



Gemeinde Empfingen
Landkreis Freudenstadt

**Ergänzungssatzung
„Südlich Wehrsteiner Straße“**

Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
in Empfingen

BEGRÜNDUNGEN

zur Ergänzungssatzung

Fassung vom 29.01.2024 für die Sitzung am 05.03.2024

Entwurf



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 der Satzung.....	2
3. Verfahrensart / Rechtsgrundlage.....	4
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	6
4.1 Übergeordnete Planungen.....	7
4.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	7
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	9
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	9
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	9
6. Städtebauliche Konzeption.....	10
6.1 Bauliche Konzeption.....	10
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	11
6.3 Grün- und Freiraumstruktur.....	11
6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	11
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	12
7.1 Bewertung der Erheblichkeit für Schutzgüter.....	12
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	18
8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	20
8.1 Staub- und Geruchsimmissionen.....	20
8.2 Berücksichtigung von Starkregenereignissen.....	20
9. Anlagen.....	21

1. Planerfordernis

Der Gemeinde Empfingen liegt eine Anfrage zur Realisierung von Wohnbebauung im Bereich der Wehrsteiner Straße vor.

Das Plangebiet umfasst ein Areal, bestehend aus einem Fabrikgebäude, einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude, einem Wohnhaus mit Büronutzung und einem Stall sowie Privatgärten. Ein Großteil des Gebäudekomplex (Fabrikgebäude/ Wohn- und Wirtschaftsgebäude) steht seit längerem leer. Es handelt sich um ein ehemaliges Firmengelände, welches sich seit langem bereits im Gewerbegebiet Autobahnkreuz in Empfingen angesiedelt und dort erweitert wurde.

Die Eigentümerfamilie plant nun das Areal zu bebauen und die bereits versiegelten Flächen wieder nutzbar zu machen. Hierfür soll der größte Gebäudekomplex (Fabrikgebäude/ Wohn- und Wirtschaftsgebäude) abgerissen und im Sinne einer Nachverdichtung mit Reihenhäuser oder Geschosswohnungsbau neu bebaut werden. In zweiter Reihe sollen darüber hinaus neben dem best. Wohnhaus südöstlich und nordwestlich zwei weitere Einfamilienhäuser entstehen, um den Eigenbedarf zu decken.

Die Gemeinde unterstützt dieses Vorhaben aufgrund der Schaffung von Wohnraum im Innenbereich durch Wiedernutzbarmachung von bereits versiegelten Flächen.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der westlichen Ortsrandlage von Empfingen und ist nördlich sowie östlich von bestehender Wohnbebauung umgeben. Nach Süden, Südosten und Westen öffnet sich das Gebiet in die freie Landschaft.

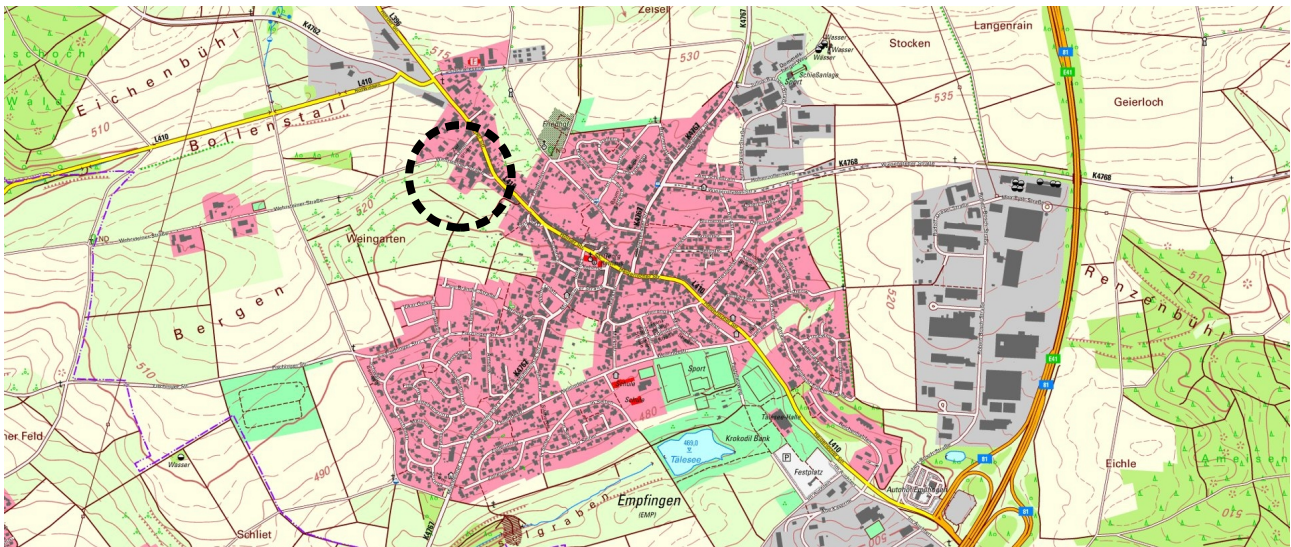


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich der Satzung

Der geplante Geltungsbereich der Satzung beinhaltet die Flurstücke 355, 358 i.T., 359 i.T. 360 i.T. und 361 i.T. und grenzt den geplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zum Außenbereich nach § 35 BauGB ab.

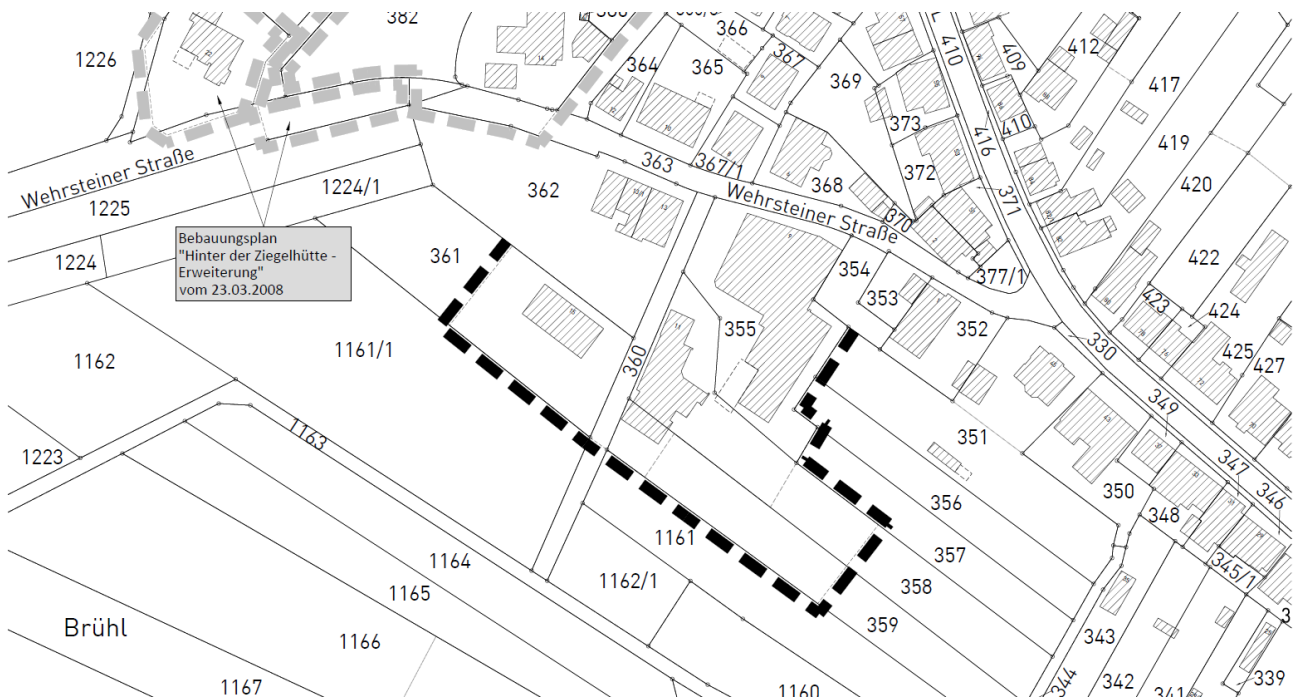


Abb. 2-2: Abgrenzung Innenbereich / Außenbereich im Bereich „Südlich Wehrsteiner Straße“

3. Verfahrensart / Rechtsgrundlage

Das Plangebiet kann mit einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Ziffer 3 dem Innenbereich zugeordnet werden. Die Fläche ist im FNP als gemischte Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Für die Wahl des Verfahren sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- es werden nur einzelne Flächen (Grundstücke, Grundstücksteile) in Anspruch genommen
siehe Kapitel 2.2

- Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Das Plangebiet schließt an bereits bestehende Wohnbebauung an. Ein Teil davon ist bereits mit einem Fabrik-, Wirtschafts- und Wohngebäude sowie einem Stall bebaut.

- Prägung der Fläche durch die bauliche Nutzung des (direkt) angrenzenden Bereichs

Die Gemeinde sieht eine bauliche Vorprägung des Bereichs durch die Bestandsbebauung auf dem Grundstück selbst und in nördliche, östliche und nordwestliche Richtung entlang der „Wehrsteiner Straße“.

- Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Die städtebauliche Entwicklung von Empfingen bleibt durch die Ergänzung des Plangebiets in den Innenbereich weiterhin sichergestellt, da die Flächen bereits heute durch die bestehenden baulichen Anlagen vorgeprägt sind. Darüber hinaus wird eine Baugrenze festgesetzt, welche sich an der Bestandsbebauung orientiert. Das bestehende Wohnhaus wurde nach § 34 BauGB genehmigt und demnach bereits dem Innenbereich zugeordnet. Bei einer Bauvoranfrage im Jahr 2010 für ein Schwimmbad im südwestlichen Anschluss an das bestehende Wohnhaus wurde seitens des Landratsamtes mitgeteilt, dass eine Bebauung bis zum Abschluss der Zaunanlage als Maßnahme der Innenentwicklung mitgetragen werden kann. Darüber hinaus ist eine Ausdehnung in südliche /südwestliche Richtung aufgrund der Lage im Außenbereich nicht zulässig. Die Kanten der Bestandsbebauung werden durch die beiden Vorhaben nicht überschritten. Der Geltungsbereich orientiert sich insgesamt an der genannten Zaunanlage.

- keine Auslösung zur Pflicht einer UVP-Prüfung

Nicht betroffen, s.u. (Kapitel 4.1).

- keine Beeinträchtigung von FFH-/ Vogelschutzgebieten

Nicht betroffen, s.u. (Kapitel 4.1).

- keine Gefahranlagen (Seveso-Klausel)

Geplant ist der Abriss des alten Fabrikgebäudes und sowie die Errichtung von Wohngebäuden sowohl für den Eigenbedarf als auch zu Vermietungs- und Verkaufszwecken. Damit sind keine Gefahranlagen betroffen.

- Zudem müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben

Keine Beeinträchtigung durch die Erweiterung des Wohngebiets um weitere Wohnhäuser.

Bei Ergänzungssatzungen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist eine Auseinandersetzung mit dem Eingriff erforderlich:

Eine Ausgleichsbilanzierung wird erforderlich, wenn durch eine Bebauung Schutzgüter, Biotoptypen oder Lebensraumtypen betroffen sind. Städte und Gemeinden haben die Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung bei ihrer Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung nach §§ 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verfolgt das Ziel die Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft auch außerhalb von Schutzgebieten zu erhalten. Deshalb sind Eingriffe vorrangig zu vermeiden oder ggf. durch naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen von Natur und Landschaft auszugleichen. Der Eingriff wird unter Kapitel 7.1.1 überschlägig berechnet.

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet, Flur
Flächennutzungsplan	Gemischte Baufläche, Fläche für die Landwirtschaft
Rechtskräftige Bebauungspläne	<i>BBP „Hinter der Ziegelhütte“ (2005) mit Erweiterung und 1. Änderung, nordwestlich</i>
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
FFH-Mähwiese	<i>ca. 25 m südwestlich vom Plangebiet</i>
Biotopverbund / Wildtierkorridor	Biotopverbund mittlere Standorte (Kernfläche und Kernraum), im Osten, Süden und Westen betroffen
Geschützter Streuobstbestand	-
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-

4.1 Übergeordnete Planungen

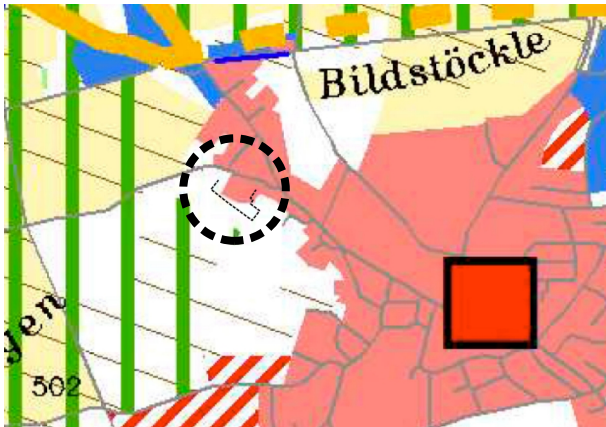


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

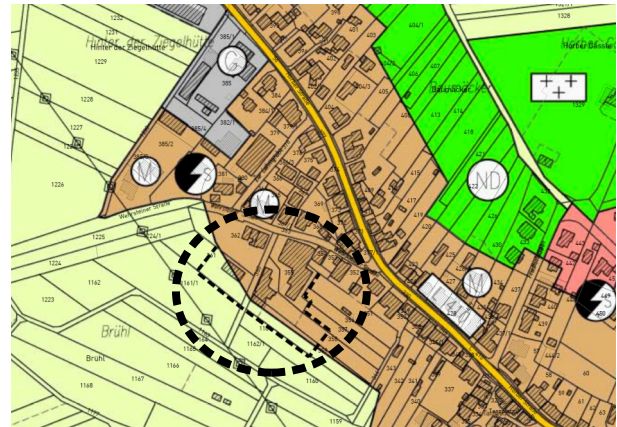


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan der Region Nordschwarzwald wird das Plangebiet als geplante Nutzungsart Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet und teilweise als sonstige Flur ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N. wird die Fläche überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Der Geltungsbereich geht im Süden und Westen in eine Fläche für die Landwirtschaft über. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Planung ist aufgrund der geringen Überschreitung und der maßstäblichen Unschärfe nicht erforderlich.

4.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete. Das Gebiet wird allerdings im Osten, Süden und Westen als Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte dargestellt. Es handelt sich hierbei um einen kleinen Randbereich, welcher durch das Vorhaben nur in geringem Maße im östlichen und westlichen Bereich in Anspruch genommen bzw. beeinträchtigt wird.

Die Kernflächen wurden vermutlich fälschlicherweise innerhalb des Gartengrundstücks als solche ausgewiesen, da die vorhandenen Bäume in der Fernerkundung Streuobsterhebung als solche ausgewiesen wurden, obwohl es sich tatsächlich nicht um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handelt vgl. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. FFH-Mähwiesen wurden seitens des LUBW-Kartendienstes in diesem Bereich nicht kartiert. Darüber hinaus öffnet sich das Gebiet im Osten, Süden und Westen in die freie Landschaft, sodass weiterhin ein Vernetzungsbereich des Biotopverbunds gegeben ist. Eine Beeinträchtigung wird durch das Vorhaben daher nicht gesehen. Weiter wird die bestehende artenreiche Wiese im Südosten durch Anpassung der Bewirtschaftung aufgewertet, was gleichzeitig den Biotopverbund stärkt.



Abb. 4-3: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete vom 11.09.2023



Abb. 4-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Biotopverbund vom 11.09.2023

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:

- ehemaliges Fabrikgebäude
- Wohnhaus mit Nebenanlagen (Stall, genutzt als Lager für Gartengeräte, Haushaltsgegenstände)
- private Grünflächen

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

- Wohnbebauung und gemischte Bauflächen mit nicht störendem Gewerbe
- private Grünflächen
- landwirtschaftliche Flächen und Wege
- öffentliche Straßenverkehrsflächen

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit der vorliegenden Satzung sollen die Privatgrundstücke am Ortsrand dem Innenbereich zugeordnet und damit eine Bebauung ermöglicht werden. Gleichzeitig können die bereits versiegelten Flächen im Plangebiet wieder nutzbar gemacht und eine verdichtete Bebauung ermöglicht werden.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauliche Konzeption

Geplant ist der Abbruch des großen Gebäudekomplexes (ehemaligen Fabrikgebäude). Das in den ALKIS Daten dargestellte Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Hausnr. 5 ist bereits heute nicht mehr vorhanden. Entlang der nördlichen Wehrsteiner Straße können die bereits versiegelten Flächen für eine Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern oder Geschosswohnungsbau wieder nutzbar gemacht werden. Insgesamt wird das bebauten Gebiet aufgelockert und der umliegenden Wohnstruktur angepasst. Auch der bestehende Stall, welcher derzeit nur als privater Lagerraum genutzt wird, soll abgebrochen und mit einem Einfamilienhaus bebaut werden. Darüber hinaus entsteht Platz für ein weiteres Einfamilienhaus im Südosten des Plangebiets für den Eigenbedarf. Die ehemalige Planung sah die Nutzung des bestehenden Stalls Hausnr. 15 als Garage und Lager vor. Ein daran anschließendes Wohnhaus in südliche Richtung würde allerdings zu weit in Richtung des Außenbereichs treten und kann städtebauliche nicht mehr mitgetragen werden, weshalb die Planung angepasst wurde.

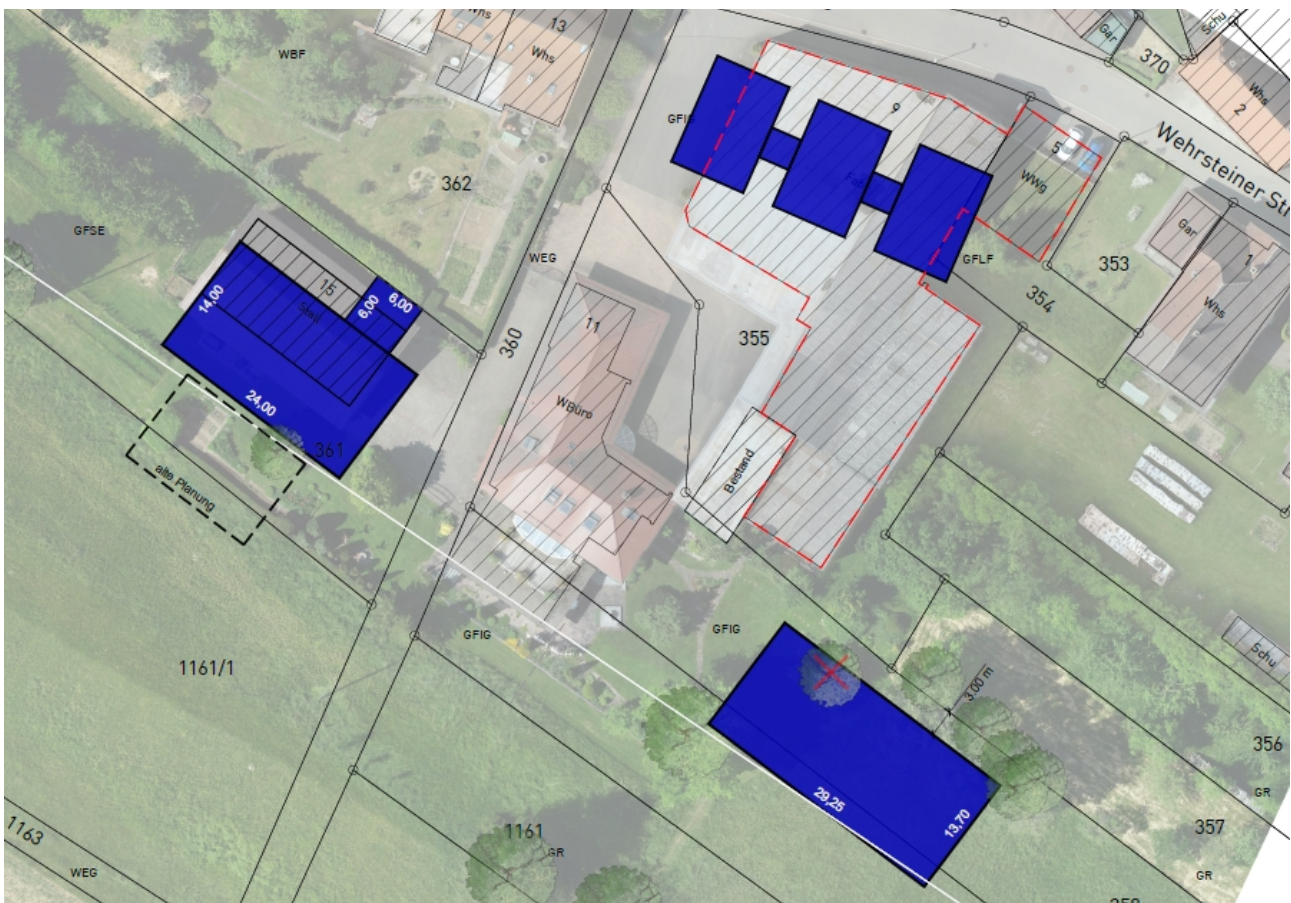


Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die nördlich verlaufende Straße „Wehrsteiner Straße“. Die beiden rückwärtig gelegenen Einfamilienhäuser werden über private Zufahrten, ebenfalls von der Wehrsteiner Straße ausgehend erschlossen, wobei die bereits versiegelte Fläche auf dem Flst. 360 hierfür genutzt werden kann.

6.3 Grün- und Freiraumstruktur

Insgesamt ergibt sich eine Verbesserung der Grün- und Freiraumstruktur, da die bereits vorhandene und versiegelte Fläche entsiegelt werden soll. Die geplante Bebauung weist im Vergleich zum Bestand eine geringere Versiegelung auf. Lediglich im südöstlichen Bereich muss ein Baum entfallen, wobei das Gebäude bewusst so platziert wurde, dass möglichst wenig Gehölze entfernt werden müssen.

6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser der Bestandsgebäude und der geplanten verdichteten Bebauung entlang der Wehrsteiner Straße erfolgt aufgrund der vorhandenen Systeme und aufgrund der Wirtschaftlichkeit über die bestehenden Kanäle und Leitungen in der Wehrsteiner Straße.

Anfallendes Niederschlagswasser auf den neu geplanten Grundstücken ist, soweit möglich, dezentral zu beseitigen. Das unbelastete Oberflächenwasser aus den Dach-, Hof- und Grünflächen von Neubauten soll demnach soweit möglich ortsnah versickert werden. Da derzeit noch keine Baugrunduntersuchung vorliegt ist ein Nachweis im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen, ob eine Versickerung möglich ist oder nicht. Der Überlauf ist am bestehenden Mischwasserkanal anzuschließen.

Im allgemeinen Kanalplan ist das Plangebiet teilweise bereits als Siedlungsfläche berücksichtigt, teilweise allerdings auch als Außengebiet bzw. Direkteinleiterfläche (Fläche ohne Abfluss), sodass ggf. nur gedrosselte Abflussmengen eingeleitet werden können.

Details sind im Zuge des anschließenden Entwässerungsgesuchs zum Baugenehmigungsverfahren darzulegen.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

Durch die Einbeziehung der Flächen in den Innenbereich wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

7.1 Bewertung der Erheblichkeit für Schutzgüter

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Fläche	Bebaute Fläche: ca. 1.619 m ² ca. 25,34 % Garten: ca. 2.681 m ² ca. 41,97 % Verkehrsflächen: ca. 1.728 m ² ca. 27,05 % Grünland (Magerwiese): ca. 360 m ² ca. 5,64 % Geltungsbereich: ca. 6.388 m² 100,00 % Anteil versiegelter / bebauter Flächen: ca. 3.347 m ² ca. 52,40 %	MI-Flächen ca. 6.388 m ² GRZ = 0,60 - überbaubar: ca. 3.833 m ² ca. 60,00 % - Freianlagen: ca. 2.555 m ² ca. 40,00 % <hr/> Geltungsbereich: ca. 6.388 m² 100,00 % Anteil versiegelter Flächen: ca. 3.833 m ² ca. 60,00 %	
	Mit einer geplanten 60 % Versiegelung / Bebauung entspricht der Versiegelungsgrad der Umgebungsbebauung (Mischgebiet). Durch die vorliegende Planung erhöht sich zwar dadurch der Anteil an überbaubaren / versiegelten Flächen geringfügig um 486 m ² , gleichzeitigen werden jedoch auch Teile vorhandener Bestandsgebäude abgerissen und teils wieder bebaut oder in Grünflächen umgewandelt, im Sinne einer Nachverdichtung und Nutzungsumwandlung nicht mehr benötigter gewerblicher Flächen für eine Wohnbebauung.		
biologische Vielfalt - Biotope	Ein Großteil des Plangebiets umfasst bereits bebaute / versiegelte Flächen, bestehend aus einem ehemaligen Fabrikgebäude, einem Wohngebäude und einem ehemaligen Stall, welcher als privater Lagerraum genutzt wird. Die restlichen Flächen umfassen private Grünflächen mit Gärten (Biototyp 60.60) und am südöstlichen Rand des Plangebiets eine kleine Magerwiese mittlerer Standorte (Biototyp 33.43) mit Übergänge in eine Fettwiese mittlerer Standorte (Biototyp 33.41) . Zusätzlich befinden sich mehrere Einzelbäume innerhalb des Plangebiets, mit meist nicht heimischen Ziergehölzen (z.B. Flügelnuß, Amberbaum) sowie 2 Kirschbäume und 2 Birken.	Das Vorhaben führt vorherrschend zum Verlust von sehr geringwertigen Biototypen (private Grünflächen / Garten) bzw. zur Überplanung von vorhandenen Gebäudebeständen (Abriss) und befestigten Erschließungsflächen. Zudem kommt es zum Verlust vom 5 Bäumen davon sind 3 Bäume nicht heimische Arten. Mittel bis hochwertige Biototypen (Fettwiese, Magerwiese mittlerer Standorte) werden lediglich mit einem sehr geringen Flächenanteil überplant. Es ist vorgesehen den Verlust der Magerwiese durch Aufwertung angrenzender Wiesenflächen auszugleichen. Der Eingriff kann jedoch insgesamt innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden (siehe Bilanz Seite 15)	wenig erheblich bis erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
biologische Vielfalt <i>- Biotopverbund</i>	Im Osten, Süden und Westen des Plangebiets werden Kernflächen und mit geringem Umfang Kernräume des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte überplant. Das geplante Vorhaben greift hierbei lediglich in Randbereiche dieser Flächen ein.	Aufgrund der im Süden vorhandenen Freiflächen und dem lediglich geringen Eingriff in die ausgewiesenen Biotopverbundflächen ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Biotopverbundfunktionen nicht ersichtlich. Die im Plangebiet erfasste Magerwiese als Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte wird außerhalb des Gebiets durch Entwicklungsmaßnahmen wieder hergestellt.	- wenig erheblich
biologische Vielfalt <i>- Artenschutz</i>	Zum Vorhaben wurde ein gesondertes artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt, auf welches verwiesen wird. Demnach werden unter Beachtung der nachfolgend auf Seite 18ff näher beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der Durchführung von CEF-Maßnahmen, die in den Festsetzungen der Ergänzungssatzung berücksichtigt wurden, durch das Vorhaben keine Verstöße gegen § 44 Abs. 1. i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verursacht oder vorbereitet.		
Boden	Gemäß der Bodenkarte (GeoLaBK50) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) stehen im Gebiet teils Pelosole und Braunerde-Pelosole aus tonreicher Gipskeuper-Fließerde (Bodeneinheit L7) an, die in der Gesamtbewertung alle Bodenfunktionen eine gering- bis mittlere Wertigkeit (1.83) aufweisen. Rund 52 % des Plangebiets werden von bereits überbaut / versiegelt Flächen eingenommen, die für den Bodenschutz ohne Bedeutung sind.	Durch die Ergänzungssatzung wird eine Bebauung / Versiegelung in einem Umfang von 3.833 m ² möglich. Davon sind folgende Böden / Flächen betroffen (siehe Bilanz Seite 16): <ul style="list-style-type: none">• bebaute / versiegelte Flächen: 2.008 m²• gering- bis mittelwertige Böden: 1.825 m² Insgesamt erhöht sich der Anteil an bebauten und versiegelten Flächen gegenüber dem Bestand zwar geringfügig um ca. 486 m ² . Da durch die geplante Bebauung teils bereits bebaute Flächen beansprucht und teils bestehende Bauflächen abgerissen / zurückgebaut und rekultiviert werden entsteht für das Schutzgut jedoch kein Ausgleichsbedarf.	wenig erheblich
Oberflächenwasser	Oberflächengewässer (Bäche, Gräben, stehende Gewässer) kommen innerhalb des Plangebiets oder unmittelbar angrenzend nicht vor.		
Grundwasser	Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Rund 52 % des Plangebiets sind bereits überbaut / versiegelt und für den Grundwasserschutz ohne Bedeutung. Die im Plangebiet anstehenden Schichten der Grabfeldformation (Gipskeuper) weisen je nach Verkarstung eine mäßige bis mittlere Durchlässigkeit und eine mittlere bis mäßige Ergiebigkeit auf (LGRB, 2024). Überdeckt wird der Gipskeuper im Gebiet von Pelosol (Tonböden), die eine geringe Wasserdurchlässigkeit (LGRB, 2024) und damit Grundwasserneubildungsrate aufweisen.	Aufgrund des bereits hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrads, der geringen Wasserdurchlässigkeit der im Gebiet anstehenden Böden und der geringen Zunahme an bebauten / versiegelten Flächen gegenüber dem Bestand (rund 0,05 ha) sind keiner erheblichen Beeinträchtigungen für das Grundwasser bzw. die Grundwasserneubildung zu erwarten. Erhebliche betriebsbedingte Verschmutzungsgefährdungen für das Grundwassers sind aufgrund der geplanten Nutzung (durchgrüntes Wohngebiet) nicht zu erwarten.	wenig erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Klima und Luft	Das Plangebiet ist im Bestand bereits zu rund 52 % bebaut und versiegelt. Die vorhandenen Freiflächen sind aufgrund ihrer geringen Größe als Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen von untergeordneter und nicht siedlungsrelevanter Bedeutung. Ausgeprägte Frisch- und Kaltluftbahnen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Lufthygienische und klimatische Vorbelastungen bestehen durch angrenzende Straßen und Bauflächen in geringem Maße.	Das Vorhaben führt zu keinem Verlust von siedlungsklimatisch bedeutenden Kaltluftentstehungsflächen oder Luftaustauschbahnen. Nutzungsbedingt sind auch keine zusätzlich erheblich beeinträchtigenden Emissionen über die aktuelle Nutzung hinaus zu erwarten.	nicht erheblich
Landschaftsbild / Ortsbild	Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Empfingen und ist nördlich und nordöstlich von bestehender Mischgebietsbebauung umgeben. Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere teils großflächige Bestandsgebäude, darunter ein ehemaliges Fabrikgebäude, ein Wohnhaus und ein ehemaliger Stall, die in privaten Grünflächen und Gärten eingebettet sind. Im Kern ist damit das Gebiet dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Nach Süden, Südosten und Westen öffnet sich das Gebiet zur freien Landschaft hin und es schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie einzelne Baumbestände an.	Aufgrund der Ortsrandlage und der bereits bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebiets sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.	wenig erheblich
Erholung	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 Plangebiet nicht vor.		keine Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	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 substantiell ggf. erhalten oder werden verlegt bzw. an die Planung angepasst.		keine Auswirkungen
Mensch	Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut (Wohn- und Wohnumfeldfunktion, Gesundheit, Naherholung, Immissionen) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht über die aktuelle Nutzung hinaus zu erwarten.		keine Auswirkungen
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	Aufgrund der geplanten Wohnnutzung des Plangebiets sind keine Anlagen zulässig, die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen. Eine erhebliche Zunahme von Emissionen durch Heizung, Autoverkehr, sowie von Lärm- und Lichtemissionen über die vorhandene Nutzung 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
Risiken für die menschliche Gesundheit, für das kulturelle Erbe oder für die Umwelt	Aus der vorhabendbedingten Nutzung des Plangebiets als gemischte Baufläche 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

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Im Umfeld des Vorhabens sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Vorhaben geplant, die zu erheblichen kumulativen Wirkungen mit der vorliegenden Planung führen. Zusätzliche erheblich nachteilige Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit den bereits realisierten Wohnnutzungen im Gebiet und im Umfeld sind nicht zu erwarten.		keine Auswirkungen
eingesetzte Techniken und Stoffe	Zum Einsatz kommen bau- und betriebsbedingt allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.		keine Auswirkungen

7.1.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz Biotope

Gem. nebenstehender Abbildung befinden sich innerhalb des engeren Eingriffsbereichs (gepl. Gebäude) insgesamt 7 Gartenbäume im Bestand, die in der nachfolgenden Bilanzierung berücksichtigt werden. Davon können 2 Stück (Nr. 1, 2) erhalten werden. Die anderen müssen baubedingt entfallen.



Abb. 7-1: Räumliche Grenze des Geltungsbereichs (gelb gestrichelt) mit Bäumen (nummeriert) im Luftbild.

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nachfolgend für das Schutzgut Biotope rechnerisch anhand der bestehenden bzw. der geplanten Flächennutzung / Biototypen gemäß der Biotopwertliste in der Anlage 2 (Bewertungsregelung) zur Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) vom 19. Dezember 2010.

Biototypen	Bewertung	Bestand			Planung				
		Feinmodul Bestand	1	2	3	Planungsmodul	1	2	3
			Biotopwert	Fläche in m²	Bilanzwert Spalte 1 x 2		Biotopwert	Fläche in m²	Bilanzwert Spalte 1 x 2
Bestand									
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	8 - 13 - 19	13	400	5.200	-	-	-	-	-
33.43 Magerwiese mittlerer Standorte (Erhaltungszustand C)	12 - 21 - 32	19	360	6.840	-	-	-	-	-
45.30a 3 nicht heimische Gartenbäume (Nr. 3,4,5) z.T. mehrstämmig auf geringwertigen Biototypen [60.60] Ansatz: StU (60 cm+ 110 cm+ 200 cm) * Wert 4	4 - 8	4	3 St.	1.480	-	-	-	-	-
45.30a 4 Einzelbäume (Kirsche, Birke Nr.1, 2, 6, 7) auf geringwertigen Biototypen [60.60] Ansatz: StU (2 x 80 cm + 2 x 180 cm) * Wert 8	4 - 8	8	4 St.	4.160	-	-	-	-	-
60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche	- 1 -	1	1.619	1.619	-	-	-	-	-
60.21 Versiegelte Fläche (Asphalt, Pflaster)	- 1 -	1	1.728	1.728	-	-	-	-	-
60.60 Garten	6 - 12	6	2.281	13.686	-	-	-	-	-
Planung									
60.10 überbaubare Fläche (GRZ 0,6): 6388 m² x 0,6	-	-	-	-	- 1 -	1	3.833	3.833	-
60.60 private Grünfläche / Garten: 6388 m² x 0,4	-	-	-	-	6 - 12	6	2.555	15.330	-
45.30a Pflanzbindung Einzelbäume (Kirsche Nr.1, 2) auf geringwertigen Biototypen [60.60] Ansatz: 2 Bäume * StU 80 cm * Wert 8	-	-	-	-	4 - 8	8	2 St.	1.280	-
		Summe: 6.388	34.713	100%		Summe: 6.388	20.443	59%	
		Bilanzwert nach dem Eingriff:		20.443		Bilanzwert vor dem Eingriff:		34.713	
		Ausgleichsdefizit		-14.270					

Gemäß der durchgeführten Bilanzierung kann der Eingriff in das Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden, es verbleibt ein Defizit vom **14.270 Punkten**.

7.1.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz Boden

Die nachfolgende Ermittlung des Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden erfolgt auf der Grundlage der für das Gebiet vorliegenden Wertstufen der Böden, die in den Datenbögen des LGRB fest vorgegeben sind.

Beanspruchte Böden / Flächen	Bestand				Planung				
	Wert- stufe	Wertpunkte = Wertstufe x 4 ÖP.	F Fläche in m ²	Bilanzwert F x (Spalte 1 – Spalte 2)	Wert- stufe	Wertpunkte = Wertstufe x 4 ÖP.	F Fläche in m ²	Bilanzwert F x (Spalte 1 – Spalte 2)	
									Spalte 1
Bestand									
Versiegelte / bebaute Fläche	0	0	3.347	0	-	-	-	-	
private Grünfläche / Garten (Bodeneinheit L7):	1,83	7,32	2.281	16.697	-	-	-	-	
Grünland – Fett- / Magerwiese (Bodeneinheit L7):	1,83	7,32	760	5.563	-	-	-	-	
Planung									
Planung: Versiegelte / bebaute Fläche: 3347 m ² (GRZ 0,6) = 2.008 m ² (Bestand: bereits bebaute / versiegelte Fläche)	-	-	-	-	0	0	2.008	0	
Planung: private Grünfläche: 3347 m ² (GRZ 0,4) = 1.339 m ² (Bestand: bereits bebaute / versiegelte Fläche) → Vollentsiegelung pauschal 16 Ökopunkte gemäß Ökokontoverordnung	-	-	-	-	4	16	1.339	21.424	
Planung: Versiegelte / bebaute Fläche: 3041 m ² (GRZ 0,6) = 1825 m ² Bestand: Freifläche Bodeneinheit L7	-	-	-	-	0	0	1.825	0	
Planung: private Grünfläche 3041 m ² (GRZ 0,4) = 1216 m ² Bestand: Freifläche Bodeneinheit L7	-	-	-	-	1,83	7,32	1.216	8.901	
Summe: 6.388				22.260	Summe: 6.388				30.325
				100%					136%
Bilanzwert nach dem Eingriff:					30.325				
Bilanzwert vor dem Eingriff:					22.260				
Erzielter Ausgleich:					8.065				

Durch die geplante Bebauung werden teils bereits bebaute Flächen beansprucht und teils bestehende Bauflächen abgerissen / zurückgebaut und rekultiviert deswegen entsteht für das Schutzgut kein Ausgleichsbedarf. Es wird ein Ausgleich von + 8.065 Ökopunkten erzielt.

7.1.3 Zusammenfassende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß den durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen für die Schutzgüter Biotope / biologische Vielfalt, Boden / Fläche ergibt sich zusammenfassend folgender Ausgleichsbedarf:

Schutzgut	Ausgleichsbedarf (-) / Ausgleich (+)
Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt	- 14.270 Ökopunkte
Schutzgut Boden / Fläche	+ 8.065 Ökopunkte
Summe Ausgleichsdefizit	-6.205 Ökopunkte

Das Defizit von insgesamt **6.205 Ökopunkten** wird durch die nachfolgenden dargestellten planexterne Maßnahmen ausgeglichen.

7.1.4 Planexterner Ausgleich

Geplant ist eine direkt im Südosten an das Plangebiet (Flurstück Nr. 358 und 359) angrenzende 1.580 m² große, bisher nicht als geschütztes Biotop erfasste Magerwiese mittlerer Standorte, die teilweise dominanzartige Bestände mit Klappertopf bildet und dem Erhaltungszustand C (mäßig) zu geordnet wurde, durch eine Entwicklungspflege in den Erhaltungszustand B (gut) zu überführen. Zusätzlich wird auf der Wiese eine Streuobstbestand mit 5 hochstämmigen Obstbäumen im weiten Stand angelegt



Abb. 7-2: Lage der Ausgleichsfläche (gelb hinterlegt). Grenze Ergänzungssatzung schwarz gestrichelt.

Durch die Maßnahme kann das auf der vorherigen Seite ermittelte Gesamtdefizit von 6.205 Ökopunkten wie folgt ausgeglichen werden:

Biotoptypen		Bestand				Planung			
		Bewertung	1	2	3	Bewertung	1	2	3
		Feinmodul Bestand	Biotopwert	Fläche in m ²	Bilanzwert Spalte 1 x 2	Planungsmodul	Biotopwert	Fläche in m ²	Bilanzwert Spalte 1 x 2
Bestand									
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte: Erhaltungszustand C	12 - 21 - 32	19	1.580	30.020	-	-	-	-
Planung									
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte: Entwicklungsziel → Erhaltungszustand B	-	-	-	-	12 - 21 - 27			
45.40c	Streuobstwiese auf hochwertigem Biototyp [33.43]. Ansatz: 5 Obstbäume im weiten Stand Unternutzung [33.43] 21 Pkt. + Zuschlag 2 Pkt. = 23 Pkt.	-	-	-	-	Zuschlag +1 - +2	23	1.580	36.340
			Summe:	1.580	30.020		Summe:	1.580	36.340
					100%				121%
					Bilanzwert nach der Maßnahme:			36.340	
					Bilanzwert vor der Maßnahme:			30.020	
					Erzielter Ausgleich:			6.320	

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:

- 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.
- Sollten **Gebäudeabbrucharbeiten außerhalb dieses Zeitraums** notwendig werden, sind die betreffenden Gebäudeabbrucharbeiten in **Anwesenheit einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB)** durchzuführen und auf eventuell vorhandene Vogelbruten und Fledermäuse hin zu kontrollieren. Im Fall von Fledermausfunden sind die Tiere zu bergen und in Absprache mit der UNB an einen geeigneten Ort umzusetzen. Hingegen muss bei Vogelbruten abgewartet werden, bis die Jungen ausgeflogen sind.
- Außerdem sind, um vorhabensbedingten Tötungen von Fledermäusen durch die Rückbauarbeiten an den Gebäuden vorzubeugen, **während der aktiven Zeit der Fledermäuse (März bis Oktober) vorab Aktivitätskontrollen** durchzuführen (**Ein- oder Ausflugbeobachtungen**). Sollten diese keine Aktivität an den vom Rückbau betroffenen Gebäudebereichen ergeben, können die Rückbauarbeiten durchgeführt werden, welche ansonsten zeitlich verschoben werden müssen.
- Der **Rückbau von Attikablechen an der Halle** ist **zu jeder Jahreszeit in Anwesenheit einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB)** durchzuführen. Im Fall von Fledermausfunden sind die Tiere zu bergen und in Absprache mit der UNB an einen geeigneten Ort umzusetzen.
- **Materiallager und Baustelleeinrichtungsflächen** sind **nicht im Bereich der südwestlich angrenzenden FFH-Mähwiese** anzulegen und diese ist zur Vermeidung eines Umweltschadens vor Befahrung und Betreten zu schützen. Hierfür wird **während der Bauphase eine Abgrenzung dieser Fläche mit Flatterband oder einem Bauzaun** dringend empfohlen.
- Die **Beleuchtung** an den neu zu errichtenden 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.

7.2.1 CEF-Maßnahmen

- Es sind folgende **Vogelnistkästen** zu verhängen:
 - **3 Sperlingskoloniekästen** für den Haussperling (entweder an Bestandsgebäuden oder an Gebäuden im Umfeld des Plangebietes zu verhängen)
 - **2 Nischenbrüterkästen** für den Hausrotschwanz.

7.2.2 Naturschutzrechtliche Maßnahmen

- Bei einer **Überplanung der mageren Wiesenbereiche**, die FFH-Mähwiesen entsprechen, **sind gemäß des Verlusts von ca. 360 m², neue Wiesenflächen zu entwickeln**, welche bislang noch nicht als Magerwiese ausgeprägt sind. Alternativ können die unmittelbar angrenzenden Flächen aufgewertet werden.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	-
Gewerbelärmimmissionen	-
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	Ggf. durch angrenzende Acker- und Wiesenbewirtschaftung s.u.
Geruchsimmissionen	Ggf. durch angrenzende Acker- und Wiesenbewirtschaftung s.u.
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	s.u.
Denkmal- und Bodendenkmalpflege	<i>Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.</i>
Geologie und Baugrund	<i>Derzeit keine Informationen vorliegend.</i>
Altlasten und Bodenverunreinigung	<i>Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.</i>

8.1 Staub- und Geruchsimmissionen

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Allerdings ist es gängige Praxis, dass Grundstücke an landwirtschaftliche Flächen angrenzen. Die Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Außenbereichsgrundstücke mit Beeinträchtigungen (Lärm, Geruch, Pflanzenschutzmaßnahmen) verbunden sein kann.

8.2 Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Topografisch bedingt ist mit keinem anfallenden Niederschlagswasser aus dem Außengebiet zu rechnen. Ggf. anfallende Abflüsse von der nördlichen Verkehrsfläche können im Falle eines Starkregenereignisses aufgrund der Topografie in südliche Richtung abfließen. Die vorhandene Schneise (Weg Flst. 360) bleibt allerdings unverändert, sodass anfallendes Niederschlagswasser weiterhin in südliche Richtung auf die vorhandenen Grün- und Ackerflächen abfließen kann. Insgesamt ergibt sich aufgrund der geplanten Entsiegelungsmaßnahme eine Verbesserung. Derzeit liegen den Eigentümern keine Informationen über relevante Abflüsse aus Starkregenereignissen im Bereich des Gebiets vor.

Den Bauherren wird empfohlen, beim Bau von Unterkellerungen notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche und Vernässungen zu treffen. Ebenso wird zum Schutz gegen Starkniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe zu legen. DIN 18195 „Bauwerksabdichtung“ ist einzuhalten.

9. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 31.01.2024
2. Hinweise vom 29.01.2024

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 29.01.2024 für die Sitzung am 05.03.2024



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)