Gemeinde Gruibingen
Gemarkung Gruibingen
Landkreis Göppingen

Bebauungsplan
„Große Gehren, 1. Änderung“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Teil III:
Begründung

Gefertigt von:

VTG STRAUB
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Gefertigt am:
01.07.2025 / 15.10.2025

VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH
Hermann-Schwarz-Straße 8
73072 Donzdorf
info@vtg-straub.de
Projekt-Nummer 25-0299

Gemeinde Gruibingen
Hauptstraße 18
73344 Gruibingen
info@gruibingen.de

1 Rechtsgrundlagen

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

2 Anlass für die Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Große Gehren“ wurde am 09.05.1995 genehmigt und weist neben Baulinien unter anderem lediglich Verkehrsflächen aus. Es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan, bei dem ergänzend § 34 des Baugesetzbuches anzuwenden ist.
Viele der in der Zwischenzeit entstandenen Bebauungsstrukturen entsprechen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans von 1955. Aus diesem Grund gilt es den Bebauungsplan „Große Gehren“ zu ändern. Die neuen Baugrenzen berücksichtigen die bestehenden Bebauungsstrukturen in angemessener Weise.

Des Weiteren wird im Zuge der Änderung eine Anpassung der Baugrenzen an den seit 2014 geltenden gesetzlichen Gewässerrandstreifen vorgenommen und ein Mindestabstand von 5,00m mit der Bebauung muss künftig eingehalten werden. Bereits bestehende Gebäude und sonstige Bauten stehen jedoch unter Bestandsschutz.

Nach Rücksprache mit dem Bauamt des Landratsamts Göppingen werden auf Grundlage des Gerichtsurteils des VGH Mannheim (5. Senat), Urteil vom 24.02.2021 – 5 S 2159/18 auch Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan weist in diesem Bereich eine gemischte Baufläche (M) aus.
Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Auf einen Umweltbericht, eine E/A-Bilanz sowie eine zusammenfassende Erklärung wird verzichtet.

3 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt am nördlichen Ortsrand von Gruibingen und umfasst ein ca. 33.179 m² großes und bereits bebautes Gebiet.
Der Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt und befindet sich im Bereich entlang der Boller Straße und der Hauptstraße. Im westlichen Teil wird da Plangebiet vom Erlenbach begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1/49, 2/7, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 2/15, 25 (Im Gehren), 26 (Gartenstraße), 335, 336, 337, 339, 339/1, 339/2, 339/3, 339/4, 339/5, 341, 341/1, 342, 343, 344, 345, 346, 346/1, 346/2, 347, 348/1, 348/2, 349, 350, 351, 352, 353/1, 353/2, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 445, 446, 447, 447/1, 448, 449, 480/1. Das Flurstück Nr. 3/3 befindet sich teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs.
Begrenzt wird der Geltungsbereich von den Flurstücken Nr. 2119, 3 (Boller Straße), 3/2, 2/8, 2 (Hauptstraße), 2/7, 130, 285 (An der Risse), 516/1, 516/3, 516, 478, 493, 481 (Brückenweg). Das Flurstück Nr. 3/3 befindet sich teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs.
Die genaue Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden lediglich Baugrenzen, Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Umgrenzungen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Es handelt sich somit weiterhin um einen einfachen Bebauungsplan, der durch seine Festsetzungen Rahmenbedingungen wie beispielsweise die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt, während § 34 BauGB die genaue Prüfung der Einfügung des Vorhabens in die Umgebung vornimmt.

Offene Stellplätze sind innerhalb der Baufenster (überbaubaren Grundstücksflächen) sowie innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze zulässig. Die Umgrenzungen wurden hierbei so festgelegt, dass der Bestand gesichert werden kann. Durch die Ausweisung von Flächen für Stellplätze entlang der Erschließungsstraßen, wurde darüber hinaus die Errichtung von Stellplätzen auf einem Großteil der Grundstücke ermöglicht. Hierdurch soll dem Parkdruck begegnet und ein Zustellen der Verkehrswege mit ruhendem Verkehr verhindert werden.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der Baufenster und in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die Umgrenzungen wurden hierbei so festgelegt, dass der Bestand gesichert werden kann. Zur öffentlichen Fläche ist ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Durch die Festsetzung kann die Übersichtlichkeit im Straßenraum weiterhin gewährleistet werden.

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür vorgesehenen Flächen zugelassen. Die Umgrenzungen wurden hierbei so festgelegt, dass der Bestand gesichert werden kann. Zur öffentlichen Grenze ist ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Durch die Festsetzung kann die Übersichtlichkeit im Straßenraum weiterhin gewährleistet werden.

Entlang des Gewässers Erlenbach werden Umgrenzungen der Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind. Ziel der Festsetzung ist die Berücksichtigung des gesetzlich gesicherten Gewässerrandstreifens. In diesem Bereich sind keine baulichen Anlagen, Ablagerungen und Auffüllungen zulässig. Bestehende Bebauungen unterliegen, solange sie unverändert bleiben, dem Bestandsschutz. Sobald diese jedoch verändert werden, erlischt der Bestandsschutz und die Bebauungen müssen innerhalb der überbaubaren Flächen liegen.

Darüber hinaus werden im Kreuzungsbereich der Straßen Sichtfelder festgesetzt. Diese sind ab einer Höhe von 0,80m, gemessen über Fahrbahnhöhe der Landesstraße bzw. Erschließungsstraße, von ständigen Sichthindernissen freizuhalten. Durch die Festsetzung kann die Übersichtlichkeit im Straßenraum weiterhin gewährleistet werden.

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen werden die Baugrenzen an den Bestand angepasst und gleichzeitig eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Der Nachbarschutz mit Abstandsregelungen wird den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg überlassen.

Überflutungsflächen bei HQ100 und HQExtrem werden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Entsprechende Regelungen zum Hochwasserrisikomangement können den Hinweisen des Bebauungsplans entnommen werden.

5 Hochwasser und Starkregen

Das Plangebiet liegt südlich und westlich entlang des Erlenbachs innerhalb einer Hochwasser Überflutungsfläche eines HQExtrem-Ereignisses. Kleine Bereiche westlich liegen innerhalb einer HQ100 Überflutungsfläche. Durch die Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, kann die Thematik bereits überwiegend berücksichtigt werden. Darüber hinaus werden umfangreiche Hinweise zum Hochwasserrisikomanagement im Bebauungsplan aufgeführt.

Abbildung 1: Auszug Hochwassergefahrenkarte aus der LUBW, Abrufdatum 23.06.2025

Im Rahmen der Hochwasservorsorge ist festzustellen, dass das Wasser bei entsprechenden Ereignissen überwiegend westlich entlang bzw. über die rückwärtigen Grundstücksflächen abfließt. Die im östlichen Bereich gelegenen Hauptgebäude sind hiervon nicht unmittelbar betroffen.

Das Flurstück Nr. 347 weißt hingegen eine Betroffenheit auf. Eine bauliche Lösung kann im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans jedoch nicht geschaffen werden, da es sich um ein Bestandsgebäude handelt.
Entsprechende Regelugen gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind dem Hinweis 2.5 Bebauungsplans zu entnehmen.

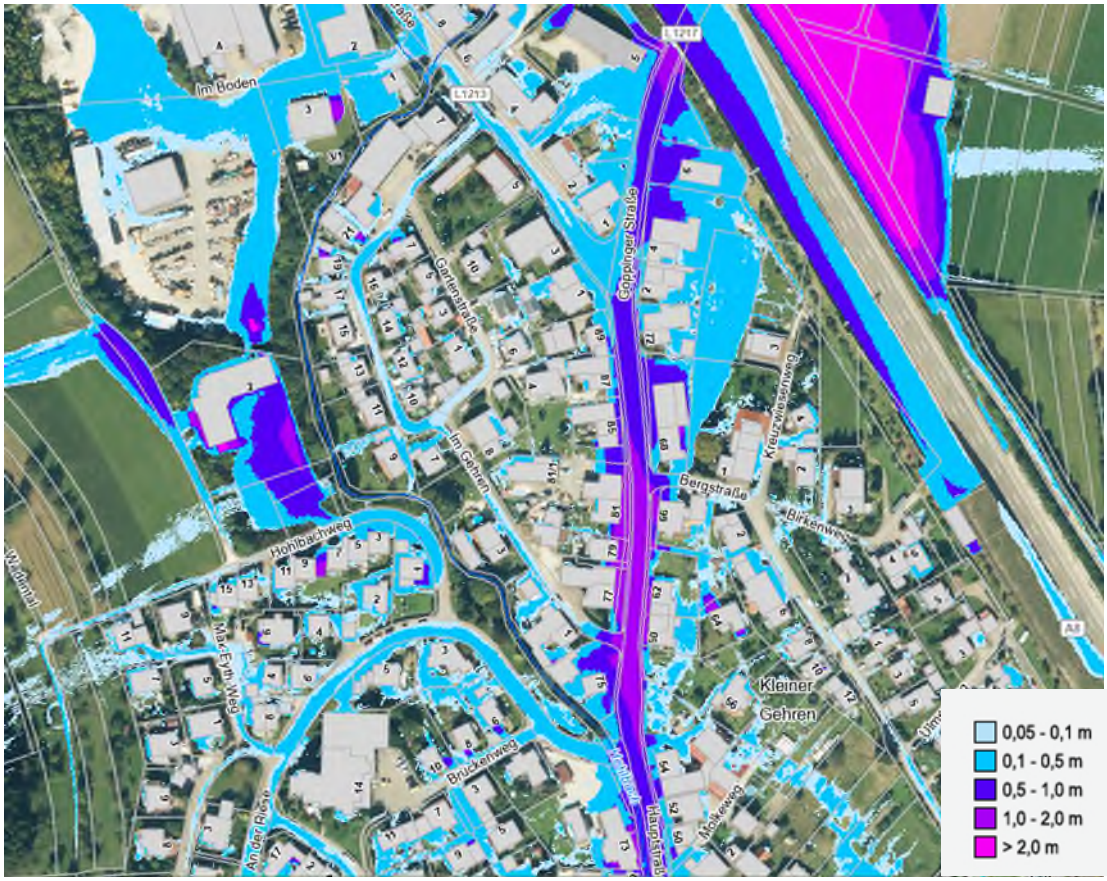

Abbildung 2: Auszug Starkregengefahrenkarte Überflutungstiefen extremes Ereignis aus der LUBW, Abrufdatum 15.10.2025

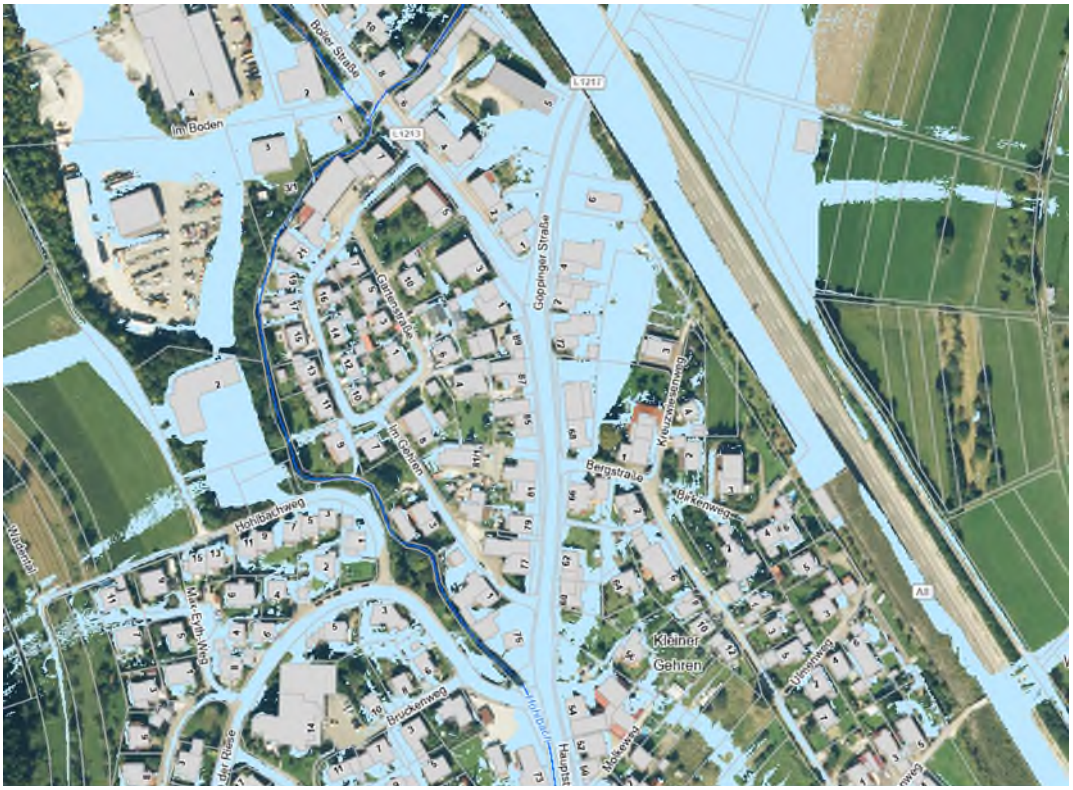

Abbildung 3: Auszug Starkregengefahrenkarte Überflutungsflächen extremes Ereignis aus der LUBW, Abrufdatum 15.10.2025

Abbildung 4: Auszug Starkregengefahrenkarte Fließrichtung und Fließgeschwindigkeit extremes Ereignis aus der LUBW, Abrufdatum 15.10.2025

Das Plangebiet ist von Überflutungstiefen sowie Überflutungsflächen und dem dementsprechendem Abfluss eines seltenen und außergewöhnlichen Starkregenereignisses nicht betroffen.
Die potenziell betroffenen Flächen befinden sich überwiegend auf den angrenzenden Straßenflächen wovon die Baugrundstücke und die Hauptgebäude selbst somit nicht unmittelbar davon betroffen sind. Die Flurstücke Nr. 343, 345, 346/2 347, 348/1, 348/2 sowie 349 weisen eine höhere Betroffenheit auf, da sich in diesen Bereichen teilweise Überflutungstiefen und -flächen ausbilden können.

6 Artenschutz

Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist und keine konkreten artenschutzrechtlichen Untersuchungen auf Basis konkreter Planungen im Gebiet durchgeführt werden können, wurde mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Göppingen vereinbart, dass die artenschutzrechtlichen Belange auf die Ebene der Baugenehmigung verschoben werden.