



Gemeinde Bartholomä
Gemarkung Bartholomä
Ostalbkreis

BEBAUUNGSPLAN

„Brunnenfeld, 8. Änderung“

SATZUNG

und

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro
Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Dipl.-Ing. (FH)
Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen
www.ib-wahl.de

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Inhaltsverzeichnis

Blatt

1	Satzung	3
1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Bestandteile der Satzung	3
1.4	Inkrafttreten	3
1.5	Ausfertigung	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
2.1	Ersetzung bisheriger Bebauungsvorschriften	4
2.2	Private Grünflächen	4
3	Anlagen	
3.1	Lageplan mit Abstandslinie	

Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- LBO: Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).
- PlanzV: Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- GemO: Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 578, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71).

Verfahrensvermerke

(im Verfahren nach §13 BauGB)

- | | |
|---|-------------------------------|
| ▪ Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | am __.__.2025 |
| ortsübliche Bekanntmachung | am __.__.2025 |
| ▪ Entwurfsfeststellung / Offenlagebeschluss | am __.__.2025 |
| ▪ Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) | |
| ortsübliche Bekanntmachung | am __.__.2025 |
| öffentliche Auslegung | vom __.__.2025 bis __.__.2025 |
| ▪ Beteiligung der Behörden / TÖB (§ 4 Abs. 2 BauGB) | am __.__.2025 |
| ▪ Satzungsbeschluss | am __.__.2025 |
| ▪ Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) | |
| ortsübliche Bekanntmachung | am __.__.2025 |

1 Satzung

1.1 Vorbemerkung

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71), hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom __.__.2025 die **8. Änderung** des Bebauungsplan "**Brunnenfeld**" als Satzung beschlossen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnenfeld“ in der Fassung vom 22.09.1982 maßgebend.

1.3 Bestandteile der Satzung

1. nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom __.__.2025
2. Eine Begründung mit Stand vom __.__.2025 ist beigefügt, welche jedoch nicht Bestandteil dieser Satzung ist.
3. Der Lageplan und die Örtlichen Bauvorschriften werden nicht verändert, diese gelten einschließlich der vorangegangenen Änderungen unverändert vor

1.4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

1.5 Ausfertigung

Ausgefertigt als Satzung:

Bartholomä, den __.__.2025

Rudolf Grimmbacher
(1. stellvertretender Bürgermeister)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 23 BauNVO)

2.1 Ersetzung bisheriger Bebauungsvorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden die jeweiligen innerhalb des Geltungsbereiches liegenden textlichen Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes „Brunnenfeld“ einschließlich der vorangegangenen Änderungen durch die nachfolgenden Regelungen geändert.

Die zeichnerischen Festsetzungen (Lagepläne) und die Örtlichen Bauvorschriften sind hiervon nicht betroffen und gelten unverändert fort.

2.2 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Private Grünfläche mit dem Nutzungszweck „Wiese mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern“.

Im südlichen Bereich, in einem Abstandsbereich von jeweils 20 m an die im Süden angrenzenden Wohnbauflächen, als private Grünflächen mit dem Nutzungszweck „Hausgarten“ (siehe Anlage Lageplan).

a) Bepflanzungen

Bepflanzungen mit heimischen (autochthonen) Pflanzen sind grundsätzlich zulässig. Bepflanzungen mit nicht heimischen Pflanzen (Lorbeer, Thuja etc.) oder Nadelgehölzen sind unzulässig.

b) Nebenanlagen

Auf den privaten Grünflächen sind grundsätzlich nur solche baulichen Anlagen i. S. von § 14 BauNVO zulässig, die der jeweilig angrenzenden Wohnbebauung / dem angrenzenden Wohngebiet dienen und dieser / diesem zugeordnet und untergeordnet sind.

a) Nebenanlagen als Gebäude

Bauliche Anlagen als Gebäude (gem. § 2 Abs. 2 LBO BW) sind grundsätzlich nur im südlichen Bereich, in einem Abstandsbereich von jeweils 20 m an die im Süden angrenzenden Wohnbauflächen, zulässig (siehe Anlage Lageplan).

Diese sind in Summe / zusammengerechnet nur auf max. 2 % der gesamten als privaten Grünflächen festgesetzten Grundstücksflächen und bis max. 150 m³ Nettorauminhalt (Kappungsgrenze) zulässig.

b) Sonstige Nebenanlagen

Alle sonstigen baulichen Nebenanlagen wie gepflasterte Sitzplätze / Terrassen, Freisitze, Spiel- und Freizeitanlagen, Pools etc. (ausgenommen wasserdurchlässig geschotterte Zuwegungen und Brennholzstapel) sind grundsätzlich nur im südlichen Bereich, in einem Abstandsbereich von jeweils 20 m an die im Süden angrenzenden Wohnbauflächen, zulässig (siehe Anlage Lageplan).

Diese sind in Summe / zusammengerechnet inklusive der o.g. Flächen für Gebäude auf max. 10 % der gesamten als privaten Grünfläche festgesetzten Grundstücksflächen bzw. bis max. 200 m² Grundfläche (Kappungsgrenze) zulässig.

Die Lagerung von Brennholzscheiten aus unbehandeltem Holz als geschichtete Stapel inkl. üblicher Abdeckung für den Eigenbedarf (keine selbsttragende Überdachungen, kein Bau- und Abbruchholz oder Paletten etc.) ist auf den gesamten privaten Grünflächen grundsätzlich zulässig.

c) Einfriedungen

Einfriedungen sind auf den gesamten privaten Grünflächen grundsätzlich zulässig.

Hinweis: Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG), insbesondere von Abständen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, sind zu beachten.

Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Bartholomä, den __.__.2025

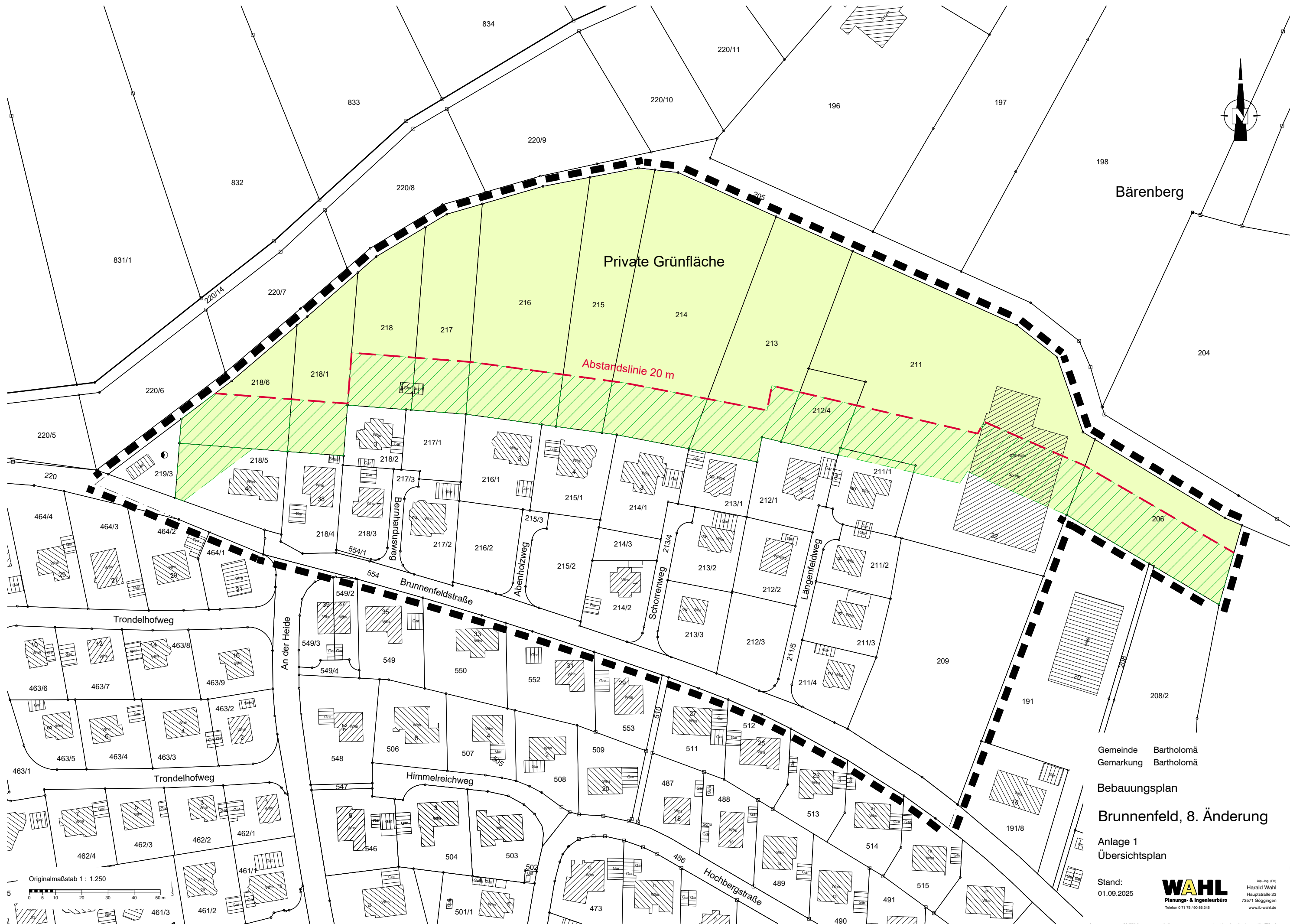
Rudolf Grimmbacher
(1. stellvertretender Bürgermeister)

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 44 BauGB und § 215 BauGB durch Einrücken in das Amtsblatt Nr. __ vom __.__.2025 öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am __.__.2025 in Kraft getreten.

Bartholomä, den __.__.2025

Rudolf Grimmbacher
(1. stellvertretender Bürgermeister)



Gemeinde Bartholomä
Gemarkung Bartholomä

Bebauungsplan
Brunnenfeld, 8. Änderung

Anlage 1
Übersichtsplan

Stand:
01.09.2025

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro
Telefon 0 71 75 / 90 80 245

Dipl.-Ing. (FH)
Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göppingen
www.h-wahl.de



Gemeinde Bartholomä
Gemarkung Bartholomä
Ostalbkreis

BEBAUUNGSPLAN

„Brunnenfeld, 8. Änderung“

BEGRÜNDUNG

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Dipl.-Ing. (FH)

Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen
www.ib-wahl.de

Inhaltsverzeichnis

Blatt

1	Allgemeines	3
1.1	Verfahren	3
1.2	Lage, Bestand	3
1.3	Ziele und Zweck	3
1.4	Alternativen	4
1.5	Planänderungen	4
1.6	Örtliche Planungen	4
1.7	Schutzgebiete	5
1.8	Angaben zum Plangebiet	5
1.9	Kosten, Finanzierung	5
1.10	Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
2.1	Private Grünflächen	10
3	Anlagen	
3.1	Bestandsplan	

1 Allgemeines

1.1 Verfahren

Diese Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, da die Grundzüge der vorhergehenden Planung nicht grundsätzlich berührt werden.

Darüber hinaus sind keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- oder Vogelschutzgebieten gegeben.

Ein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der üblichen Auslegungsfrist (1 Monat, mind. 30 Tage) begründen könnte (außergewöhnliche Zahl der betroffenen Belange, besonders umfängliche oder komplexe Unterlagen etc.), liegt erkennbar nicht vor.

Die Bebauungsplanänderung umfasst ausschließlich die textlichen Festsetzungen.

Eine neue Lageplanurkunde wird nicht erstellt, dieser gilt unverändert fort.

Die Örtlichen Bauvorschriften werden ebenfalls nicht verändert.

1.2 Lage, Bestand

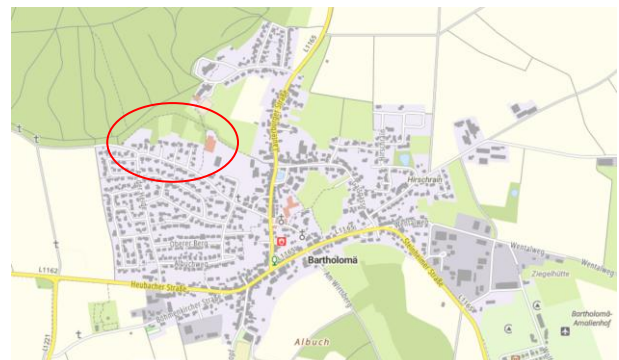
Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand, nördlich der Brunnenfeldstraße und südlich bzw. am Fuß des Bärenberg.

Es umfasst vollständig den bestehenden Bebauungsplan „Brunnenfeld“, welcher im südlichen Teil überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und im Norden eine private Grünfläche ausweist.

Die Wohnbauflächen sind überwiegend gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes mit Einfamilienhäusern bebaut.

Die private Grünfläche wird überwiegend als Grünland / Wiese sowie im direkten Anschluss an die Wohnbauplätze teilweise als erweiterte Gartenfläche genutzt.

Dementsprechend wurden in diesem Bereich auch mehrfach diverse bauliche Anlagen (Schuppen, Gewächshäuser, Terrassen, Pools etc.) in der Grünfläche errichtet.



1.3 Ziele und Zweck

Auslöser für diese Änderung des Bebauungsplans ist die Errichtung diverser baulicher Anlagen in der privaten Grünfläche, welche bauplanungsrechtlich nach den Festsetzungen des aktuellen Planes dort nicht zulässig sind.

Durch diese Bebauungsplanänderung sollen nun in der privaten Grünfläche im direkten Anschluss an die bestehende Wohnbebauung bauliche Anlagen in einem klar definierten und verträglichen Umfang zugelassen werden.

Hierdurch soll die Grundkonzeption der privaten Grünflächen für den überwiegenden Teil dieser Fläche, insbesondere im Norden zum Außenbereich hin, grundsätzlich erhalten bleiben. Im südlichen direkt an die Wohnbebauung angrenzenden Bereich sollen zu

Erweiterung der Gartenflächen auch verträgliche Nebenanlagen etc. zugelassen werden.

Hierzu werden u. a. die Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung, die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse, die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung der Gesamtmaßnahme mit einbezogen.

Um diesen Zielen möglichst gerecht zu werden, sollen Festsetzungen im Bebauungsplan für den planungsrechtlichen Teil (Bebauungsplan) unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in Verbindung mit den Erfordernissen der planerischen Aufgaben getroffen werden.

Bei der Auswahl der Festsetzungen wurden auch die beabsichtigten planerischen Nutzungen, die topographischen, geographischen und ökologischen Gegebenheiten berücksichtigt.

1.4 Alternativen

Alternativen zu der geplanten Bebauungsplanänderung sind keine gegeben, mit denen die o.g. städtebaulichen Ziele in vergleichbarer Weise erreicht werden könnten.

1.5 Planänderungen

Folgende Änderungen werden vorgenommen:

a) Bebauungsplan

- Zulassung von kleineren, genau definierten Nebenanlagen im nördlich, direkt an die Wohnbebauung angrenzenden südlichen Grünfläche zur Erweiterung der dort angrenzenden Hausgartenflächen.

b) Örtliche Bauvorschriften

- Keine

c) Lageplan

- Keine

1.6 Örtliche Planungen

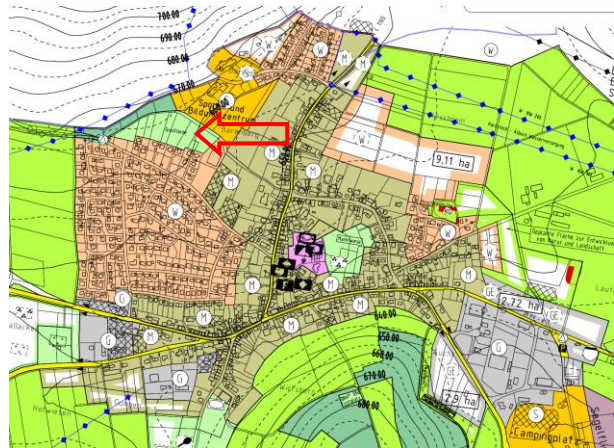
1.6.1 Bebauungspläne

Andere Bebauungspläne oder Satzungen werden von dieser Planung nicht direkt betroffen.

1.6.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein ist das Plangebiet im Süden als Wohnbaufläche (W) und im Norden als Grünfläche.

Diese Bebauungsplanänderung ist somit aus den Zielen des FNP entwickelt.



1.7 Schutzgebiete

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG / § 32 NatSchG) sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) und Wasserschutzgebiete sind von dieser Planung nicht direkt betroffen.

1.8 Angaben zum Plangebiet

1.8.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Bartholomä (siehe Lageplan)

vollständig: Flst. 206, 209, 211, 211/1, 211/2, 211/3, 211/4, 2115/5 (Längenfeldweg), 212/1, 212/2, 212/3, 212/4, 213, 213/1, 213/2, 213/4 (Schorrenweg), 214, 214/1, 214/2, 214/3, 215, 215/1, 215/2, 215/3 (Abendholzweg), 215, 216, 216/1, 216/2, 217, 217/1, 217/2, 217/3 (Bernhardusweg), 218, 218/1, 218/2, 218/3, 218/4, 218/5, 218/6, 219/3, 554/1

und teilweise: Flst. 220 + 554 (Brunnenfeldstraße)

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 5,4 ha.

1.9 Kosten, Finanzierung

1.9.1 Planungskosten

Die Planungskosten werden von der Gemeinde getragen.

1.10 Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Anwendung des 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) ist kein Umweltbericht und keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Von der Bebauungsplanänderung sind keine besonders geschützten Areale betroffen.

Im Rahmen der Abwägung ist zu prüfen, ob eine Eingriffshandlung und eine darauf zurückzuführende Eingriffswirkung vorliegen. Die Eingriffshandlung wird in § 14 BNatSchG als Veränderung bezeichnet und ist gegeben, wenn durch ein planmäßiges Handeln des Verursachers eine Abweichung vom vorherigen Zustand hervorgerufen wird.

Ein direkter Eingriff ist aufgrund der reinen Planänderung aktuell durch die Gemeinde nicht vorgesehen und in Umfang und Wirkung insbesondere auf den privaten Flächen daher derzeit weder zeitlich noch in Art und Umfang qualifizier- und quantifizierbar.

Eine wesentliche Beeinträchtigung besonders schützenswerte Pflanzen- und Tierarten innerhalb des Plangebietes ist aktuell nicht erkennbar.

Eine Inaugenscheinnahme ergab keine konkreten Anhaltspunkte für solch massive artenschutzrechtliche Konfliktpotentiale, welche die Bebauungsplanänderung ggf. nicht vollzugsfähig erscheinen lassen könnten.

Unabhängig hiervon müssen aufgrund der übergeordneten gesetzlichen Regelungen auch ohne die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens alle bisher hier schon baurechtlich zulässigen Maßnahmen im Bestand (Sanierung, Modernisierung, Abbruch, Freiräumungen, Neu- und Ersatzbauten etc.) die artenschutzrechtlichen Anforderungen einhalten, für deren Erfüllung der jeweilige Eigentümer / Bauherr verantwortlich ist.

Die nachfolgende Betrachtung der naturschutzrechtlichen Belange hat die Zielsetzung, Eingriffe weitgehend zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare Eingriffe durch Minimierungsmaßnahmen zu verringern oder ggf. durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Für das Planungsgebiet erfolgt eine qualitative Beurteilung verbal-argumentativ für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Fläche / Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Mensch / Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter, Emissionen / Abfall + Abwasser, Energie sowie der Wechselwirkungen, Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) und der Überwachung / Monitorings.

Schutzgut Tiere / Pflanzen

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut bzw. es sind noch einige Baulücken ohne wesentliche Anpflanzungen vorhanden.

Die Hausgärten sind Wohngebietstypisch gestaltet und bepflanzt.

Ein Verdacht auf eine direkte beachtliche Beeinträchtigung von Arten der landesweit oder bundesweit Roten Liste, des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie (EWG 1979) oder streng geschützter Arten im Plangebiet durch diese Planung liegt derzeit nicht vor.

Durch die im Umfang sehr geringe Inanspruchnahme der privaten Grünfläche für übliche Hausgartennutzen im direkten Anschluss an die Wohnbebauung sowie den in der näheren Umgebung potenziell reichlich vorhandenen Lebensräume und Ausweichmöglichkeiten ist davon auszugehen, dass keine europarechtlich geschützte Arten und besonders geschützte Arten ohne europarechtlichen Schutz in ihrer lokalen Population gefährdet werden.

Schutzgut Fläche / Boden

Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust an Lebensraum.

Eine Vermeidungsmaßnahme stellt die Beachtung des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dar.

Weiterhin darf überschüssiger Mutterboden nicht vernichtet werden sondern sollte auf die angrenzenden Freiflächen aufgebracht werden.

Durch die im Umfang sehr geringe Inanspruchnahme der privaten Grünfläche für übliche Hausgartennutzen im direkten Anschluss an die Wohnbebauung ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu rechnen.

Schutzgut Wasser

Flächenversiegelung führt zum Verlust der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Grundwasserneubildungsfläche.

Durch die im Umfang sehr geringe Inanspruchnahme der privaten Grünfläche für übliche Hausgartennutzen im direkten Anschluss an die Wohnbebauung ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt zu rechnen.

Als Vermeidungsmaßnahme soll Oberflächenwasser nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern über Verdunstung und Versickerung direkt dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt oder in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser im Haus oder für die Gartenbewässerung verwendet werden.

Schutzgut Luft / Klima

Flächenversiegelung führt zu einer Verringerung von Kaltluftproduktionsflächen und wirkt sich durch die Erwärmung negativ auf das Mikroklima aus.

Durch die im Umfang sehr geringe Inanspruchnahme der privaten Grünfläche für übliche Hausgartennutzen im direkten Anschluss an die Wohnbebauung ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Eine beachtliche zusätzliche Auswirkung der Neubebauung auf klimatische Bedingungen oder die Frischluftzufuhr wird nicht in erheblichem Maße erwartet, da die betreffenden Flächen von bestehenden Bebauungen umgeben sind.

Schutzgut Landschaft

Eine Bebauung führt zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Aufgrund der Lage im Ort und den benachbarten Bestandsbebauungen und durch die im Umfang sehr geringe Inanspruchnahme der privaten Grünfläche für übliche Hausgartennutzen im direkten Anschluss an die Wohnbebauung, ergeben sich nur unerhebliche Auswirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Eine Bebauung führt zu umweltbezogenen Auswirkungen auf die im Gebiet und darum wohnende Bevölkerung und der damit zusammenhängenden Erholungseignung.

Auf Grund der an die Umgebung angepasste geplanten Nutzung durch die im Umfang sehr geringe Inanspruchnahme der privaten Grünfläche für übliche Hausgartennutzen im direkten Anschluss an die Wohnbebauung werden nur geringe Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Gebiet oder in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen erwartet.

Die bestehenden Wohnhäuser, versiegelte Hofflächen und Gärten, die angrenzenden Straßen stellen eine starke Vorbelastung für die Erholungseignung des Gebietes dar.

Kultur- und Sachgüter

Durch die vorgesehene Bebauung werden keine Kultur- und Sachgüter von besonderer gesellschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

Emissionen / Abfall + Abwasser

Durch die geplante Nutzung sind keine erheblichen Emissions-, Abfall- oder Abwasserarten zu erwarten. Die Entsorgung von unproblematischen haushaltstypischen Abfällen erfolgt durch das örtliche Abfallentsorgungsunternehmen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur örtlichen Kläranlage.

Energie

Auf den Dachflächen der neu entstehenden Gebäude sind Photovoltaik- oder Sonnenkollektoranlagen grundsätzlich zulässig.

Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße. Dabei sind keine wesentlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge aufgrund der vorgesehenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zu erwarten.

Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die geplante Bebauungsplanänderung könnte die Grünfläche nicht mit baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden.

Ohne eine Bebauung würde der Bereich weiterhin der vorhandenen Nutzung unterliegen und seine bisherige Funktion für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Biotop- und Artenschutz ausüben.

Überwachung / Monitoring

Nach § 4c BauGB überwachen die Kommunen als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Die Kommunen können dabei neben eigenen Überwachungsmaßnahmen insbesondere auch Informationen und Überwachungsmaßnahmen der Umweltfachbehörden nutzen oder Informationen sachkundiger Spezialisten.

Zusammenfassung

- a) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
 - nicht erforderlich
- b) •Interne CEF – Ausgleichs bzw. Kompensationsmaßnahmen
 - nicht erforderlich
- c) Externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
 - nicht erforderlich

- d) Externe CEF - Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
- nicht erforderlich •

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die bauleitplanerische Änderung derzeit keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Private Grünflächen

Mit der Änderung der Festsetzung der privaten Grünfläche sollen im direkt an die Wohnbauflächen angrenzenden Bereichen eine Nutzung als üblicher Hausgarten inkl. der Erstellung von hierfür üblichen Nebenanlagen in einem klar definierten und vertraglichen Umfang ermöglicht werden.

Dies entspricht den aktuellen Nutzungen dort und ist angemessen und entspricht den städtebaulichen Zielen.

Der überwiegende und an den Außenbereich angrenzende nördliche Bereich bleibt uneingeschränkt der bisherig festgesetzten Nutzung vorbehalten.

Die Abstandslinie von 20 zu den Grundstücken der bestehenden Wohnbaugrundstücke (WA-Flächen) orientiert sich an den grundsätzlichen städtebaulichen Zielen, den überwiegenden Teil der Grünflächen von unerwünschten Nutzungen freizuhalten und ein unverhältnismäßiges hinauswachsen von baulichen Anlagen aller Art in den Außenbereich zu unterbinden.

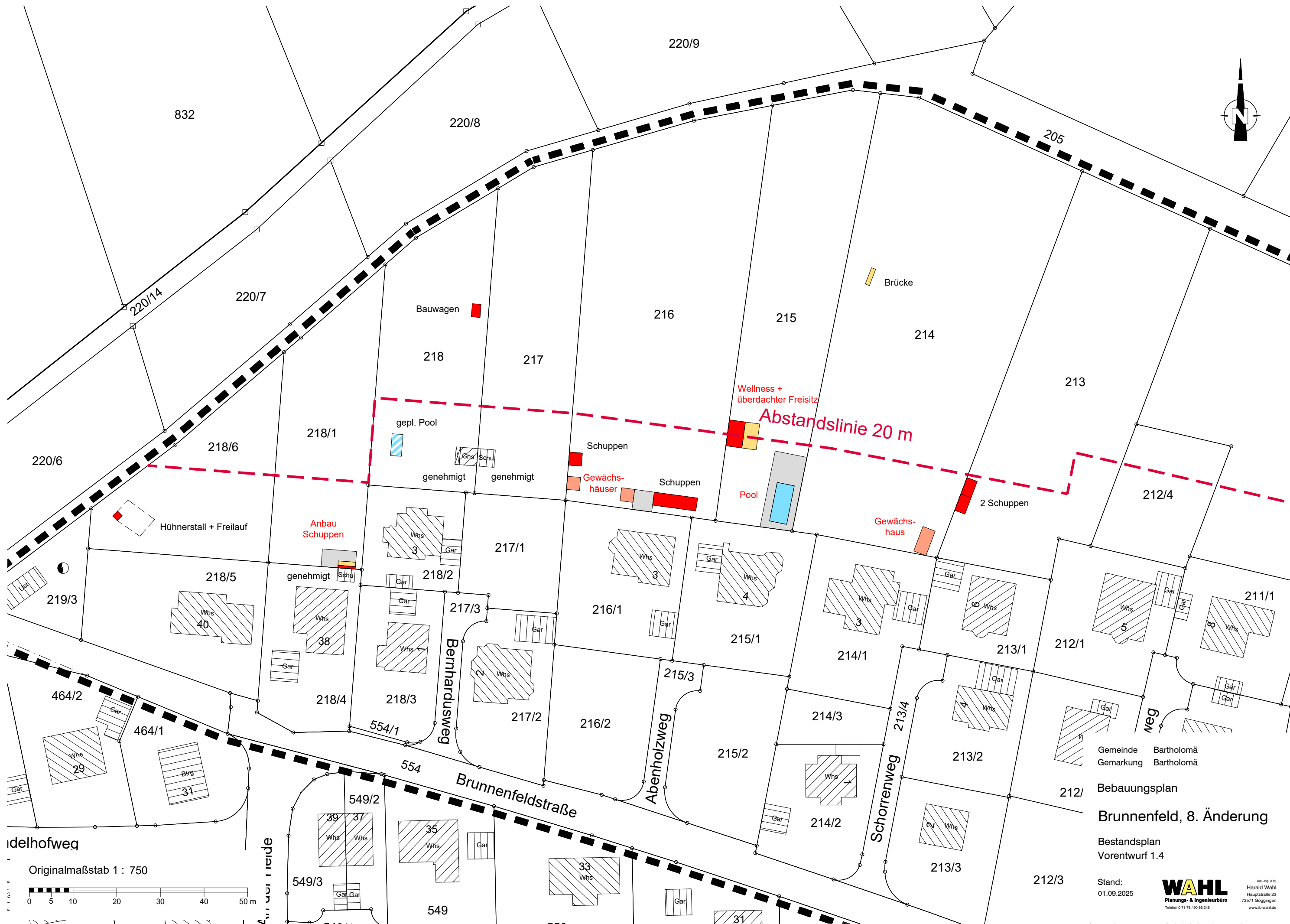
Der Abstand wird als angemessen erachtet, da die übliche Bauplatztiefe der Wohnbaugrundstücke im Gebiet ca. 30 m beträgt, vereinzelte Grundstücke bis zu 40 m tief sind und die in Ergänzung der Gartenflächen zusätzlich nutzbaren Teile der Grünfläche 50 % der üblichen Bauplatztiefen und somit ebenfalls ungefähr die Hälfte der als Wohnbauflächen ausgewiesenen Grundstücksflächen nicht überschreiten soll.

Dies entspricht in Anlehnung an die Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde auch aufgerundet ca. 50 % der Tiefenbegrenzung von 35 m für Grundstücksteile, welche vom Innenbereich in den Außenbereich übergehen.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom __.__.2025 zugrunde.

Bartholomä, den __.__.2025

Rudolf Grimmbacher
(1. stellvertretender Bürgermeister)



Gemeinde Bartholomä
Gemarkung Bartholomä

Bebauungsplan
Brunnenfeld, 8. Änderung

Bestandsplan
Vorentwurf 1.4

Stand:
01.09.2025

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro
Telefon 0 71 75 / 90 80 245
www.b-wahl.de

Dipl.-Ing. (FH)
Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Gögglingen
www.b-wahl.de