



Gemeinde Empfingen  
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan  
„Horber Gässle II“ 4. Änderung**

Verfahren nach § 13a BauGB  
in Empfingen

**BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 23.10.2024 für die Sitzung am 12.11.2024

*Entwurf*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## Inhaltsübersicht

<b>1. Planerfordernis.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
<b>3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....</b>	<b>4</b>
3.1 Maßgebliche Faktoren.....	4
3.2 Flächenbilanz.....	4
<b>4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>5</b>
4.1 Übergeordnete Planungen.....	5
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	6
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	7
<b>5. Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>7</b>
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	7
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	7
<b>6. Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>8</b>
6.1 Bauliche Konzeption.....	8
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	8
6.3 Grün- und Freiraumstruktur.....	8
6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	9
<b>7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>	<b>10</b>
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	10
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	12
<b>8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....</b>	<b>14</b>
<b>9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>15</b>
9.1 Art der Nutzung.....	15
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
9.3 Bauweise.....	17
9.4 Standorte für Garagen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO].....	17
9.5 Öffentliche Stellplätze.....	17
9.6 Verkehrsflächen.....	17
9.7 Aufteilung und Herstellen der Verkehrsflächen.....	17
9.8 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind.....	17
9.9 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft.....	18
9.10 Höhenlage der Verkehrsflächen.....	18
9.11 Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten.....	18
9.12 Grundstücksauffüllungen und -abgrabungen.....	18

<b>10. Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>19</b>
10.1 Dachform und Dachneigung.....	19
10.2 Dachgestaltung.....	19
10.3 Firstrichtung.....	19
10.4 Einfriedungen.....	19
10.5 Niederspannungsfreileitungen, Fernmeldeleitungen.....	19
10.6 Anzahl von Garagen und/ oder privaten Stellplätzen.....	20
<b>11. Anlagen.....</b>	<b>20</b>

## **1. Planerfordernis**

---

Das Baugebiet „Horber Gässle II“ befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Empfingen. Ein Bebauungsplan besteht hier bereits seit dem Jahr 1977, dieser wurde im Bereich des Plangebiets im Jahr 1997 mit einer 2. Änderung überplant und damit eine Wohnbebauung ermöglicht.

Das gesamte Gebiet ist inzwischen fast vollständig bebaut. Allerdings befindet sich eine größere Grünfläche in der Mitte der Straßen „im Jörgenbrunnen“ / „Baumgartenweg“, welche bis heute nicht bebaut wurde und im Privateigentum ist. Der Rechtsplan sieht auf der nördlichen Teilfläche die Errichtung eines Geschosswohnungsbaus mit bis zu drei Vollgeschossen und uneingeschränkter Anzahl an Wohneinheiten vor. Im südlichen Bereich werden lediglich Einzel- und Doppelhäuser mit III Vollgeschossen und max. 2 Wohneinheiten je Gebäude zu gelassen.

Inzwischen konnte die nördliche Fläche von einem neuen Eigentümer erworben werden, welcher auf der Fläche konkret zunächst die Errichtung eines Einfamilienhauses und langfristig die Realisierung von zwei Gebäuden als Geschosswohnungsbau vorsieht. Neben einer modernen Bauweise mit Flachdach sind die Gebäude mit drei Vollgeschossen geplant, weshalb der Rechtsplan dazu widersprüchlich ist. Die Gemeinde unterstützt dieses Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb der Rechtsplan im Rahmen der vorliegenden Änderung einerseits an das Planvorhaben und andererseits die Festsetzungen an die heutigen Gegebenheiten angepasst werden.

Für den südlichen Bereich wurde keine Höhenbegrenzung vorgenommen, sondern lediglich eine III-geschossige Bebauung zugelassen. Aus städtebaulichen Gründen soll diese, aus Sicht der Gemeinde fehlerhafte bzw. unvollständige Darstellung des Rechtsplanes, angepasst werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Horber Gässle II“ 4. 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 innerhalb der nördlichen Ortslage der Gemeinde Empfingen. Im Norden, Osten, Süden sowie Westen wird das Gebiet von bestehender Wohnbebauung umgrenzt.



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

### 2.2 Geltungsbereich des Bauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 4.052 m<sup>2</sup> beinhaltet die Flurstücke 476/1 und 460.

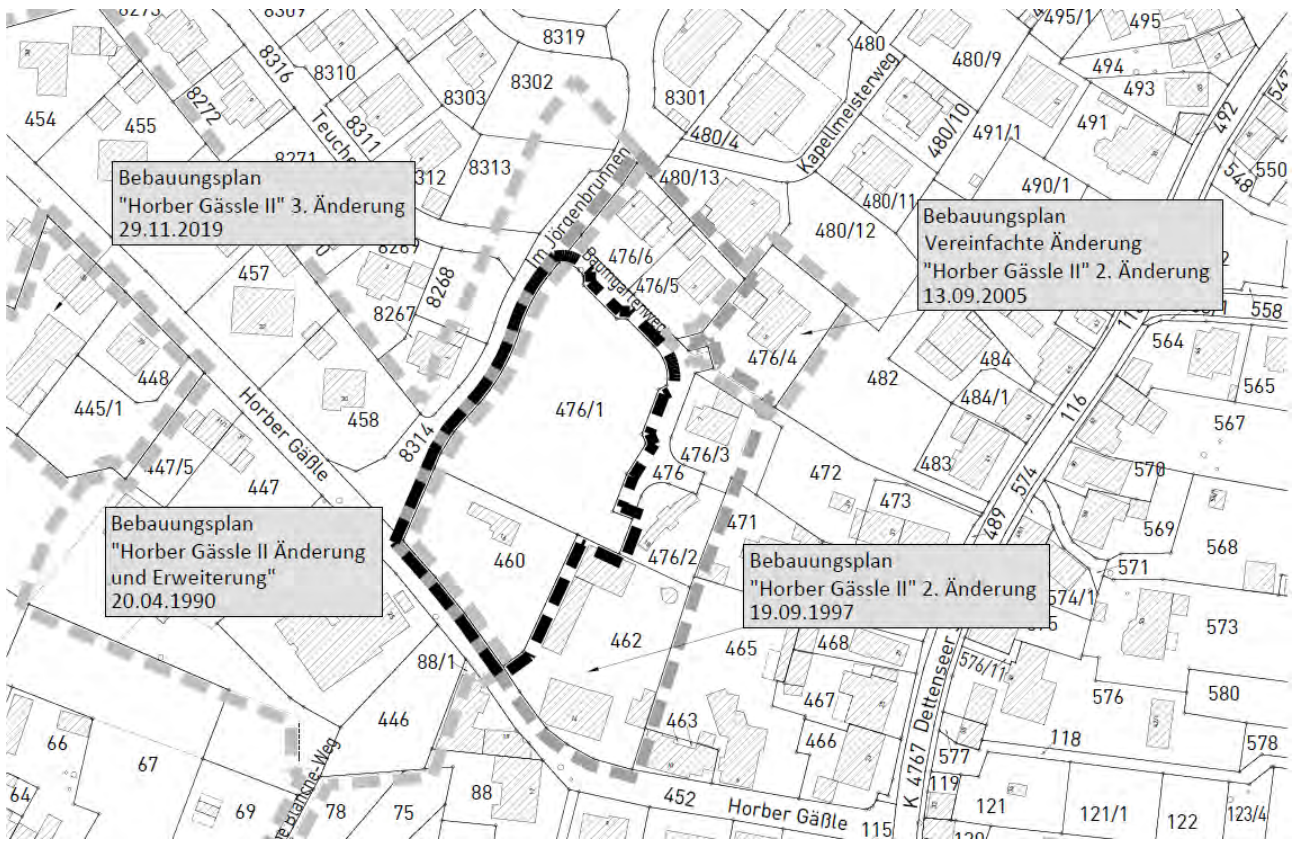


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Horber Gässle II“ 4. Änderung

### 3. Art des Bebauungsplanverfahrens

---

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

#### 3.1 Maßgebliche Faktoren

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.

#### 3.2 Flächenbilanz

<b>Gesamtgröße Geltungsbereich</b>	<b>ca. 4.052 m<sup>2</sup></b>	<b>≅ 100 %</b>
Anteil Siedlungsfläche	ca. 4.052 m <sup>2</sup>	≅ 100 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,4)		<b>1.621 m<sup>2</sup> &lt; 20.000 m<sup>2</sup></b>

#### 4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Bestehende Siedlungsfläche
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Horber Gässle II 2. Änderung“
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
FFH-Mähwiese	-
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-
Geschützter Streuobstbestand	-
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> / HQ <sub>100</sub> )	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-

##### 4.1 Übergeordnete Planungen



Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

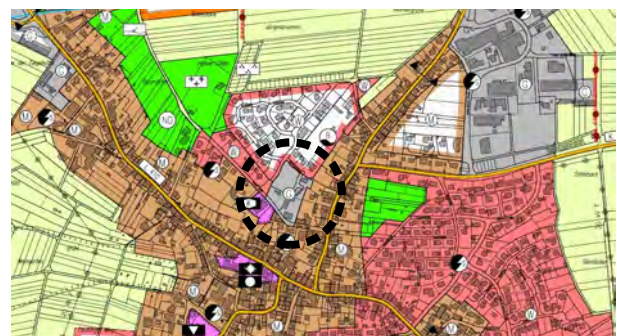


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald wird das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen und entspricht damit der geplanten Nutzung.



Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N. wird die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da der Rechtsplan ein allgemeines Wohngebiet ausweist, ist die Darstellung im Flächennutzungsplan bereits heute fehlerhaft. Im Zuge der Bebauungsplanänderung „Horber Gässle II“ 2. Änderung wurde auf eine Berichtigung im Zuge einer Fortschreibung verwiesen, welche bis heute nicht durchgeführt wurde. Daher erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nun nach Satzung der vorliegenden Änderung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Die städtebauliche Ordnung ist durch die bereits vorhandene Wohnbebauung damit gegeben und wird im Vergleich zum Rechtsplan verbessert.

#### 4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um das Vorhaben realisieren zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Horber Gässle II 2. Änderung“ von der Planung um 4.052 m<sup>2</sup> überplant. Im Wesentlichen werden ergänzend Flachdächer zugelassen und die festgesetzte Gebäudemaximalhöhe angepasst.

Sowohl das Leitungsrecht als auch die Pflanzgebote aus dem Rechtsplan werden vollständig übernommen. Änderungen in den textlichen Festsetzungen im Vergleich zum Rechtsplan werden entsprechend markiert.



Abb. 4-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan

### 4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete.

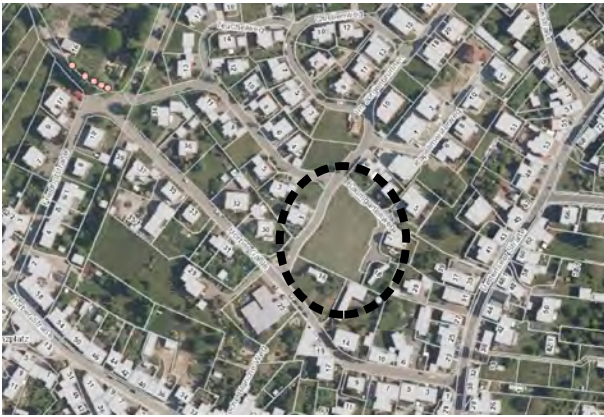


Abb. 4-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete vom 07.11.2023



Abb. 4-5: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Biotopverbund vom 07.11.2023

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:

- private Grünflächen

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

- private Grünflächen
- Wohnbauflächen / gemischte Bauflächen
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Kindergarten

### 5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Festsetzungen des Rechtsplanes an das geplante Bauvorhaben im Norden angepasst werden, um eine zeitgemäße (Flachdach) Nachverdichtung zu erreichen. Gleichzeitig werden veraltete Festsetzungen des Rechtsplanes an die heutigen Gegebenheiten und standardmäßigen Festsetzungen der Gemeinde angepasst. Unvollständige Festsetzungen, wie die fehlende Höhenbeschränkung auf dem südlichen Grundstück sollen ebenfalls ergänzt werden.

## 6. Städtebauliche Konzeption

Geplant ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit 3 Vollgeschossen und einem Flachdach.

Im südlichen Bereich besteht derzeit ein Gartenhaus / Schuppen. In diesem Bereich sind kurzfristig keine Bauvorhaben geplant.

### 6.1 Bauliche Konzeption



Abb. 6-1: Bauvorhaben (Architekturbüro Schneider)

### 6.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Norden über den „Baumgartenweg“ bzw. Westen durch die Straße „Im Jörgenbrunnen“. Für die südliche Bebauung ist aufgrund der festgesetzten Baumstandorte im Westen des Grundstücks eine Zufahrt lediglich von südlicher Richtung („Horber Gässle“) möglich.

### 6.3 Grün- und Freiraumstruktur

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 dürfen max. 40% bzw. 60 % (mögliche Überschreitung der GRZ mit bis zu 50 vom Hundert vgl. § 19 BauNVO) der Fläche überbaut werden. Damit verbleiben ausreichend Restflächen, welche von den Eigentümern als Grünflächen gärtnerisch angelegt werden sollen.

Im Bereich WA I / WA II gilt:

Im Rechtsplan werden zwei Pflanzgebote für großkronige Laubbäume sowie Pflanzmaßnahmen im Bereich der geplanten Vorgärten (PFF 1) getroffen, welche ebenfalls vollständig übernommen werden. Lediglich einer der Laubbäume wird im zeichnerischen Teil aufgrund einer geplanten Garage mit Stellplatz verschoben. Die Bäume können lt. Festsetzung ohnehin an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Darüber hinaus werden die bereits bekannten Flächen für Nebenanlagen (Terrasse, Garage, Stellplätze) von dem Pflanzgebot PFF 1 ausgespart. Entsprechende Flächen sind innerhalb des PFF1 ohnehin zulässig, da die Pflanzungen lediglich auf 1/3 der Länge der Grundstücksseiten, an denen die Hauptzufahrt gelegen ist, hergestellt werden müssen.

Im Bereich WA III gilt:

Gem. dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan sind lediglich die vorhandenen und als Pflanzbindung eingetragenen Bäume zu erhalten.

#### **6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bereits bestehenden Kanäle und Leitungen der angrenzenden Straßen. Eine Versickerung ist innerhalb des Plangebiets nicht möglich siehe Baugrunduntersuchung. Die Eigentümer planen zur Entlastung des Kanals und Nutzung des Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung eine Rückhaltung auf dem Privatgrundstück, sodass zumindest ein geringer Anteil des Niederschlagswassers ortsnah verwendet wird.

## 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 Biotop, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

*Hinweis: nachfolgende Prüfung gilt ausschließlich für den nördlichen Bereich WA I und II. Im südlichen Bereich WA III werden im Vergleich zum Rechtsplan im Wesentlichen lediglich Höhenbeschränkungen vorgenommen, sodass sich keine negativen Umweltauswirkungen durch diese Änderung ergeben*

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit																																				
<b>Fläche</b>	<table border="0"> <tr> <td>Wa-Flächen</td> <td>ca. 2.703 m<sup>2</sup></td> <td>GRZ = 0,40</td> </tr> <tr> <td>- überbaubar:</td> <td>ca. 1.081 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 40,00 %</td> </tr> <tr> <td>- Freianlagen:</td> <td>ca. 1.622 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 60,00 %</td> </tr> <tr> <td>Verkehrsflächen Bestand:</td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0,00 %</td> </tr> <tr> <td>Grünflächen</td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0,00 %</td> </tr> <tr> <td><b>Geltungsbereich:</b></td> <td><b>ca. 2.703 m<sup>2</sup></b></td> <td><b>100,00 %</b></td> </tr> </table>	Wa-Flächen	ca. 2.703 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,40	- überbaubar:	ca. 1.081 m <sup>2</sup>	ca. 40,00 %	- Freianlagen:	ca. 1.622 m <sup>2</sup>	ca. 60,00 %	Verkehrsflächen Bestand:	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 0,00 %	Grünflächen	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 0,00 %	<b>Geltungsbereich:</b>	<b>ca. 2.703 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>	<table border="0"> <tr> <td>WA-Flächen</td> <td>ca. 2.703 m<sup>2</sup></td> <td>GRZ = 0,40</td> </tr> <tr> <td>- überbaubar:</td> <td>ca. 1.081 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 40,00 %</td> </tr> <tr> <td>- Freianlagen:</td> <td>ca. 1.622 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 60,00 %</td> </tr> <tr> <td>Verkehrsflächen Bestand:</td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0,00 %</td> </tr> <tr> <td>Grünflächen</td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0,00 %</td> </tr> <tr> <td><b>Geltungsbereich:</b></td> <td><b>ca. 2.703 m<sup>2</sup></b></td> <td><b>100,00 %</b></td> </tr> </table>	WA-Flächen	ca. 2.703 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,40	- überbaubar:	ca. 1.081 m <sup>2</sup>	ca. 40,00 %	- Freianlagen:	ca. 1.622 m <sup>2</sup>	ca. 60,00 %	Verkehrsflächen Bestand:	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 0,00 %	Grünflächen	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 0,00 %	<b>Geltungsbereich:</b>	<b>ca. 2.703 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>	
	Wa-Flächen	ca. 2.703 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,40																																				
- überbaubar:	ca. 1.081 m <sup>2</sup>	ca. 40,00 %																																					
- Freianlagen:	ca. 1.622 m <sup>2</sup>	ca. 60,00 %																																					
Verkehrsflächen Bestand:	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 0,00 %																																					
Grünflächen	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 0,00 %																																					
<b>Geltungsbereich:</b>	<b>ca. 2.703 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>																																					
WA-Flächen	ca. 2.703 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,40																																					
- überbaubar:	ca. 1.081 m <sup>2</sup>	ca. 40,00 %																																					
- Freianlagen:	ca. 1.622 m <sup>2</sup>	ca. 60,00 %																																					
Verkehrsflächen Bestand:	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 0,00 %																																					
Grünflächen	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 0,00 %																																					
<b>Geltungsbereich:</b>	<b>ca. 2.703 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>																																					
	<table border="0"> <tr> <td><i>Anteil versiegelter Flächen:</i></td> <td>ca. 1.081 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 40,00 %</td> </tr> </table>	<i>Anteil versiegelter Flächen:</i>	ca. 1.081 m <sup>2</sup>	ca. 40,00 %	<table border="0"> <tr> <td><i>Anteil versiegelter Flächen:</i></td> <td>ca. 1.081 m<sup>2</sup></td> <td>40,00 %</td> </tr> </table>	<i>Anteil versiegelter Flächen:</i>	ca. 1.081 m <sup>2</sup>	40,00 %																															
<i>Anteil versiegelter Flächen:</i>	ca. 1.081 m <sup>2</sup>	ca. 40,00 %																																					
<i>Anteil versiegelter Flächen:</i>	ca. 1.081 m <sup>2</sup>	40,00 %																																					
	Durch das Vorhaben wird eine auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans bebaubare Fläche innerhalb des Innenbereichs neu überplant. Dabei bleiben die festgesetzten Flächenausweisungen in ihrem bisherigen Ausmaß bestehen. Vorgesehen ist eine moderne Bauweise und eine Änderung der möglichen Vollgeschosse.																																						
<b>biologische Vielfalt - Biotop</b>	<p>Das jederzeit auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans bebaubare Plangebiet, würde in einem Umfang von 1.081 m<sup>2</sup> von bebauten / versiegelten Flächen und von 1.622 m<sup>2</sup> von Grün- und Freiflächen eingenommen werden.</p> <p>Im realen Bestand des Gebiets umfasst die Fläche ein Fettwiese mittlerer Standorte, welche einer mittleren Wertigkeit entspricht.</p> <p>Hochwertige Biotopstrukturen sowie geschützte Offenlandbiotop sind innerhalb des Gebiets nicht vorhanden.</p>	Durch das geplante Vorhaben werden keine Flächen überbaut, welche bisher außerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegen.	wenig erheblich																																				

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
<b>biologische Vielfalt - Biotopverbund</b>	Flächen des Fachplans landesweiter Biotopverbund oder Wildtierkorridore werden durch das innerorts gelegene Vorhaben nicht beansprucht oder tangiert.		
<b>biologische Vielfalt - Artenschutz</b>	Zum Vorhaben wird ein gesondertes artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt, auf das verwiesen wird.		
<b>Boden</b>	Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans könne das Plangebiet jederzeit bebaut werden und würde auf 1.081 m <sup>2</sup> von überbauten / versiegelten Flächen und auf 1.622 m <sup>2</sup> von Frei- und Grünflächen eingenommen werden.	Gegenüber des rechtskräftigen Bebauungsplans bleibt der Anteil an überbauten und versiegelbaren Flächen gleich.	nicht erheblich
<b>Oberflächenwasser</b>	Oberflächengewässer (Bäche, Gräben, stehende Gewässer) kommen innerhalb des Plangebiets oder unmittelbar angrenzend nicht vor.		
<b>Grundwasser</b>	Das Plangebiet umfasst die hydrogeologischen Schichten der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), dabei handelt es sich im unverwitterten und unausgelaugten Zustand um einen Grundwassergingleiter, im verwitterten und ausgelaugtem Zustand um einen Schicht- bis Kluft- / Karstgrundwasserleiter. Je nach Verkarstung weisen die Schichten eine mäßige bis mittlere Durchlässigkeit und eine mittlere bis mäßige Ergiebigkeit auf (Quelle LGRB, 2023).  Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans würden bereits 1.081 m <sup>2</sup> von bebauten / versiegelten Flächen eingenommen werden.	Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan bleibt der Anteil an überbauten / versiegelten Flächen gleich. Daher sind keine Veränderungen in Bezug auf die Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.  Regelungen zur Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser sind in Kapitel 6.4 erläutert (siehe Seite 9).	wenig erheblich
<b>Klima und Luft</b>	Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans würden bereits 1.081 m <sup>2</sup> von bebauten / versiegelten Flächen eingenommen werden.  Das Plangebiet liegt nahezu eben auf einer Fläche innerhalb des Siedlungsgefüge von Empfingen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der innerörtlichen Lage ist das Gebiet als Frisch- und Kaltluftentstehungsfläche von untergeordneter Bedeutung. Ausgeprägte Frischluftbahnen die zur Verbesserung des Siedlungsklimas beitragen sind ebenfalls nicht betroffen.	Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan bleibt der Anteil an überbauten / versiegelten Flächen gleich.  Die Überbauung/Versiegelung der Flächen führt zu keinem Verlust von siedlungsklimatisch bedeutenden Kaltluftentstehungsflächen oder Luftaustauschbahnen.  Durch die geplante Nutzung sind ebenfalls keine erheblich beeinträchtigenden Emissionen zu erwarten.	wenig erheblich
<b>Landschaftsbild / Ortsbild</b>	Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans würden bereits Flächen von Bebauung eingenommen, welche bereits umgeben ist von Wohnbebauung innerhalb der Siedlungsfläche von Empfingen. Das Landschaftsbild ist im engeren Sinne nicht betroffen.  Bezüglich des Ortschaftsbilds fügt sich die geplante Wohnbebauung harmonisch in die bestehende Bebauung ein.	Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Anteil der überbaubaren Flächen gleich, ebenso die Anzahl der Vollgeschosse. Die geplanten Gebäude fügen sich in vergleichbarer Gestalt in das Siedlungsgefüge ein.  In Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	wenig erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
<b>Erholung</b>	Innerhalb des Plangebiets sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung betroffen. Wegeverbindungen die als Spazier-, Wander- oder Radwege von besonderer Bedeutung sind, kommen im Gebiet nicht vor.		keine
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen. Besondere Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen bzw. bleiben substanzuell ggf. erhalten oder werden verlegt bzw. an die Planung angepasst.		keine
<b>Mensch</b>	Erheblich negative Auswirkungen auf Aspekte des Schutzguts (Wohn- und Wohnumfeldfunktion, Gesundheit, Naherholung, Immissionen) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Während der Bauphase können Beeinträchtigungen durch Lärm, ggf. auch durch Gerüche und Stäube der Baustoffe und Betriebsmittel auftreten.		wenig erheblich
<b>Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung</b>	Aufgrund der geplanten Wohnnutzung sind keine Anlagen zulässig, die eine immissionsrechtliche Genehmigung benötigen. Eine erhebliche Zunahme von Emissionen durch Heizung, Autoverkehr, sowie von Lärm und Lichtemissionen über die vorhandene und auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans jederzeit möglichen Nutzung des Geländes hinaus ist ebenfalls nicht zu erwarten. Erschütterungen und andere Belästigungen beschränken sich auf die zeitlich begrenzte Bauphase. Relevante Mengen von Wärme und Strahlung werden nicht emittiert.		wenig erheblich
<b>Risiken für die menschliche Gesundheit, für das kulturelle Erbe oder für die Umwelt</b>	Aus der vorhabensbedingten Nutzung des Plangebiets als durchgrünte Wohnbaufläche ergibt sich kein Anhaltspunkt für eine besondere bau- und betriebsbedingte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, die Umwelt oder das kulturelle Erbe infolge der Realisierung der Planung sind nicht ersichtlich.		keine Auswirkungen
<b>Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete</b>	Derzeit sind keine Vorhaben oder Projekte aus benachbarten Gebieten bekannt, die zu einer Kumulierung von Beeinträchtigungen führen könnten.		keine Auswirkungen
<b>eingesetzte Techniken und Stoffe</b>	Zum Einsatz kommen bau- und betriebsbedingt allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen. Die Verwendung umweltschädlicher Baumaterialien, wie z.B. Dachbedeckungen mit unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink und Blei werden über textliche Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.		keine Auswirkungen
<b>Wechselwirkungen</b>	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.		keine Auswirkungen

## 7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Für den Bebauungsplan bzw. das Bauvorhaben im nördlichen Bereich WA I und WA II wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

*Hinweis: Die Prüfung umfasst ausschließlich den nördlichen Bereich WA I und II. Im südlichen Bereich WA III werden im Vergleich zum Rechtsplan im Wesentlichen lediglich Höhenbeschränkungen vorgenommen, so dass sich keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen bzw. Änderungen ergeben*

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:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige **Gehölzrodungen** und **Gebäudeabbrucharbeiten** ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Die **Beleuchtung** an den neu zu errichteten Wohngebäuden ist insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. Diese Informationen können unter folgendem Link abgerufen werden: <https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin>.

Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze zu einzuhalten:

- Eine Beleuchtung soll nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmeldern, etc.).
- Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
- Es ist Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden.
- Be- und Ausleuchtungen sollen sich auf die Fläche beschränken wo dies zwingend erforderlich ist (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung ungerichteter Abstrahlung). Dabei sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden und die Beleuchtung hat von oben nach unten zu erfolgen.



## 8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	-
Gewerbelärmimmissionen	-
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	-
Geruchsimmissionen	-
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	-
Denkmal- und Bodendenkmalpflege	-
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	-

## 9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden teilweise vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Horber Gässle II“ 2. Änderung übernommen. Lediglich veraltete und mittlerweile überholte Festsetzungen werden nach dem aktuellen Stand der Dinge neu definiert und ergänzend nachrichtlich aufgenommen bzw. gestrichen.

### 9.1 Art der Nutzung

Werden vollständig vom Rechtsplan übernommen.

#### 9.1.1 Nebenanlagen

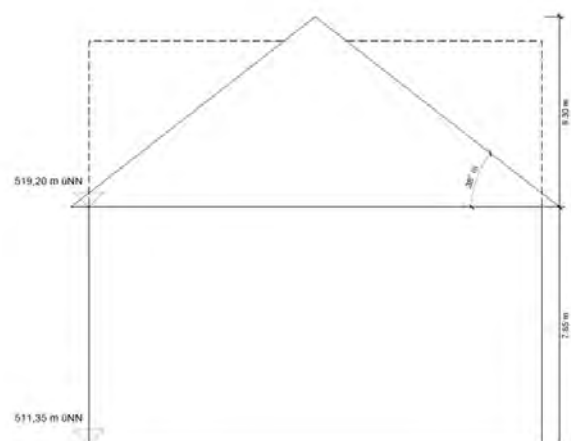
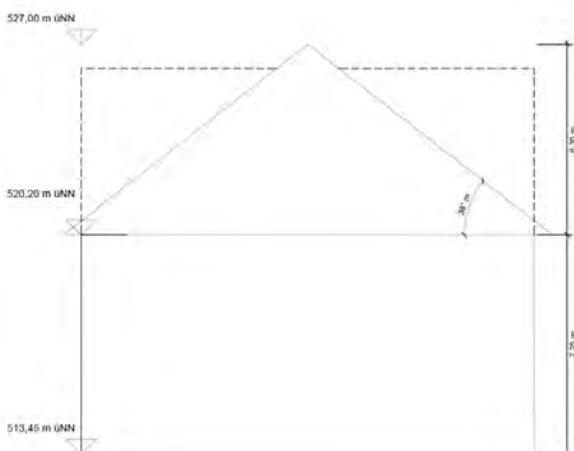
Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen/ der ausgewiesenen Flächen zugelassen werden, um eine ausreichende Flexibilität bei Hochbauplanungen zu gewährleisten. Die Entscheidung liegt entsprechend des § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO im Ermessen der Baurechtsbehörde. Die Festsetzung muss daher im Vergleich zum Rechtsplan nachrichtlich angepasst werden. Alle weiteren Regelungen werden übernommen.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 9.2.1 Höhenbeschränkung

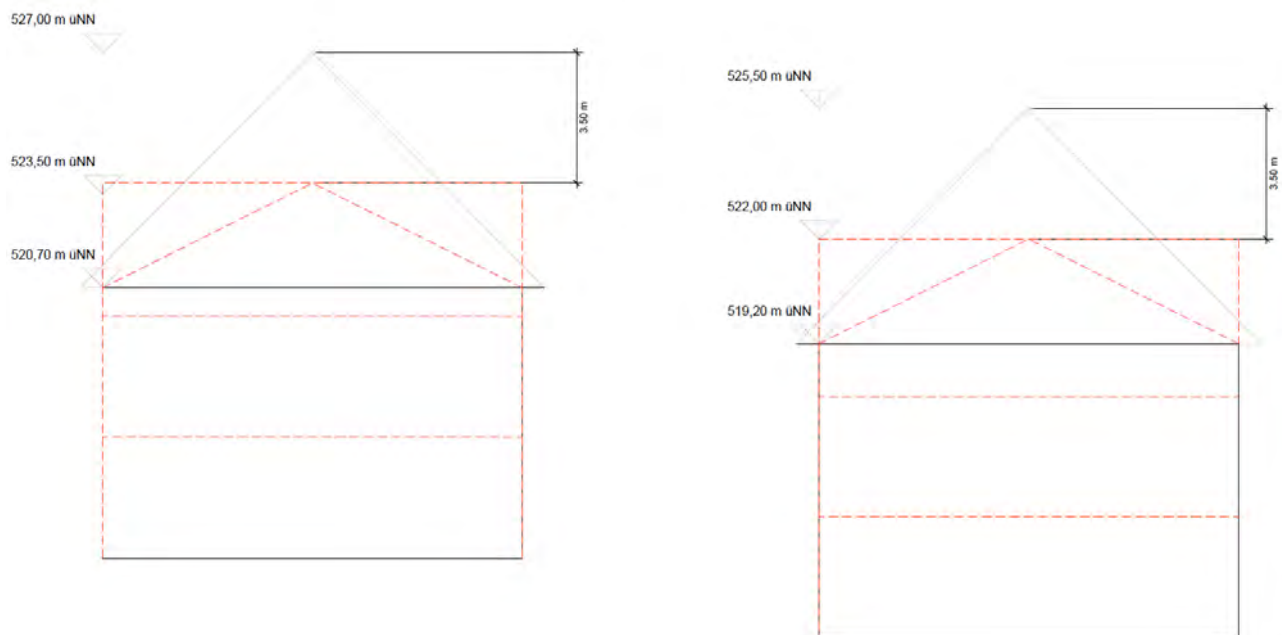
Im Bereich WA I und WA II gilt:

Die zulässige Gebäudemaximalhöhe ist im Rechtsplan in Meter üNN angegeben und ermöglicht Gebäudehöhen von bis zu 14 m (gemessen ab angrenzender Verkehrsfläche im Norden). Beschränkt sind die Wandhöhen allerdings durch eine festgesetzte Traufhöhe mit ca. 7,25 m, sodass ein drittes Vollgeschoss nur durch Ausbau des Dachgeschosses mit Dachgauben möglich ist.



Der Investor plant vorliegend allerdings die Realisierung eines Flachdaches mit drei Vollgeschossen in einer Höhe von max. 523,50 m üNN bzw. 522 m üNN. Um das Vorhaben zu ermöglichen ist einerseits die Zulässigkeit von Flachdächern erforderlich, andererseits muss geregelt werden, dass die festgesetzte Traufhöhe nicht für Flachdächer gilt. Da die Gemeinde das Vorhaben im Sinne einer modernen Nachverdichtung unterstützt, erfolgt diese Anpassung in den Festsetzungen. Als Kompromisslösung und zum Schutz der angrenzenden Bestandsbebauung wird die zulässige Gebäudemaximalhöhe für die weiteren zulässigen Dachformen (Sattel- und Walmdach) allerdings ebenfalls auf die geplante Gebäudemaximalhöhe des Investors von 527 m üNN auf 523,50 m üNN bzw. von 525,50 m üNN auf 522 m üNN reduziert. Damit sind im Ergebnis zwar höhere Wandhöhen bei Realisierung eines Flachdaches zulässig, allerdings wird die Gebäudemaximalhöhe insgesamt um ca. 3,50 m reduziert.

Schwarz = Zulässigkeit lt. Rechtsplan / rot = Zulässigkeit durch BBP-Änderung



Außerdem erfolgt die Festsetzung einer „Gebäudehöhe“ anstatt einer „Firsthöhe“, da bspw. bei einem Flachdach nicht von einem First gesprochen wird.

#### Im Bereich WA III gilt:

Im Rechtsplan werden keine Höhenbeschränkungen getroffen bzw. die zulässige Gebäudehöhe lediglich durch die Festsetzung von max. III Vollgeschossen eingeschränkt. Aus städtebaulichen Gründen und um die Höhenlage des Bestandsgebäudes genau zu definieren, erfolgt ebenfalls die Festsetzung einer maximalen TH-max bzw. GHmax. Wie auf den angrenzenden Grundstücken wird die Höhe so beschränkt, dass II VG + ein III VG im Dachgeschoss realisiert werden kann.

Die Gebäudemaximalhöhe orientiert sich dabei an der Umgebungsbebauung.

### **9.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Werden vollständig vom Rechtsplan übernommen.

### **9.3 Bauweise**

Im Rechtsplan gilt die offene Bauweise, mit welcher Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m zulässig sind. Da sich im Bereich des Plangebiets derzeit 3 große Grundstücke befinden, welche im Privateigentum sind, ist aus städtebaulichen Gründen eine Einschränkung notwendig. Durch die Festsetzung einer optisch sichtbaren Zäsur/Gliederung in der Mitte der Gebäude wird zusätzlich der Charakter von mächtigen / übermäßig langen Gebäuden im Vergleich zu den umliegenden Einfamilienhäusern reduziert.

### **9.4 Standorte für Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO)**

*Regelungen gelten nur für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs (im Rechtsplan mit Buchstabe „C“ gekennzeichnet) und entfallen daher in der vorliegenden Änderung.*

### **9.5 Öffentliche Stellplätze**

Festsetzung wird vollständig vom Rechtsplan übernommen.

### **9.6 Verkehrsflächen**

*Befinden sich alle außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Änderung und werden daher gestrichen.*

### **9.7 Aufteilung und Herstellen der Verkehrsflächen**

*Straßenkörper sind inzwischen vollständig hergestellt. Regelung ist daher nicht mehr relevant.*

### **9.8 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind**

#### **9.8.1 Sichtfelder**

Werden vollständig vom Rechtsplan übernommen.

#### **9.8.2 Leitungsrechte**

Im zeichnerischen Teil sind Flächen mit einem Leitungsrecht belastet, um eine dauerhafte Pflege und Bewirtschaftung der geplanten Leitungen / Kanäle sicherzustellen. Überbauungen oder anderweitige Nutzungen sind abweichend von den bisherigen Festsetzungen nach Prüfung und ggf. Zustimmung des betroffenen Versorgungsträgers zulässig, da im Bereich des Leitungsrechts die Realisierung einer Terrasse geplant ist.

## **9.9 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft**

Zur Eingrünung des Gebiets werden Festsetzungen für die Bepflanzung von Sträuchern, Stauden und Bäumen im Plangebiet getroffen. Zum Rechtsplan wurde ein Grünordnungsplan erstellt, wessen Regelungen zur einfacheren Handhabung direkt in die vorliegende Änderung eingearbeitet werden.

### **9.9.1 PFF 1**

Werden vollständig vom Rechtsplan übernommen. *(gilt nur im Bereich WA I und WA II)*

### **9.9.2 PFF 2**

Werden vollständig vom Rechtsplan übernommen. *(gilt nur im Bereich WA I und WA II)*

### **9.9.3 Fassadenbegrünung**

*Regelung entfällt, da diese in den aktuellen Baugebieten ebenfalls nicht gefordert wird.*

### **9.9.4 PFF 3**

*Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Änderung und entfallen daher.*

### **9.9.5 Sonstige Festsetzungen**

Entsprechen dem Stand der Technik und werden daher u.a. aus artenschutzrechtlichen Gründen aufgenommen.

## **9.10 Höhenlage der Verkehrsflächen**

*Straßenkörper sind inzwischen vollständig hergestellt. Regelung ist daher nicht mehr relevant.*

## **9.11 Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten**

*Regelungen gelten nur für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs (im Rechtsplan mit Buchstabe „C“ gekennzeichnet) und entfallen daher in der vorliegenden Änderung.*

## **9.12 Grundstücksauffüllungen und -abgrabungen**

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb Geländeänderungen in den textlichen Festsetzungen dahingehend geregelt werden, dass mit dem Schutzgut Boden schonend umzugehen ist und Abgrabungen und Auffüllungen auf die Höhenlage der Nachbargrundstücke abgestimmt sein müssen. Allerdings sind aufgrund des geplanten Vorhabens und der Realisierung eines Kellergeschosses angepasste Regelungen notwendig.

## 10. Örtliche Bauvorschriften

---

Die örtlichen Bauvorschriften werden fast vollständig vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Horber Gässle II“ 2. Änderung übernommen. Lediglich veraltete und mittlerweile überholte Festsetzungen werden nach dem aktuellen Stand der Dinge neu definiert und ergänzend nachrichtlich aufgenommen bzw. gestrichen.

### 10.1 Dachform und Dachneigung

Die Wahl der Dachform orientiert sich an den Festsetzungen des Rechtsplanes und dem Bauvorhaben, um auch zeitgemäße Bauvorhaben im Plangebiet zu ermöglichen.

### 10.2 Dachgestaltung

Festsetzungen Dachaufbauten und -einschnitte werden vollständig übernommen. Auf die Regelungen zu Dachfenstern und auf die Festsetzung zulässiger Farben von Dacheindeckungen wird verzichtet, somit sind auch zeitgemäße Bauvorhaben möglich, z.B. Gründächer. Ergänzend erfolgt eine Höhenbeschränkung für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie analog zu den Festsetzungen der Gemeinde innerhalb der Neubaugebiete.

### 10.3 Firstrichtung

*Regelungen gelten nur für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs und entfallen daher in der vorliegenden Änderung.*

### 10.4 Einfriedungen

Im Rechtsplan gilt für Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von max. 1 m. Darüber hinaus werden Sichtschutzeinrichtungen mit bis zu 2 m Höhe zugelassen. Da diese nicht konkret definierbar sind und die Grundstücke fast ausschließlich an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind neue Regelungen notwendig. Hierfür wendet die Gemeinde die auf der Gemarkung aktuell geltenden Standards in den Neubaugebieten an. Bei den angegebenen Höhen handelt es sich um Maximalhöhen, welche durch Kombinationen nicht überschritten werden dürfen. Z.B. bei der Kombination einer Mauer mit einem aufgesetzten Zaun, darf die vorgegebene Höhe von insgesamt 1,50 m nicht überschritten werden. Die Mauer darf davon lediglich max. 1,00 m hoch sein.

### 10.5 Niederspannungsfreileitungen, Fernmeldeleitungen

Werden vollständig vom Rechtsplan übernommen.

*Die zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Einrichtungen dürfen nur mit Baulast oder Dienstbarkeit auf dem Privatgrundstück aus privatrechtlichen Gründen realisiert werden. Eine generelle Duldung ist nicht zulässig, weshalb die Regelung entfällt.*

## 10.6 Anzahl von Garagen und/ oder privaten Stellplätzen

Werden vollständig vom Rechtsplan übernommen.

## 11. Anlagen

---

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 09.01.2024
2. Geotechnischer Bericht vom 19.12.2023

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 23.10.2024



**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 Empfingen, den .....

.....

Ferdinand Truffner (Bürgermeister)