



**Gemeindeverwaltungsverband
Oberes Zabergäu**

Flächennutzungsplan

14. Änderung der 1. Fortschreibung

Begründung gem. § 5 (5) BauGB

„Schleifweg, Erweiterung“

VORENTWURF



Vermessung • Stadtplanung
Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

Büro Untergruppenbach
Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach
Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26

info@kaeser-ingenieure.de
www.kaeser-ingenieure.de

Projektnummer: 3 2026 0261

INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNG	3
Schleifweg, Erweiterung	
Teil 1:	
Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung	
1. Erfordernis der Planaufstellung	4
2. Lage des Plangebiets	4
3. Planerische Zielsetzung	5
4. Planerische Vorgaben	5
Teil 2 der Begründung:	
Umweltbericht	5
Zeichenerklärung	6

VORBEMERKUNG

Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 1997 für den Verwaltungsraum „Oberes Zabergäu“ wurde am 30.07.1999 genehmigt. Zwischenzeitlich wurde der Flächennutzungsplan neun Mal mit Deckblättern geändert. Die 9. Änderung wird am 19.11.2024 beschlossen. Die 10., die 11. und die 12. Änderung befinden sich derzeit im Verfahren, die 13. Änderung wird zeitgleich mit der 14. Änderung aufgestellt.

Das gesamte Planwerk wurde zwischenzeitlich auf dem Stand der 6. Änderung digitalisiert.

Die 14. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Oberes Zabergäu soll hiermit eingeleitet werden. Primäres Ziel der Änderung ist die bauleitplanerische Parallelität zum Bebauungsplan „Schleifweg, Erweiterung“ welcher sich bereits in der Aufstellung befindet.

„Schleifweg, Erweiterung“: Änderung Mischbaufläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ in Gewerbebaufläche

Gewerbebaufläche (ca. 4,0 ha)

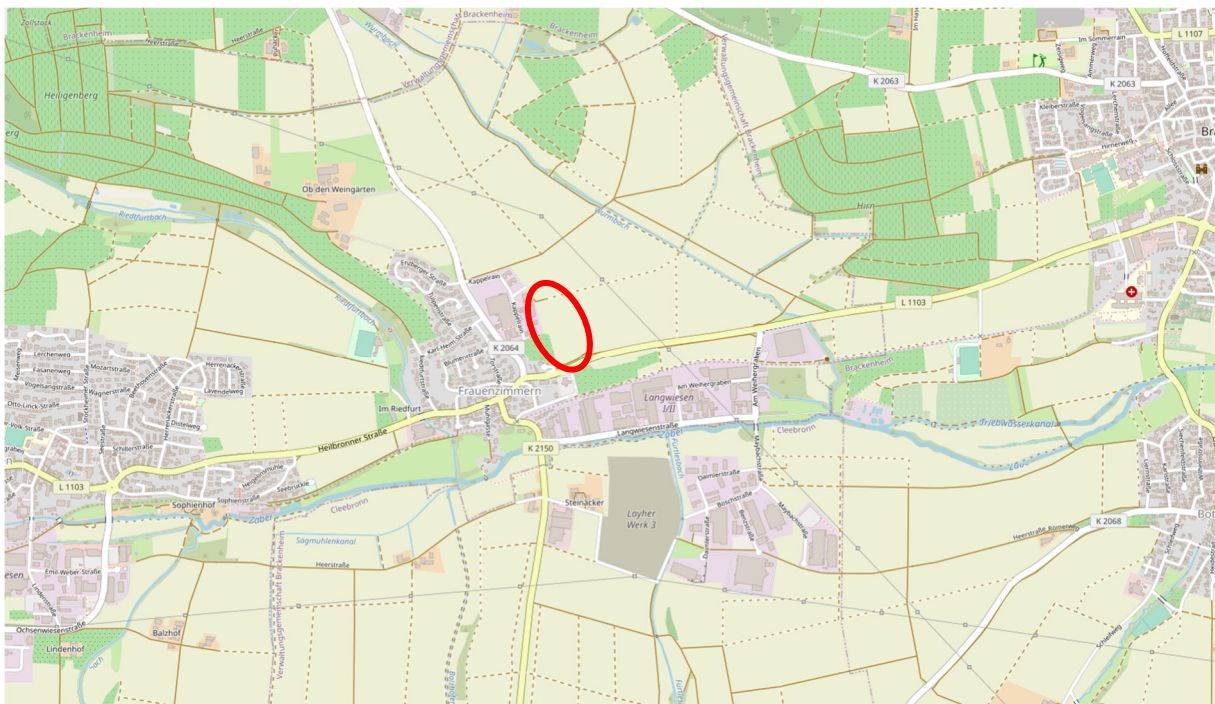
1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Güglingen plant derzeit, das bestehende Gewerbegebiet im Stadtteil Frauenzimmern zu erweitern, da außerhalb der Kernstadt keine gewerblichen Bauflächen mehr zur Verfügung stehen. Zudem gibt es bereits seit längerer Zeit Anfragen der ansässigen Gewerbebetriebe nach Erweiterungsflächen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des GVV Oberes Zabergäu als Fläche größtenteils als gemischte Baufläche dargestellt. Ein kleiner Teil ist zudem als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt, jedoch befindet sich an dieser Stelle kein Friedhof. Der aufzustellende Bebauungsplan ist also nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher ist zur Wahrung des planungsrechtlichen Entwicklungsgebots (§ 8 (2) BauGB) ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich.

2. Lage des Plangebiets

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt am nordöstlichen Ortsrand des Güglinger Stadtteils Frauenzimmern und umfasst eine Fläche von ca. 4,0 ha. Er schließt östlich an das bestehende Gewerbegebiet „Schleifweg“ an. Östlich und nördlich grenzt die freie Feldflur an das Plangebiet an, südlich und südwestlich Grünstrukturen mit vereinzelten Gebäuden



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

3. Planerische Zielsetzung

a) Zielsetzung

Ziel der Planung ist es, auf die existierende Nachfrage nach Gewerbeflächen in Frauenzimmern zu reagieren und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets zu schaffen. Hierfür wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Entsprechend der Zielsetzung wurde ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Parallel dazu muss die Darstellung im Flächennutzungsplan angepasst werden. Dies erfolgt durch Darstellung einer ca. 4,0 ha umfassenden Gewerbebaufläche anstatt einer Mischbaufläche und einer Grünfläche.

b) Alternativenprüfung

Die Planung erfolgt in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet, welches erweitert werden soll. Zudem sieht der derzeit gültige Flächennutzungsplan an dieser Stelle bereits eine Erweiterungsfläche vor, wenn auch in Form einer Mischbaufläche. Daher ist der gewählte Ort die am besten geeignete Stelle für das Vorhaben.

4. Planerische Vorgaben

4.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Der Regionalplan stellt den Änderungsbereich als geplante Siedlungserweiterungsfläche dar. Aus der Raumnutzungskarte sind somit keinerlei Einschränkungen ersichtlich. Nordöstlich verläuft eine Trasse für eine Stromleitung, diese befindet jedoch weit außerhalb des Änderungsbereichs.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche wird derzeit größtenteils Mischbaufläche dargestellt. Ein kleiner Teil im Südosten des Änderungsbereichs als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“.

Teil 2: Umweltbericht

Im Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vorliegenden, ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Im Rahmen der hier gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung wird von der Abschichtungsmöglichkeit nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB Gebrauch gemacht und auf den Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie auf artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Schleifweg, Erweiterung“ verwiesen, welcher im Parallelverfahren zur 14. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgestellt wird (wird im weiteren Verfahren ergänzt). Aufgrund der Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht mit zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen, da die Flächen identisch sind.

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV) VOM 18.12.1990

BEZEICHNUNG	PLANZEICHEN	BEZEICHNUNG	PLANZEICHEN
Wohnbauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauANVO)		Gewerbliche Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauANVO)	
Gemischte Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauANVO)		Gewerbegebiet (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauANVO)	
Sonderbauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauANVO)		Industriegebiet (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 9 BauANVO)	
Sanierungsgebiete (§ 5 Abs. 4 BauGB)		Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 35 (3) 3 BauGB)	
Flächen für Gemeinbedarf – Sport- u. Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)		Elektrizität 	
Öffentliche Verwaltungen 		Brunnen 	
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen 		Hochbehälter 	
Schule 		Abwasser 	
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen 		Abfall 	
Kirche/kirchl. Einrichtungen 		Wasser 	
Post 		Gas 	
Kindergarten 		Hauptversorgungs- und Entsorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) elektrisches Kabel Gasleitung Pipeline Wasserleitung Abwasserleitung Richtfunkstrecke mit Freihaltezone	
Feuerwehr / Gerätehaus 		Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)	
Hallenbad 		Dauerkleingärten 	
Sportanlagen 		Parkanlagen 	
Spielanlagen 		private Grünfläche 	
		Friedhof 	
		Spielplatz 	
		Sportplatz 	
		Freibad / Badeplatz 	
		Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)	
		Flächen für Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)	
		Flächen für Weinbau / Obstanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)	
		Aussiedlerhof 	

Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)	
Regenrückhaltebecken (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)	
Regenüberlaufbecken (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)	
Überschwemmungsgebiet (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)	
HQ 100 Linie	
Wasserschutzgebiet Zone I, II, III (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)	
Flächen für Aufschüttungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)	
Fläche für Abgrabungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)	
Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind. (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB)	
Altlastenverdächtig eingestufte Flächen (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)	
Naturschutzgebiet (§ 5 Abs. 4 BauGB)	
Naturdenkmal flächenhaft (§ 5 Abs. 4 BauGB)	
Landschaftsschutzgebiet (§ 5 Abs. 4 BauGB)	
FFH-Gebiete (Flora, Fauna, Habitat) (§ 5 Abs. 4 BauGB)	
Naturdenkmal (§ 5 Abs. 4 BauGB)	
nach § 32 NatSchG geschütztes Biotop (§ 5 Abs. 4 BauGB)	
Kulturdenkmal (§ 5 Abs. 4 BauGB)	
Bodendenkmal	
Bahnanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)	
Flächen für den überörtlichen Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 4 BauGB)	
Hauptverkehrsstraße mit Ortsdurchfahrtsgrenze (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 4 BauGB)	
Grenze des Naturparks Stromberg - Hauchelberg	
Öffentliche Parkplätze 	

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 10.04.2026

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung