



Gemeinde Grosselfingen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan
„Bettwiesen, Teiländerung Flst. 946/1 – 946/3“

Verfahren nach § 13a BauGB
in Grosselfingen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 29.09.2022 für die Sitzung am 19.10.2022, korrigiert nach GR am
20.10.2022

Entwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	3
3.1 Maßgebliche Faktoren.....	3
3.2 Flächenbilanz.....	3
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	4
4.1 Übergeordnete Planungen.....	5
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	6
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	6
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	7
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	7
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	7
6. Städtebauliche Konzeption.....	8
6.1 Bauliche Konzeption.....	8
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	8
6.3 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	8
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	9
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	9
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	13
8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	14
9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	15
9.1 Art der Nutzung.....	15
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	16
9.4 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	16
9.5 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
9.6 Bindung für Bepflanzungen.....	16
10. Örtliche Bauvorschriften.....	17
10.2 Fassaden und Dachgestaltung.....	17
10.3 Werbeanlagen.....	17
10.4 Einfriedungen und Stützmauern.....	17
10.5 Anlagen zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser.....	17
11. Anlagen.....	18

1. Planerfordernis

Das Baugebiet „Bettwiesen“ befindet sich im Süden der Ortslage der Gemeinde Grosselfingen. Ein Bebauungsplan besteht bereits seit dem Jahr 1966 (mit Satzungsänderung von 1983). Das Gebiet ist inzwischen nahezu vollständig bebaut.

Die Eigentümergemeinschaft (drei Parteien) im Bereich des Plangebiets hat erst vor kurzem einen Bauantrag eingereicht und genehmigen lassen, um das bestehende Fabrik- und Wohngebäude umzubauen und für Wohnzwecke umzunutzen. Im Zuge dieser Umbaumaßnahmen wurde parallel eine Neuvermessung und Teilung des Flurstücks in drei einzelne Flurstücke vorgenommen. Der jetzige Eigentümer des westlichen Grundstücks Flst. 946/3 ist nun an die Verwaltung mit dem Wunsch herangetreten, auf diesem Flurstück ein Doppelhaus sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung zu errichten.

Durch die Lage in einem bestehenden Baugebiet ist die Erschließung gesichert, so können die vorhandenen städtebaulichen Strukturen ohne größeren Kostenaufwand herangezogen und genutzt werden. Aus diesem Grund und auch im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung möchte die Gemeinde das Vorhaben unterstützen. Damit können langfristig Freiflächen im Außenbereich geschont werden.

Die Eigentümer möchten sich durchaus an der Bestandsbebauung orientieren, allerdings auch ein zeitgemäßes Wohngebäude errichten. Im Zuge der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bettwiesen“ sollen daher die teilweise veralteten Festsetzungen überarbeitet und modernisiert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bettwiesen, Teiländerung Flst. 946/1 – 946/3“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften das geplante Vorhaben sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich in südlicher Lage der Gemeinde Grosselfingen. Im Süden und Westen begrenzen öffentliche Straßen das Plangebiet, nördlich und östlich schließen bestehende Wohnbebauungen an.

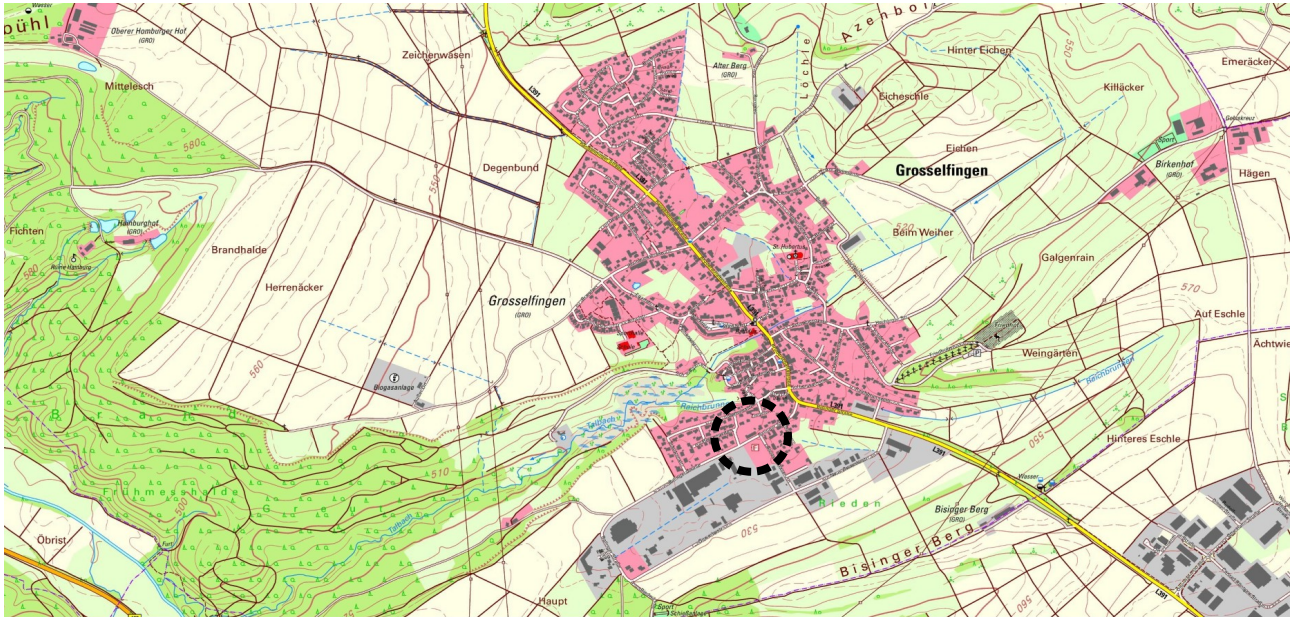


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 2.658 m² beinhaltet die Flurstücke 946/1, 946/2 und 946/3.



Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

„Bettwiesen, Teiländerung Flst. 946/1 – 946/3“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

3.1 Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Da das Plangebiet in mitten eines bestehenden Wohngebiets liegt und dementsprechend vollständig von bestehender Bebauung umgeben ist, handelt es sich um einen Innenbereich. Ziel des Bebauungsplanes ist eine städtebauliche Nachverdichtung auf einem ehemaligen Firmengelände. Das Grundstück wurde in drei Einheiten aufgeteilt und das bestehende Gebäude vollständig für Wohnzwecke umgenutzt und modernisiert. Der westliche Teil des Grundstücks soll nun ebenfalls bebaut werden, weshalb im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Baugrenze und überbaubare Fläche vergrößert und die Festsetzungen teilweise modernisiert werden.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

3.2 Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 2.658 m²	≅ 100 %
Anteil Siedlungsfläche	ca. 2.658 m ²	≅ 100 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,6)		1.595 m²

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (Bestand)
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche Bestand
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Bettwiesen“ (1966) mit Änderungssatzung (1983)
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
FFH-Mähwiese	-
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-
Geschützter Streuobstbestand	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-

4.1 Übergeordnete Planungen

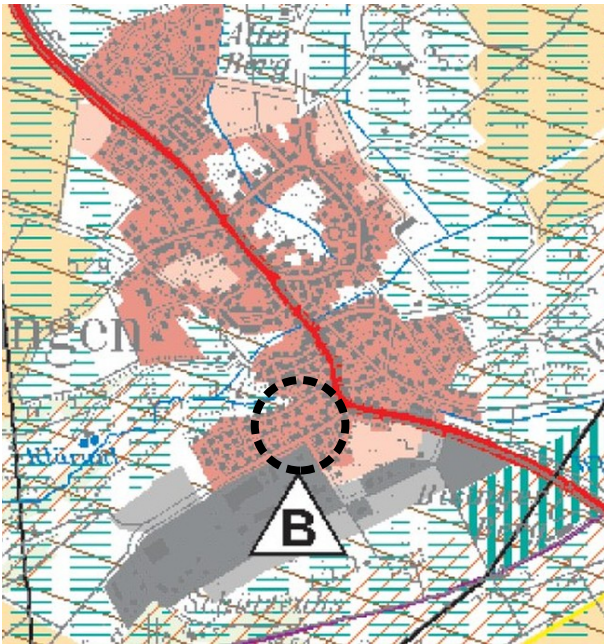


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

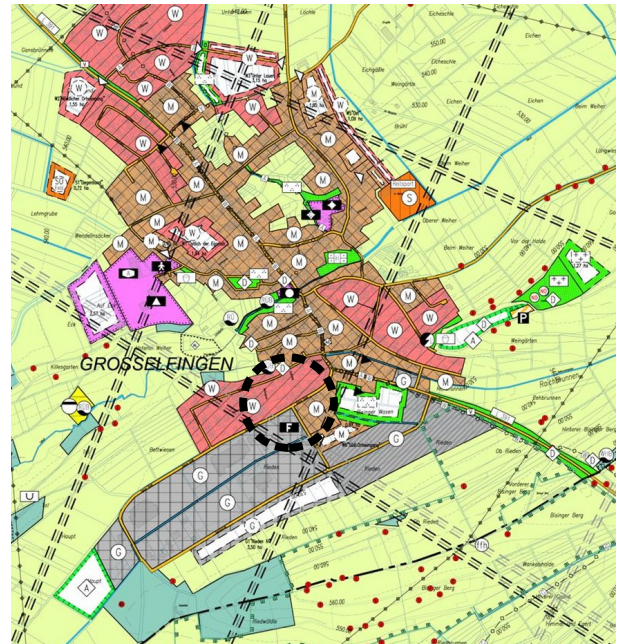


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Neckar-Alb wird das Plangebiet als geplante Nutzungsart „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bisingen/ Grosselfingen wird die Fläche als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Widersprüche zur übergeordneten Planung bestehen somit nicht.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um eine städtebauliche Nachverdichtung ermöglichen zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Bettwiesen“ mit Änderungssatzung von der Planung um 2.658 m² überplant.



Abb. 4-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete.



Abb. 4-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete
vom 12.09.2022

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohngebäude mit Garagen und Nebenanlagen
- Grünflächen mit Gehölzstrukturen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohngebäude mit Garagen und Nebenanlagen
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- freiwillige Feuerwehr
- Gewerbegebiet

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Nachverdichtung auf dem bereits bebauten Grundstück/ Plangebiet geschaffen und so die Errichtung eines Doppelhauses im Westen des Plangebiets ermöglicht werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sollen die bestehenden Festsetzungen teilweise modernisiert und überarbeitet werden, sodass das geplante Vorhaben umsetzbar wird.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauliche Konzeption

Vorgesehen ist die Errichtung eines Doppelhauses auf dem westlichen Flurstück Nr. 946/3. Hierfür sollen die bestehenden Baugrenzen/Baulinien aufgehoben und großzügiger festgesetzt werden, um so eine städtebauliche Nachverdichtung zu ermöglichen.



Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende westliche Straße „Beckengarten“ und die südliche „Balinger Straße“.

6.3 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entwässerung der geplanten Bebauung erfolgt aufgrund der geringen Größe über das bestehende System (Mischwasserkanal) in der südlich angrenzenden „Balinger Straße“. Der Aufbau eines Trennsystems ist im vorliegenden Fall nicht möglich, Eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers wird aufgrund der gewünschten Nachverdichtung und der dadurch nicht vorhandenen Versickerungsfläche sowie zum Schutz von Ober- und Unterlieger ebenfalls ausgeschlossen. Zur Entlastung der örtlichen Systeme und aufgrund der erhöhten Versiegelung wird allerdings festgesetzt, dass anfallendes Niederschlagswasser nur gepuffert in den angrenzenden Kanal eingeleitet werden darf. Die Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung kann mit einem zusätzlichen Speichervolumen der Rückhalteanlage vom künftigen Eigentümer umgesetzt werden.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Fläche	WA-Flächen <i>ca. 2.658 m²</i> <i>GRZ = 0,25</i> - überbaubar: <i>ca. 665 m²</i> <i>ca. 25,00 %</i> - Freianlagen: <i>ca. 1.994 m²</i> <i>ca. 75,00 %</i> Verkehrsflächen Bestand: <i>ca. 0 m²</i> <i>ca. 0,00 %</i> Grünflächen <i>ca. 0 m²</i> <i>ca. 0,00 %</i> Geltungsbereich: <i>ca. 2.658 m²</i> <i>100,00 %</i> <i>Anteil versiegelter Flächen: <i>ca. 665 m²</i> <i>ca. 25,00 %</i></i>	WA-Flächen <i>ca. 2.658 m²</i> <i>GRZ = 0,60</i> - überbaubar: <i>ca. 1.595 m²</i> <i>ca. 60,00 %</i> - Freianlagen: <i>ca. 1.063 m²</i> <i>ca. 40,00 %</i> Verkehrsflächen Bestand: <i>ca. 0 m²</i> <i>ca. 0,00 %</i> Grünflächen <i>ca. 0 m²</i> <i>ca. 0,00 %</i> Geltungsbereich: <i>ca. 2.658 m²</i> <i>100,00 %</i> <i>Anteil versiegelter Flächen: <i>ca. 1.595 m²</i> <i>ca. 60,00 %</i></i>	
biologische Vielfalt - Biotope	Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein innerörtlich Fläche, welche von Siedlungs- und Verkehrsflächen umgeben ist. Das Plangebiet ist vorwiegend stark anthropogen überprägt und umfasst vorwiegend gering bis mittelwertige Biotoptypen. Neben Bestandsgebäuden (60.10, von Bauwerken bestehende Fläche) ist die Fläche bereits durch eine Hofeinfahrt und Wege versiegelt (60.21, völlig versiegelte Straße oder Platz). Ein großer Teil der Fläche ist als Mischtyp von Nutz- und Ziergarten dem Biotoptyp 60.63 zuzuordnen. Innerhalb dieser Flächen befinden sich vereinzelt auftretende Gehölze. Davon hebt sich ein älterer Baumbestand (45.20, Baumgruppe) im Gartenbereich im Nordwesten des Plangebietes ab. Gesetzlich geschützte Biotope oder sonstige relevante Naturschutzausweisungen / geschützte Streuobstbestände werden liegen nicht vor.	Der Anteil an Überbauten und versiegelten Flächen erhöht sich durch die geplante Änderung des BBP. Allerdings ist auf einem Großteil der Fläche mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu rechnen, da bereits eine starke anthropogene Prägung vorliegt. Durch das Abholzen und Versiegeln der Baumgruppe kommt es zu einer Verringerung der Biodiversität. <i>Ein Ausgleich ist hierfür nicht zu erbringen, da bei einem B-Planverfahren nach § 13b BauGB keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.</i>	nicht erheblich i.S. von § 13a BauGB
biologische Vielfalt - Biotopverbund	Ausgewiesene Flächen des Fachplans landesweiter Biotopverbund oder Wildtierkorridore werden durch das Vorhaben nicht beansprucht oder tangiert. Es bestehen keine besonderen Biotopvernetzungs-funktionen. Auf der Grundlage es rechtskräftigen BBP gilt das Gebiet bereits als bestehendes Wohngebiet.	keine	nicht erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
biologische Vielfalt - Artenschutz	Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben erarbeitet. Dieser ist den BPlan-Unterlagen beigelegt.	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die Gruppen Vögel und Fledermäuse notwendig werden (Beachtung der Gehölzrodungszeiten). Unter Beachtung dieser Auflagen wird kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet.	wenig erheblich
Boden	Gemäß der Bodenkarte (M 1:50.00 GeoLaBK50) des geologischen Landesamts (LGRB) befindet sich das Plangebiet innerhalb von Siedlungsflächen mit stark anthropogen überprägten Böden und teils bereits vorhandener Bebauung.	Gegenüber der auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans möglichen Bebauung und Versiegelung erhöht sich der Anteil an überbaubarer und versiegelbarer Flächen um ca. 930 m ² . Durch die bereits bestehende starke anthropogene Überprägung des Schutzgutes bestehen keine hochwertigen Böden im Gebiet. Es liegt somit nur ein wenig erheblicher Eingriff vor.	nicht erheblich i.S. von § 13a BauGB
Oberflächenwasser	Oberflächengewässer (Bäche, Gräben, Stehende Gewässer) kommen innerhalb des Plangebiets oder unmittelbar angrenzend nicht vor.	Es erfolgt keine Veränderung, Überbauung oder zusätzliche Verdolung von Fließgewässern.	nicht erheblich
Grundwasser	Die im Untergrund des Hauptanteils des Plangebiets anstehenden hydrogeologischen Schichten des Unterjuras (Arietenkalk-Formation), bilden gemäß der hydrogeologischen Karte (M 1:50.00 GeoLaHK50) des geologischen Landesamts (LGRB) überwiegend einen Grundwassergeringleiter. Der überwiegende Teil der hydrogeologischen Schichten im Untergrund ist im Gebiet mit Verschwemmungssedimenten überlagert, die Deckschichten mit einer sehr geringen bis fehlenden Porendurchlässigkeit und mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit bilden (Quelle Hydrogeologische Karte M 1:50.00 GeoLaHK50 des geologischen Landesamts LGRB) Im Süden des Gebiets befindet sich entlang der Balinger Straße ein schmaler Streifen Holozäner Abschwemmungen, die durch Verwitterungs- und Umlagerungsbildungen überschwemmt sind. Diese Deckschicht weist je nach lithologischer Ausbildung eine stark wechselnde Porendurchlässigkeit auf, jedoch meist eine geringe Durchlässigkeit und Ergiebigkeit.	Durch Neuversiegelung von Böden in einem Umfang von rund 930 m ² kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Diese Verringerung ist aufgrund der geringen Porendurchlässigkeit der Deckschichten und der geringen Grundwasserleitungsfähigkeit der hydrogeologischen Schichten im Untergrund des Plangebiets nicht als erheblich einzustufen. Wasserschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. Rund 40 % des Plangebiets bleiben als unbebaute Frei- und Grünflächen erhalten. Erhebliche nutzungsbedingte Verschmutzungsgefährdungen für das Grundwasser sind aufgrund der geplanten Nutzung (Wohngebiet) nicht zu erwarten.	wenig erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
	<p>Die Wasserdurchlässigkeit und damit die Grundwasserneubildung der im Gebiet anstehenden Böden ist sehr gering / gering. (Quelle LGRB).</p> <p>Auf der Grundlage des rechtskräftigen BBP könnten unabhängig von vorliegender Planung ca. 40 % des Gebiets bereits jederzeit versiegelt und überbaut werden. Im realen Bestand werden ca. 25 % des Plangebiets bereits von versiegelten Flächen eingenommen.</p>		
Klima und Luft	<p>Als Wohngebiet mit einem durchschnittlichen Grün- und Freiflächenanteil ist das Gebiet als klimatisch und lufthygienisch mäßig belastete innerörtliche Fläche einzustufen und ohne für den gesamten Siedlungskörper klimatologisch besondere Ausgleichsleistung oder Funktionen.</p>	<p>Aufgrund der geplanten Nutzung und der vorgesehenen in die bestehende Ortschaft eingebetteten Doppelhausbebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut insbesondere durch Emission oder Flächenaufheizungen, auch aufgrund der geringen Größe der Neuversiegelung und -überbauung, nicht zu erwarten.</p>	wenig erheblich
Landschaftsbild / Ortsbild	<p>Das Plangebiet umfasst ein innerörtliches, vollständig von Wohnbebauung und Verkehrsflächen umgebenes Gebiet. Das Landschaftsbild ist insofern nicht betroffen.</p> <p>Städtebauliche, für das Ortsbild besonders hochwertige Flächen, Anlagen, Gebäudeensemble sind ebenfalls nicht betroffen.</p>	<p>Durch die Neuüberplanung des rechtskräftigen BBP, der bereits ein Nutzung des Gebiets als Wohnbauflächen zulässt, werden keine darüber hinaus gehenden Änderungen des zukünftigen Erscheinungsbilds der Fläche in Bezug auf das Ortsbild vorbereitet oder verursacht.</p>	keine Auswirkungen
Erholung	<p>Es sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung betroffen. Erholungsrelevante Wegverbindungen sind ebenfalls nicht betroffen.</p>		nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	<p>Nach derzeitigen Kenntnisstand sind keine Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen. Besondere Sachgüter sind nachzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen.</p>		nicht erheblich
Mensch	<p>Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner.</p> <p>Eine Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand sind nicht zu erwarten. Belästigung durch Erschütterungen, Lärm, Stäube und Ähnliches beschränken sich auf die Bauzeit möglicher Neubauten.</p>		nicht erheblich
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen,	<p>Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Erweiterung der bestehenden Bebauung für Wohnzwecke keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Aufgrund der geplanten Wohngebietsnutzung sind keine Anlagen zulässig, die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, so dass vorhabensbedingt erhebliche Schadstoffemissionen nicht zu erwarten sind. Die Zunahme von Emissionen durch Heizung, Autoverkehr sowie von Lärm und Lichtemissionen übersteigen nicht das übliche Maß von</p>		wenig erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Licht, Wärme und Strahlung	Siedlungsflächen und sind aufgrund der geplanten Wohnnutzung als gering bzw. zumutbar einzustufen. Erschütterungen und andere Belästigungen beschränken sich auf die Bauzeit. Relevante Mengen von Wärme (z.B. Prozesswärme) und Strahlung werden nicht emittiert. Baubedingt können im Fall von möglichen Neubauten zeitlich bedingte Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen entstehen, die jedoch durch geeignete Maßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden können.		
Risiken für die menschliche Gesundheit, für das kulturelle Erbe oder für die Umwelt	Aus der vorhabensbedingten Nutzung des Plangebiets als durchgrüntes Wohngebiet ergibt sich kein Anhaltspunkt für eine besondere bau- und betriebsbedingte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, die Umwelt oder das kulturelle Erbe infolge der Realisierung der Planung sind nicht ersichtlich.		keine Auswirkungen
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Im Umfeld des Vorhabens sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Vorhaben geplant, die zu erheblichen kumulativen Wirkungen mit der vorliegenden Planung führen. Zusätzliche erheblich nachteilige Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit der bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen BBP möglichen Bebauung im Gebiet sind nicht zu erwarten.		keine Auswirkungen
eingesetzte Techniken und Stoffe	Zum Einsatz kommen bau- und betriebsbedingt allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen. Die Verwendung umweltschädlicher Baumaterialien, wie z.B. Dachbedeckungen mit unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink und Blei werden über textliche Festsetzungen im BBP ausgeschlossen.		keine Auswirkungen
Wechselwirkungen	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht ersichtlich.		keine Auswirkungen

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

Ergänzend werden folgende Vorschläge gemacht:

- Es wird empfohlen an den neu entstehenden Wohnhäusern künstliche Quartier- und Nisthilfen für Gebäudewohnende Vogel- und Fledermausarten einzuplanen.
- Eine naturnahe Gartengestaltung mit Pflanzung einheimischer Gehölze bietet für die lokale Vogelgemeinschaft erneute Nahrungs- und Bruthabitate

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	-
Gewerbelärmimmissionen	Gewerbegebiet, südlich vom Plangebiet
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	-
Geruchsimmissionen	-
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	-
Denkmal und Bodendenkmalpflege	<i>Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.</i>
Geologie und Baugrund	<i>Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.</i>
Altlasten und Bodenverunreinigung	<i>Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.</i>

Gewerbelärmimmissionen

Im Süden des Plangebiets liegt angrenzend ein Gewerbegebiet, das teilweise noch unbebaute Flächen aufweist. Bisher befinden sich angrenzend zur Planung lediglich ein Gebäude der freiwilligen Feuerwehr, sowie der Parkplatz eines Gewerbebetriebs. Die bestehende Wohnbebauung im Umfeld des Plangebiets, sowie die Bestandsgebäude im Plangebiet selbst, liegen in etwa gleicher Entfernung zu den gewerblichen Nutzungen wie die Planung, sodass sich durch diese keine Verschärfung des Lärmkonflikts zwischen der Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet ergibt. Eine gewisse Rücksichtnahme der Gewerbebetriebe auf die im Norden liegende Wohnbebauung ist bereits im Bestand erforderlich.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die gültigen Bebauungsvorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Bettwiesen“ mit Änderungssatzung vom 21.09.1982, rechtskräftig seit dem 22.01.1983 sind inzwischen weitestgehend überholt und müssen demnach neu aufgestellt werden. Die neuen textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung orientieren sich teilweise an den gültigen Festsetzungen, werden teilweise aber auch modernisiert oder gestrichen.

9.1 Art der Nutzung

Entsprechend dem gültigen Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Bereits damals wurden keine abweichende Regelungen von § 4 BauNVO festgesetzt, weshalb diese Grundlage übernommen wird.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte zulässige max. Wand- und Gebäudehöhe in Bezug auf einen festgesetzten Bezugspunkt orientiert sich an einer heute zu Tage gängigen Bauweise mit zwei Vollgeschossen. Der festgesetzte Bezugspunkt bezieht sich auf die angrenzenden Verkehrsflächen, damit sich die Gebäude städtebaulich in das Gebiet einfügen. Der Bezugspunkt ist nicht mit der EFH (=Erdgeschossfußbodenhöhe) gleichzusetzen. Die Höhenlage der EFH kann individuell bestimmt werden. Maßgeblich ist die Definition der max. zulässigen Wand- und Gebäudehöhen. Städtebaulich ist damit die Außenwirkung ausreichend festgesetzt.

Die formulierten Festsetzungen der Höhenlage des Bezugspunktes WH/GH orientieren sich einerseits an einer heute zu Tage gängigen Bauweise (Bezugspunkt = EFH) und am bestehenden Gebäude, bei welchem vom Bezugspunkt (angrenzende Straße) einige Treppenstufen (ca. 1,40 m) bis zur Höhenlage der EFH überwunden werden. Dadurch entsteht die Möglichkeit zur Realisierung eines halben Kellergeschosses.

Insgesamt darf aber die festgesetzte Wand- und Gebäudehöhe in Bezug auf die angrenzende Straße nicht überschritten werden – gleichgültig auf welcher Höhenlage sich die EFH befindet.

9.2.2 Zulässige Grundfläche

Aufgrund der geplanten Nachverdichtung auf dem Bestandsgrundstück und der zusätzlichen Schaffung von Wohnraum kann die im gültigen Bebauungsplan festgesetzte GRZ mit 0,25 nicht mehr eingehalten und muss demnach erhöht werden. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 (40 % Freiflächen) ist weiterhin ein durchgrüntes Gebiet möglich.

9.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dadurch ist eine heutzutage übliche Bebauung auf kleiner Fläche möglich.

9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

9.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zu Straßen und angrenzenden Nachbargrundstücken.

9.4 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Bei den von Bebauung freizuhaltenden Flächen handelt es sich um die Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen der Straßen, um Sichtbehinderungen zu vermeiden und somit die Verkehrssicherheit zu wahren.

9.5 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

9.6 Bindung für Bepflanzungen

Zur Eingrünung des Gebiets und um die Beeinträchtigung von Schutzgütern zu minimieren wird festgesetzt, dass je 300 m² Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum auf dem Privatgrundstück zu pflanzen ist.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Dachform und Dachneigung

Die Regelungen der zulässigen Dachformen und Dachneigungen bleiben im Vergleich zu den örtlichen Bauvorschriften „Bettwiesen“ weitestgehend unverändert. Lediglich für Pultdächer wird die Dachneigung freigestellt, da Pultdächer i.d.R. bereits ab einer Dachneigung $>5^\circ$ realisiert werden.

10.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von einem Meter zum First und zur Giebelwand einhalten um zu gewährleisten, dass es sich um klar ablesbare Dachaufbauten handelt und nicht um gestalterisch unerwünschte „Wanderhöhen“. Die Länge der Dachaufbauten und -einschnitte darf dabei insgesamt $2/3$ der zugeordneten Trauflänge betragen und berücksichtigt damit in ausreichendem Maße, das Dachgeschoss adäquat als Wohnraum nutzen zu können.

10.2 Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass stark reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

10.3 Werbeanlagen

Die Regelung zu Werbeanlagen bleibt im Vergleich zu den örtlichen Bauvorschriften der Änderungssatzung (1982) unverändert und werden ausgeschlossen.

10.4 Einfriedungen und Stützmauern

Es gilt das Nachbarrecht. Ein zusätzlicher Regelungsbedarf wird nicht gesehen, da einzuhaltende Freiflächen (Sichtfelder) bereits im Bebauungsplan eingetragen werden. Weitere Festsetzungen sind im rechtsgültigen Bebauungsplan ebenfalls nicht vorhanden.

10.5 Anlagen zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser

Um das Retentionsvolumen zu erhöhen und das öffentliche Kanalnetz zu entlasten, wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass eine Anlage zum Sammeln oder Versickern des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen ist.

11. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 29.09.2022

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 29.09.2022 für die Sitzung am 19.10.2022, korrigiert
nach GR am 20.10.2022



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Bearbeiter:

Jana Gfrörer, Ramona Surgalla

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Grosselfingen, den

.....

Friedbert Dieringer (Bürgermeister)