Gemeinde Empfingen
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan „Heimatblick“

Regelverfahren

in Empfingen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 14.10.2025

Vorentwurf

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 ... 3

3. Art des Bebauungsplanverfahrens ... 4

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen ... 4

4.1 Übergeordnete Planungen ... 5
4.2 Bestehende Bebauungspläne ... 8
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete ... 9
4.4 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien ... 10

5. Ziele und Zwecke der Planung ... 11

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung ... 11
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung ... 11

6. Planungsalternativen / Städtebauliche Konzeption ... 12

6.1 Planungsalternativen ... 12
6.2 Bauliche Konzeption ... 12
6.3 Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz ... 13
6.4 Verkehrliche Erschließung ... 13
6.5 Grün- und Freiraumstruktur ... 14
6.6 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser ... 14

7. Umwelt- und Artenschutzbelange ... 16

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht ... 16
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ... 16
7.3 Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren ... 16
7.4 Verkehrslärmimmissionen ... 17
7.5 Gewerbelärmimmissionen ... 17
7.6 Staub- und Geruchsimmissionen ... 17
7.7 Berücksichtigung von Starkregenereignissen ... 17

8. Planungsrechtliche Festsetzungen ... 18

8.1 Art der Nutzung ... 18
8.2 Maß der baulichen Nutzung ... 18
8.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen ... 20
8.4 Flächen für Stellplätze ... 20
8.5 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind ... 20
8.6 Verkehrsflächen ... 20
8.7 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen ... 21
8.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung ... 21

8.9 Öffentliche und private Grünflächen 21
8.10 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 21
8.11 Flächen für Leitungsrecht 21
8.12 Bindung für Bepflanzungen 22

9. Örtliche Bauvorschriften 23

9.1 Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte 23
9.2 Fassaden und Dachgestaltung 23
9.3 Werbeanlagen 23
9.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen 23
9.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen 24
9.6 Anlagen zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser 24

10. Anlagen 25

1. Planerfordernis

Die Gemeinde Empfingen liegt lt. Regionalplan an der regionalen Entwicklungsachse Empfingen – Haigerloch – Hechingen – Burladingen mit Schwerpunkt Siedlungs- und Gewerbeentwicklung. Als Verbindungen zwischen Ober- und Mittelzentren stellen die Entwicklungsachsen ein Instrument der Bündelung von Verkehrs- und Vorsorgeinfrastruktur dar.

Die Nachfrage nach Bauplätzen für Wohnraum in Empfingen ist weiterhin sehr hoch. Das gute Arbeitsplatzangebot in Empfingen und Umgebung und die direkte verkehrliche Anbindung an die A81 verstärken diese Situation. Um einer Abwanderung der jüngeren Generation und somit einer Veränderung der Altersstruktur der Gemeinde entgegenzuwirken, sieht es die Kommune als hoheitliche Aufgabe jungen Familien Baugrund zur Verfügung zu stellen. Nur mit einer guten Bevölkerungsstruktur kann eine Gemeinde wie Empfingen die infrastrukturellen Herausforderungen der Zukunft in Angriff nehmen. Der Erhalt von Schulen, Kindergärten, ein funktionierendes Vereinsleben und die Wahrnehmung von Aufgaben hängen maßgebend von einer starken intakten Bevölkerung ab.

Für die Realisierung möglicher Innenentwicklungsmaßnahmen wurde seitens der Gemeinde ein Entwicklungskonzept aufgestellt, in welchem Potentiale festgestellt und bereits erste städtebauliche Entwürfe erarbeitet wurden. Nachdem die Grundstücksverfügbarkeiten möglicher Baugebiete überprüft wurden, ist allerdings kurzfristig keines dieser Gebiete realisierbar. Örtliche Baulücken befinden sich überwiegend im Privatbesitz.

Den aktuell dringenden Bedarf an Wohnbauplätzen kann die Gemeinde nicht decken und benötigt weitere Flächen für die bereits ortsansässigen Einwohner. Hinzu kommt die steigende Nachfrage nach Baugrundstücken von Auswärtigen, vor allem aus dem Ballungsgebiet Stuttgart. Der Möglichkeit eines Zuzugs dieser jüngerer Familien kann aktuell ebenfalls nicht nachgekommen werden. Auch sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde keine Wohnbauflächen mehr ausgewiesen, welche für eine Entwicklung herangezogen werden können. Die Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes zeigt eine stets positive Bevölkerungsentwicklung bis im Jahr 2040.

Aus diesem Grund wurde bereits im Jahr 2018 eine Standortalternativenprüfung veranlasst, mit dem Ergebnis, dass es vier potentielle Entwicklungsflächen auf Empfinger Gemarkung gibt. Eines der Gebiet wurde inzwischen im Gewann „Brühlweg“ realisiert und teilweise bebaut. Innerhalb dieses Gebiets stehen der Gemeinde derzeit noch 20 Baugrundstücke zur Verfügung, welche für den o.g. Bedarf nicht ausreichend sind.

Daher möchte die Gemeinde die noch unbebaute Fläche im Gewann Heimatblick, welches zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet Autobahnkreuz und der Siedlungslage liegt, bauplanungsrechtlich sichern und eine Wohnbebauung ermöglichen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Heimatblick“ 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 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.

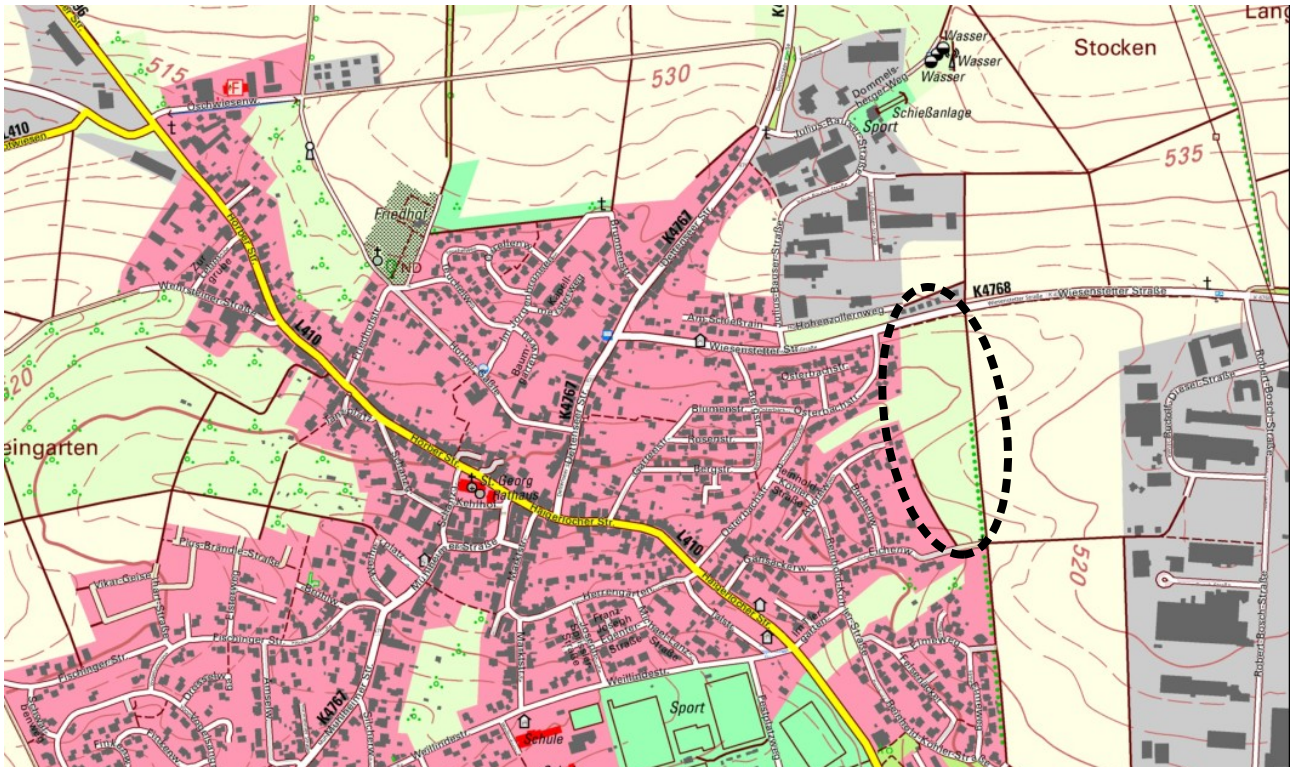


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 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..

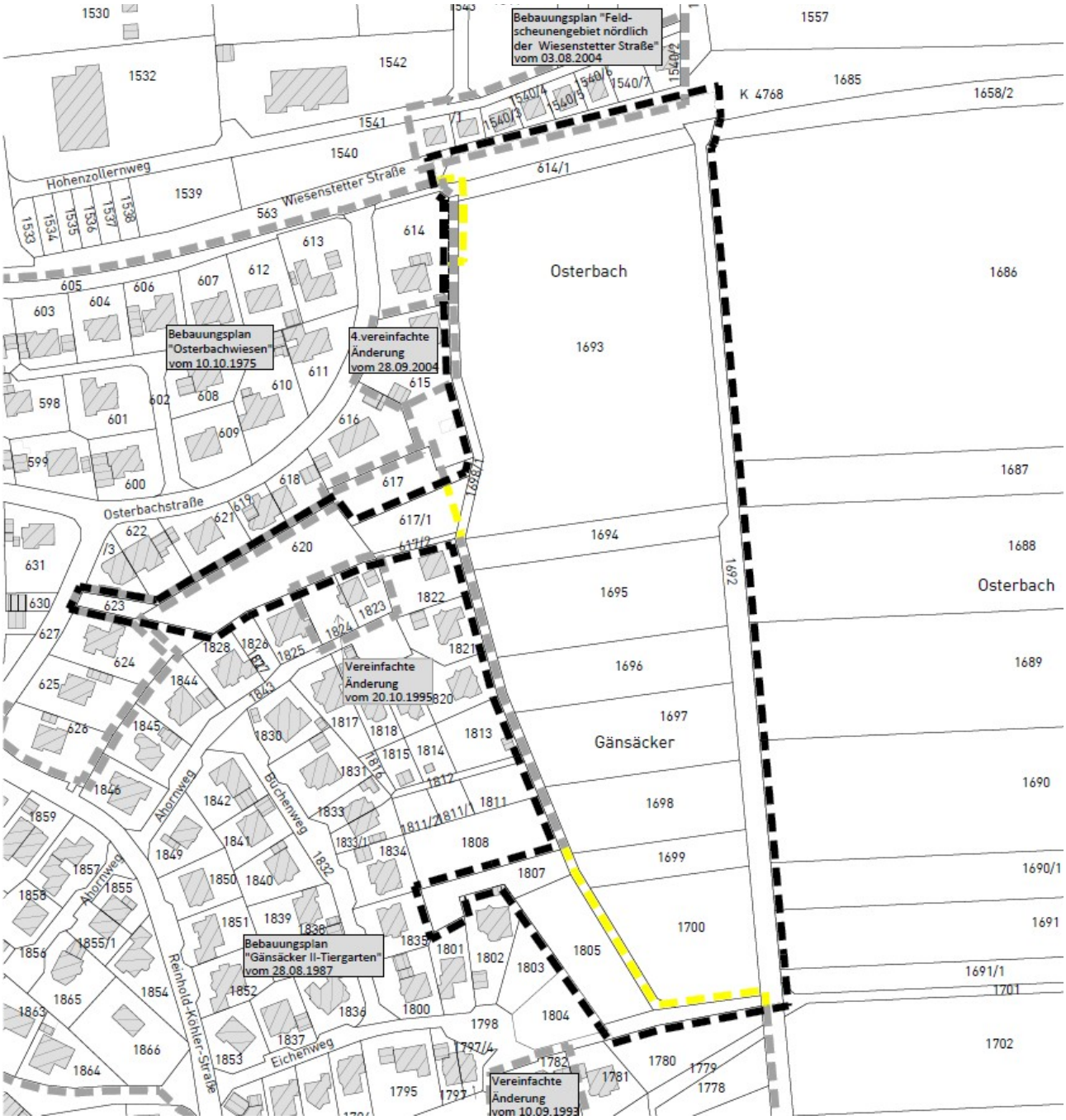


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heimatblick“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt. (Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Fläche für Bodenschutz, Flur
Teilregionalplan	Bodenschutz Pl.S. 3.3.1, Flur
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft
Rechtskräftige Bebauungspläne	- BBP„Osterbachwiesen“ 1975 - BBP „Gänsäcker II-Tiergarten“ 1987
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	„Feldhecken am nördlichen Ortsrand Empfingen“ ca. 0,1561 ha
FFH-Mähwiese	FFH-Mähwiese „Salbei-Glatthaferwiese im Gewann Osterbach, östlich Empfingen“ 2.170 m² FFH-Mähwiese „Glatthaferwiese II östlich Empfingen“ 1.771 m² (davon Erhalt ca. 166 m²) FFH-Mähwiese „Glatthaferwiese I östlich Empfingen“3.252 m² FFH-Mähwiese „Salbei-Glatthaferwiese I östlich Empfingen“ 6.948 m² (davon Erhalt ca. 204 m²)
Biotopverbund / Wildtierkorridor	Biotopverbund mittlere Standorte Kernfläche und Kernraum
Geschützter Streuobstbestand	Betroffen s.u.
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ_{extrem} / HQ_{100})	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Kreisstraße K 4768

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Regionalplan

Im Regionalplan Nordschwarzwald wird das Plangebiet als teilweise als Fläche für Bodenschutz und teilweise als sonstige Flur ohne bestimmte Zuweisung ausgewiesen. Diese Darstellung entspricht weitestgehend auch der Ausweisung im Teilregionalplan Landwirtschaft, wobei hier die Fläche für Bodenschutz einen kleineren Teil einnimmt. Die Vorbehaltsgebiete für den Bodenschutz umfassen Böden, die die Bodenfunktionen nach dem Bundesbodenschutzgesetz in besonderem Maße erfüllen. Sie sollen auf Dauer erhalten werden.

Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken. Bei der Flächeninanspruchnahme durch Bau- und Infrastrukturvorhaben soll der Innenentwicklung in den Ortslagen Vorrang eingeräumt werden. Ausweisungen im Außenbereich sind auf ihr Erfordernis eingehend zu prüfen.

Ziele der Raumordnung sind nicht betroffen.

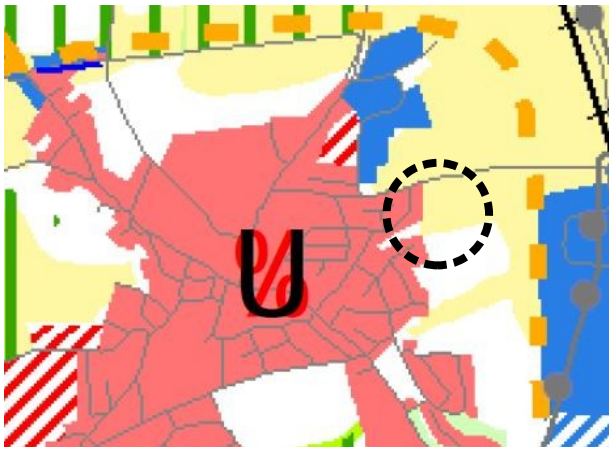


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

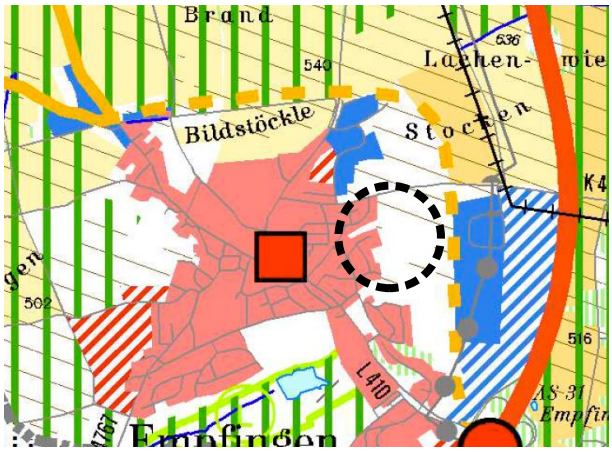


Abb. 4-2: Ausschnitt Teilregionalplan

4.1.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N. wird die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Verfügbare Wohnbauflächen gibt es im Flächennutzungsplan keine mehr. Eine generelle Fortschreibung bzw. Teilfortschreibung für Wohnbauflächen gab es bislang nicht. Somit stehen der Gemeinde keine weiteren Entwicklungsflächen für Wohnbauflächen zur Verfügung.

Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen einer punktuellen Änderung anzupassen.

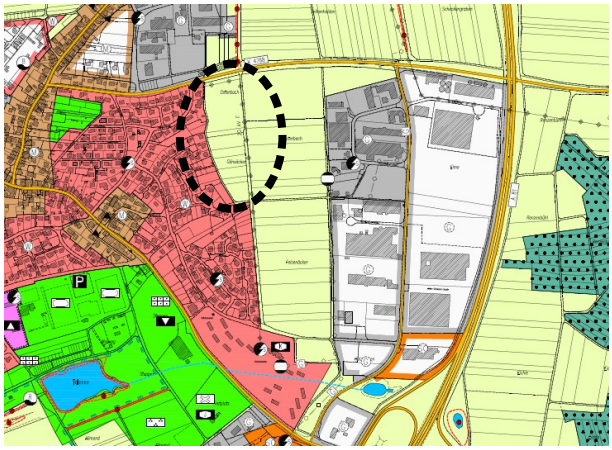


Abb. 4-3: Ausschnitt FNP

4.1.3 Bedarfsbegründung

Verfügbare Flächen im Innenbereich

Für die Realisierung möglicher Innenentwicklungsmaßnahmen wurde seitens der Gemeinde ein Entwicklungskonzept aufgestellt, in welchem Potentiale festgestellt und bereits erste städtebauliche Entwürfe erarbeitet wurden.

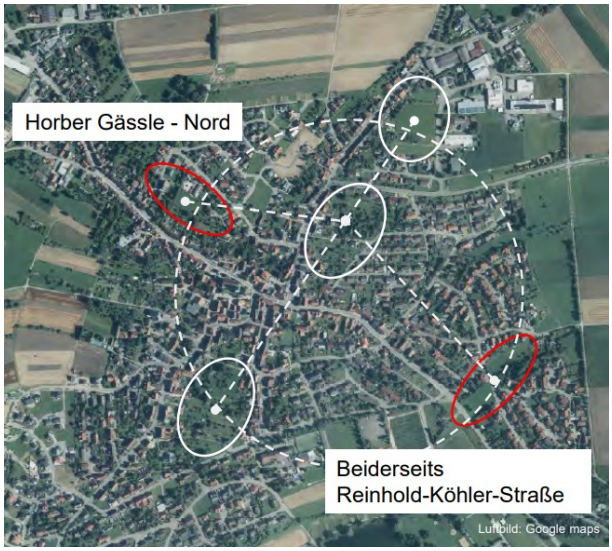


Abb. 4-4: Innenentwicklungspotentiale Auszug
Entwicklungskonzept vom 20.04.2023

Dabei handelt es sich allerdings fast vollständig um private Grundstücksflächen, welche der Gemeinde für eine bauliche Entwicklung nicht vollständig zur Verfügung gestellt werden. Aus diesem Grund wurden diese

in der Vergangenheit auch überwiegend als Grünflächen im gültigen Flächennutzungsplan dargestellt. Darüber hinaus sind teilweise geschützte Streuobstbestände betroffen, welche im Sinne des § 33a NatSchG erhalten werden sollen. Eine kurzfristige Realisierung und Erschließung ist damit nicht möglich und erfolgt eher schrittweise durch einzelne Bauvorhaben.

Darüber hinaus wurden die vorhandenen Potentiale in Form von Baulücken der Gemeinde überprüft. Die Gemeinde besitzt aktuell auf Empfinger Gemarkung noch 25 erschlossene Baugrundstücke im Innenbereich von Empfingen. 20 davon befinden sich im aktuellen Neubaugebiet „Brühlweg", welches im Jahr 2022 erschlossen wurde. Im Sinne eines flächensparenden Umgangs wurden Vergaberichtlinien entwickelt, nach welchen lediglich 5 Baugrundstücke im Jahr veräußert werden sollen. Aufgrund der großen Nachfrage und des Bedarfs wurden seit dem Jahr 2022 allerdings inzwischen bereits 25 der 45 Bauplätze veräußert und teilweise bebaut. Eine Liste mit weiteren Bauplatzanfragen liegt der Gemeinde vor. Weitere Baugrundstücke werden jeweils im April eines Jahres veräußert, sodass damit zu rechnen ist, dass sämtliche gemeindeeigene Baugrundstücke spätestens in 4-5 Jahren vollständig veräußert sind.

Weitere örtliche Baulücken befinden sich überwiegend im Privatbesitz. Damit diese nicht langfristig als Kapitalanlage zurückgehalten wurden, startete die Gemeinde bereits in 2021 eine Aktion zum Nachdenken: "Zeig den Emp-Finger". Um der jüngeren Generation in der Gemeinde gute Bleibeperspektiven zu bieten, rief sie dazu auf, keine Preisspekulationen mit Bauland oder Gebäuden zu betreiben, sondern Spekulanten den Emp-Finger zu zeigen. Die Gemeinde möchte gerne, ohne auf dem Immobilienmarkt als Makler tätig zu werden, verkaufsbereite Eigentümer von Bauplätzen und Immobilien mit Einheimischen zusammenbringen – „damit 's Häusle und d'r Bauplatz im Dorf bleiben und nicht zu übertriebenen Preisen auf dem Markt verhökert werden."

Den weiterhin vorhandenen und dringenden Bedarf an Wohnbauplätzen sowie an kleineren Wohneinheiten in den Wohngebieten in Form von Reihen-, Doppelhäusern und Geschosswohnungsbau kann die Gemeinde jedoch nicht decken und benötigt weitere Flächen für die bereits ortsansässigen Einwohner. Hinzu kommt die steigende Nachfrage nach Baugrundstücken von Auswärtigen, vor allem aus dem Ballungsgebiet Stuttgart. Der Möglichkeit eines Zuzugs dieser jüngerer Familien kann aktuell ebenfalls nicht nachgekommen werden.

<u>Verfügbare Flächen im Flächennutzungsplan</u>

Auch sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde keine Wohnbauflächen mehr ausgewiesen, welche für eine Entwicklung herangezogen werden können.

<u>Standortalternativen</u>

Aus diesem Grund wurde bereits im Jahr 2018 eine Standortalternativenprüfung veranlasst, mit dem Ergebnis, dass es vier potentielle Entwicklungsflächen auf Empfinger Gemarkung gibt.

Abb. 4-5: Potentielle Entwicklungsflächen Gemeinde

Für all diese Flächen wurden deshalb bis Ende des Jahres 2019 Grundstücksverhandlungen geführt und das Plangebiet I „Brühlweg“ in einer abgewandelten Form realisiert. Inzwischen konnte die Gemeinde auch im Gebiet II einen vollständigen Grundstückserwerb tätigen. Damit ist u.a. sichergestellt, dass künftige Baugrundstücke nur unter den Vergabekriterien der Gemeinde veräußert und Baulücken langfristig vermieden werden können.

<u>Synergieeffekt</u>

Neben der hohen Anfrage an Wohnen ist die Gemeinde aufgrund eines aktuellen Vorfalls im Jahr 2021 dabei ein Starkregenkonzept für anfallendes Außengebietswasser im Norden und Osten der Gemeinde zu entwickeln. Von einem Starkregenereignis waren Teile des Gebiets Reichenhalden und Gänsäcker/Tiergarten betroffen und wurden überschwemmt. Grund hierfür war u.a. anfallendes Niederschlagswasser aus dem nordöstlichen Außengebiet. Im Zuge der Erschließung des Neubaugebiets Heimatblick soll diese Problematik durch eine gezielte Ableitung der Wässer und Sammlung sowie gedrosselte Abgabe über ein neues Erdbecken im Außenbereich gelöst werden. Gleichzeitig wird das best. Mischsystem in den Anschlussbereichen Osterbachstraße und Eichenweg durch Ableitung des Außengebietswassers entlastet, sodass Teile des Neubaugebiets dort angeschlossen werden können.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen und an das westliche Wohngebiet sinnvoll anschließen zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Osterbachwiesen“ aus dem Jahr 1975 von der Planung um ca. 137 m² (Nordwest) und der BBP „Gänsäcker II-Tiergarten“ von 1987 um ca. 5.415 m² überplant.

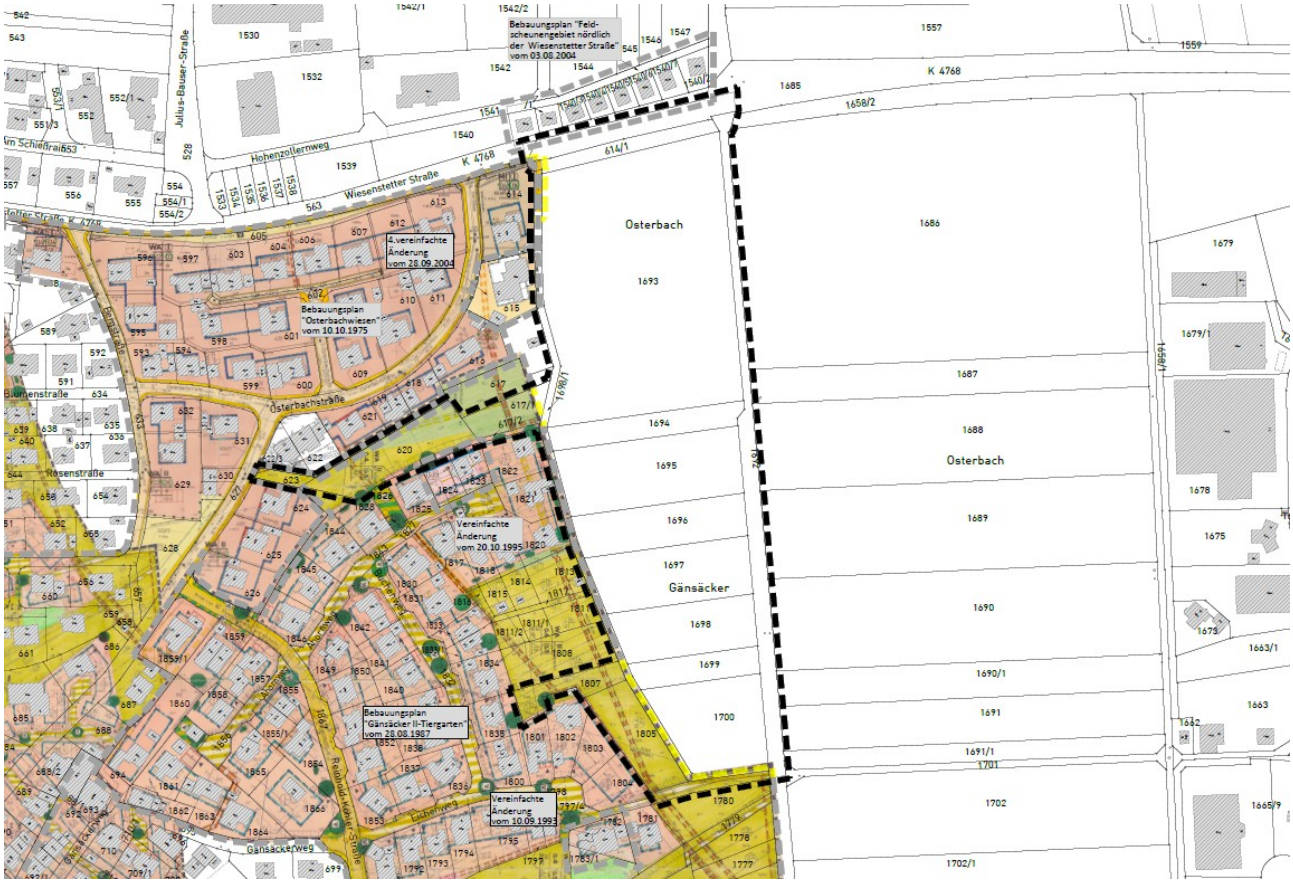


Abb. 4-6: Rechtskräftiger Bebauungsplan

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich geschützte FFH-Mähwiesen im Umfang von insgesamt 1,58 ha, in welche nur durch Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde eingegriffen werden darf. Einem Eingriff kann zugestimmt werden, sofern die Flächen vollständig an anderer Stelle ausgeglichen werden können.

Ebenso ist ein geschützter Streuobstbestand nach § 33a NatSchG betroffen. Dieser soll weitestgehend erhalten bleiben. Zur Realisierung der Verkehrsanlagen muss lediglich 1 Baum entfallen, dieser soll planintern ausgeglichen werden.

Für den Eingriff in geschützte Biotope muss ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach §30 Abs. 3 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde gestellt werden. Dies erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf.

Darüber hinaus besteht am östlichen Geltungsbereichrand ein Offenlandbiotop im Umfang von ca. 0,16 ha, welches vollständig erhalten und durch Pflanzbindung gesichert wird.

Abb. 4-7: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete vom 06.10.2025

4.4 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien

Im Norden des Plangebiets verläuft die Kreisstraße K 4768. Das Plangebiet liegt aktuell außerhalb der Ortsdurchfahrt, was nach § 22 StrG BW ein Anbauverbot zur Kreisstraße von 15 m zur Folge hätte. Daher haben im Vorfeld bereits Abstimmungen mit dem Straßenbauamt des Landratsamtes Freudenstadt stattgefunden. Unter anderem wurde die Möglichkeit einer Verlegung der Ortsdurchfahrt nach Osten diskutiert, diesem Vorschlag wurde zugestimmt, sodass die Bestimmungen des § 22 StrG BW nicht zu berücksichtigen sind.

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:

- landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wege
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- öffentliche und private Grünflächen /Streuobst

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

- Wohnbauflächen / Mischgebiet mit Wohnnutzung
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- landwirtschaftliche Flächen und Wege
- bestehendes Schuppengebiet

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

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.

6. Planungsalternativen / Städtebauliche Konzeption

6.1 Planungsalternativen

Bereits im Rahmen der Standortalternativenprüfung wurden unterschiedliche Planungskonzepte entwickelt, welche aufgrund der nachfolgenden Grundstücksverhandlungen und Wünsche aus dem Gemeinderatsgremium angepasst wurden. Berücksichtigt wurden hierbei einerseits Wünsche der Eigentümer der Flächen, das Ziel einer maßvollen Bebauung am Ortsrand mit kleineren Wohneinheiten, die schwierige topografische Lage und das Ziel, möglichst viele der bestehenden Gehölze zu erhalten.

6.2 Bauliche Konzeption

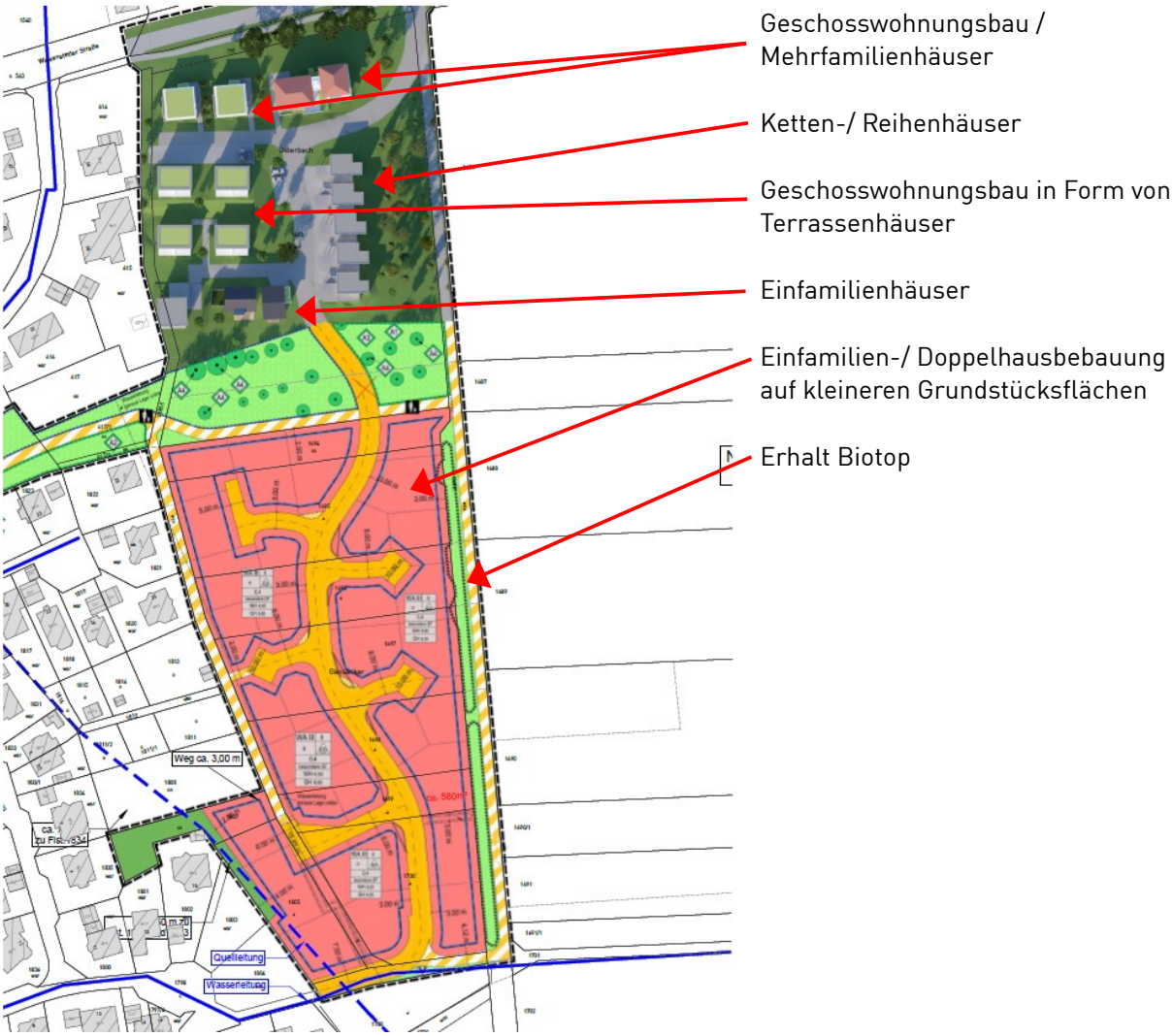


Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption

6.3 Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz

Auf einer Fläche von ca. 2,95 ha (Wohnen und Erschließungsbereiche) können sowohl Mehrfamilien- Einzel, Doppel- und Reihenhäuser errichtet werden.

Mit dem unten aufgeführten konservativen Ansatz ergeben sich folgende Wohneinheiten:

35 Einfamilien bzw. Doppelhäuser	35 WE
Davon 50 % Einliegerwohnungen	18 WE
5 Kettenhäuser	5 WE
4 Terrassenhäuser mit je 2 WE	8 WE
2 Mehrfamilienhäuser mit je 4 WE	8 WE
Geschosswohnungsbau	12 WE
	= 86 WE

Bei einer durchschnittlichen Belegung pro Wohneinheit bei Einzel-, Doppel- und Kettenhäusern (40 WE) mit 2,5 Personen ergibt dies ca. 100 Einwohner im Plangebiet, bei den Mehrfamilienhäusern, Einliegerwohnungen und beim Geschosswohnungsbau (46 WE) mit 1,5 Personen ergibt dies 69 Einwohner, zusammen 169 Einwohner und somit ca. 57 Einwohner pro Hektar.

Unter Berücksichtigung der ländlichen Prägung von Empfingen mit seinen beiden Ortsteilen entspricht diese Bruttowohndichte damit in etwa dem im Regionalplan genannten Dichtewert für Empfingen (60 EW / ha).

6.4 Verkehrliche Erschließung

6.4.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die nördlich verlaufende Wiesenstetter Straße (K 4768). Geplant ist eine neue Zufahrt ins Plangebiet und damit einhergehend die Verlegung der Ortsdurchfahrt in östliche Richtung. Vorabstimmungen mit dem Landratsamt Freudenstadt fanden bereits statt, die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6.4.2 Innere Erschließung

Für die innere Erschließung wird eine Straße von Norden nach Süden durch das Plangebiet hergestellt, von welcher wiederum mehrere Stichstraßen zu den einzelnen Baugrundstücken führen.

6.4.3 Fuß- und Radwegeerschließung

Um eine gute und verkehrssichere Fußwegeverbindung zu den bestehenden Feldwegen im Osten zu schaffen, wird ein Fußweg von Westen nach Osten geplant.

6.5 Grün- und Freiraumstruktur

Zur Eingrünung des Gebiets werden im gesamten Geltungsbereich verschiedene Grünflächen und Pflanzungen vorgesehen.

Zur Entwässerung des Gebiets werden öffentliche Grünflächen als Retentionsfläche festgelegt.

Entlang der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten des Gebiets sind entsprechende Abstände durch bestehende Baum-/ und Heckenpflanzungen zur Wohnnutzung einzuhalten, um Konflikten vorzubeugen. Auf Grund zunehmender Restriktionen beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln im Sinne des Pflanzenschutzgesetzes sind Abstände zwischen Anwohnern und landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

6.6 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Erfassung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt innerhalb des Plangebiets im Trennsystem. Topografisch bedingt sind unterschiedliche Ableitungssysteme erforderlich. Darüber hinaus fällt bisher topografisch bedingt Außengebietswasser aus dem nordöstlichen Außengebiet an, sammelt sich auf der festgelegten Grünschneise, versickert teilweise und fließt dann über das Mischsystem ab. Durch ein geeignetes Konzept (Mulden und Erdbecken auf den östlichen, landwirtschaftlich genutzten Flächen) wird dieses mit Realisierung des Baugebiets künftig bereits vorher gesammelt und in südliche Richtung abtransportiert. Hier befinden sich bereits Regenwassersysteme, welche in Richtung Tälesee bzw. den Häselgraben (RRB der Gemeinde) abgeleitet werden. Damit kann das Mischsystem der Ortslage und die Abwasserreinigung künftig von Fremdwasserzuflüssen entlastet werden.

Diese Ableitung des Außengebietswassers wurde in einem ergänzten Kurzbericht zum gültigen AKP berücksichtigt, haben aber keine Auswirkungen auf die Abflußspitze im Mischsystem. Dafür wurden Teilflächen das geplante Neubaugebietes als Entwicklungsfläche auf die best. System in der Osterbachstraße / dem Eichenweg gerechnet.

Der nördliche Teilbereich bis zur festgelegten Grünschneise und 3-4 Häuserreihen weiter in südliche Richtung muss über die geplante Trasse des Fußwegs in Richtung des best. Systems in der Osterbachstraße abgeleitet werden. Innerhalb des Neubaugebiets wird ein Trennsystem mit Niederschlagswasser-Rückhaltungen aufgebaut. In der Osterbachstraße hingegen befindet sich derzeit lediglich ein Mischsystem, sodass kurz vor Einleitung in den bestehenden MW-Kanal ein Zusammenschluss der beiden neuen Ableitungssysteme erfolgt.

Der aktuelle AKP lässt eine Einleitung von 25 l / ha und damit 78 l/s für den nördlichen Teilbereich zu, welche in die Osterbachstraße abgeleitet wird. Berücksichtigt ist dabei ein Rückhaltevolumen von 140 m³. Analog zu anderen Neubaugebieten möchte die Gemeinde dieses Volumen teilweise durch dezentrale Rückhal-

tesystem nachweisen (3 m³ / Baugrundstück EFH/DH/RH und 5 m² / Baugrundstück mit Geschosswohnungsbau (>3 WE), welche nur gedrossel in den RW-Kanal abgeleitet werden dürfen. Damit ergibt sich anhand des städtebaulichen Konzepts ein dezentrales Rückhaltevolumen von ca. 50 m³, sodass die restlichen 90 m³ zentral nachgewiesen werden müssen. Hierfür werden im zeichnerischen Teil Flächen für die Rückhaltung, teilweise Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser ausgewiesen, auf welchen offene System z.B. Mulden-/Rigolensystem bis zum Bereich der Osterbachstraße mit gedrosseltem Abfluss geplant werden. Ein exaktes Konzept wird im Zuge der Fachplanung erarbeitet.

Ein Teil des südlichen Teilbereichs kann vollständig im Trennsystem entwässert werden. Dabei wird das anfallende Schmutzwasser in den best. Mischwasserkanal im „Eichenweg“ abgeleitet und die Niederschlagswässer nach Rückhaltung auf dem Privatgrundstück in südliche Richtung über das geplante Erdbecken 1 abgeleitet. Der Anteil an Schmutzwasser ist verschwindend gering und kann in das bestehende Mischsystem eingeleitet werden . Um die Wahrscheinlichkeit der Nutzung der anfallenden Niederschlagswässer im Plangebiet zu erhöhen und gleiche Festsetzungen innerhalb des Plangebiets zu formulieren wird auch für diesen Bereich eine dezentrale Rückhaltung und gedrosselte Ableitung in den geplanten RW-Kanal vorgegeben.

Topografisch bedingt kann das Niederschlagswasser der südlichsten Baugrundstücke (ca. 5 Stk.) nicht über das Erdbecken abgeleitet werden. Diese müssen ebenfalls in den Mischwasserkanal im Eichenweg eingeleitet werden. Auch hier ist jeweils das anfallende Niederschlagswasser auf dem Privatgrundstück zurück zu halten und gedrosselt über einen geplanten Regenwasserkanal zum bestehenden Mischwasserkanal abzuleiten. Durch diese zusätzliche Einleitung in den Mischwasserkanal im Eichenweg tritt laut AKP keine Überlastung des bestehenden Systems auf.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.

Insgesamt ergibt sich für den Eingriff in die Schutzgüter Biotope und Boden ein Bilanzierungsdefizit von 111.429 Punkten. Der Ausgleich dieses Defizits erfolgt über externe Ausgleichsmaßnahmen (Ergänzung im weiteren Verfahren).

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (siehe Anlage) wird verwiesen.

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann: Die erforderlichen Maßnahmen werden entsprechend festgesetzt. Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

7.3 Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	Geringfügig betroffen s.u.
Gewerbelärmimmissionen	Betroffen, aber nicht relevant
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	Ggf. betroffen durch angrenzende landwirtschaftliche Flachen
Geruchsimmissionen	Ggf. betroffen durch angrenzende landwirtschaftliche Flachen
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	Betroffen s.u.
Denkmal- und Bodendenkmalpflege	*Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen*
Geologie und Baugrund	*Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen*
Altlasten und Bodenverunreinigung	*Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen*

7.4 Verkehrslärmimmissionen

Nördlich des Plangebiets befindet sich die Kreisstraße K 4768, welche auf das Plangebiet einwirkt. Im Zuge der Erschließung des Baugebiets wird auch eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze vorgenommen, sodass die zulässige Höchstgeschwindigkeit im Bereich des Plangebiets auf Tempo 50 reduziert wird. Aufgrund der geringen Verkehrsmenge und der zulässigen Geschwindigkeit von max. 50 km/h ist nicht von einem konfliktträchtigen Lärmeintrag im Bereich der geplanten Bebauung auszugehen.

Die östlich des Plangebiets gelegene Autobahn A81 wirkt aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht relevant auf dieses ein.

7.5 Gewerbelärmimmissionen

Nördlich vom Plangebiet befindet sich ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Die bestehende Wohnbebauung im Umfeld des Plangebiets liegt bereits näher an den gewerblichen Nutzungen als das Plangebiet selbst, sodass sich durch diese keine Verschärfung des Lärmkonflikts zwischen der Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet ergibt.

Das nördlich angrenzende Schuppengebiet ist von den Lärmquellen nach Norden hin, weg von dem südlich gelegenen Plangebiet orientiert. Lärmintensive Arbeiten sind dort selten und zudem auf den Tagzeitraum begrenzt. Auch im Bestand besteht bereits eine gewisse Einschränkung der Emissionen des Schuppengebiets durch die umliegende Wohnbebauung.

7.6 Staub- und Geruchsimmissionen

Mit Staub- und Geruchsimmissionen durch den Betrieb auf den angrenzenden Ackerflächen im Plangebiet ist zu rechnen. Allerdings ist es gängige Praxis, dass Grundstücke an landwirtschaftliche Flächen angrenzen.

Zum Schutz vor allem vor Pflanzenschutzmitteln werden die bestehenden Pflanzungen entlang der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten des Gebiets erhalten.

7.7 Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Aus nordöstlicher Richtung ist mit anfallendem Außengebietswassers zu rechnen. Aus diesem Grund muss im Zuge der Realisierung des Baugebiets eine Mulde östlich des Plangebiets auf den landwirtschaftlichen Flächen hergestellt werden. Darüber hinaus ist die Realisierung eines Erdbeckens 2 östlich des Plangebiets vorgesehen, um das anfallende Niederschlagswasser aus dem Außengebiet zu sammeln und gezielt in südliche Richtung abzuleiten.

Innerhalb des Plangebiets werden keine Maßnahmen realisiert.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dies entspricht der angrenzenden Bestandsbebauung. Dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO wird weitestgehend gefolgt. Lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen

Die Höhenlage der geplanten Gebäude wird durch Festsetzung einer Wand- und einer Gebäudehöhe bestimmt. Die Wand- und Gebäudehöhen in Meter beziehen sich auf einen Bezugspunkt WH/GH, welcher aufgrund der Topographie differenziert zu ermitteln ist.

Die maximal zulässige Wand- und Gebäudehöhe im Bereich WA II und III beträgt 6,50 m bzw. 9,00 m und ermöglicht damit eine heutzutage typische 2-geschossige Bauweise.

Um im Bereich WA I Geschosswohnungsbau realisieren zu können, wird hier eine höhere Wand- und Gebäudehöhe von 9,00 m bzw. 12,00 m festgesetzt.

Gebäudehöhen unterschiedlicher Dachformen

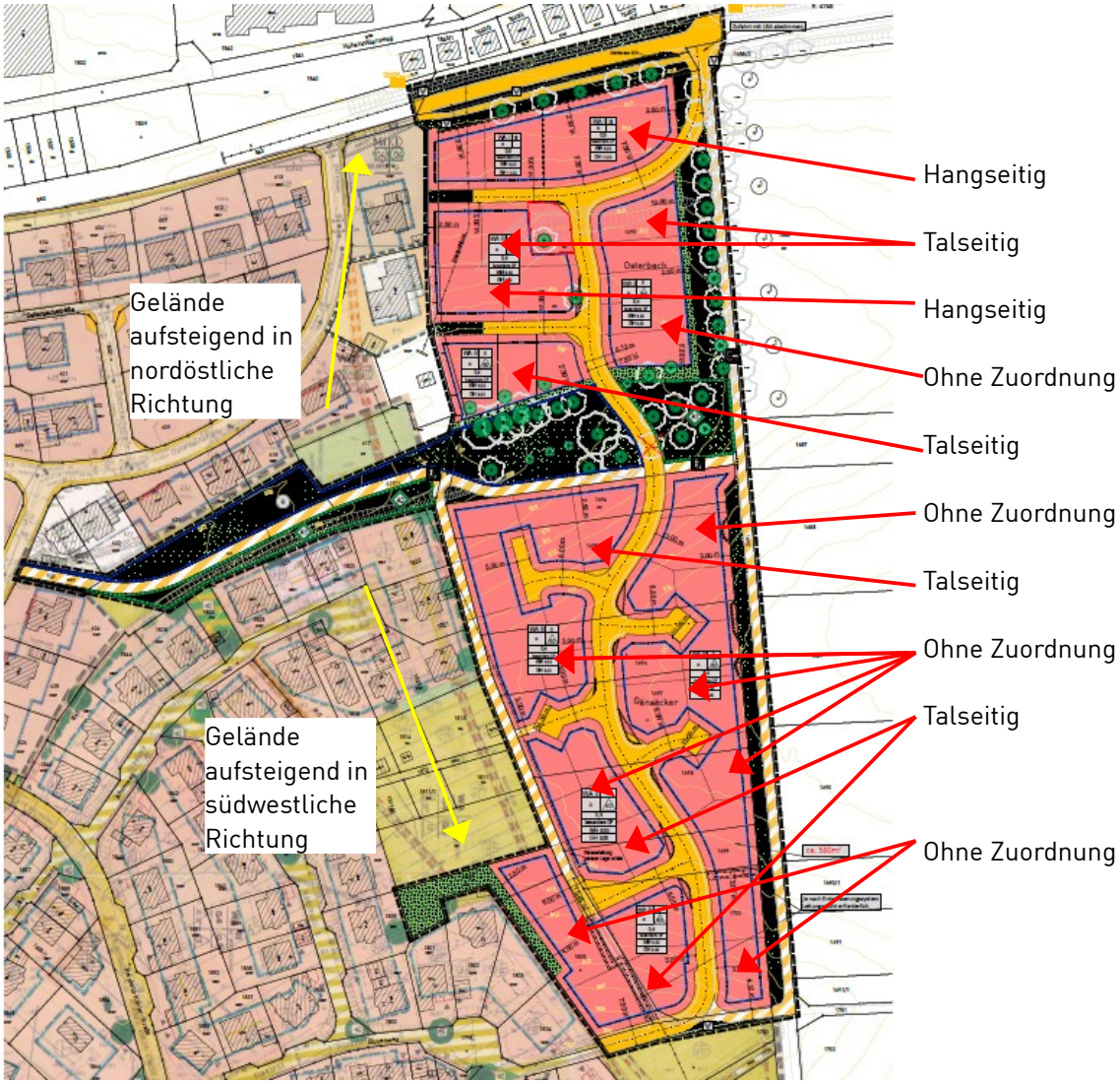
Die Gebäudehöhen werden differenziert nach Dachformen festgesetzt, damit sich künftige Gebäude städtebaulich in das Gebiet einfügen. Bei Flach- und Pultdächern wirken die Wandhöhen im Vergleich zu den anderen Dachformen deutlich höher, weshalb hierfür beschränkte Höhen festgesetzt werden.

Für zurückversetzte Dächer um mind. 2,5 m an mind. 3 Seiten gilt wiederum die allgemein festgesetzte GH-max, da die Bebauung bei einem solchen zurückversetzten Dach lockerer und die Wandhöhen nicht all zu mächtig wirken.

Bestimmung des Bezugspunktes für die Wand- und Gebäudehöhen

Der festgesetzte Bezugspunkt bezieht sich auf die angrenzenden Verkehrsflächen oder das bestehende, natürliche Gelände, damit sich die Gebäude städtebaulich in das Gebiet einfügen. Auf talseitigen Grundstücken darf das Gebäude auf das Höhenniveau der Straße gebracht werden. Für hangseitige Grundstücke oder Grundstücke ohne eindeutige Zuordnung (weder hang- noch talseitig bezogen auf die Erschließungsstraße) gilt als topografisch höchste Höhenlage des Bezugspunktes das Niveau des natürlichen Geländes am Mittelpunkt bzw. Schwerpunkt des Gebäudes.

Die Festlegung von topografisch tieferen Bezugspunkten in Meter üNN ist möglich, da dies keine Auswirkungen auf die städtebauliche Wirkung hat.



8.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse entspricht im WA II und III den umgebenden Bebauungsplänen „Osterbachwiesen“ und „Gänsäcker II - Tiergarten“ und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes. Um im Bereich WA I die Möglichkeit für Geschosswohnungsbau zu schaffen, wird hier eine 3-Geschossigkeit zugelassen.

8.2.3 Zulässige Grundfläche

<u>Im Bereich WA II und III:</u>

Die maximal zulässige Grundflächenzahl entspricht den üblichen Festsetzungen in allgemeinen Wohngebieten.

<u>Im Bereich WA I:</u>

Für den geplanten Geschosswohnungsbau wird die Grundflächenzahl geringfügig erhöht (GRZ 0,5/0,6), um

eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen.

8.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

8.3.1 Bauweise und zulässige Baulängen

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebaulichen Vorprägung des Gebiets.

8.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zu den angrenzenden Straßen und Nachbargrundstücken.

8.4 Flächen für Stellplätze

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden Flächen für Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, um den künftigen Bewohnern im Bereich der Mehrfamilienhäuser sowie Besuchern ausreichend Parkflächen zur Verfügung zu stellen.

8.5 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Bei den von Bebauung freizuhaltenden Flächen handelt es sich um die Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen der Straßen, um Sichtbehinderungen zu vermeiden und somit die Verkehrssicherheit zu wahren.

8.6 Verkehrsflächen

8.6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden landwirtschaftliche Wege, Fußwege sowie Flächen für Müllsammelstellen festgesetzt.

Die Fußwege dienen der fußläufigen und verkehrssicheren Anbindung an die angrenzenden Feldwege und Wohngebiete.

Die landwirtschaftlichen Wege sollen die Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Flächen im Osten des Gebiets weiterhin sicherstellen.

Die Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen (Wendeanlagen) im Gebiet lässt es nicht zu, dass große Müllfahrzeuge alle Grundstücke anfahren können. Daher werden im Bebauungsplan Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Müllsammelstelle“ festgesetzt.

8.6.2 Straßenverkehrsflächen

Um die Erschließung des Gebiets sicherzustellen, werden öffentliche Verkehrsflächen über den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

8.6.3 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten wird festgesetzt, dass Zufahrten zu den Baugrundstücke nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig sind.

Darüber hinaus wird entlang der nördlichen Kreisstraße ein Zufahrtsverbot ausgewiesen, da aus Gründen der Verkehrssicherheit im Bereich der Kreisstraße nur ein Hauptanschluss durch eine Einmündung zugelassen werden soll. Die künftigen Grundstücke werden durch die neuen Erschließungsstraßen angeschlossen.

8.7 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass neue oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

8.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

Zur Pufferung und gedrosselten Ableitung anfallender Niederschlagswässer aus dem Plangebiet werden Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt.

8.9 Öffentliche und private Grünflächen

8.9.1 Öffentliche Grünflächen

Zum Schutz der künftigen Anwohner hinsichtlich einer intensiven Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und zur Eingrünung des Ortsrandes werden im zeichnerischen Teil öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese sind als solche zu belassen und dauerhaft zu unterhalten bzw. zu entwickeln.

Zusätzlich wird eine öffentliche Grünfläche als Retentionsfläche festgesetzt, um die Entwässerung des Baugebiets sicherzustellen. Die bestehenden Streuobstgehölze im Plangebiet sollen durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und Ausweisung von Pflanzbindung dauerhaft gesichert werden.

Darüber hinaus dienen öffentliche Grünflächen als Verkehrsgrün zur Freihaltung für mögliche Verkehrsflächen.

8.9.2 Private Grünflächen

Auf Grund der Eigentumsverhältnisse werden im zeichnerischen Teil private Grünflächen festgesetzt

8.10 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.

8.11 Flächen für Leitungsrecht

Im zeichnerischen Teil sind Flächen mit einem Leitungsrecht belastet, um eine dauerhafte Pflege und Bewirtschaftung der geplanten und bestehenden Leitungen / Kanäle sicherzustellen. Bestehende Leitungen in-

nerhalb der Bauflächen, welche nicht durch ein Leitungsrecht gesichert werden, werden im Zuge der Erschließungsmaßnahme verlegt.

8.12 Bindung für Bepflanzungen

Um den Eingriff in die Natur zu minimieren wird festgesetzt, dass je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Baum anzupflanzen ist.

Zum Schutz der bestehenden Gehölzstrukturen werden Bindungen für den Erhalt der Bäume / Sträucher festgesetzt.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Aus städtebaulichen Gründen orientieren sich die Festsetzungen bzgl. der Dachformen an den Standardfestsetzungen der Gemeinde in den Neubaugebieten.

9.2 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 das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

Zur Förderung erneuerbarer Energien sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

9.3 Werbeanlagen

Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, bei dem eindeutig die „werbefreie Wohnnutzung" im Vordergrund steht, wird in den Bauvorschriften geregelt, dass Werbung nur an der Stätte der Leistung erfolgen darf und in Größe und Auffälligkeit untergeordnet sein muss.

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

9.4.1 Gestaltung unbebauter Flächen

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

9.4.2 Gestaltung von Stellplätzen

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

9.4.3 Einfriedungen und Stützmauern

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

Aus Verkehrssicherheitsgründen werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenflächen nur eingeschränkt zugelassen.

9.4.4 Geländemodellierungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb Geländeveränderungen in den Bauvorschriften dahingehend geregelt werden, dass mit dem Schutzgut Boden schonend umzugehen ist und Abgrabungen und Auffüllungen auf die Höhenlage der Nachbargrundstücke abgestimmt sein müssen.

9.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen

Die Straßenerschließung lässt es auf Grund der vielfältigen Nutzungsansprüche (Bsp. PKW-Fahrstraße, Bodensee-Radweg, Fußgänger) nicht zu, dass der ruhende Verkehr dort untergebracht werden kann. Aus städtebaulichen Gründen muss daher ein erhöhter Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken geführt werden.

9.6 Anlagen zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser

Um das Retentionsvolumen zu erhöhen und das öffentliche Kanalnetz zu entlasten, wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass eine Anlage zum Sammeln oder Versickern des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen ist.

10. Anlagen

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen vom 14.10.2025
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag inkl. saP-Bögen vom 14.10.2025
3. Begründung zur Bedarfsermittlung Wohnbauflächen mit Anlagen vom 14.08.2024

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 14.10.2025

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

Bearbeiter:

Jana Gfrörer, Ramona Surgalla, Bob Rikken

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

Ausgefertigt Gemeinde Empfingen, den .....

.....

Ferdinand Truffner (Bürgermeister)