

Gemeindeverwaltungsverband „Oberes Filstal“



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020

3. Änderung

GRUIBINGEN

VORENTWURF

06.07.2026



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

info@m-quadrat.cc
www.m-quadrat.cc

I. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss:
2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: vom
bis zum
4. Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:
5. Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung:
6. Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:
7. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: vom
bis zum
8. Feststellung der Änderung des Flächennutzungsplans
9. Antrag auf Genehmigung beim Landratsamt Göppingen:
10. Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans
11. Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass die Begründung zum Flächennutzungsplan
vomund die Planzeichnung vommit dem
Wirksamkeitsbeschluss übereinstimmen und die für die Rechtswirk-
samkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

....., den.....
Verbandsvorsitzende(r)
.....
12. Öffentliche Bekanntmachung und Wirksamwerden der Änderung

II. INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	4
2	Ziele und Zwecke der Planung	5
2.1	Lage des Änderungsbereichs	5
3	Raumordnung	6
4	Änderung des Flächennutzungsplans	7
4.1	Begründung	8
5	Umweltbelange	8
5.1	Hochwasservorsorge / Starkregenereignisse	9

Anlagen:

- Zeichnerischer Teil i.d.F. vom 21.07.2026
- Umweltbericht – Vorentwurf zum Bebauungsplan Kaltenwang i.d.F. vom 21.07.2026
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 05.02.2025
- Geräuschimmissionsprognose vom 08.05.2025

III. ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020

1 Vorbemerkungen

Der geltende Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Oberes Filstal“ stammt aus dem Jahr 2005 und hat einen Planungshorizont bis 2020.

Einzelne Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes „Oberes Filstal“ haben nun den Bedarf, den aktuellen Flächennutzungsplan an ihre weitere städtebauliche Entwicklung anzupassen. Zunächst war dazu ein gemeinsames Änderungsverfahren angedacht.

In einem ersten Schritt hatte hierzu im März 2023 eine Informationsrunde zu angestrebten Bauflächenausweisungen mit dem Landratsamt Göppingen stattgefunden. Im Nachgang zu dieser Scoping-Veranstaltung wurden zu den damals vorgestellten Flächen erste schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Auch vom Regierungspräsidium Stuttgart und dem Verband Region Stuttgart wurden Stellungnahmen eingeholt.

Aufgrund der dabei gewonnenen Erkenntnisse haben die Einzelgemeinden eine Auswahl an Bereichen getroffen, für die das förmliche Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes eingeleitet wurde. Anschließend wurde mit Schreiben vom 19. Oktober 2023 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgenommen. Dabei gingen Stellungnahmen ein, mit denen sich die Verwaltungen der Gemeinden auseinandersetzten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sollte zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Diese wurde bislang jedoch nicht vorgenommen, da sich die Prioritäten in den gemeindlichen Entwicklungsabsichten – auch aufgrund der eingegangenen Anregungen der Behörden und Träger – nochmals verändert hatten.

Zwischenzeitlich hat sich zudem gezeigt, dass aufgrund der unterschiedlichen Zeithorizonte der jeweiligen Planungsabsichten ein Gesamt-Änderungsverfahren ungünstig ist. So sollen nun die anstehenden Änderungen jeweils Projekt- bzw. Gemeindebezogen erfolgen.

Daher wird die nun vorliegende 3. Änderung parallel zum Bebauungsplan „Kaltenwang“ in der Gemeinde Gruibingen betrieben.

Für die Fläche wurde ein Bebauungsplanverfahren mit Beschluss vom 20.06.2023 eingeleitet.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Kaltenwang

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Gemarkung Gruibingen und grenzt an den Landkreis Esslingen. Hier befindet sich der Kaltenwanghof bzw. das Landgasthaus Deutsches Haus. Die baulichen Anlagen des Deutschen Hauses liegen überwiegend nördlich der Landesstraße im Bereich zwischen dieser und der Bundesautobahn 8. Südlich der Straße finden sich bislang Stellplätze, eine Bushaltestelle, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie ein nicht zum Betrieb gehörendes Wohngebäude.

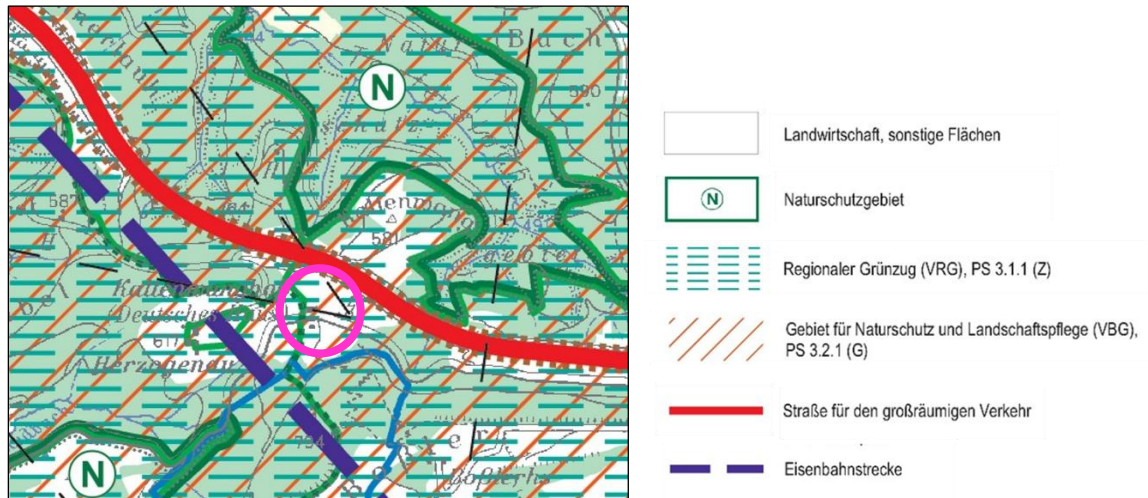
In einem Gesamtkonzept wurden Entwicklungswünsche dargelegt. Dazu gehört die Erweiterung des Hotels, der Neubau von Wohngebäuden für Mitarbeiter und Betriebsinhaber sowie eine Erweiterung der Energieversorgung. Bislang liegt das Deutsche Haus im Außenbereich ohne Planungsrecht.

2.1 Lage des Änderungsbereichs



Digital Topographische Karte, Quelle: LUBW

3 Raumordnung



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2009 des Verbands Region Stuttgart

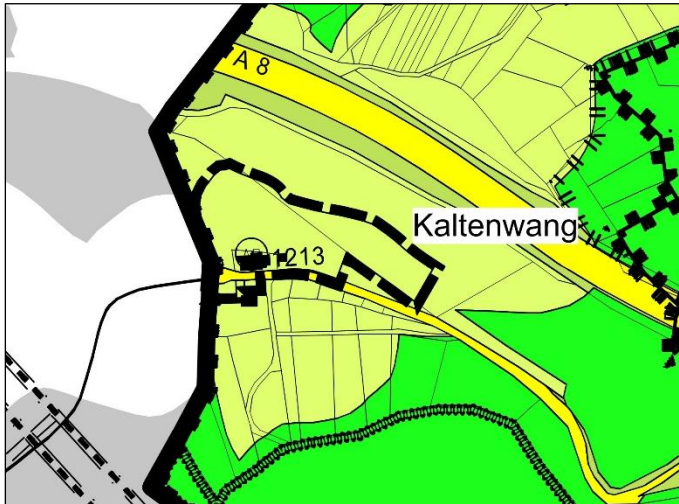
Die Fläche Kaltenwang befindet sich auf sonstigen landwirtschaftlichen Flächen. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn 8. Die Darstellung der geplanten Eisenbahnstrecke verweist auf die zwischenzeitlich in Betrieb genommene Eisenbahnneubaustrecke Wendlingen-Ulm. Das Gelände liegt innerhalb eines Regionalen Grünzugs sowie in einem Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Im Nordosten und Südwesten befindet sich ein Naturschutzgebiet.

Trotz der Lage im Regionalen Grünzug ist nach Ausarbeitung und Abstimmung der Planungsabsichten im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren davon auszugehen, dass ein Zielabweichungsverfahren entbehrlich ist.

4 Änderung des Flächennutzungsplans

Bestand FNP

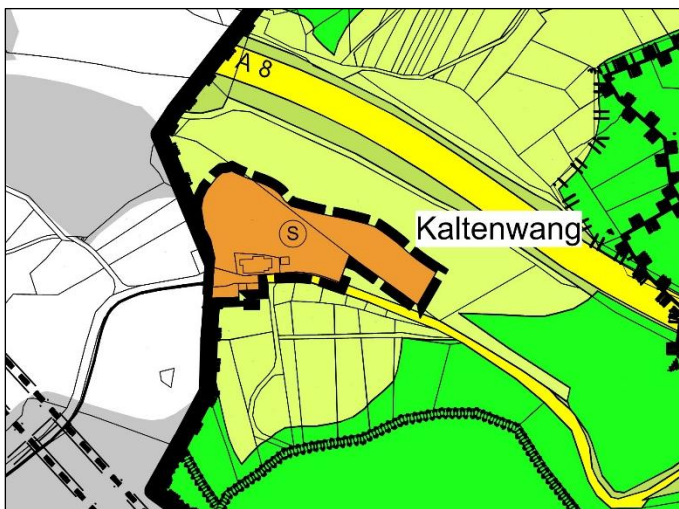
Kaltenwang



Landwirtschaftliche Fläche (Änd.) 1,9 ha

3. Änderung FNP

Kaltenwang



Sonderbaufläche 1,9 ha

4.1 Begründung

Mit der vorliegenden Änderung für das Gebiet Kaltenwang sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Landgasthofs Deutsches Haus am bestehenden Standort geschaffen werden.

Der Bereich befindet sich derzeit gänzlich im Außenbereich. Der Kaltenwanghof besteht seit etwa 1870. Anfangs mit einer kleinen Vesperstube ausgestattet lag der Fokus noch auf der Landwirtschaft. Zwischenzeitlich hat sich der Hof zu einer touristischen Anlaufstelle gemausert und ist als „Deutsches Haus“ ein weit über die Kreisgrenzen hinaus bekanntes Ausflugsziel. Neben der Gastronomie werden inzwischen auch Übernachtungsmöglichkeiten angeboten. Gasträume, Biergarten und Freiflächen mit Kleintierhaltung werden dabei gerne als Erholungsangebot genutzt.

Das Landgasthaus zeichnet sich durch seine überregionale Bedeutung und seine sehr gute Anbindung aus. Den Entwicklungsabsichten soll daher Rechnung getragen werden und diese durch die Schaffung von Planungsrecht gesichert werden.

Ein Ziel des Landkreises Göppingen liegt in der kontinuierlichen Weiterentwicklung und dem Ausbau des Tourismus als Wirtschaftsfaktor. Dabei sollen zukunftsfähige Konzeptionen zur Steigerung der touristischen Wertschöpfung gefördert werden. Das Deutsche Haus soll vor diesem Hintergrund in einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ gesichert werden.

Die Festlegung als Sonderbaufläche „Fremdenverkehr“ hat zum Ziel das Deutsche Haus mit seinem aktuellen Angebot zu sichern, ohne weitere gewerbliche Nutzungen an diesem Standort zu ermöglichen. Damit soll vermieden werden, dass sich außerhalb von Siedlungsbereichen eine Gewerbefläche als Splitterbereich entwickeln kann.

Der vorhandene, aus einer historisch bestehenden Hofstelle entstandene Betrieb, fügt sich in seiner Art in die sensible Lage in der freien Landschaft ein. Mit der nun getroffenen Ausweisung als Sonderbaufläche „Fremdenverkehr“ ist sichergestellt, dass sich an dieser Stelle ausschließlich ein touristischer Betrieb mit unterschiedlichen, dem Hauptzweck dienenden Nutzungen, weiterentwickeln kann. Anderweitige gewerbliche Nutzungen, wie sie durch die Ausweisung als Gewerbegebiet ermöglicht werden würden, sind aufgrund des Standortes nicht erwünscht.

5 Umweltbelange

Da es sich bei der Änderung Kaltenwang um ein Parallelverfahren zum Bebauungsplan handelt, zu dem zwischenzeitlich ein Umweltbericht als Entwurf vorliegt, wird dieser als Anlage beigelegt.

Artenschutz

Für den Änderungsbereich wurde zur Ermittlung der Belange des Artenschutzes im Bebauungsverfahren ein Gutachten erarbeitet. Dieses wird ebenfalls als Anlage beigelegt.

Die Ergebnisse für die Vögel haben ergeben, dass abhängig von der Planung für die planungsrelevanten Brutvögel Vermeidungsmaßnahmen und ggf. CEF-Maßnahmen erforderlich werden. Dasselbe gilt für eine kleine Population Zauneidechsen, die entlang der Zufahrt und der Trockenmauer vorkommt. Fledermäuse konnten im betreffenden Bereich dagegen nicht nachgewiesen werden. Die Ausprägung der Planung bestimmt dabei wesentlich, ob ein Verbotstatbestand für eines der genannten Vorkommen eintritt.

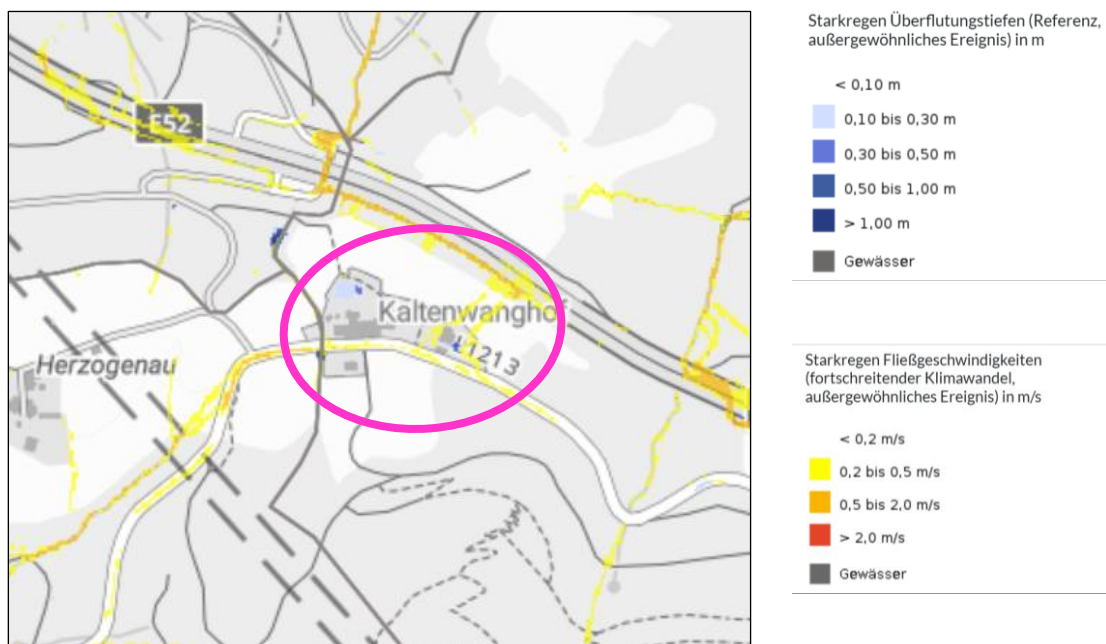
Schall

Um die einwirkenden Lärmemissionen zu erfassen, wurde ein Schallgutachten vom 08.05.2025 verfasst. Dabei wurden schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tags als auch insbesondere nachts deutlich überschritten. Die ebenfalls vorliegende Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung während der Nachtzeit erfordert eine besondere Abwägung

im Bebauungsplanverfahren. Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die Bestandsbebauung durch zusätzliche Gewerbelärmimmissionen oder Mehrverkehr konnte nicht festgestellt werden.

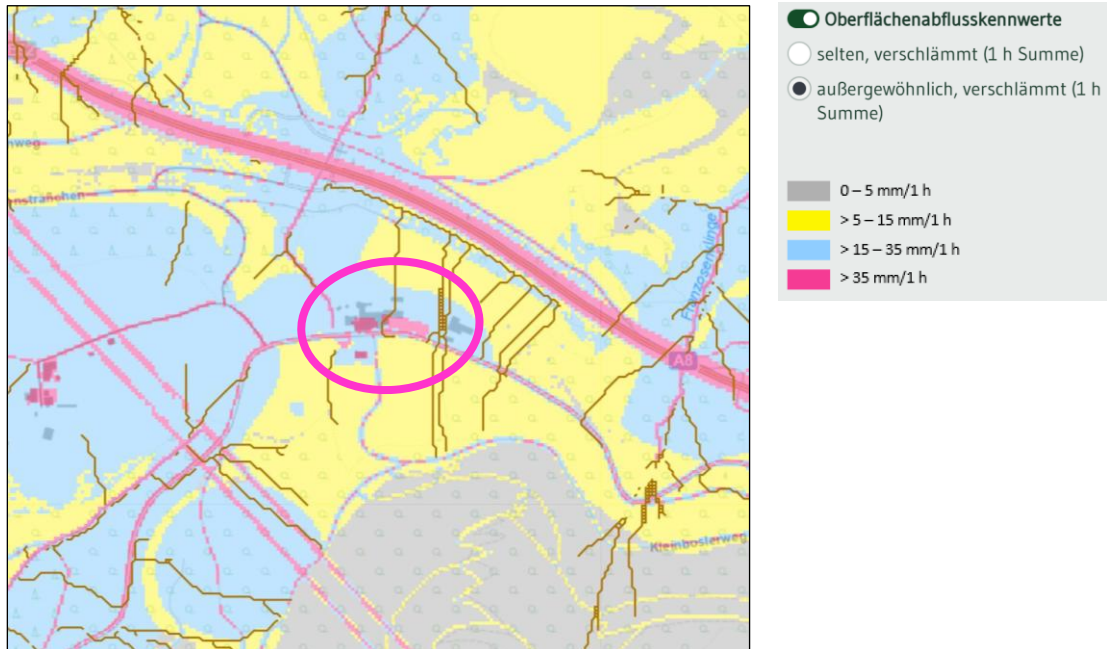
5.1 Hochwasservorsorge / Starkregenereignisse

Die Gemeinde Gruibingen hat seit 2023 ein Starkregenrisikomanagement, das jedoch nur die Ortslage betrachtet. Daher werden die Karten des Klimaatlas und der LUBW zur Einschätzung der Überflutungsgefahr herangezogen. Im digitalen Klimaatlas der Region Stuttgart ist erkennbar, dass im Plangebiet nur einzelne Überflutungsflächen durch Starkregen auftreten. Dies ist auf die topographische Lage zurückzuführen.



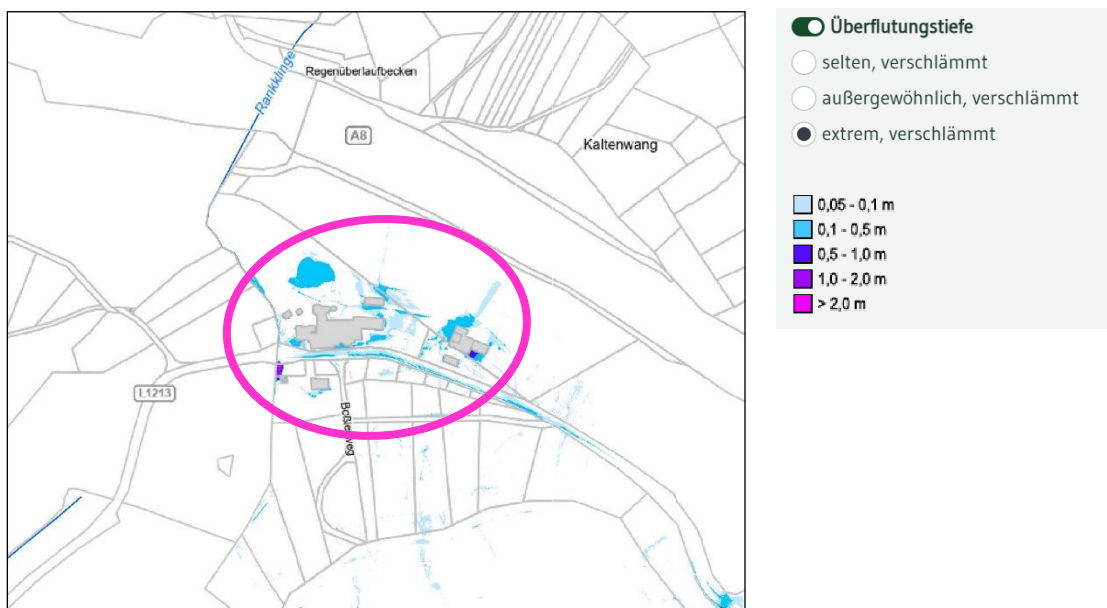
Quelle: Digitaler Klimaatlas Region Stuttgart, Abfrage 01/2026

Anhand der Hinweiskarten zu Oberflächenabflüssen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) kann eine erste grobe Einschätzung der Starkregengefährdung einer Ortslage oder z. B. von geplanten Baugebieten vorgenommen werden, wenn hier noch keine Starkregengefahrenkarten vorliegen. Dabei wird der Anteil des Niederschlagswassers angezeigt, der zum Abfluss kommt.



Quelle: LUBW Kartendienst, Abfrage 01/2026

Zur Einordnung der Vulnerabilität eines Gebiets können auch die Überflutungstiefen bei Starkregen aussagekräftig sein. In der Regel wird dabei das außergewöhnliche Starkregenereignis betrachtet. Da hierzu keine Daten vorliegen, wird das extreme Starkregenereignis herangezogen.



Quelle: LUBW Kartendienst, Abfrage 01/2026

Kaltenwang

Den Kartenwerken des digitalen Klimaatlasses ist zu entnehmen, dass sich vereinzelt Überflutungsflächen im Planbereich befinden. Bei der nordwestlichen Fläche handelt es sich um einen künstlich angelegten Löschwasserteich.

Ergänzend lässt sich den Karten der LUBW entnehmen, dass der Anteil des Niederschlags, der im Planbereich zum Abfluss kommt im derzeitigen Zustand vorwiegend als mäßig anzusehen ist. In einigen Bereichen sind auch hohe Abflusskennwerte zu verzeichnen. Dies ist sicherlich auf den vorhandenen Versiegelungsgrad zurückzuführen, da sich in den entsprechenden Bereichen Parkierung und Bebauung befinden. In der Karte sind auch Abflussbahnen verzeichnet. Dies deutet ebenfalls darauf hin, dass das auf der Fläche anfallende Niederschlagswasser nur teilweise versickern kann. Die Bahnen konzentrieren sich um die Bebauung herum, während aus dem südlich gelegenen Wald trotz abfallender Topographie kein Oberflächenabfluss ersichtlich ist.

Zusätzlich wurden die Überflutungstiefen betrachtet. Diese sind in den Bereichen rund um die Bebauung und bei der Energieversorgung bis zu einer Tiefe von etwa 0,1-0,5m verzeichnet. Es ist hierbei jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich hier um Extrem-Ereignisse handelt und bei außergewöhnlichen Ereignissen keine bzw. eine sehr geringe Betroffenheit vorliegt.

Besondere Maßnahmen hinsichtlich Starkregenereignisse sind vor diesem Hintergrund nicht zu ergreifen.