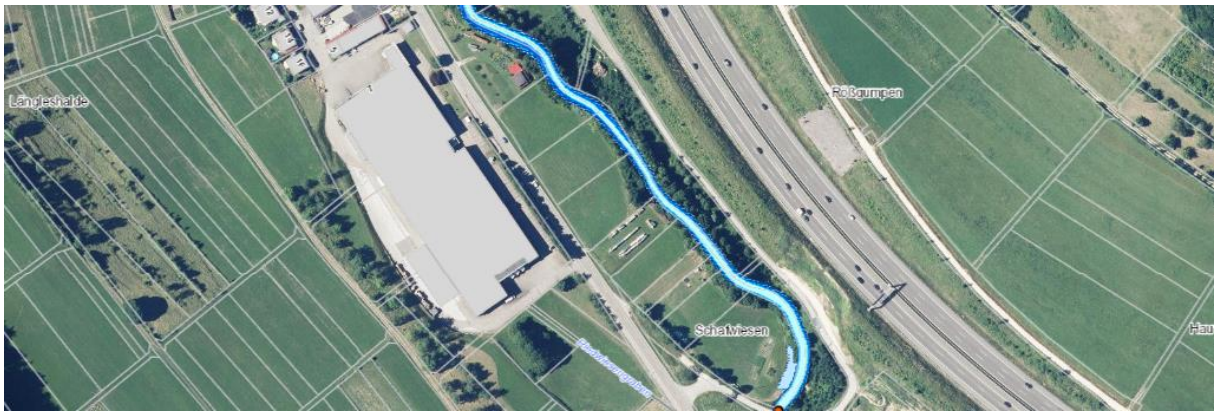
4.1 Regionalplan



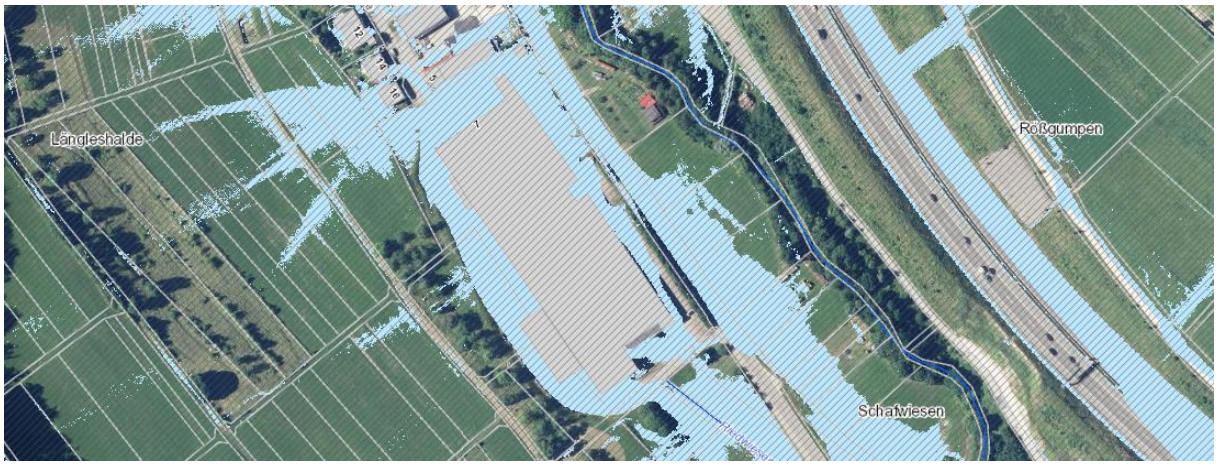
Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Die Festlegungen sind bei dieser Planungsebene nicht parzellenscharf.

Die zur Region Stuttgart zählende Gemeinde Gruibingen ist landesplanerisch dem Mittelzentrum Geislingen an der Steige und dem Nahbereich Wiesensteig (Kleinzentrum) zugeordnet. Zudem ist die Gemeinde Gruibingen der Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne, PS 2.1.3 (N)“ und als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ (s. PS 2.4.2 (Z) Regionalplan VRS) festgelegt.
Gemäß der obenstehenden Abbildung beinhalten die Darstellungen des Planbereichs im Regionalplan „Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe“. Der Bebauungsplan entspricht somit den Vorgaben der Regionalplanung.
Südlich an das Plangebiet angrenzend wurde eine Grünzäsur festgelegt. Durch die Festsetzung einer Eingrünung wird diesem Belang nachgekommen. Weiterhin an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

4.1.1 Hochwasser und Starkregen



Gemäß dem Kartendienst der LUBW (Abrufdatum 16.09.2025) liegt das Plangebiet in keiner Überflutungsfläche bei HQ10, HQ50, HQ100 und HQExtrem. Auch handelt es sich hierbei nicht um ein Überschwemmungsgebiet bzw. einen geschützten Bereich bei HQ100. Dennoch wird in den Hinweisen des Textteils empfohlen, dass die Eigentümer entsprechende Sicherheitsvorkehrungen treffen.



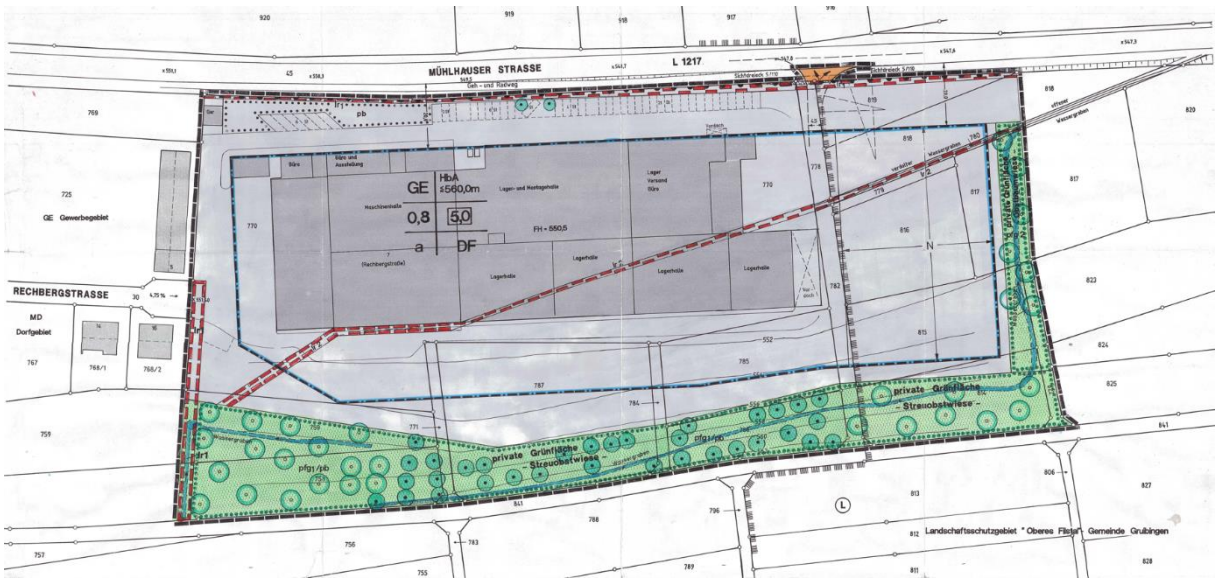
Das Plangebiet wird bei einem extremen Starkregenereignis überflutet. Es werden Hinweise zum Umgang mit Starkregen in den Textteil des Bebauungsplans übernommen. Diese sollen den Eigentümern mögliche Handlungsspielräume aufzeigen.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Entscheidung über die künftige Flächeninanspruchnahme fällt in der Regel bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans, der die beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet darstellt.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands „Oberes Filstal“ ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „gewerbliche Baufläche“ und „Verkehrsfläche“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Sonstige baurechtliche Festsetzungen



Im Plangebiet bestehen derzeit bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß dem Bebauungsplan „Rechbergstraße – 1. Änderung“ aus dem Jahr 1999. Die hierin enthaltenden Festsetzungen werden an die aktuelle Bedarfe sowie den Bestand (bspw. Schutzgebiete und bestehende Bäume) angepasst.

5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Grundsätzlich kommt die Gemeinde Gruibingen mit der Aufstellung des Bebauungsplans der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebauliche Ordnung.

Maßgebliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Flächenpotenziale im Bestand zu aktivieren und eine städtebaulich sinnvolle Wiedernutzbarmachung zu ermöglichen. Durch die planungsrechtliche Anpassung wird die Grundlage geschaffen, das Areal den heutigen städtebaulichen Anforderungen entsprechend weiterzuentwickeln.
Zudem sollen wirtschaftliche Erweiterungen des Betriebs möglich sein. Entsprechend der in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB verankerten Grundsätze wird für das Plangebiet angestrebt:

- Städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung
- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile
- Die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft
- Die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Bebauung - planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß der tatsächlich vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie den Zielen eines Gewerbegebiets und um Klimabelangen gerecht zu werden, werden Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude als zulässig erklärt. Um einen reibungslosen Ablauf der interbetrieblichen Vorgänge zu gewährleisten und notwendige Unterkünfte zur Verfügung stellen zu können, sollen auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig erklärt werden.
Um die Eigenart des Gebiets zu wahren und Konflikten mit bestehenden Nutzungen entgegenzuwirken, werden Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke als unzulässig erklärt. In Ausnahmefällen können Vergnügungsstätten zugelassen werden. Des Weiteren sollen Verkaufsflächen für dort ansässige Produktions-, Handwerks- oder Dienstleitungsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese sind jedoch auf insgesamt 600 m² für das gesamte Gebiet beschränkt. Sonstige Einzelhandelsbetriebe und Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher sind unzulässig. Es handelt sich hierbei um Betriebe, die ihre Waren direkt an Endkunden abgeben, also an Personen, die die Produkte selbst verbrauchen oder nutzen. Die Festsetzung soll die Stärkung der Konzentration von Einzelhandelsnutzungen in Gemeindezentren unterstützen, indem eventuelle Neuansiedlungen den Zentren zugeführt werden.
Die **Grundflächenzahl (GRZ)** als Maß der baulichen Grundstücksausnutzung wird mit 0,8 festgesetzt und entspricht somit den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung für Gewerbebetriebe. Die Festsetzung unterstützt einen wirtschaftlichen Umgang mit Grund und Boden und berücksichtigt gleichzeitig angemessen den Bestand.
Auch die Festsetzung der **abweichenden Bauweise (a)** im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung und die Festsetzung der **maximalen Gebäudehöhe** von 13,00m erfolgt im Sinne einer angemessenen und wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke.
Es wird eine **Bezugshöhe (BZH)** als unterer Bezugspunkt für die Höhenbemessung baulicher Anlagen festgesetzt. Eine Kopplung mit der Erdgeschossfußbodenhöhe findet nicht statt, so ist der Bauherr in der inneren Organisation des Gebäudes flexibel.
Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden auf Grundlage der geplanten und bestehenden Gebäude sowie natur- und artenschutzrechtlichen Gründen festgelegt und sind durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen gleichen weitestgehend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans aus 1999.
Durch die Festsetzungen von Umgrenzungen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbot und Sichtfelder), wird der Lage sowie der Einmündung an die Landesstraße nachgekommen. Um den Bestand zu sichern, sind in diesem Bereich in einem Abstand von 5,00m zur Landesstraße weiterhin Stellplätze zulässig. Sonstige Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig, um der Lage an schutzbedürftigen Bereichen nachzukommen.

Zu Gunsten der Versorgungsträger sowie der Gemeinde Gruibingen, werden Leitungsrechte im Bebauungsplan festgesetzt, die dem Erhalt der bestehenden Leitungen dienen.
Die festgesetzten Grünflächen dienen dem Erhalt der Streuobstwiese, der Eingrünung des Gebiets sowie der Einhaltung des erforderlichen Abstandes zur Landesstraße. Aus diesem Grund sind diese Flächen von sämtlichen baulichen Anlagen freizuhalten.
Die festgesetzten Pflanzbindungen dienen dem Erhalt von bestehenden wertvollen Obstbaumstrukturen. Bei Abgang sind die Einzelbäume gleichwertig zu ersetzen.
Festgesetzte Rodungszeiträume sowie die Beachtung von Merkblättern zum Bodenschutz dienen der Minimierung des Eingriffes.

6.2 Verkehr

Bisher wird das Betriebsgelände über die Rechbergstraße angefahren. Beabsichtigt ist ein direkter Vollanschluss an die L 1217. Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen auch für diese Anbindung geschaffen werden.
Zur Anbindung an die L1217 gab es bereits Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium. Der Vorgabe des Regierungspräsidiums, dass keine direkte Grundstückszufahrt zur Firma von der L1217 erfolgen darf, sondern nur über eine Stichstraße, von welcher wiederum das Grundstück angebunden werden kann, wurde mit der vorliegenden Planung nachgekommen. Weiterhin muss die Grundstückszufahrt an der Stichstraße so weit von der Landesstraße abgerückt sein, dass sich ein Sattelzug aufstellen kann. Durch die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche kann dieser Vorgabe ebenfalls nachgekommen werden. Die Fläche dient als verlängerte Aufstellfläche eines Sattelzugs, um einen Rückstau auf die Landesstraße zu vermeiden. Die Fläche ist aus diesem Grund von sämtlichen baulichen Anlagen freizuhalten.

6.3 Grünordnung, Natur- und Artenschutz

Um den Belangen des Artenschutzes angemessen Rechnung zu tragen, wurde von Dipl.-Ing. Annette Titze eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ausgearbeitet. Es wird auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung von Juli/August 2025 verwiesen. Im Zuge dieser Relevanzprüfung ergaben sich innerhalb des Eingriffsbereichs Anhaltspunkte auf eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fledermäusen, Vögeln, Zauneidechsen, Holzkäfern und Libellen.

Um ein Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 zu unterbinden wurden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, sowie Ersatzmaßnahmen definiert, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen wurden. Der erforderliche Maßnahmenbedarf basiert auf dem derzeitigen Kenntnisstand. Neben Bauzeitenregelungen werden bei der Präsenz relevanter Arten oder bei Eingriffen in geschützte Habitatstrukturen eine ökologische Baubegleitung und / oder vorgezogene Maßnahmen zur Kompensation betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten erforderlich. Das Vorkommen von Fledermäusen im Bereich von Abbruchgebäuden ist über Ausflugkontrollen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen. Unüberwindbare Hindernisse sind derzeit nicht erkennbar.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen sind Konfliktsachverhalte artenschutzrechtlicher Art bei Umsetzung der Planung nicht erkennbar. Ein weitergehender Erfassungsbedarf zum Artenschutz besteht nach derzeitigem

Planungsstand nur für Fledermäuse, unter der Voraussetzung, dass keine Eingriffe oder Beeinträchtigungen im Bereich der geschützten Streuobstbestände, Wiesenflächen und Natursteinmauern erfolgen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu den Fledermäusen ist derzeit in Erarbeitung.

Weiterhin wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für den Bereich erstellt, welcher zusätzlich zum bestehenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rechbergstraße, 1. Änderung“ im jetzigen Plangebiet liegt. Es handelt sich hierbei um die Anbindung an die Landesstraße. Hierdurch wird gewährleitet, dass der zusätzliche Eingriff in den Naturhaushalt angemessen ausgeglichen bzw. berücksichtigt wird.
Im Bebauungsplan von 1999 wurden zudem Pflanzgebote festgesetzt. Diese Pflanzgebote wurden bislang nicht umgesetzt und entsprechen nicht mehr den heutigen rechtlichen Vorgaben, da es sich bei dieser Fläche um eine geschützte FFH-Mähwiese handelt. Es werden daher Ersatzmaßnahmen auf dem Flurstück Nr. 3600 in der Gemarkung Gruibingen festgesetzt.

7. Gestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften

Im Gewerbegebiet ist aus ökologischen Gründen der Bau von Flachdächern und Pultdächern zulässig. Um große Dachflächen realisieren zu können, soll auch weiterhin die Option eines Sheddachs gegeben sein.
Angesichts der unmittelbaren Nähe zur bestehenden Bebauung und der Zielsetzung, dass die zukünftigen Bauten harmonisch in die umliegende Umgebung integriert werden sollen, ist eine auffällige, stark glänzende oder reflektierende Fassadengestaltung unzulässig.
Des Weiteren wurden Festsetzungen zu den unbebauten Flächen und zur Dachbegrünung getroffen, um auch Umweltaspekten Rechnung zu tragen und die Versiegelung auf ein notwendiges Maß zu reduzieren.
Tote Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis max. 1,00m Höhe zulässig.
Mit weiteren gestalterischen Vorgaben für die Materialwahl und farbliche Gestaltung der von außen sichtbaren Elemente und für die Niederschlagswasserbeseitigung sowie zu Werbeanlagen werden die örtlichen Bauvorschriften im Sinne einer ortsbildverträglichen Gesamtgestaltung abgerundet.

8. Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Diesem Grundsatz wird durch die vorliegende Planung in vollem Umfang nachgekommen. Es werden keine Außenbereichsflächen beansprucht oder zusätzliche öffentliche Erschließungswege zur Realisierung des Vorhabens benötigt. Bestehende Erschließungswege können ausgebaut werden. Der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Boden wird erfüllt.

9. Plandurchführung und -umsetzung

9.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und auch mit Wasser für Feuerlöschzwecke ist gesichert.

9.2 Wasserentsorgung bzw. -ableitung

Die Entwässerung des Planbereichs ist gesichert.

9.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom ist gesichert.

10. Flächen

Nutzungsart	Flächengröße ca.	Anteil
Gewerbegebiet	24180 m²	66,0 %
Öffentliche Grünflächen	1053 m²	2,9 %
Private Grünflächen	8417 m²	23,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	2906 m²	7,8 %
Private Verkehrsflächen	101 m²	0,3 %
Gesamt	36657 m²	100 %