



**Gemeinde Empfingen
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Nordwestliche Dettenseer Straße“
- 1. Änderung**

**Nach §13a BauGB
in Empfingen**

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis.....	1
II.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
III.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	4
IV.	Ziele und Zwecke der Planung.....	7
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	7
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	7
3.	Kennzahlen vorhandener Bebauung für die Definition der städtebaulichen Zielsetzung.....	7
V.	Städtebauliche Konzeption.....	8
1.	Bauliche Konzeption.....	8
2.	Verkehrliche Erschließung.....	8
3.	Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser.....	8
VI.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	9
1.	Arten und Biotope.....	9
2.	Boden.....	9
3.	Grund- und Oberflächenwasser.....	9
4.	Klima und Luft.....	9
5.	Ortsbild und Erholungsfunktion.....	10
6.	Kultur und Sachgüter.....	10
7.	Mensch und Erholung.....	10
8.	Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs.....	10
9.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	10
VII.	Art des Bebauungsplanverfahrens.....	11
VIII.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
1.	Art der Nutzung.....	11
2.	Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	11
3.	Zulässige Grundflächen.....	11
4.	Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	11
5.	Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.....	12
6.	Flächen die von Bebauung freizuhalten sind.....	12
7.	Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
IX.	Örtliche Bauvorschriften.....	13
1.	Dachform und Dachneigung.....	13
2.	Fassaden- und Dachgestaltung.....	13
3.	Definition von Carports.....	13

4.	Werbeanlagen.....	13
5.	Gestaltung unbebauter Flächen.....	13
6.	Einfriedungen.....	13
7.	Geländemodellierungen.....	13
8.	Antennen.....	13
X.	Anlagen.....	14

I. Planerfordernis

Der Eigentümer des Flurstücks Nr. 515 möchte auf seinem Grundstück ein weiteres Wohngebäude errichten. Dies ist aufgrund der Größe des Grundstücks möglich, allerdings lässt das festgesetzte Baufenster im rechtskräftigen Bebauungsplan „Nordwestliche Dettenseer Straße“ vom 07.11.1986 keine weitere Bebauung auf dem Grundstück zu. Da es sich um eine bauliche Entwicklung im Innenbereich handelt und somit im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB ist, befürwortet der Gemeinderat das Vorhaben. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets sicherzustellen, soll der Bebauungsplan „Nordwestliche Dettenseer Straße“ im geplanten Bereich im Zuge einer Deckblattänderung überarbeitet werden. Um eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen, werden sowohl die Planungsrechtlichen Festsetzung, wie auch die Örtlichen Bauvorschriften in diesem Teilbereich geändert. Im restlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Nordwestliche Dettenseer Straße“ vom 07.11.1986 bleiben die Festsetzungen erhalten.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Empfingen in Richtung Dettensee. Östlich grenzt die Dettenseer Straße an, nördlich schließt eine öffentliche Grünfläche und westlich landwirtschaftliche Fläche an. Im Süden folgt Wohnbebauung (s. Abb. II-1).

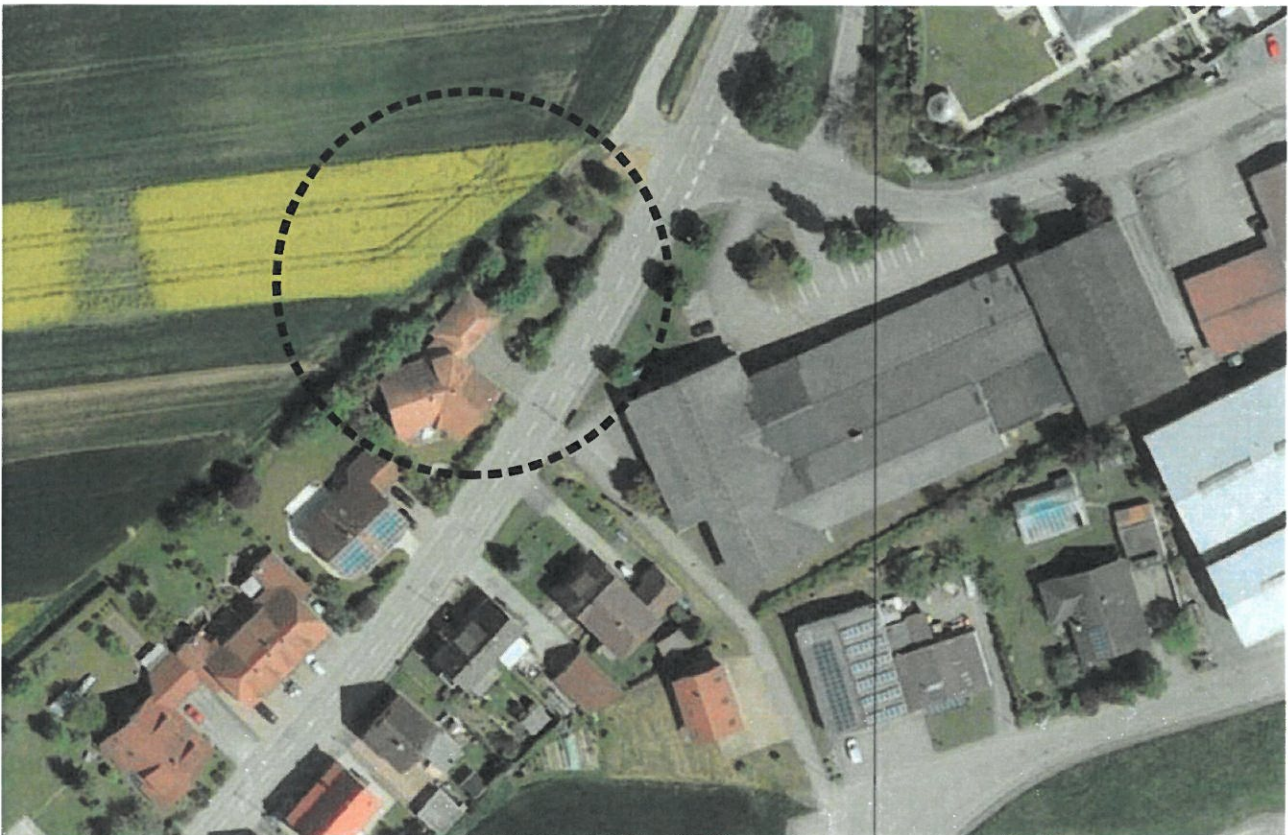


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 398,98 m² beinhaltet den nordöstlichen Teil des Flurstücks Nr. 515.

Er wird begrenzt

Im Norden: durch das Flurstück Nr. 1412;

Im Osten: durch die Flurstücke Nr. 509 (Gehweg) und 116, Dettenseer Straße

Im Süden: durch das Flurstück Nr. 514;

Im Westen: durch das Flurstücke Nr. 1498 (landwirtschaftlicher Weg).

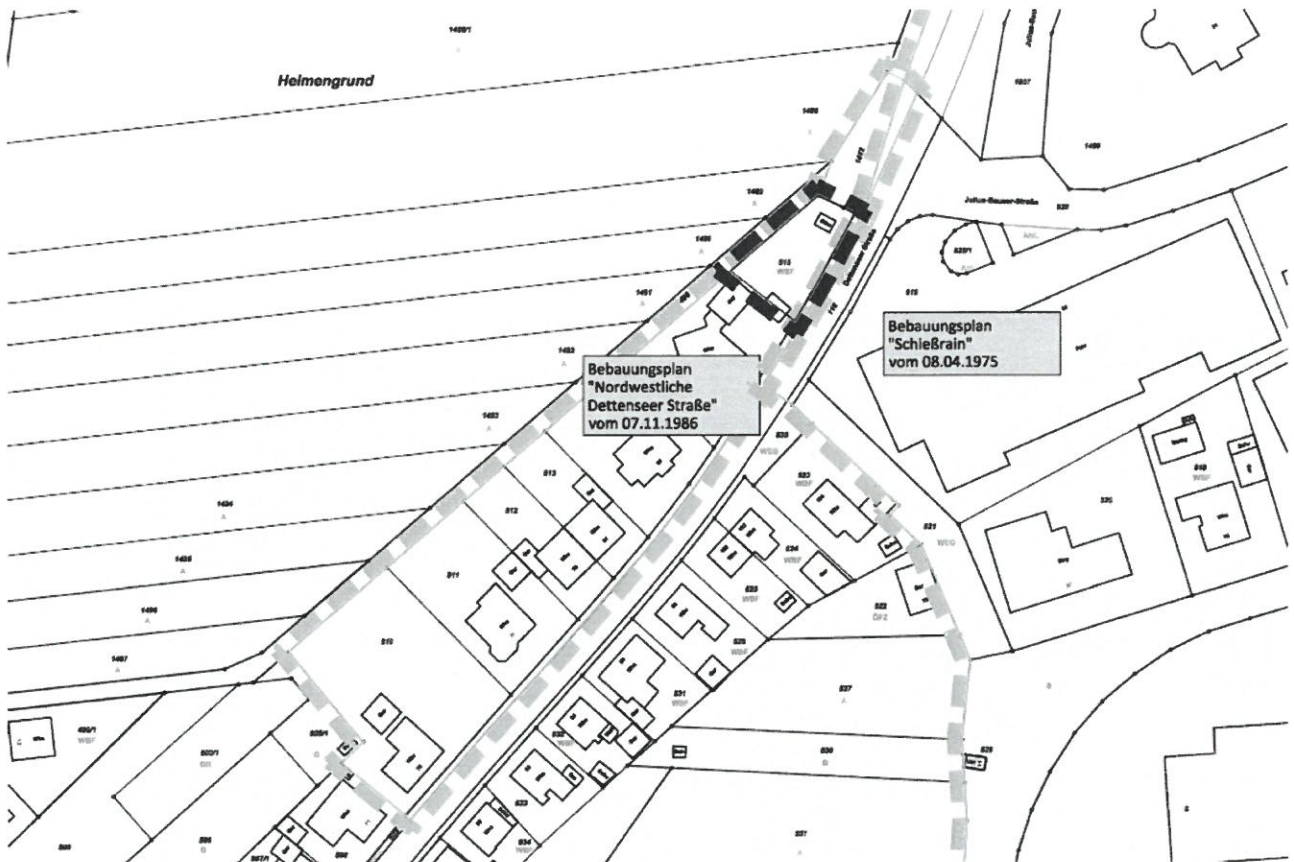


Abb. II-2: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nordwestliche Dettenseer Straße“

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Bestehende Siedlungsfläche.
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft.
Rechtskräftige Bebauungspläne	„Nordwestliche Dettenseer Straße“ vom 07.11.1986.
Landschaftsschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Naturschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Besonders geschützte Biotope	Nicht vorhanden.
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht vorhanden.
Waldabstandsflächen	Nicht vorhanden.
Oberflächengewässer	Nicht vorhanden.
Wasserschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	Nicht vorhanden.
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem})	Nicht vorhanden.
Klassifizierte Straßen und Bahnlagen	Nicht vorhanden.

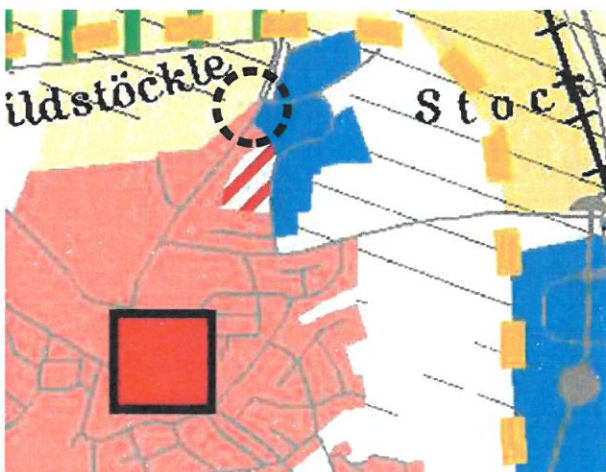


Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan

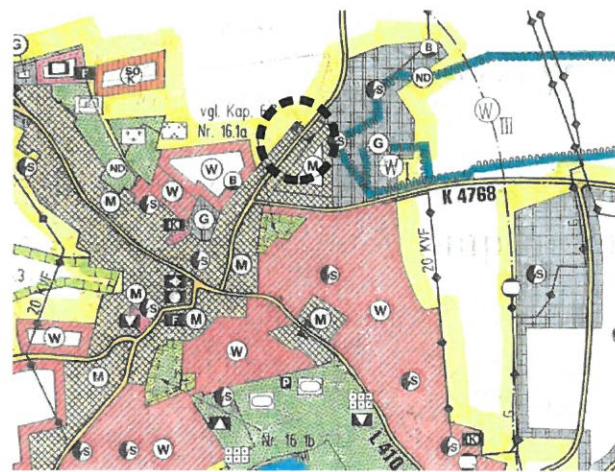


Abb. 2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald vom 21.03.2005 einschließlich dem Teilregionalplan Landwirtschaft vom 13.07.2016 (s. Abb. 1) wird die Fläche als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan (s. Abb. 2) der Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N. wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, jedoch wird in der derzeit laufenden Digitalisierung des Flächennutzungsplans eine Anpassung dieser Fläche als Mischgebietsfläche vorgenommen. Da die Änderung des Bebauungsplans die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets vorsieht, muss der Flächennutzungsplan

nachrichtlich berichtigt werden.

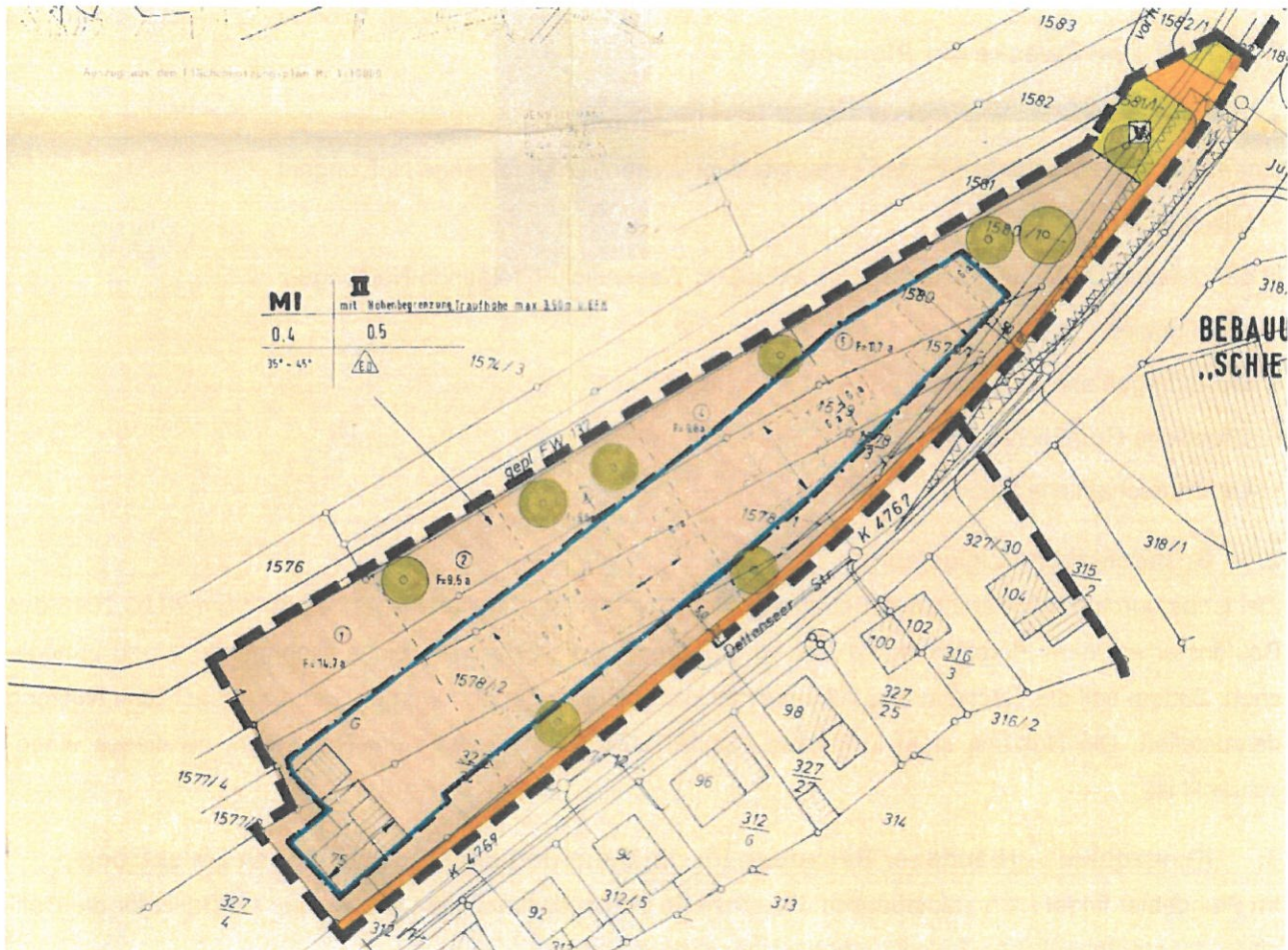


Abb. 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Nordwestliche Dettenseer Straße“ vom 07.11.1986

Das Plangebiet liegt vollständig im rechtskräftigen Bebauungsplan „Nordwestliche Dettenseer Straße“ vom 07.11.1986.

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

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Mischgebiet.

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

- Mischgebiet,
- Gewerbegebiete,
- öffentliche Grünfläche,
- Landwirtschaftliche Fläche.

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Ziel ist es durch die Änderung des Bebauungsplans „Nordwestliche Dettenseer Straße“ vom 20.03.2018 das Baufenster auf dem Flurstück Nr. 515 zu vergrößern, um die Errichtung eines Wohngebäudes zu ermöglichen. Zudem soll die Fläche in eine Allgemeines Wohngebiet geändert werden, um die tatsächliche Nutzung darzustellen. Die Nutzung steht in keinem Konflikt zum Gewerbegebiet im Nordosten, da dieses eingeschränkt ist.

3. Kennzahlen vorhandener Bebauung für die Definition der städtebaulichen Zielsetzung

Im Plangebiet findet man städtebaulich differenzierte Bestandssituationen vor, welche als Basis für die Definition der städtebaulichen Zielsetzungen herangezogen werden.

Haustypen	Einzel- und Doppelhäuser.
Bauweise	Offen.
Durchschnittliche GRZ	0,4.
Durchschnittliche GFZ	0,5.
Vorhandene Dachformen	Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35° - 45°.

V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

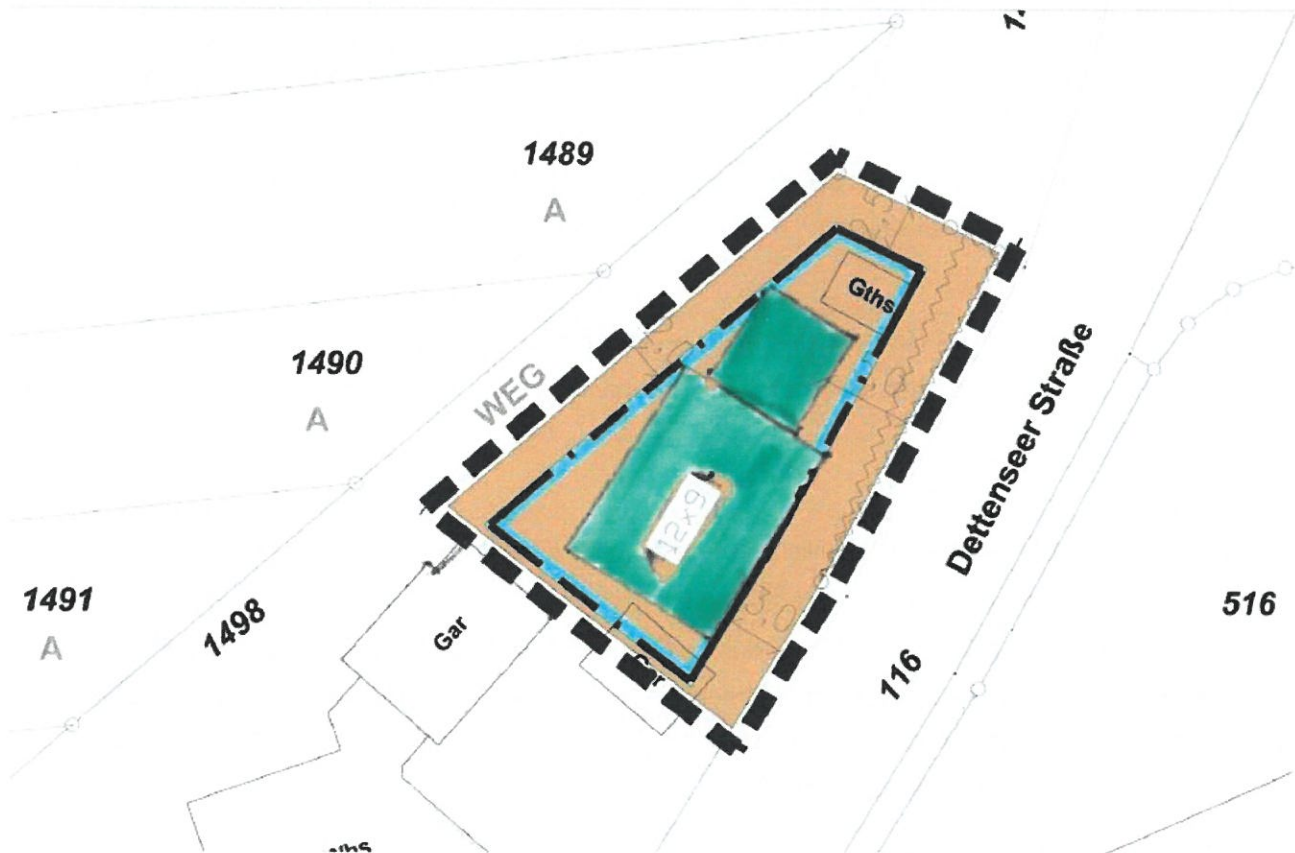


Abb. 4: Städtebauliche Konzeption

2. Verkehrliche Erschließung

Erfolgt, wie bisher, über die Dettenseer Straße.

3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser

Eine Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser ist über die vorhandenen Leitungen in der Dettenseer Straße möglich.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

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.

Außerdem wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, mit dem Ergebnis, dass keine negative Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

1. Arten und Biotope

Besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten treten im Gebiet nicht auf und sind nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Biotopausstattung auch nicht zu erwarten.

2. Boden

Die geplante Baufläche umfasst ausschließlich bereits anthropogen überformte Flächen, die für die einzelnen Bodenfunktionen von untergeordneter Bedeutung sind.

Eine Zunahme des Versiegelungsgrades ist durch die zusätzliche Erschließung und Gebäudeflächen gegeben. Es wird empfohlen, die unbebauten Flächen als Grünflächen zu entwickeln und den überschüssigen Oberboden auf den Freiflächen im Geltungsbereich aufzubringen. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind somit nicht zu erwarten.

3. Grund- und Oberflächenwasser

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung sind als nicht erheblich einzustufen.

4. Klima und Luft

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes, der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung und der geplanten Nutzung ist der Eingriffsbereich von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse. Auch nach erfolgter Bebauung verbleibt ein entsprechender Freiflächenanteil. Luftaustauschbahnen mit Abfluss in besiedelte Bereiche sind nicht betroffen. Es sind keine Beeinträchtigungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

5. Ortsbild und Erholungsfunktion

Landschaftsbild bestimmend ist eine strukturarme Ackerfläche, die sich im Norden und Westen an den Geltungsbereich anschließen. Nach Süden schließt Wohnbebauung an. Im Osten grenzt die Dettenseer Straße, gefolgt von gewerblich genutzten Hallen und Wohngebäuden. Für das Landschaftsbild und die Erholungseignung bleibt der Bereich von untergeordneter Bedeutung.

Somit ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen.

6. Kultur und Sachgüter

Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

7. Mensch und Erholung

Aus den gegebenen Informationen ist abzuleiten, dass keine bedeutsamen Funktionen oder Nutzungen des Menschen von der Planung betroffen sind.

Bezüglich des Schutzgutes Erholung ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen. Im überplanten Bereich befinden sich keine Einrichtungen für die öffentliche Erholungsnutzung.

8. Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Arten und Biotop, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Ortsbild und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie den Menschen kommt zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind, und keine Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber dem derzeitigen Bestand und gegenüber den bisherigen Festsetzungen zu erwarten ist.

9. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorliegt.

VII. Art des Bebauungsplanverfahrens

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

VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dies entspricht der geplanten Nutzung des Gebiets. Es wird weitgehend dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung gefolgt. Lediglich Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden aufgrund der Lage des Plangebiets nicht zugelassen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zu Straßen und der Zielsetzung, lange Grundstückszufahrten- damit einhergehend eine hohe Bodenversiegelung- zu vermeiden.

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes.

3. Zulässige Grundflächen

Die maximal zulässige Grundflächenzahl entspricht dem umgebenden Bebauungsplan „Nordwestliche Dettenseer Straße“ und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes.

4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen

4.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Die maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhe in Bezug auf die angrenzende Straße beträgt 6,00 m bzw. 9,00 m. Dadurch ist die Errichtung eines weiteren zeitgemäßen Wohnhauses möglich.

4.2. Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse entspricht dem umgebenden Bebauungsplan „Nordwestliche Dettenseer Straße“ und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes.

5. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Die Regelungen zu Nebenanlagen entsprechen weitestgehend den Formulierungen in der BauNVO, da im Plangebiet kein besonderer Regelungsbedarf in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen vorliegt.

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine ausreichende Flexibilität bei Hochbauplanungen zu gewährleisten.

Im Hinblick auf die Freiraumqualität wird jedoch festgesetzt, dass Garagen einen Mindestabstand von 5,50 m und Carports einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straße einhalten müssen. Damit wird der Aspekt berücksichtigt, dass die Flächen vor einer Garage - zumindest temporär, als Stellplatzflächen für einen PKW, genutzt werden können. Die Mindestdtiefe von 5,50 m zur Straße stellt sicher, dass die dort abgestellten PKWs nicht in den Straßenraum ragen. Zum angrenzenden Feldweg ist zudem ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

6. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Um die Verkehrssicherheit gewährleisten zu können, werden Sichtfenster festgesetzt, welche von ständigen Sichthindernissen > 0,8 m freizuhalten sind.

7. 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.

IX. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform und Dachneigung

Die Wahl der Dachform ist frei, um auch „zeitgemäße“ Dachformen zu ermöglichen.

2. Fassaden- und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden. Zudem ist zum Schutz des Grundwassers die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, nicht zulässig.

3. Definition von Carports

Da der Begriff Carport nicht eindeutig definiert ist, erfolgt diese Definition in den örtlichen Bauvorschriften. Dies ist erforderlich, da Carports mit einem deutlich geringeren Abstand zur Straßenverkehrsfläche errichtet werden dürfen als Garagen, weil sie nicht an allen Seiten geschlossen sind und damit die gewünschte Transparenz in der Zone zwischen Straße und Gebäude gewährleisten. Mit der Legaldefinition wird sichergestellt, dass ein Bauwerk an der Straße an mindestens zwei Seiten offen sein muss.

4. Werbeanlagen

Um Beeinträchtigungen der Verkehrsteilnehmer zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen.

5. Gestaltung unbebauter Flächen

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter.

6. Einfriedungen

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

7. Geländemodellierungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb zulässige Geländeänderungen in den Bauvorschriften geregelt werden.

8. Antennen

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenempfang. Die zulässige Anzahl von Antennen pro Gebäude wird daher beschränkt und es wird geregelt, dass die gestalterisch unerwünschte Anbringung von mehreren „Satellitenschüsseln“ an einem Gebäude unterbleibt.

X. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 05.03.2018

Verfahrensvermerke:

Fassung vom 12.03.2019 für die Sitzung am 09.04.2019

Bearbeiter:

Laura Digiser

BÜROGRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Dettenseer Str. 23

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

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

Ausgefertigt Gemeinde Empfingen, den 10.04.2019

F. Truffner



Ferdinand Truffner (Bürgermeister)