

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Güglingen
Gemarkung: Güglingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Ochsenwiesen-Steinäcker, 4. Änderung“

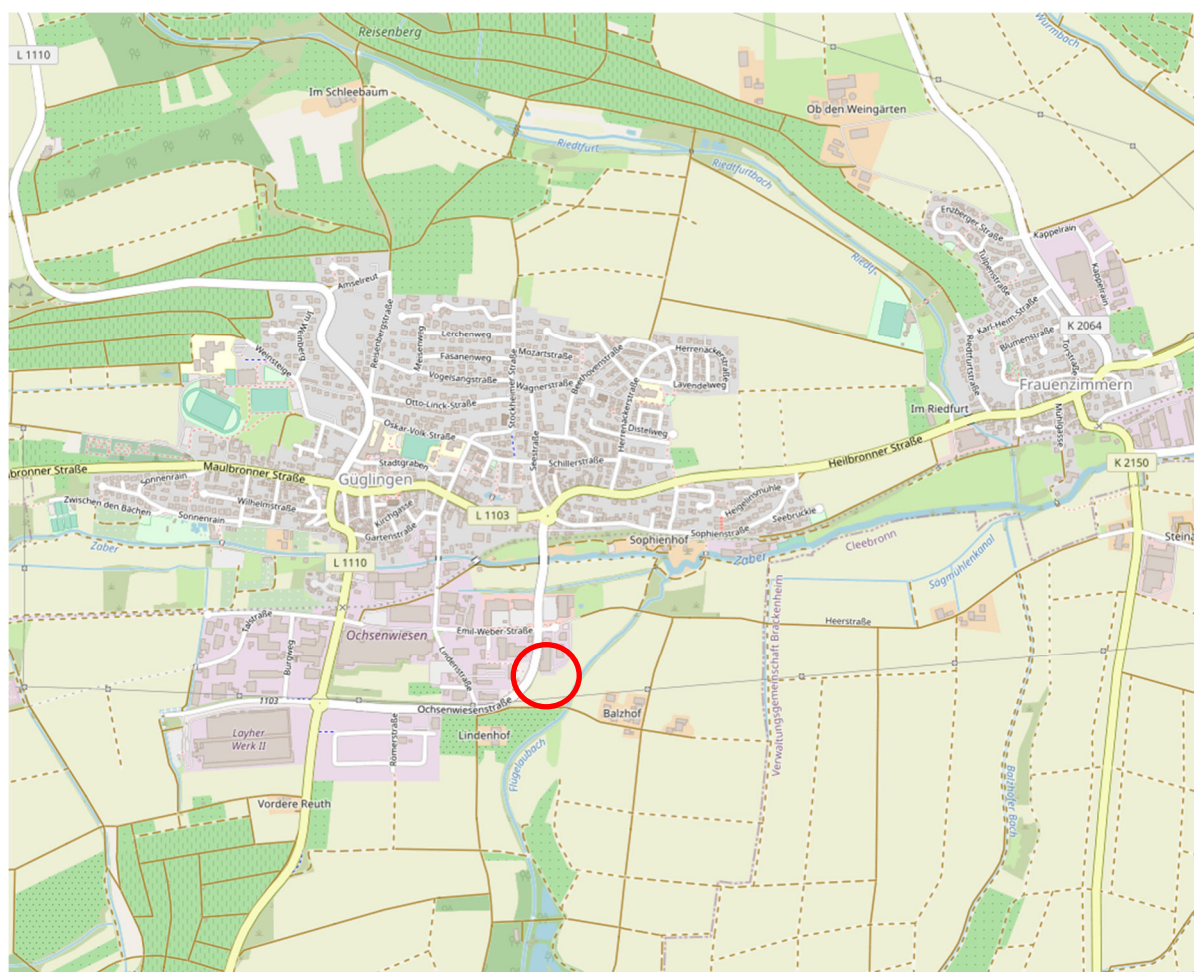
Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Güglingen im Gewerbegebiet Ochsenwiesen (vgl. nachstehender Übersichtsplan). Es umfasst Teile des Flurstücks 5571.



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

2 Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Stadt Güglingen liegt eine Bauanfrage zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs vor. Die Erweiterung soll auf einer direkt an den bestehenden Standort angrenzenden Fläche realisiert werden. Die Planung umfasst eine Lagerhalle und ein weiteres, als Zelt geplantes Lager.

Das Plangebiet ist größtenteils durch den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ochsenwiesen-Steinäcker, 3. Änderung“ rechtskräftig seit dem 02.08.2024 vorhabenbezogen überplant. Es reicht zudem in den Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Ochsenwiesen-Steinäcker, 2. Änderung und Erweiterung“, rechtskräftig seit dem 11.07.2008 hinein. Dieser setzt ein Gewerbegebiet fest. Die aktuell vorliegende Planung überschreitet das festgesetzte Baufenster, zudem entsprechen sowohl die Gebäudeform als auch geplante Nutzung nicht mehr der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinäcker, 3. Änderung festgesetzten Form. Dazu kommt das nun geplante, als temporäres Gebäude vorgesehene, zweite Lager. Auch dies wäre im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne nicht möglich. Um die Planung umzusetzen, ist somit die vorhabenbezogene Änderung der Bebauungspläne notwendig. Die Erweiterung des Betriebs am bestehenden Standort stellt für die Stadt Güglingen eine positive Entwicklung dar, da sich einerseits der Gewerbebetrieb somit vor Ort entwickeln kann, andererseits können dadurch an anderer Stelle zusätzliche Gewerbeflächen eingespart werden. Daher unterstützt die Stadt die vorliegende Planung.

3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Alternativenprüfung

Die geplante Gewerbeentwicklung wird größtenteils auf bestehenden Lagerflächen des Betriebs umgesetzt. Am Rand des Plangebiets werden in geringem Umfang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, da die Ackernutzung geringfügig in das Gewerbegrundstück hineinragt. Gemäß § 1a (2) BauGB ist die Inanspruchnahme dieser Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Erweiterung des Gewerbebetriebs ist direkt im Anschluss an den bestehenden Betrieb geplant. Dies ist bezüglich der Betriebsabläufe der sinnvollste Standort, da somit Fahrten zwischen verschiedenen Standorten entfallen können. Durch diese Fahrten würden sowohl für den Betrieb wirtschaftliche Nachteile als auch für das bereits jetzt stark belastete Straßennetz zusätzliche Belastungen auftreten. Die Planung ist somit standortgebunden und nur an dieser Stelle sinnvoll umzusetzen. Die geringfügige Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist deshalb erforderlich und unvermeidlich, zumal diese bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplänen überplant waren.

4 Planerische Vorgaben

a) Regionalplan Heilbronn-Franken

Das Plangebiet ist auf der Ebene der Regionalplanung nicht überplant. Südlich und südöstlich grenzt die Freihaltetrasse für die geplante Verbindungsstraße zwischen Güglingen und dem interkommunalen Industrieschwerpunkt Langwiesen südlich von Frauenzimmern an, dahinter befindet sich der regionale Grünzug, welcher durch die Planung nicht betroffen ist.

Das Plangebiet liegt zudem in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1. Dieser ist jedoch nicht negativ betroffen, da der Bebauungsplan das bestehende Gewerbegebiet nur unwesentlich vergrößert und angrenzend zudem eine Umgehungsstraße geplant ist, welche wesentlich stärkere Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet haben wird.

b) Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Oberes Zabergäu als gewerbliche Fläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht notwendig.

c) Hochwasser/Starkregen

Teile des Plangebiets werden im Falle eines 100-jährigen Hochwassers (HQ₁₀₀) überschwemmt. Der zu erwartende Wasserspiegel beträgt dabei maximal 196,6 m ü. NHN. Daher werden die maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen entsprechend hoch festgesetzt. Der verloren gegangene Retentionsraum wird auf dem Baugrundstück, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen.

Laut der Starkregengefahrenkarten der Stadt Güglingen kommt es im Falle eines Starkregenereignisses zu Einstauungen im Plangebiet. Diese entstehen weitestgehend durch Abgrabungen, in denen sich das innerhalb des Plangebiets anfallende Oberflächenwasser staut. Lediglich im Falle eines extremen Starkregenereignisses ist ein größerer Abfluss durch das Plangebiet hindurch zu erwarten (Überflutungstiefe: 10-50 cm). Dieser durch die Maßnahme zum Ausgleich für den verloren gegangenen Hochwasser-Retentionsraum ebenfalls gefasst und gesteuert.

5 Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit bereits teilweise gewerblich genutzt. Die nördliche Hälfte des Plangebiets stellt sich als Lagerfläche für den antragstellenden Gewerbebetrieb dar. Diese Fläche liegt auf ca. 197 m üNN. Die südliche Hälfte liegt oberhalb einer etwa 1-2 m hohen Böschung und ist derzeit eine Rasenfläche mit einigen Sträuchern. Am südwestlichen und westlichen Rand des Plangebiets ragt zudem die benachbarte Ackerfläche minimal in das Plangebiet hinein.

6 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ermöglichung der Erweiterung eines Gewerbebetriebs. Zur Zielerreichung wird das Instrument des „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ gewählt, bei dem auf Grundlage des § 12 BauGB das zulässige Vorhaben exakt definiert und damit städtebaulich gesteuert werden kann. Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), in dem das Projekt beschrieben und dargestellt wird (vgl. Anlage 1 der Begründung). Der Vorhabenträger verpflichtet sich vertraglich zur Durchführung des Vorhabens. Hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzungen wird auf den Vorhaben- und Erschließungsplan verwiesen, dieser ist gem. § 12 (3) BauGB Bestandteil des Bebauungsplans.

Aufgrund der südlich verlaufenden Trasse der geplanten Verbindungsstraße zwischen Güglingen und dem interkommunalen Industrieschwerpunkt Langwiesen südlich von Frauenzimmern und der damit zukünftig auftretenden Anbauabstände wird das Plangebiet in zwei Teilbereiche unterteilt. In Bereich B, wo die geplanten baulichen Anlagen deutlich innerhalb des Anbauabstands liegen, wurde gem. § 9 (2) BauGB eine zeitliche Begrenzung für die Zulässigkeit baulicher Anlagen festgesetzt, welche unter die gesetzlichen Regelungen zur Anbaubeschränkung gem. § 22 (1) StrG fallen.

7 Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. PKW-Stellplätze sind daher wasserdurchlässig auszuführen, sofern deren Funktion dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt wird und eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.

Zur Abschwächung der Wirkungen auf das Landschaftsbild sieht der Bebauungsplan die weitgehende Beibehaltung der bereits in der rechtskräftigen 2. Änderung festgesetzten Eingrünung vor. Diese besteht aus einem flächigen Pflanzzwang (PZ), der mit einer Kombination aus Sträuchern und Bäumen gebietsheimischer Arten zu bepflanzen ist. Diese Festsetzungen dienen der Minimierung des unmittelbar durch die Bebauung verursachten Eingriffs, indem sie das Ortsbild und die Fernwirkung, das Mikroklima oder Lebensräume für Kleinlebewesen günstig beeinflussen. Der durch den temporären Zeltbau belegte Bereich ist schlechter einsehbar, sodass der Eingriff in das Landschaftsbild hier auch ohne Eingrünung im Rahmen bleibt.

8 Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Zufahrt des Gewerbebetriebs von der Emil-Weber-Straße. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs geschieht über die bestehenden Stellplatzanlagen auf dem Baugrundstück.

Auch die Ver- und Entsorgung erfolgt ebenfalls über die bereits vorhandenen Infrastrukturanlagen.

9 Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	35,5 Ar
-------------------------------	-----	---------

10 Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB / Artenschutz

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung innerörtlicher Flächen handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 2.780 m² erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind dennoch notwendig, da in eine rechtskräftig festgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche hinein geplant wird. Die Bilanzierung liegt als Anlage der Begründung bei, der notwendige Ausgleich wird über den Kauf von Ökopunkten erbracht.

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde für das Bebauungsplanverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die Ergebnisse sind in der Anlage der Begründung dargestellt.

Da das Plangebiet teilweise durch Hochwasser und Starkregen gefährdet ist, wurde zudem ein Konzept zum Hochwasserschutz und zum Umgang mit dem voraussichtlich verloren gehenden Retentionsraum erstellt. Die Ergebnisse sind in der Anlage der Begründung dargestellt.

Aufgrund möglicher schalltechnischer Konflikte mit den ca. 150 m entfernt liegenden Aussiedlerhöfen wurde für das Bebauungsplanverfahren „Ochsenwiesen-Steinacker, 3. Änderung“ eine Schalltechnische Einschätzung angefertigt. Aus dieser leiteten sich einige Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren ab. Aufgrund des Wegfalls des damals am südlichen Rand des Plangebiets geplanten Verladebereichs wird davon ausgegangen, dass die Betroffenheit der angrenzenden Aussiedlerhöfe geringer ausfällt als es durch Umsetzung des Bebauungsplans „Ochsenwiesen-Steinacker, 3. Änderung“ der Fall gewesen wäre. Die Hinweise wurden dennoch auch in den Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinacker, 4. Änderung“ übernommen, die Untersuchung liegt zur Information als Anlage bei.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 07.09.2026

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anhang:

Artenempfehlung zu Gehölzpflanzungen

angefertigt durch:

Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

Anlagen:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan

angefertigt durch

Köhler Bauunternehmung GmbH
Wettegasse 9
72218 Wildberg

2. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

angefertigt durch

Wagner + Simon Ingenieure GmbH
Ingenieurbüro für Umweltplanung
Adalbert-Stifter-Weg 2
74821 Mosbach

3. Fachbeitrag Artenschutz

angefertigt durch

Wagner + Simon Ingenieure GmbH
Ingenieurbüro für Umweltplanung
Adalbert-Stifter-Weg 2
74821 Mosbach

4. Beurteilung der Auswirkung des BV hinsichtlich Hochwasser (Gewässer) und Abfluss bei Starkregen

angefertigt durch

Schöll Consult
Edmund-Kohler-Straße 49
73433 Aalen

5. Schalltechnische Einschätzung

angefertigt durch

Heine + Jud
Ingenieurbüro für Umweltakustik
Forststraße 9
70174 Stuttgart

BEDEUTUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Bäume und Sträucher übernehmen vielfältige Aufgaben in der freien Landschaft:

- > Sie sichern die Ufer entlang von Fließ- und Stillgewässern und vermindern die Boden-erosion an Feldrainen und Böschungen.
- > Sie verbessern den Lärm- und Sichtschutz entlang von Straßen und Wegen und wirken sich vorteilhaft auf das Kleinklima aus.
- > Sie gliedern die Landschaft und binden Gebäude in ihre Umgebung ein.
- > Sie sind ein unverzichtbarer Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt und bieten Nahrung, Nistplatz und Schutz.
- > Sie erhöhen den Erholungs- und Freizeitwert der Landschaft.

VERWENDUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Damit eine Pflanzung in der freien Landschaft Erfolg hat, müssen die gewählten Gehölzarten sowohl standortgerecht als auch naturraum-typisch sein.

Standortgerechte Gehölze wachsen gut an, sind wüchsig und benötigen wenig Pflege. Naturraum-typische Gehölze haben sich im Laufe der Jahr-tausende an das Klima des jeweiligen Naturraums angepasst. Die Blüten und Früchte bieten vielen Insekten, Vögeln und Kleinsäugetern Nahrung.

Die beste Pflanzzeit ist der Herbst. Pflanzen erhalten Sie bei Ihrer Baumschule vor Ort.



Außerhalb von geschlossenen Ortschaften dürfen nach § 40 (4) Bundesnaturschutzgesetz nur heimische Gehölze gepflanzt werden. Im Landkreis Heilbronn sind dies die im Innenteil genannten Bäume und Sträucher. Diese Einschränkung gilt nicht für den Anbau von Pflanzen in der Land- und Forstwirtschaft.

KONTAKT

POSTADRESSE

Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

DIENSTSTELLE

Kaiserstraße 1
74072 Heilbronn

TELEFON

07131 994-380

E-MAIL

bauen-umwelt-nahverkehr@landratsamt-heilbronn.de

INTERNET

www.landkreis-heilbronn.de

HEIMISCHE GEHÖLZE

EMPFEHLUNGEN ZUR ARTENAUSWAHL
UND PFLANZUNG IM LANDKREIS
HEILBRONN



BOTANISCHER NAME	DEUTSCHER NAME	VERWENDUNG	STANDORT / BODEN
BÄUME			
Acer campestre	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
Betula pendula	Hänge-Birke	a,e	1,4,5,
Carpinus betulus	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
Fagus sylvatica	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
Fraxinus excelsior	Esche	a,b,c,d,e,f	1,3,5,6
Populus tremula	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
Prunus avium	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
Prunus padus	Traubenkirsche	a,c,e,f	3,5,6
Sorbus aucuparia	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
Sorbus domestica	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
Sorbus torminalis	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
Quercus petraea	Trauben-Eiche	a,b,d,f	4,5
Quercus robur	Stiel-Eiche	a,b,d,f	4,5
Salix alba	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
Salix fragilis	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
Tilia cordata	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
Ulmus minor	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
Ulmus glabra	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6
STRÄUCHER			
Corylus avellana	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6,
Frangula alnus	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
Prunus spinosa	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
Rubus fruticosus	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6,
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
Rosa canina	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
Salix caprea	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
Salix purpurea	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
Salix triandra	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
Salix viminalis	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6

LEGENDE
a = Einzelstellung
b = Feldhecke
c = Ufergehölz
d = Vogelschutzgehölz
e = Pioniergehölz
f = Bienenweide

LEGENDE
1 = kalkhaltig
2 = sauer
3 = feucht-nass
4 = trocken
5 = sonnig
6 = halbschattig