

Gemeinde Grosselfingen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Bisinger Wasen“

Verfahren nach § 13a BauGB
in Grosselfingen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 09.08.2023 für die Sitzung am 25.10.2023,
geändert nach GR am 21.11.2023

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.....	4
3.1 Maßgebliche Faktoren.....	4
3.2 Flächenbilanz.....	4
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	5
4.1 Übergeordnete Planungen.....	6
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	8
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	8
4.4 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien.....	8
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	9
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	9
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	9
6. Städtebauliche Konzeption.....	10
6.1 Bauliche Konzeption.....	10
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	12
6.3 Grün- und Freiraumstruktur.....	12
6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	12
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	13
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	13
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	16
8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	18
8.1 Gewerbelärmemissionen.....	18
8.2 Berücksichtigung von Starkregenereignissen.....	18
9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	19
9.1 Art der Nutzung.....	19
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	19
9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	20
9.4 Nebenanlagen, Garagen und Carports.....	20
9.5 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	20
9.6 Verkehrsflächen.....	20
9.7 Private Grünflächen.....	21
9.8 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	21
9.9 Flächen für Leitungsrecht.....	21

10. Örtliche Bauvorschriften.....	22
10.1 Dachform und Dachneigung.....	22
10.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	22
10.3 Fassaden und Dachgestaltung.....	22
10.4 Werbeanlagen.....	22
10.5 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	22
10.6 Einfriedungen.....	22
11. Anlagen.....	23

1. Planerfordernis

Die Gemeinde Grosselfingen zählt gem. Regionalplan Neckar-Alb zum ländlichen Raum im engeren Sinne und ist als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion eingestuft. Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass u.a. ausreichende und attraktive Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten werden.

Die wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln ist seit vielen Jahren ein Entwicklungsziel, das die Verwaltung mit Nachdruck u.a. auf Grundlage des Entwicklungskonzeptes „Leben Dorf II“ der Gemeinde aus dem Jahr 2012 verfolgt. Eine ausreichende Grundversorgung gilt, neben der Arbeitsplatzausstattung, sozialer und öffentlicher Infrastruktur, sowie Kultur- und Bildungsangebote, nicht zuletzt als Messgröße für die Bewertung der Standort- und Lebensqualität eines Ortes, welche die Wahl des Wohnorts stark beeinflusst. Als Gemeinde im ländlichen Raum hat die Gemeinde Grosselfingen ein hohes Interesse daran, neue Bürger zu gewinnen, um auch in Zukunft eine gesunde Bevölkerungsstruktur aufweisen zu können. Auch im Sinne der ortsansässigen Bürger soll eine fußläufige Erreichbarkeit zu einem solchen Markt ermöglicht werden. Daher hat die Verwaltung der Gemeinde Grosselfingen mit Nachdruck das Ziel verfolgt, ein reichhaltiges Angebot preisgünstiger Waren des täglichen Bedarfes vor Ort anzusiedeln, da dies zu den Einrichtungen gehört, für die eine Gemeinde zu sorgen hat.

Die Anfrage eines Investors und damit die Ansiedlung eines Discounters sah die Gemeinde daher als eine willkommene Stärkung der Gesamtgemeinde. Mit der Ansiedlung des Marktes möchte die Gemeinde keine Konkurrenz für den bestehenden Einzelhandel schaffen, sondern ein Warenangebot vor Ort anbieten. Aus diesem Grund wurde bereits im Vorfeld eine Verträglichkeitsanalyse erstellt, mit folgendem Ergebnis: *Schädliche Auswirkungen sind sowohl in der Standortgemeinde Grosselfingen als auch im Umland durch das Gesamtvorhaben (Lebensmitteldiscounter + Backshop) nicht zu erwarten. Zudem dient das Vorhaben klar der Grundversorgung von Grosselfingen. Das Vorhaben stellt damit kein Vorhaben mit überörtlichen Auswirkungen dar und ist als kleinflächiges Einzelhandelsvorhaben zu beurteilen. Das Vorhaben ist vor diesem Hintergrund als Vorhaben zur Sicherung der Grundversorgung in Grosselfingen zu befürworten.*

Um die Realisierung des Marktes zu ermöglichen, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bisinger Wasen“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes 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 am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde Grosselfingen innerhalb der Ortslage. Nördlich angrenzend verläuft die Landesstraße L 391 mit sich daran anschließenden Gewerbe- (Motorradhändler, Tankstelle) und Wohnbauflächen innerhalb eines Mischgebiets. Östlich unmittelbar und südlich nach einer größeren Freifläche befindet sich das bestehende Gewerbegebiet „Rieden III“. Westlich grenzen gemischte Bauflächen u.a. mit Wohnbebauung an.



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

2.2 Geltungsbereich des Bauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,57 ha beinhaltet die Flurstücke 8626 i.T. (L 391, Bisinger Straße), 7, 8 und 9.

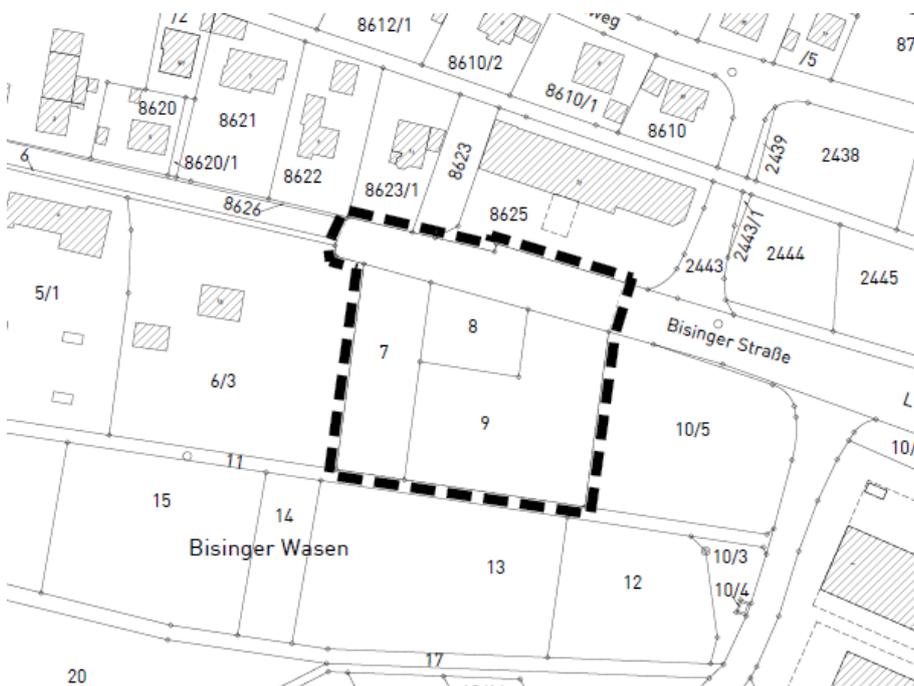


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bisinger Wasen“

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.

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. 5.723 m²	≅ 100 %
Anteil Verkehrsflächen	ca. 1.267 m ²	≅ 22 %
Anteil private Grünflächen	ca. 638 m ²	≅ 11 %
Anteil Sondergebietsfläche	ca. 3.818 m ²	≅ 67 %
davon max. überbaubare Fläche Grundfläche	3.820 m² (aufgrund Festsetzung)	

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (Planung), Straße für den regionalen Verkehr
Flächennutzungsplan	Geplante Grünflächen (Parkanlage)
Rechtskräftige Bebauungspläne	- BBP „Rieden III“ (2001) - BBP „Baindt-Kollenweiher mit Änderung“, nördlich angrenzend
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
FFH-Mähwiese	-
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-
Geschützter Streuobstbestand	-
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	L 391, außerhalb Ortsdurchfahrt (s. FNP)

4.1 Übergeordnete Planungen

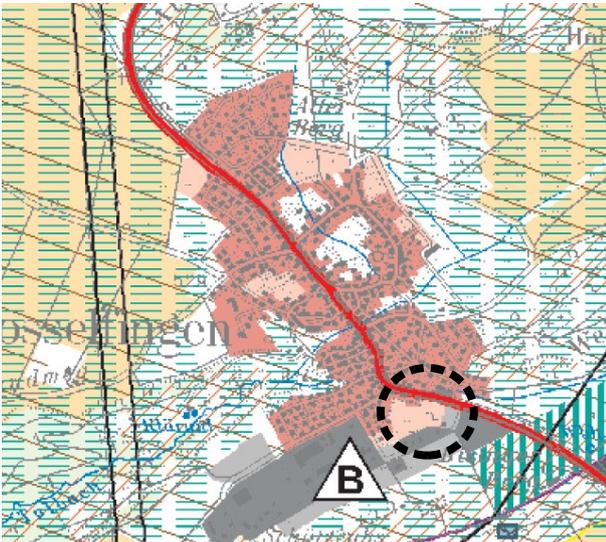


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

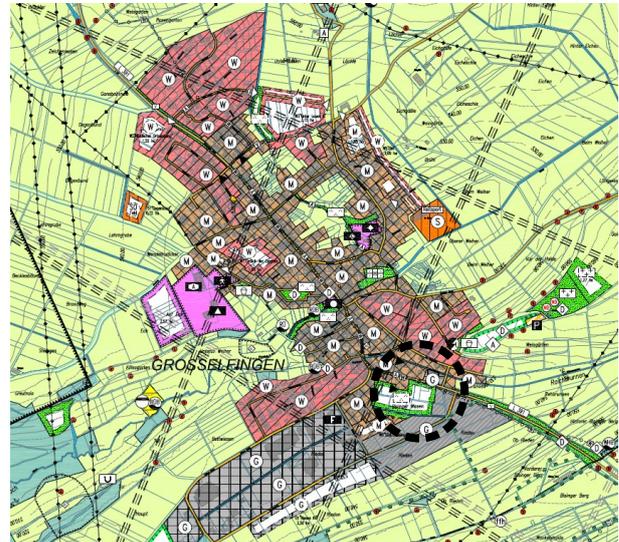


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Neckar-Alb wird das Plangebiet als geplante Siedlungsfläche ausgewiesen.

Gem. Plansatz 2.4.3.2 Z(3) ist die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren möglich. Z (4): Einzelhandelsgroßprojekte sind im Einzelfall auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig, wenn - sie nach raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung geboten sind oder - diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtungsverbot sind dabei zu beachten.

Das Konzentrationsgebot besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig sind. In Ausnahmefällen kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs muss für die gesamte Bevölkerung in allen Teilen der Region gewährleistet sein. Demnach sind Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Grundversorgung dienen, auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig. Im vorliegenden Fall soll ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von < 800 m² errichtet werden. Allerdings befindet sich auf dem unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstück bereits ein Getränkemarkt. Mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, sind wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

Sowohl Getränke als auch Lebensmittel werden gem. Sortimentliste der Region Neckar-Alb als typischerweise grundversorgungsrelevantes Sortiment eingestuft, sodass das Vorhaben trotz des bestehenden Getränkemarktes nicht den Zielen der Raumordnung widerspricht vgl. auch Ergebnis der Verträglichkeitsanalyse vom März 2023. Nach dem Kongruenzgebot sollen also großflächige Einzelhandelsbetriebe nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und so bemessen sein, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des entsprechenden Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreitet.

Das Beeinträchtungsverbot legt fest, dass weder durch die Lage noch durch die Größe oder Folgewirkungen des Einzelhandelsgroßprojektes sowohl das städtebauliche Gefüge als auch die Funktionsfähigkeit der Versorgungskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde wie auch anderer Orte beeinträchtigt werden dürfen. Gemäß Einzelhandelserlass und letztlich auch dem Regionalplan ist von einer nicht unwesentlichen Beeinträchtigung auszugehen, wenn bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einem Umsatzverlust ab 10% zu rechnen ist.

Gemäß Verträglichkeitsanalyse vom März 2023 wird durch den geplanten Markt in Grosselfingen von einer Umsatzumverteilung in Bisingen und Hechingen von deutlich unter 10 % ausgegangen. Dem Kongruenzgebot wird gefolgt.

Das Integrationsgebot sieht eine für die Gemeinden angemessene und bedarfsgerechte Ergänzung mit Einzelhandelseinrichtungen in günstiger Zuordnung zu den Stadt- und Ortskernen vor und ist damit ebenfalls eingehalten. Der geplante Standort des Marktes kann trotz seiner Ortsrandlage als städtebaulich integriert bewertet werden, da er fußläufig gut aus den angrenzenden Misch- und Wohngebieten und dem neuen Gewerbegebiet „Rieden“ erreichbar ist und die Ortsmitte lediglich in ca. 650 m fußläufig entfernt liegt.

Damit bestehen keine Widersprüche zur Raumordnung.

Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bisingen/Grosselfingen wird die Fläche als geplante Grünfläche mit der Ausweisung „Parkanlage“ dargestellt. Dies entspricht nicht der geplanten Nutzung als Sondergebiet, daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Bei einem Verfahren nach § 13a BauGB ist die nachrichtliche Berichtigung des Flächennutzungsplans zeitnah nach Satzungsbeschluss ausreichend.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um das Vorhaben realisieren zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Rieden III“ von der Planung lediglich im Bereich der nördlichen Landesstraße überplant. Die Nutzung als Verkehrsfläche bleibt unverändert, Anpassung erfolgt ausschließlich im Bereich des ausgewiesenen Verkehrsgrüns.



Abb. 4-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete.

4.4 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien

Die Landstraße L 391 befindet sich teilweise innerhalb des Plangebiets und unmittelbar angrenzend. Gemäß § 22 Straßengesetz sind Hochbauten entlang einer Landstraße in einem Abstand von unter 20 m unzulässig. Um diese Vorgabe umzusetzen wird eine entsprechende Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Werbeanlagen sind innerhalb dieser Flächen nur eingeschränkt zulässig.

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:

- private Grünflächen
- öffentliche Straßenverkehrsflächen (Landesstraße)

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

- Gewerbliche Bauflächen
- gemischte Bauflächen
- öffentliche Grünflächen

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels zur wohnortnahen Grundversorgung geschaffen werden.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauliche Konzeption

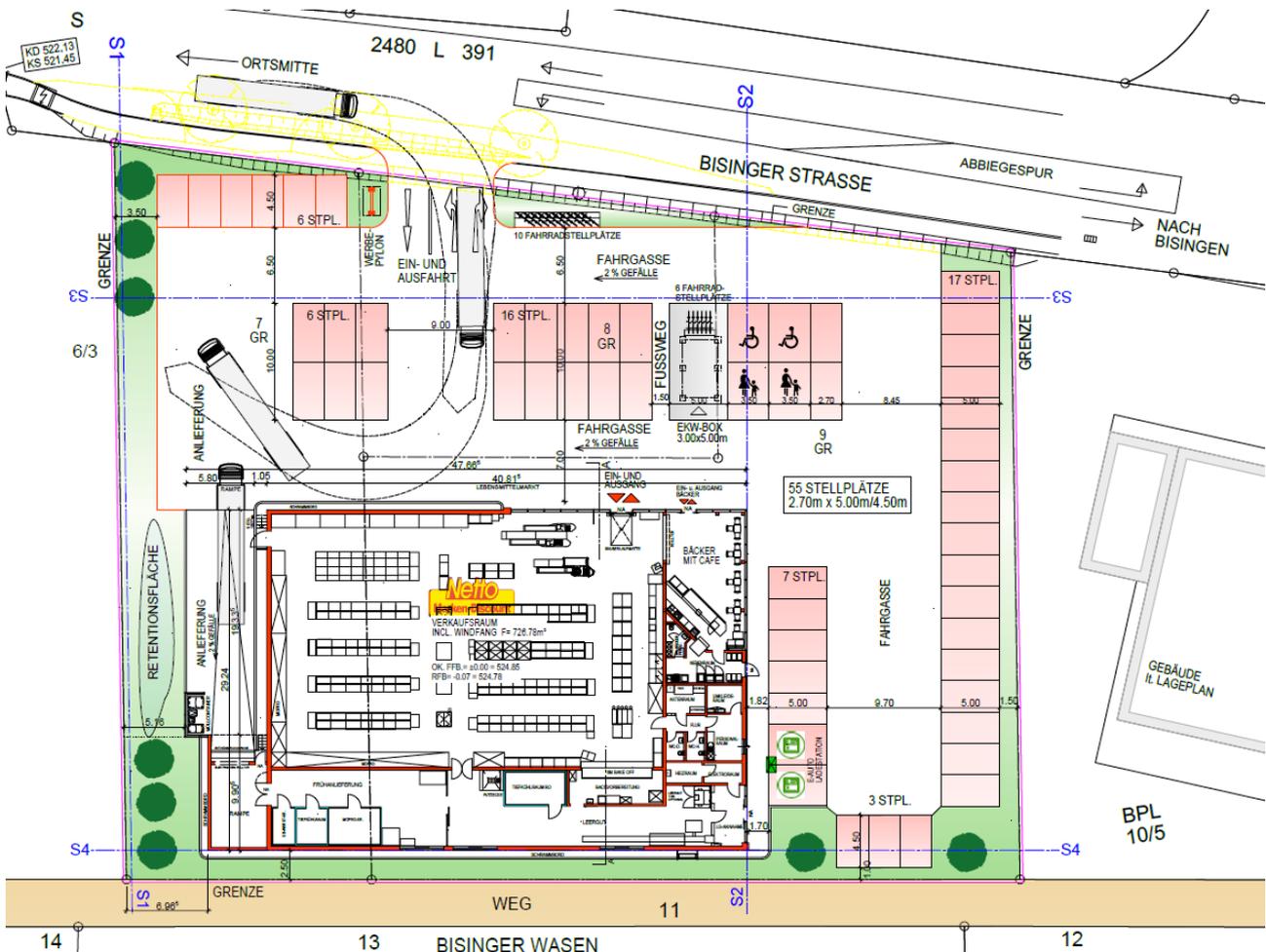


Abb. 6-1: Lageplan Entwurf

Mit dem Vorhaben soll die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandels mit den dafür erforderlichen Neben- anlagen wie Kundenparkplätze, Gebäudeanbau zur Anlieferung und einer Einkaufswagenbox geschaffen werden. Topografisch bedingt entsteht eine Böschung im Süden. Damit befinden sich die geplanten Kunden- stellplätze sowie der Lebensmittelmarkt auf Höhe der nördlichen Landesstraße.

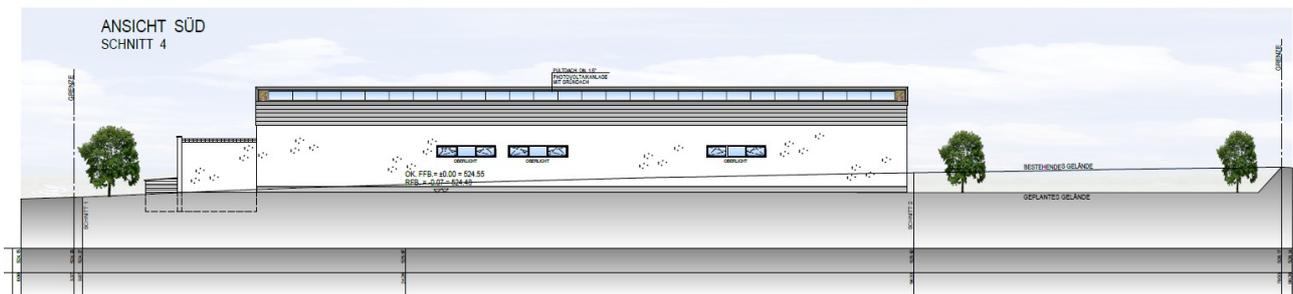
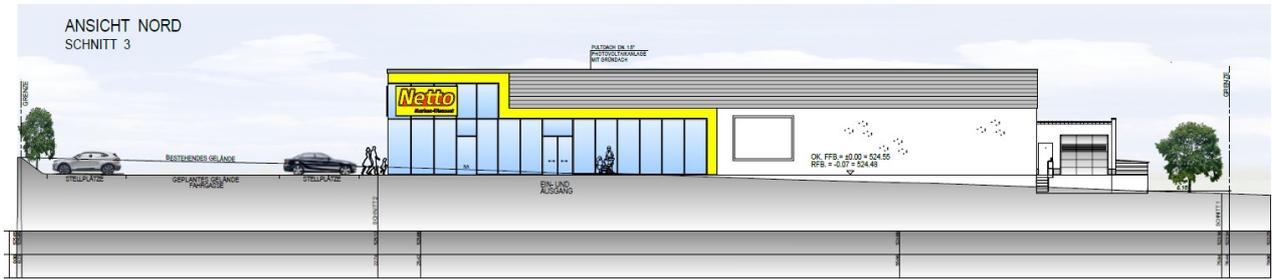


Abb. 6-2: Ansichten Nord und Süd

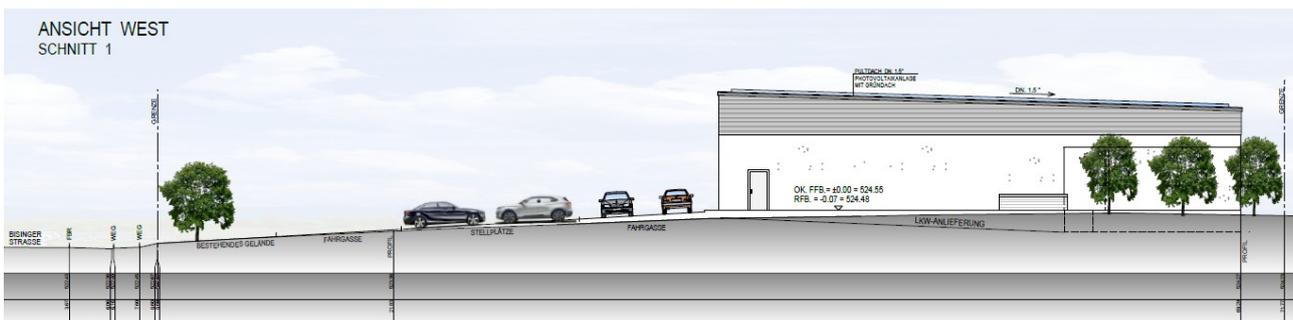


Abb. 6-3: Ansichten Ost und West

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über eine neue Zufahrt von der nördlichen Landstraße L 391.

Für einen möglichen Anschluss an die Landstraße wurden dem RP unterschiedliche Planungsalternativen vorgelegt. Die Planung ist an Zwangspunkte im Gebiet und dessen Umgebung angewiesen. Einerseits muss eine Zufahrt zur nördlichen Tankstelle weiterhin sichergestellt werden. Andererseits muss für den Anschluss an die Landstraße lt. Forderung des RP eine Abbiegerspur realisiert werden. Dadurch ist gleichzeitig eine Verkürzung des best. Linksabbiegers in das neue Gewerbegebiet unumgänglich. Darüber hinaus beschränken vorhandene Grundstücksgrenzen die Gestaltung der künftigen Fahrbahn mit Abbiegespur und Geh- und Radweg.

Aus diesem Grund erfolgt derzeit parallel eine Planung des Anschlusses an die Landstraße in enger Abstimmung mit dem RP. Durch Ausweisung einer Verkehrsfläche auf dem Grundstück der Landstraße, ohne Grünbereiche, kann die Planung nach Anforderungen des RPs vorgenommen werden, ohne dass erneut eine BBP Änderung erforderlich wird.

6.3 Grün- und Freiraumstruktur

Aufgrund der gewünschten Verdichtung innerhalb des Plangebiets verbleiben nur wenige Restflächen, welche allerdings als Grünflächen angelegt werden sollen.

Bestehende Bäume entlang der Landstraße können aufgrund der erforderlichen Umbaumaßnahme zur äußeren Erschließung bzw. je nach Vorgabe des Anschlusses an die Landstraße vermutlich nicht erhalten werden und werden daher durch Neupflanzungen ersetzt (vgl. Pflanzgebot Einzelbaum).

Zur Eingrünung des Plangebiets werden darüber hinaus weitere Pflanzangebote für neu anzupflanzende Bäume festgesetzt.

6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entwässerung des geplanten Gebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem:

Das Schmutzwasser wird gem. allgemeinem Kanalplan durch die Herstellung einer neuen Haltung im südlichen Feldweg, Flst. 11 zu den Anschlussleitungen (Mischwasserkanalisation) im Westen geleitet. Lt. Planungszustand des allgemeinen Kanalplans ist teilweise eine Auslastung von 100 % erkennbar, allerdings ist die anfallende Menge an Schmutzwasser vom Plangebiet verschwindet gering, sodass dies unberücksichtigt bleibt.

Anfallendes Niederschlagswasser wird ebenfalls über einen neu herzustellenden Regenwasserkanal im südlichen Flst. 11 in westliche Richtung geleitet und am bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen. Eine Berechnung der Auslastung des Regenwassersystems gibt es derzeit nicht. Daher muss die anfallende Niederschlagswassermenge auf dem Privatgrundstück gesammelt, auf den Bestand gedrosselt und nur verzögert abgegeben 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 Biotop, 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	<table border="0"> <tr> <td>SO-Flächen</td> <td>ca. 0 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- überbaubar:</td> <td>ca. 0 m²</td> <td>ca. 0,00 %</td> </tr> <tr> <td>- Freianlagen:</td> <td>ca. 0 m²</td> <td>ca. 0,00 %</td> </tr> <tr> <td>Verkehrsflächen Bestand:</td> <td>ca. 1.267 m²</td> <td>ca. 22,14 %</td> </tr> <tr> <td>Grünflächen</td> <td>ca. 4.455 m²</td> <td>ca. 77,86 %</td> </tr> <tr> <td>Geltungsbereich:</td> <td>ca. 5.722 m²</td> <td>100,00 %</td> </tr> <tr> <td><i>Anteil versiegelter Flächen:</i></td> <td><i>ca. 1.267 m²</i></td> <td><i>ca. 22,14 %</i></td> </tr> </table>	SO-Flächen	ca. 0 m ²		- überbaubar:	ca. 0 m ²	ca. 0,00 %	- Freianlagen:	ca. 0 m ²	ca. 0,00 %	Verkehrsflächen Bestand:	ca. 1.267 m ²	ca. 22,14 %	Grünflächen	ca. 4.455 m ²	ca. 77,86 %	Geltungsbereich:	ca. 5.722 m²	100,00 %	<i>Anteil versiegelter Flächen:</i>	<i>ca. 1.267 m²</i>	<i>ca. 22,14 %</i>	<table border="0"> <tr> <td>SO-Flächen</td> <td>ca. 3.818 m²</td> <td>ca. 66,71 %</td> </tr> <tr> <td>Verkehrsflächen Bestand:</td> <td>ca. 1.267 m²</td> <td>ca. 22,14 %</td> </tr> <tr> <td>Grünflächen</td> <td>ca. 638 m²</td> <td>ca. 11,15 %</td> </tr> <tr> <td>Geltungsbereich:</td> <td>ca. 5.723 m²</td> <td>100,00 %</td> </tr> <tr> <td><i>Anteil versiegelter Flächen:</i></td> <td><i>ca. 5.085 m²</i></td> <td><i>ca. 88,85 %</i></td> </tr> </table>	SO-Flächen	ca. 3.818 m ²	ca. 66,71 %	Verkehrsflächen Bestand:	ca. 1.267 m ²	ca. 22,14 %	Grünflächen	ca. 638 m ²	ca. 11,15 %	Geltungsbereich:	ca. 5.723 m²	100,00 %	<i>Anteil versiegelter Flächen:</i>	<i>ca. 5.085 m²</i>	<i>ca. 88,85 %</i>	
SO-Flächen	ca. 0 m ²																																						
- überbaubar:	ca. 0 m ²	ca. 0,00 %																																					
- Freianlagen:	ca. 0 m ²	ca. 0,00 %																																					
Verkehrsflächen Bestand:	ca. 1.267 m ²	ca. 22,14 %																																					
Grünflächen	ca. 4.455 m ²	ca. 77,86 %																																					
Geltungsbereich:	ca. 5.722 m²	100,00 %																																					
<i>Anteil versiegelter Flächen:</i>	<i>ca. 1.267 m²</i>	<i>ca. 22,14 %</i>																																					
SO-Flächen	ca. 3.818 m ²	ca. 66,71 %																																					
Verkehrsflächen Bestand:	ca. 1.267 m ²	ca. 22,14 %																																					
Grünflächen	ca. 638 m ²	ca. 11,15 %																																					
Geltungsbereich:	ca. 5.723 m²	100,00 %																																					
<i>Anteil versiegelter Flächen:</i>	<i>ca. 5.085 m²</i>	<i>ca. 88,85 %</i>																																					
biologische Vielfalt - Biotop	Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer Grünfläche mit randlichem Gehölzbestand und einer am Rand liegenden Verkehrsfläche. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine geschützten Offenlandbiotop vorhanden.	Durch das geplante Sondergebiet „Einzelhandel“ kommt es dort zu einem Verlust von Fettwiesen mittlerer Standorte sowie dünnstämmigen Straßenbäumen. Verbleibende Restflächen werden als Grünfläche angelegt und entfallende Bäume werden durch Neupflanzungen ersetzt. Weitere Eingriffe sind zunächst nicht vorgesehen.	wenig erheblich																																				
biologische Vielfalt - Biotopverbund	Gemäß dem "Fachplan landesweiter Biotopverbund" (LUBW 2020) befinden sich im Plangebiet keine Biotopverbundflächen und Wildtierkorridore.	Keine Betroffenheit	keine																																				
biologische Vielfalt - Artenschutz	Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, auf den verwiesen wird (siehe Bplan-Unterlagen).	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.	wenig erheblich																																				

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Boden	Gemäß der Bodenkarte (M1:50.00 GeoLaBK50) des geologischen Landesamts (LGRB) ist der im Gebiet vorkommende Pararendzina und Pelosol-Pararendzina aus tonreicher Unterjura-Fließerde und Mergelsteinersatz in der Gesamtbewertung aller Bodenfunktionen von einer mittleren Wertigkeit (2.33).	Bau- und anlagebedingt kommt es zu einer Versiegelung eines Bodentyps von mittlerer Wertigkeit, so dass eine Beeinträchtigung des Schutzgutes nicht ausgeschlossen werden kann. Diese unterliegt jedoch der Abwägung im Sinne des § 13a BauGB. Zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden werden verschiedene Maßnahmen in den Planungsrechtlichen Festsetzungen definiert, welche zu einer Eingriffsminimierung für das Schutzgut führen.	wenig erheblich i.S. von § 13a BauGB
Oberflächenwasser	Oberflächengewässer (Bäche, Gräben, stehende Gewässer) kommen innerhalb des Plangebiets oder unmittelbar angrenzend nicht vor.	Keine Betroffenheit	keine
Grundwasser	Die im Gebiet anstehenden hydrogeologischen Schichten des Unter- und Mitteljuras bilden einen „Kluftgrundwasserleiter mit mäßiger Durchlässigkeit und mittlerer bis geringer Grundwasserführung in klüftigen Kalk- und Kalksandsteinbänken“ (Quelle: LGRB). Das Gebiet weist eine geringe Bedeutung für die Grundwasserschutzfunktionen auf (nach Küpfer 2005/2016). Es sind keine Quell- und Wasserschutzgebiete betroffen.	Durch das Vorhaben kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch zusätzliche Überbauung und Versiegelung von rund 3.900 m ² . Aufgrund der bestehenden bodenkundlichen Gegebenheiten weist das Gebiet bereits eine überwiegend eingeschränkte bis geringe Grundwasserneubildungsrate auf. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, unbelastetes Niederschlagswasser wird wieder in den Landschaftswasserhaushalt zurückgeführt. Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser.	wenig erheblich i.S. von § 13a BauGB
Klima und Luft	Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage der Gemeinde Grosselfingen. Nördlich angrenzend verläuft eine Landesstraße mit sich daran anschließenden Gewerbe- und Wohnbauflächen. Östlich unmittelbar und südlich nach einer größeren Freifläche befindet sich ein bestehendes Gewerbegebiet. Westlich grenzen Wohnbebauung an. In der Umgebung sind vergleichbare Grünlandflächen vorhanden. Bedeutende Kaltluftentstehungsgebiet und -bahnen sind keine betroffen.	Die Umsetzung des Vorhabens ist in Bezug auf das lokale Klima als wenig erheblich einzustufen. Erheblich negative Auswirkungen auf das lokale Klima, insbesondere auf Wohnsiedlungen, sind auszuschließen. Von der geplanten Nutzung für einen Einzelhandelsbetrieb werden keine zusätzlichen erheblich beeinträchtigenden Emissionen erwartet	wenig erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Landschaftsbild / Ortsbild	Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Grosselfingen innerhalb der Ortslage, angrenzend befinden sich Grünland- und Ackerflächen mit angrenzendem Gewerbegebiet sowie Wohnbauflächen. Das Landschafts- und Ortsbild ist im engeren Sinn nicht betroffen.	Durch das Vorhaben in der Ortslage sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Durch bereits vorhandene Gewerbe- und Einzelhandelsgebäude wird sich das Landschaftsbild nicht erheblich verändern. Zudem werden verbleibende Restflächen als Grünflächen angelegt und zusätzlich mit Gehölzen begrünt.	wenig erheblich
Erholung	Es sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung betroffen. Ein nördlich des Plangebiets verlaufender Fuß- und Radweg bleibt erhalten		nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Nach derzeitigem 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 nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen bzw. bleiben substantiell ggf. erhalten oder werden verlegt bzw. an die Planung angepasst (z.B. Leitungstrassen, Weg).		keine
Mensch	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. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine bedeutsamen Funktionen oder Nutzungen des Menschen betroffen.		wenig erheblich
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	Aufgrund der geplanten Nutzung sind keine Anlagen zulässig, die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, so dass vorhabensbedingt erhebliche Schadstoffemissionen nicht zu erwarten sind. Relevante Mengen von Wärme (z.B. Prozesswärme), Strahlung und Licht werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht emittiert. Erschütterungen und andere Belästigungen beschränken sich auf die Bauzeit. Die Zunahme von Emissionen durch Verkehr sowie von Lärm- und Lichtemissionen ist als mäßig einzustufen.		wenig erheblich
Risiken für die menschliche Gesundheit, für das kulturelle Erbe oder für die Umwelt	Aus der vorhabensbedingten Nutzung des Plangebiets als Sondergebiet „Einzelhandel“ 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.		keine Auswirkungen

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
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 zu erwarten.		keine Auswirkungen

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der unten genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

7.2.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- 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.
- Der zur Vermeidung einwandernder Eidechsen in das Plangebiet aufgestellte Reptilienzaun darf erst nach Beendigung der Baumaßnahmen abgebaut werden. Sollten dennoch während der Baumaßnahmen Reptilien im Plangebiet vorgefunden werden, sind diese fachgerecht aufzunehmen und aus der Gefahrenzone zu verbringen (geeignete Habitate befinden sich in der weiteren Umgebung). Der Reptilienzaun ist bis zum Abschluss der Arbeiten zu erhalten und regelmäßig freizustellen.
- Die **Beleuchtung** ist insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. Diese Informationen können unter folgendem Link abgerufen werden: <https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin>.

Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Eine Beleuchtung soll nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmeldern, etc.).
- Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
- Es ist Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden.

- Be- und Ausleuchtungen sollen sich auf die Fläche beschränken wo dies zwingend erforderlich ist (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung ungerichteter Abstrahlung). Dabei sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden und die Beleuchtung hat von oben nach unten zu erfolgen.

7.2.2 Anregungen

- Für die in der Umgebung mit mehreren Brutpaaren vorhandenen Vogelarten Star, Haussperling und Hausrotschwanz wird zur Unterstützung der lokalen Population die Anbringung von Nistkästen am geplanten Gebäude empfohlen.

Für Staren eignet sich die Starenhöhle 3S (Fluglochdurchmesser 45 mm, Firma Schwegler), für Hausrotschwänze die Halbhöhle Typ 2H (Firma Schwegler) und für Haussperlinge das Sperlingskoloniehäus 1SP (Firma Schwegler).

- Es wird die Anbringung von Fledermausflachkästen (z. B. Fledermausflachkasten 1FF, Firma Schwegler) am geplanten Gebäude empfohlen.

Pflege der Kästen für Vögel und Fledermäuse: Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Nistkästen in einer Höhe von mindestens 3 m und sicher vor Räubern und vor Zugluft geschützt aufzuhängen sind. Ein freier Anflug und die Nähe zu geeigneten Nahrungshabitaten (< 300 m) muss ebenfalls gewährleistet sein. Zudem sollten die Kästen mit einer bevorzugten Ausrichtung nach Osten oder Südosten aufgehängt werden. Eine Ausrichtung des Einflugslochs in Richtung Westen (Wetterseite) oder Süden (starke Sonneneinstrahlung) ist zu vermeiden. Um das Eindringen von Regen zu unterbinden, sollten die Kästen niemals nach hinten geneigt, sondern allenfalls leicht nach vorn überhängend angebracht werden. Eine regelmäßige, jährliche Reinigung der ausgebrachten Ersatzkästen von Altnestern und Parasiten, sowie die Wartung der Kästen erhöht dabei die Annahmewahrscheinlichkeit und gewährleistet die langfristige Sicherung geeigneter Brutplätze.

- Für die in der Umgebung lebenden Eidechsen könnte eine Trockenmauer im südöstlichen Bereich errichtet werden, um ein dauerhaft geeignetes Habitat für die Population zu schaffen.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	Nicht relevant
Gewerbelärmimmissionen / -emissionen	Ggf. betroffen s.u.
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	<i>Ggf betroffen durch angrenzende, landwirtschaftliche Bewirtschaftung, nicht relevant</i>
Geruchsimmissionen	-
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	s.u.
Denkmal- und Bodendenkmalpflege	-
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	-

8.1 Gewerbelärmemissionen

Gem. aktuellem Entwurf liegt ein Abstand von der beurteilungskritischen Anlieferung der Waren bis zum Wohngebäude innerhalb eines ausgewiesenen Mischgebiets (MI) im Westen von ca. 50 m vor.

Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, auf diese wird verwiesen. Im Ergebnis sind keine Überschreitungen zu erwarten.

8.2 Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Die Gemeinde Grosselfingen veranlasste bereits im Jahr 2018 eine Flussgebietsuntersuchung des Talbachs im Fall eines Starkregenereignisses. IM Ergebnis ist das Plangebiet nicht betroffen.

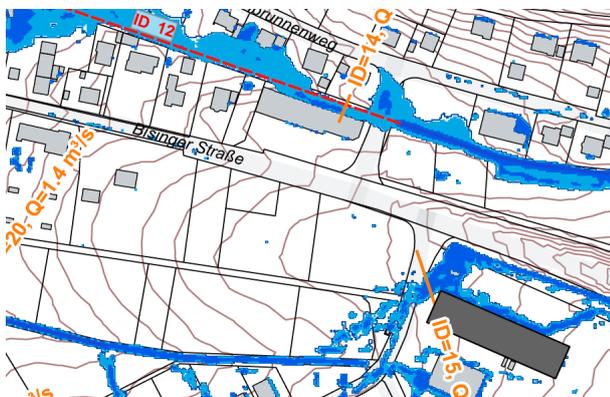


Abb. 8-1: Auszug Bestandsplan Starkregen 12.12.18

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt, um die Errichtung eines Lebensmittel Einzelhandels zu ermöglichen. Aufgrund des bereits bestehenden Getränkemarktes im Gewerbegebiet, die entstehende Agglomeration und damit vorhandene Verkaufsfläche > 800 m² und den Regelungen, dass in Gewerbegebieten kein großflächiger Einzelhandel zulässig ist, ist die Ausweisung eines Sondergebiets erforderlich.

Nach Plansatz 3.3.7 des Landesentwicklungsplans 2002 sollen sich Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage. Als Einzelhandelsgroßprojekte werden Märkte mit einem grundversorgungs- und zentrenrelevanten Sortiment von > 800 m² bezeichnet. Mit den Raumordnungsbehörden wurde ein Einvernehmen erzielt, dass insoweit keine Bedenken bestehen, wenn der aufzustellende Bebauungsplan ein Sondergebiet ausweist, die Verkaufsfläche auf 800 m² beschränkt wird und überwiegend grundversorgungsrelevantes Sortiment angeboten wird. Aus diesem Grund sind zentrenrelevante Sortimente nur bis max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Drogerieartikel werden allgemein zugelassen, da der Bedarf in Grosselfingen vorhanden und die Versorgung bislang nicht gedeckt ist.

Das Gebiet wird trotz der Randlage von Grosselfingen als integriert angesehen, da dieses fußläufig von der Ortsmitte, aber auch den umliegenden Baugebieten gut erreichbar ist.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich am Vorhaben und entspricht in etwa auch der umgesetzten Gebäudehöhe des angrenzenden Getränkemarktes.

Das Gelände steigt topografisch von Nord nach Süd. Um eine Zufahrt von der Landstraße aus zu ermöglichen und die Höhe der baulichen Anlage aus nördlicher Sicht einzuschränken, orientiert sich die Bezugshöhe an der Höhenlage der Landstraße, sodass im Süden eine Böschung entsteht.

9.2.2 Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche orientiert sich ebenfalls am Bauvorhaben.

9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

9.3.1 Bauweise und Zulässige Baulängen

Das Gebäude wird mit Anbau (An-/ Ablieferung) knapp 50 m lang und freistehend platziert. Damit entspricht dieses den Vorgaben einer offenen Bauweise, welche im angrenzenden Gewerbegebiet ebenfalls festgesetzt ist.

9.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich am einzuhaltenden Anbauverbot entlang der Landesstraße und sonstigen, angrenzenden Grundstücksflächen. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße für den Markt mit notwendigen Stellplätzen ist die Ausweisung von Stellplätzen und einer Einkaufswagenbox innerhalb des Anbauverbots notwendig. Direkte Zufahrten von der Landstraße werden allerdings aus Sicherheitsgründen und um den Verkehrsfluss nicht zu behindern, auf eine Zu- und Abfahrt beschränkt. In allen anderen Bereichen gilt ein Zufahrtsverbot.

9.4 Nebenanlagen, Garagen und Carports

Garagen und Carports sind im Plangebiet derzeit nicht vorgesehen, werden allerdings auch nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Stellplätze und Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, um eine ausreichende Flexibilität bei Hochbauplanungen zu gewährleisten. Die Entscheidung liegt entsprechend des § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO im Ermessen der Baurechtsbehörde. Innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen und der Baugrenzen sind diese uneingeschränkt und ohne Ausnahmen zugelassen.

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

Aufgrund des Anbauverbots außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze entlang von Landstraßen wird im zeichnerischen Teil im Abstand von 20 m zum äußeren Fahrbahnrand eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Ausnahmen sind in den Planungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil geregelt. Außerdem werden im Einmündungsbereich der Zufahrtsstraße zum Plangebiet „von Bebauung freizuhalten Flächen“ (Sichtdreieck) festgesetzt, um für den Fahrzeugverkehr notwendige Sichtbeziehungen freizuhalten.

9.6 Verkehrsflächen

9.6.1 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Zufahrten zu den Baugrundstücken nur im ausgewiesenen Bereich für Ein- und Ausfahrten zulässig sind.

Entlang der Landstraße wird im übrigen ein Ein- und Ausfahrtverbot festgelegt, sodass Zufahrten lediglich im dafür vorgesehenen Einmündungsbereich zulässig sind. Diese Festsetzung gilt aus Gründen der Verkehrssicherheit.

9.7 Private Grünflächen

Für ein durchgrüntes Gebiet, welches sich städtebaulich einfügen soll und aus naturschutzrechtlichen Gründen werden im zeichnerischen Teil private Grünflächen festgesetzt.

9.8 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.

9.9 Flächen für Leitungsrecht

Im zeichnerischen Teil sind Flächen mit einem Leitungsrecht belastet, um eine dauerhafte Pflege und Bewirtschaftung der geplanten Leitungen sicherzustellen.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform und Dachneigung

Die Wahl der Dachform und -neigungen ist frei. Damit entsprechen die Festsetzungen dem Rechtsplan „Rieden III“.

10.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Zur Förderung erneuerbarer Energien sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Um einen uneingeschränkten Ertrag zu gewährleisten werden diesbezüglich keine Einschränkungen vorgenommen. Da sich die festgesetzte GHmax an der tatsächlich geplanten Gebäudehöhe orientiert, muss ein Spielraum für technisch erforderliche Aufbauten auf den Dachflächen gewährleistet werden.

10.3 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 die Bewohner des angrenzenden Wohngebiets ausgeschlossen werden.

10.4 Werbeanlagen

Um etwaige Beeinträchtigungen für den Straßenverkehr auszuschließen und aufgrund des Anbauverbots entlang der Landstraße werden in den Bauvorschriften Festsetzungen zur Verwendung von Werbeanlagen getroffen.

10.5 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

10.5.1 Gestaltung unbebauter Flächen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen sind.

10.5.2 Gestaltung von Stellplätzen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

10.6 Einfriedungen

Aus Verkehrssicherheitsgründen werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenflächen nur mit Abstandsflächen zugelassen.

11. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 09.08.23
2. Verträglichkeitsanalyse Imakomm Akademie vom März 2021
3. Schalltechnische Untersuchung vom 04.10.2023

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 09.08.2023 für die Sitzung am 25.10.2023



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

Bearbeiter:

Jana Gfrörer

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

Ausgefertigt Gemeinde Grosselfingen, den

.....

Friedbert Dieringer (Bürgermeister)