



Gemeinde Grosselfingen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Rieden III – 1. Änderung“

Verfahren nach § 13 BauGB
in Grosselfingen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 05.04.2024 für die Sitzung am 24.04.2024

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
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	5
4.1 Übergeordnete Planungen.....	6
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	6
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	7
4.4 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien.....	7
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	8
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	8
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	8
6. Städtebauliche Konzeption.....	9
6.1 Bauliche Konzeption.....	9
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	9
6.3 Grün- und Freiraumstruktur.....	9
6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	10
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	10
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	10
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	12
8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	13
9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	14
10. Örtliche Bauvorschriften.....	14
11. Anlagen.....	14

1. Planerfordernis

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rieden III“ hat die Gemeinde Grosselfingen im Jahr 2001 das bestehende Gewerbegebiet „Rieden“ in östliche Richtung der Gemarkung erweitert und damit entlang der Landstraße L 391 neue Gewerbeflächen erschlossen. Das Gebiet ist inzwischen fast vollständig bebaut, unter anderem das Flst. 10/5. Der Bauantrag für dieses Vorhaben wurde im Jahr 2019 genehmigt und die Bebauung realisiert.

Aus statischen Gründen mussten die Eigentümer das geplante Vordach im Westen, anders als im Bauantrag dargestellt, über die gesamte westliche Länge des Gebäudes erweitern. Eine Änderung des gültigen Bauantrags wurde dahingehend allerdings nie beantragt. Seitens der Gemeinde wurde die zusätzliche Bebauung im Nachgang festgestellt und die Eigentümer aufgefordert, eine nachträgliche Baugenehmigung einzuholen. Diese wiederum ist aus Sicht der Baurechtsbehörde derzeit aufgrund einer im Rechtsplan festgesetzten Heckenpflanzung zur Eingrünung des Gebiets allerdings nicht möglich.

Der Rückbau dieses Vordachs ist statisch nicht möglich und aus Sicht der Gemeinde unverhältnismäßig, da die festgesetzte Heckenpflanzung zur Eingrünung des Plangebiets aufgrund eines weiteren Bauvorhabens im Westen (Neubau Lebensmitteldiscounter Bebauungsplan „Bisinger Wasen“) aus städtebaulichen Gründen nicht zwingend erforderlich ist. Da die Heckenpflanzung allerdings u.a. als planinterne Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan festgesetzt wurde, muss diese flächengleich ersetzt werden, um weitere planexterne Ausgleichsmaßnahmen zu vermeiden. Aus Sicht der Eigentümer ist die Pflanzung der Hecke im Süden des Grundstücks möglich. Aus den o.g. Gründen ist eine Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren notwendig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Rieden III – 1. Änderung“ 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 südöstlichen 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. Südlich grenzen größere Freiflächen an das Plangebiet. Östlich verläuft die „neue Gewerbestraße“.

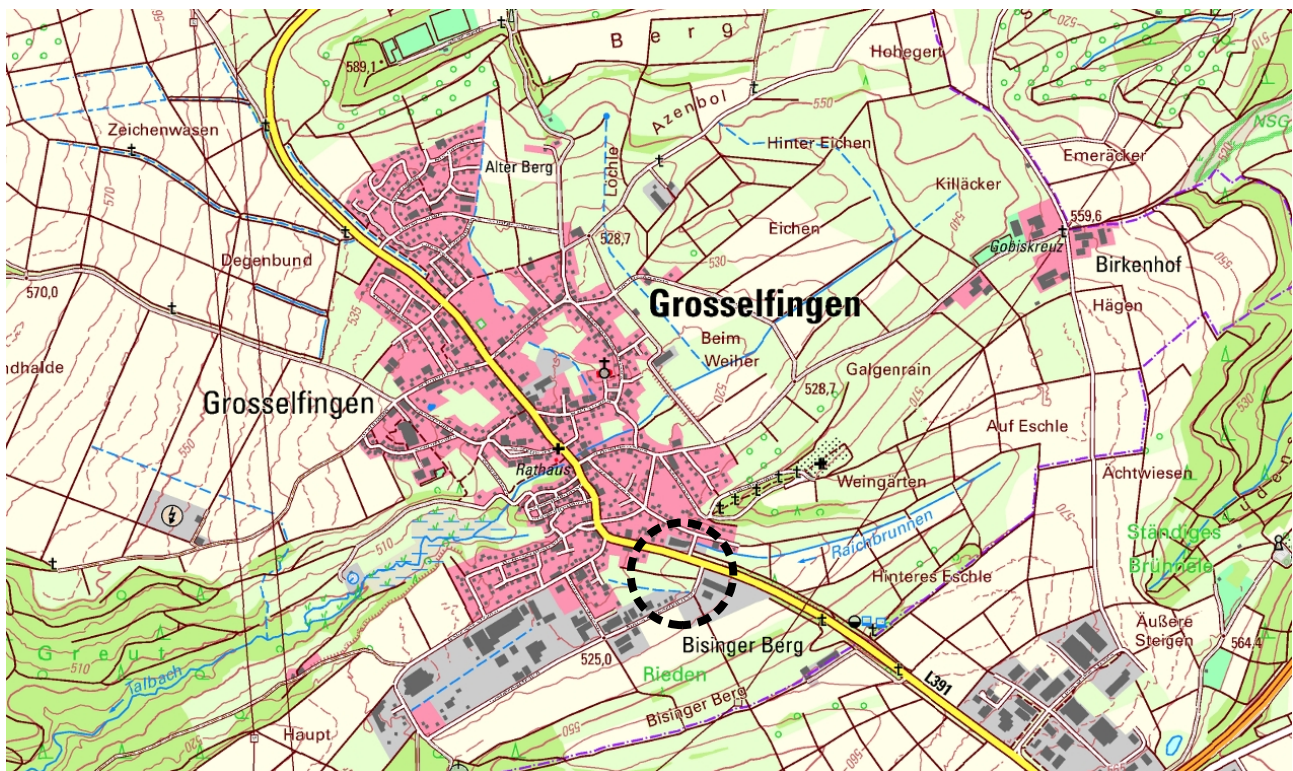


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 2.901 m² beinhaltet das Flurstück 10/5.

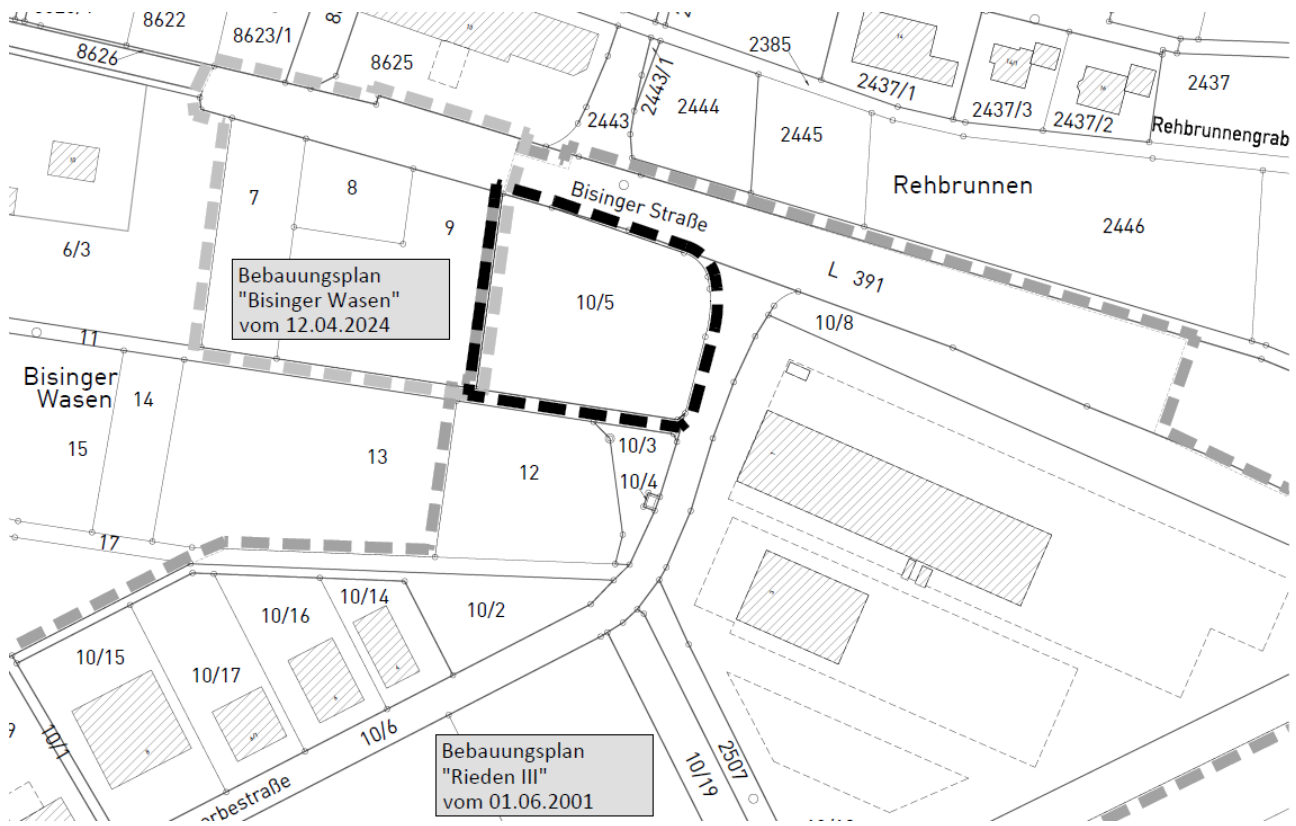


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rieden III – 1. Änderung“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im Vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren Maßgebend:

- Die Grundzüge des Bauleitplans werden durch die Planung nicht berührt
- Durch den Zulässigkeitsmaßstab wird die Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert
- Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht erforderlich.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Ziel des Rechtsplanes war die Erweiterung des Gewerbegebiets, die festgesetzte Heckenpflanzung spielt dabei lediglich eine untergeordnete Rolle. Die Aufhebung und Neuausweisung einer Heckenpflanzung im Umfang von ca. 35 m² wird als unwesentliche Änderung angesehen. Darüber hinaus werden durch die Verschiebung des Pflanzgebots keine Schutzgüter beeinträchtigt, da die Hecke im Bestand noch nicht vorhanden ist und flächengleich ausgeglichen wird.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ gegeben. Vor diesem Hintergrund wird das Bebauungsplanverfahren, ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung und ohne zusammenfassende Erklärung – durchgeführt.

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Planung)	<input type="checkbox"/> VRG <input type="checkbox"/> VBG <input checked="" type="checkbox"/> keine Widersprüche zur Raumordnung
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche (Alte Last)	<input type="checkbox"/> Änderung erforderlich <input type="checkbox"/> Berichtigung erforderlich <input checked="" type="checkbox"/> aus FNP entwickelt
Rechtskräftige Bebauungspläne	Bebauungsplan „Rieden III“ vom 01.06.2001	<input checked="" type="checkbox"/> Überplanung <input type="checkbox"/> angrenzend <input type="checkbox"/> nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiete	-	-
Naturschutzgebiete	-	-
Besonders geschützte Biotope	-	-
FFH-Mähwiese	-	-
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-	-
Geschützter Streuobstbestand (> 1.500 m ²)	-	-
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	-	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Waldabstandsflächen (30 m)	-	<input type="checkbox"/> betroffen <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-	<input type="checkbox"/> betroffen <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	-	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	-	<input type="checkbox"/> betroffen <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	L 391, außerhalb Ortsdurchfahrt	<input checked="" type="checkbox"/> relevant <input type="checkbox"/> nicht relevant

4.1 Übergeordnete Planungen

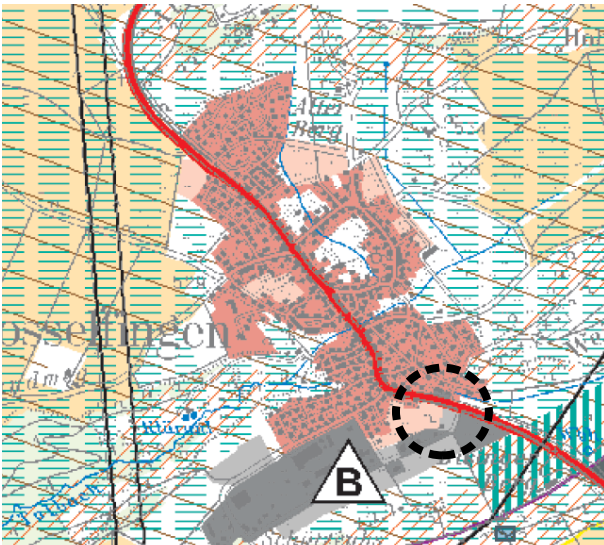


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

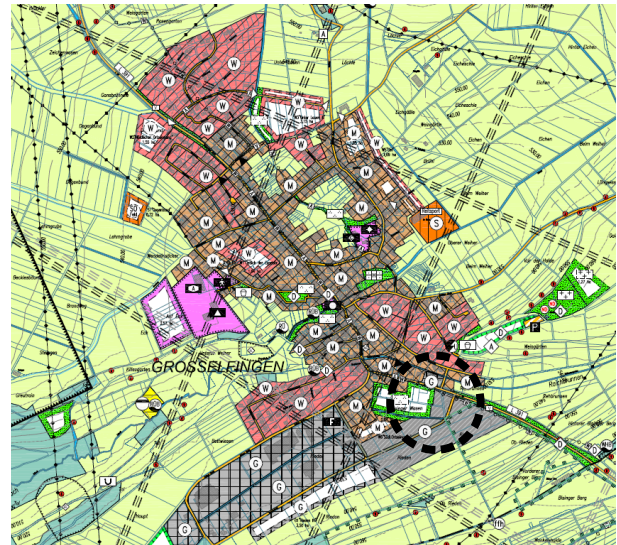


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Neckar-Alb wird das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bisingen / Grosselfingen wird die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt und entspricht somit der geplanten Nutzung.

Widersprüche zur übergeordneten Raumordnung bestehen daher nicht.

4.2 Bestehende Bauabwägungspläne

Um das Pflanzgebiet im Bereich der bestehenden Überdachung aufzuheben und an anderer Stelle auszugleichen wird der rechtskräftige Bauabwägungsplan „Rieden III“ von der Planung um 2.901 m² (= Größe des Baugrundstücks) überplant.

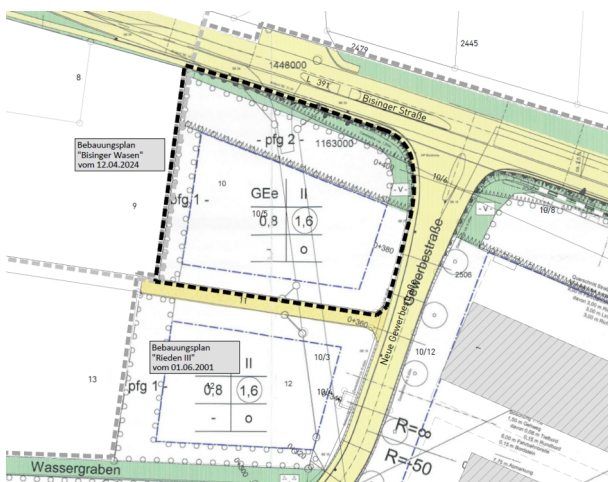


Abb. 4-3: Ausschnitt rechtskräftiger Bauabwägungsplan

„Rieden III“ mit Geltungsbereich der Änderung

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete.



Abb. 4-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete
vom 26.06.2023

4.4 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien

Die Landesstraße L 391 befindet sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet. Gemäß § 22 Straßengesetz sind Hochbauten entlang einer Landstraße in einem Abstand von unter 20 m unzulässig. Die Festsetzungen des Rechtsplanes werden dahingehend übernommen.

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:

- Gewerbebetrieb, hier: Getränkemarkt

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

- öffentliche Straßenverkehrsflächen (Landesstraße)
- gewerbliche Bauflächen
- gemischte Bauflächen
- private Grünflächen

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des Rechtsplanes an den baulichen Bestand angepasst und für diesen damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauliche Konzeption

Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Auszug aus dem Bauantrag (Lageplan). In rot wird das geplante und bereits realisierte Gebäude mit Vordächern (rot gestrichelt) dargestellt. Tatsächlich wurde vom Gebäudeteil im Nordwesten bis zum geplanten Vordach im Süden des Gebäudes ein Vordach über die gesamte Gebäudelänge realisiert.

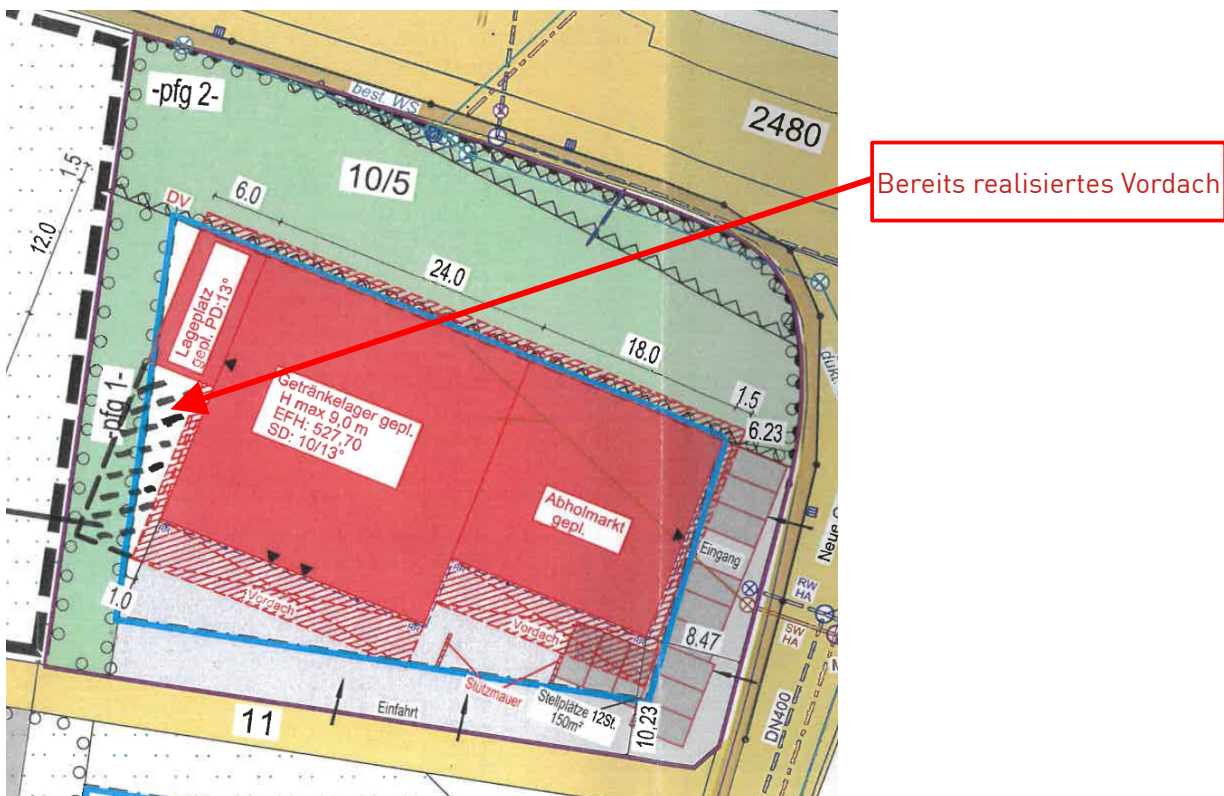


Abb. 6-1: genehmigter Bauantrag

6.2 Verkehrliche Erschließung

Bleibt unverändert über die östliche „neue Gewerbestraße“ bzw. den südlichen Weg (nur für Anlieferung und Mitarbeiter).

6.3 Grün- und Freiraumstruktur

Die im Rechtsplan festgesetzten Grünstrukturen werden in vollem Umfang übernommen. Lediglich die im Westen überbaute Fläche für eine Heckenpflanzung wird im Süden flächengleich ersetzt.

6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser von den Dachflächen wird über hergestellte Regenrinnen entlang der Dachflächen auf dem Grundstück zunächst in einer Zisterne zwischengespeichert und über eine Versickerungsmulde mit einer belebten Bodenschicht teilweise versickert. Der Überlauf ist an dem auf dem Grundstück vorhandenen Kontrollschacht angeschlossen, welcher in den Regenwasserkanal in der „neue Gewerbestraße“ entlastet. Entlang des erweiterten Vordachs wurden bereits entsprechende Regenrinnen angebracht und dieses an das Entwässerungssystem des restlichen Gebäudes angeschlossen. Im Zuge des erforderlichen Bauantrags für die Erweiterung des Vordachs ist auch das bestehende Entwässerungsgesuch an die vergrößerte Dachfläche anzupassen und bei Bedarf die Versickerungsmulde zu erweitern. Die Festsetzungen des Rechtsplanes gelten unverändert weiter.

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, 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	Die maximal überbaubare Fläche ergibt sich aus der festgesetzten GRZ im Rechtsplan (Gewerbefläche x Grundflächenzahl).	Die festgesetzte GRZ von 0,8 aus dem Rechtsplan wird vollständig übernommen, sodass durch die Bebauungsplanänderung keine Mehrversiegelungen als die durch den Rechtsplan bereits gegebenen möglich sind.	
biologische Vielfalt - Biotope	Der Rechtsplan setzt ein Pflanzgebot „PFG1“ im Umfang von ca. 180 m ² fest (5 m über die westliche Grundstückslänge. Gem. textlichen Festsetzungen sind diese Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 200 m ² ist ein Laubbaum zu pflanzen. Die Bepflanzung ist artenreich anzulegen (2/3 Sträucher, 1/3 Wiese). Das Pflanzgebot wurde bislang nicht umgesetzt, da das Bauvorhaben erst vor Kurzem fertiggestellt wurde.	Die Festsetzungen des Rechtsplanes werden vollständig übernommen. Die ca. 35 m ² entfallende Fläche des „PFG1“ wird entlang der südlichen Grundstücksgrenze ausgeglichen.	nicht erheblich
biologische Vielfalt - Biotopverbund	Gemäß dem „Fachplan landesweiter Biotopverbund“ (LUBW, 2020) befinden sich innerhalb des Plangebiets keine Biotopverbundflächen und Wildtierkorridore.		

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Boden	Das Schutzgut Boden wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rieden III“ ausführlich behandelt und ausgeglichen. Eine Versiegelung der Fläche ist auf bis zu 80% der ausgewiesenen Gewerbefläche möglich.	Da sich der Anteil an versiegelten Flächen im Vergleich zum Rechtsplan nicht verändert, ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut. Gem. Bodenkarte des LGRB sind die Bodenwerte für das gesamte Grundstück gleich, sodass sich auch durch die Verschiebung des Pflanzgebots innerhalb des Grundstücks keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben.	nicht erheblich
Oberflächenwasser	Oberflächengewässer (Bäche, Gräben, stehende Gewässer) kommen innerhalb des Plangebiets nicht vor.		
Grundwasser	Das Plangebiet ist bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes bebaut. Die maximal zulässige Versiegelung lt. Rechtsplan wurde dabei trotz der zusätzlichen Dachfläche nicht überschritten.	Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan bleibt der Anteil an überbauten / versiegelten Flächen gleich, weshalb keine Veränderungen in Bezug auf die Grundwasserneubildungsrate zu erwarten sind.	wenig erheblich
Klima und Luft	Durch die Lage innerhalb eines Gewerbegebiets und bestehende Bebauung innerhalb des Plangebiets ist die Fläche als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet von untergeordneter Bedeutung. Ausgeprägte Frischluftbahnen sind vorhabensbedingt nicht betroffen.	Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Flächen bebaut / versiegelt. Siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftabflussbahnen werden ebenfalls nicht überplant.	wenig erheblich
Landschaftsbild / Ortsbild	Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gewerbegebiets am südlichen Ortsrand von Grosselfingen und ist durch den ansässigen Getränkemarkt bereits vollständig bebaut. Das Orts- und Landschaftsbild ist daher im engeren Sinne nicht betroffen.	Aufgrund der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebiets und daran angrenzend, sind durch das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten.	wenig erheblich
Erholung	Innerhalb des Plangebiets sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung betroffen.		keine Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	Durch die vorliegende Planung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturgüter sowie besondere Sachgüter betroffen.		keine Auswirkungen
Mensch	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	Durch die vorgesehene Änderung (Verlegung der Pflanzgebotfläche und Anpassung des Baufensters) entstehen keine zusätzlichen Emissionen.		keine Auswirkungen

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Risiken für die menschliche Gesundheit, für das kulturelle Erbe oder für die Umwelt	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die vorgesehene Änderung (Verlegung der Pflanzgebotfläche) keine zusätzlichen Risiken. 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
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.		keine Auswirkungen
Wechselwirkungen	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.		keine Auswirkungen

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Da es sich um eine unwesentliche Änderung des Rechtsplanes handelt, mit welcher die Festsetzungen des Rechtsplanes an den tatsächlich vorhandenen Bestand angepasst werden, ergeben sich keine Auswirkungen auf die Flora und Fauna. Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung und es sind keine artenschutzrechtlichen Untersuchungen erforderlich.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	<i>Unverändert im Vergleich zum Rechtsplan</i>
Gewerbelärmimmissionen	<i>Unverändert im Vergleich zum Rechtsplan</i>
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	<i>Unverändert im Vergleich zum Rechtsplan</i>
Geruchsmissionen	<i>Unverändert im Vergleich zum Rechtsplan</i>
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	<i>Unverändert im Vergleich zum Rechtsplan → gem. Starkregengefahrenkarte keine Betroffenheit</i>
Denkmal- und Bodendenkmalpflege	<i>Unverändert im Vergleich zum Rechtsplan</i>
Geologie und Baugrund	<i>Unverändert im Vergleich zum Rechtsplan</i>
Altlasten und Bodenverunreinigung	<i>Unverändert im Vergleich zum Rechtsplan</i>

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Werden vollständig vom Rechtsplan übernommen.

10. Örtliche Bauvorschriften

Werden vollständig vom Rechtsplan übernommen.

11. Anlagen

1. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rieden III“ vom 01.06.2001

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 05.04.2024 für die Sitzung am 24.04.2024



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)