Bebauungsplan „Heimatblick“

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 1 BauGB -

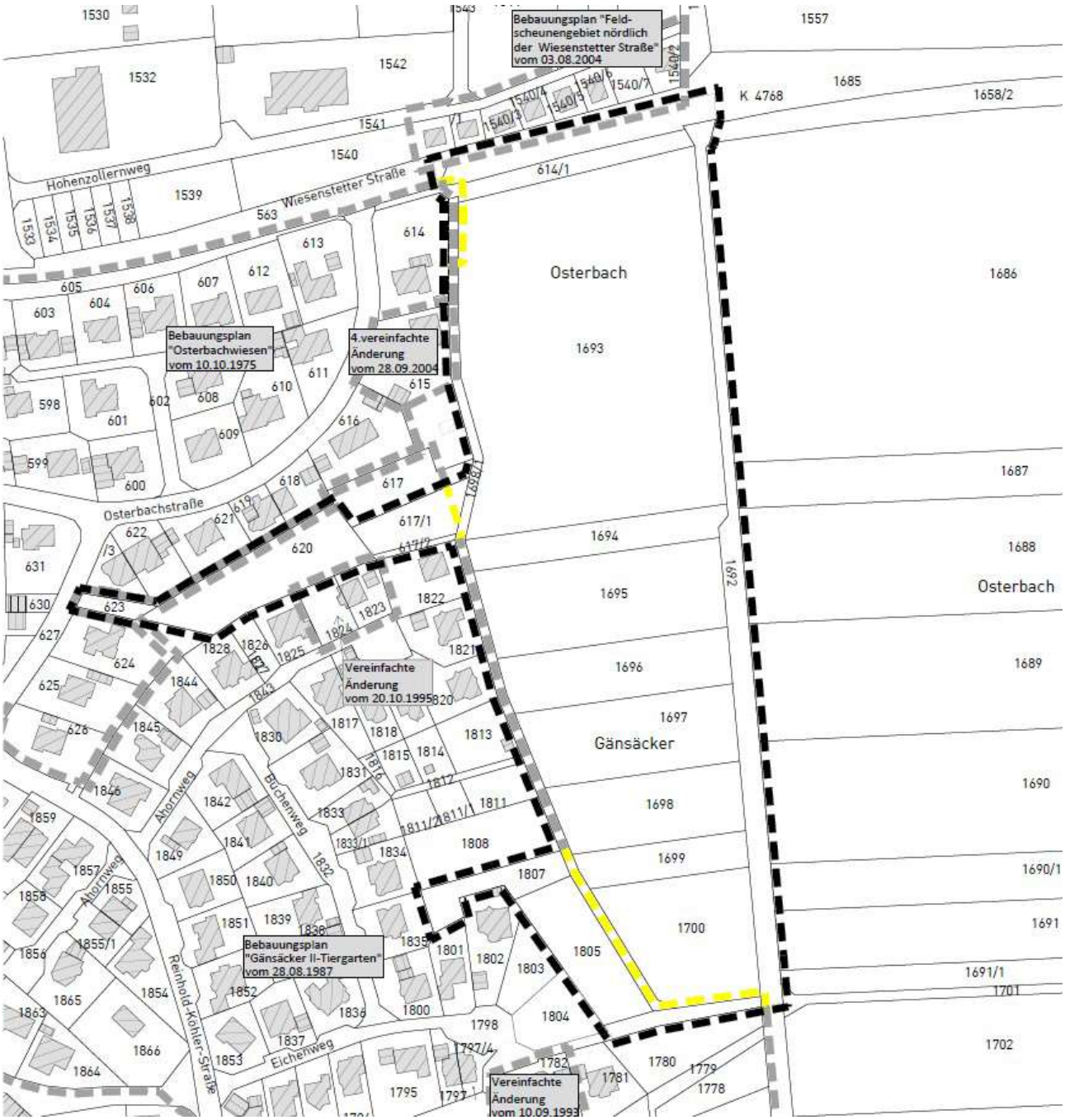
Am 18.11.2025 hat der Gemeinderat der Gemeinde Empfingen in seiner öffentlichen Sitzung den Vorentwurf des Bebauungsplans sowie den Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14.10.2025 gebilligt und die frühzeitige öffentliche Auslegung gem. § 3 Absatz 1 BauGB beschlossen.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Empfingen. Im Süden und Westen grenzen bestehende Siedlungsflächen an. Im Norden befindet sich das bestehende Schuppengebiet "Feldscheune nördlich der Wiesenstetter Straße" und im Osten wird das Gebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgrenzt. Ca. 220 m weiter östlich befindet sich das Gewerbegebiet Autobahnkreuz.Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 4,252 ha beinhaltet die Flurstücke Flst. 1693, Flst. 1694, Flst. 1695, Flst. 1696, Flst. 1697, Flst. 1698, Flst. 1699, Flst. 1700, Flst. 1798 i.T., Flst. 1805, Flst. 1807,Flst. 1698/1, Flst. 617/1, Flst. 617/2, Flst. 620, Flst. 623, Flst. 614/1 i.T., Flst. 563 i.T. (Wiesenstetter Straße), Flst. 1685 i.T. (K4785), Flst. 1692 i.T..

Der exakte räumliche Geltungsbereich ist der untenstehenden Plandarstellung zu entnehmen.

In Zusammenhang mit dem Bebauungsplan werden folgende planexterne naturschutzrechtliche



Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Anlage von FFH-Mähwiesen im Umfang von 20.526 m² auf dem Flst. 2044 Gemarkung Empfingen (siehe Anlage 1).
- Bodenauftrag im Umfang von ca. 10.162 m² auf den Flst. 1519 und 1519/1 Gemarkung Empfingen (siehe Anlage 2)
- Weitere Ausgleichsmaßnahmen zur Deckung des ÖP-Defizits werden im weiteren Verfahren festgelegt und ergänzt.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanverfahrens

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen aufgrund des Bedarfs an weiterem Wohnraum mit u.a. auch kleineren Wohneinheiten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebiets in Empfingen geschaffen werden. Damit kann an die bestehenden Wohngebiete „Osterbachwiesen“ und „Gänsäcker II-Tiergarten“ angeschlossen werden.

3. Umweltbezogene Informationen

Neben dem Planentwurf sind folgende wesentliche umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen (teilweise in Form von Fachgutachten) verfügbar:

- Umweltbericht mit Aussagen zur Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen der Planung und möglichen Betroffenheiten von Menschen (insb. Wohn- und Erholungsfunktionen), Pflanzen und Tieren (insb. Lebensraum), der biologischen Vielfalt und des Artenschutzes, Boden (insb. Flächenversiegelung), Wasser (insb. der Rückhalt und die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers), Klima (insb. Kaltluft- und Frischluftproduktion), des Landschafts- und Ortsbildes (Beeinträchtigung als Folge der Bebauung) sowie von Kultur- und Sachgütern und deren jeweiliger Wechselwirkungen vom 14.10.2025.
  Zudem die Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter.
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Aussagen zu den vom Vorhaben betroffenen Biotop- und Habitatstrukturen und der vorhabensbedingten Betroffenheit von planungsrelevanten Arten sowie der auf dieser Basis zu ergreifenden Maßnahmen vom 14.10.2025.

4. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Der Vorentwurf des Bebauungsplans, bestehend aus

- zeichnerischem Teil,
- Textteil,
- örtlichen Bauvorschriften und
- Begründung inklusive Anlagen (Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag inkl. saP-Bögen, Begründung zur Bedarfsermittlung Wohnbauflächen mit Anlagen)

wird in der Zeit vom 01.12.2025 bis einschließlich 12.01.2026 im Internet unter https://www.empfingen.de/rathaus-service/aktuelles/oeffentliche-bekanntmachungen/seite-1/suche-none veröffentlicht.
In diesem Zeitraum kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu den Planungen äußern.
Es wird auf folgendes hingewiesen:

- Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.
- Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.
- Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (Mailadresse: Theo.Walz@empfingen.de); sie können bei Bedarf aber auch schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Gemeinde Empfingen, Bauamt, Mühlheimer Straße 2, 72186 Empfingen während der üblichen Dienststunden oder nach Terminvereinbarung abgegeben werden.
- Stellungnahmen sollten die volle Anschrift des Verfassers bzw. der Verfasserin enthalten.
- Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Planunterlagen bei der Gemeinde

Empfingen, Bauamt, Mühlheimer Straße 2, 72186 Empfingen während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.