



Gemeinde Empfingen
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan
„Seiten Flst. 923,924“**

Verfahren nach § 13a BauGB
in Empfingen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 31.07.2024 für die Sitzung am 22.10.2024,
geändert nach GR am 23.10.2024

erneuter Entwurf

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 02.04.2024 sind grau hinterlegt



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.....	2
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	4
3.1 Maßgebliche Faktoren.....	4
3.2 Flächenbilanz.....	4
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	5
4.1 Übergeordnete Planungen.....	6
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	7
4.3 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 Umgebungsbebauung.....	9
5.3 Grundsätzliche Zielsetzung.....	9
6. Städtebauliche Konzeption.....	10
6.1 Bauliche Konzeption.....	10
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	10
6.3 Grün- und Freiraumstruktur.....	10
6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	10
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	12
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	12
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	14
8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	16
8.1 Staub- und Geruchsmissionen.....	16
8.2 Berücksichtigung von Starkregenereignissen.....	16
9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	17
9.1 Art der Nutzung.....	17
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
9.3 Grundflächenzahl.....	17
9.4 Zahl der Vollgeschosse.....	18
9.5 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen.....	18
9.6 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen.....	18
9.7 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
9.8 Leitungsrechte.....	18
9.9 Bindung für Bepflanzungen.....	18

10. Örtliche Bauvorschriften.....	19
10.1 Dachform und Dachneigung.....	19
10.2 Dachgestaltung.....	19
10.3 Einfriedungen.....	19
10.4 Geländemodellierungen.....	19
10.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen.....	19
11. Anlagen.....	20

1. Planerfordernis

Das Baugebiet „Seiten“ befindet sich im südwestlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Empfingen. Ein Bebauungsplan besteht hier bereits seit dem Jahr 1970, wobei dieser im Bereich des Plangebiets im Jahr 1978 mit einer 3. Änderung überplant wurde.

Das gesamte Gebiet ist inzwischen fast vollständig bebaut. Allerdings befinden sich u.a. zwei noch unbebaute Baugrundstücke am südlichen Siedlungsrand, welche im Privateigentum sind. Der Rechtsplan sieht auf dieser Fläche die Errichtung von zwei freistehenden Einfamilienhäusern (zwei getrennte Baufenster) mit jeweils einem Vollgeschoss vor.

Die Eigentümer der Flächen planen nun eine Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbau. Diese soll sich zwar an der umliegenden Bestandsbebauung orientieren, allerdings ist die geplante Bebauung aufgrund der einschränkenden Regelungen des Rechtsplanes nicht möglich. Nicht nur die Festsetzung der Baufenster, sondern auch die teils veralteten Festsetzungen hinsichtlich Dachform, Geschossigkeit, Grundflächenzahl usw. schränken das Bauvorhaben dahingehend ein, dass keine wirtschaftliche Bebauung und Nachverdichtung möglich ist.

Die Gemeinde unterstützt dieses Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung zur Schaffung von Wohnraum, weshalb der Rechtsplan im Rahmen der vorliegenden Änderung einerseits an das Planvorhaben und andererseits die Festsetzungen an die heutigen Gegebenheiten, umliegende Wohnbebauung und Standardregelungen in den heutigen Neubaugebieten angepasst werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Seiten Flst. 923,924“ 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 südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Empfingen im Baugebiet Zollerling / Seiten. Nördlich, östlich sowie westlich wird das Gebiet von bestehender Wohnbebauung umgeben, während es im Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen grenzt.

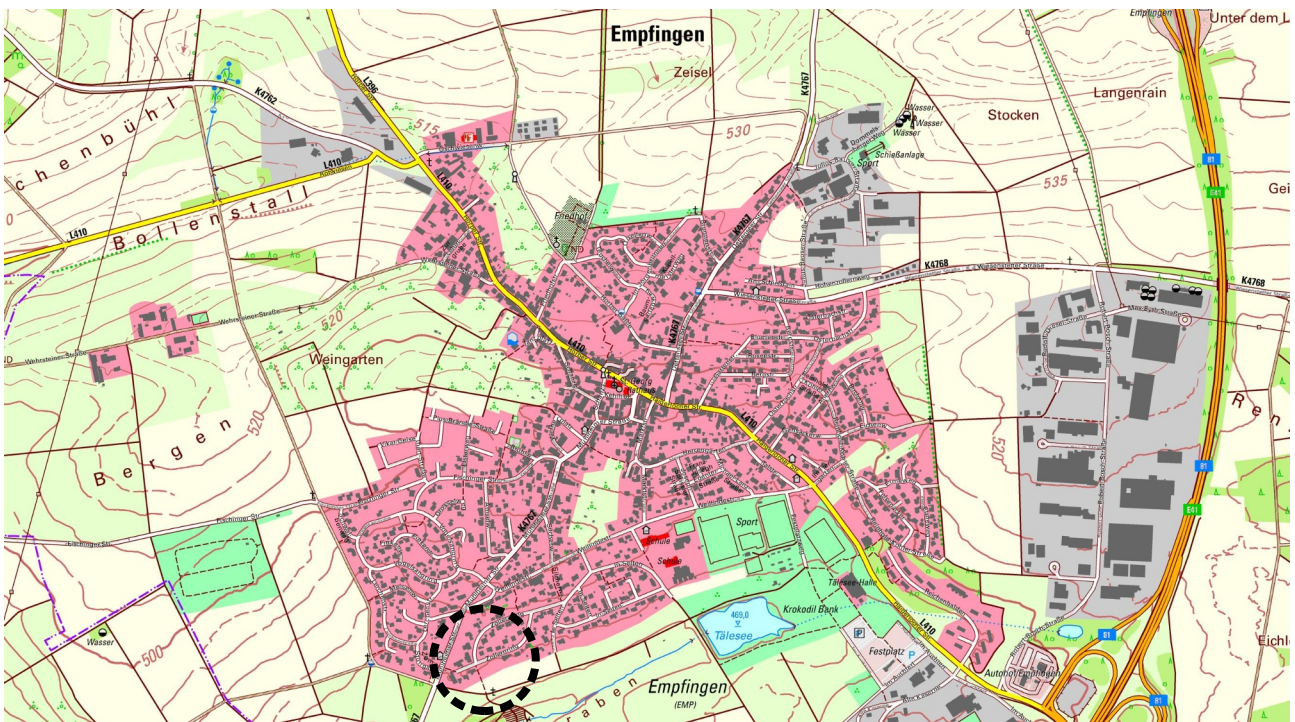


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,21 ha beinhaltet die Flurstücke 901 i.T., 923 und 924.

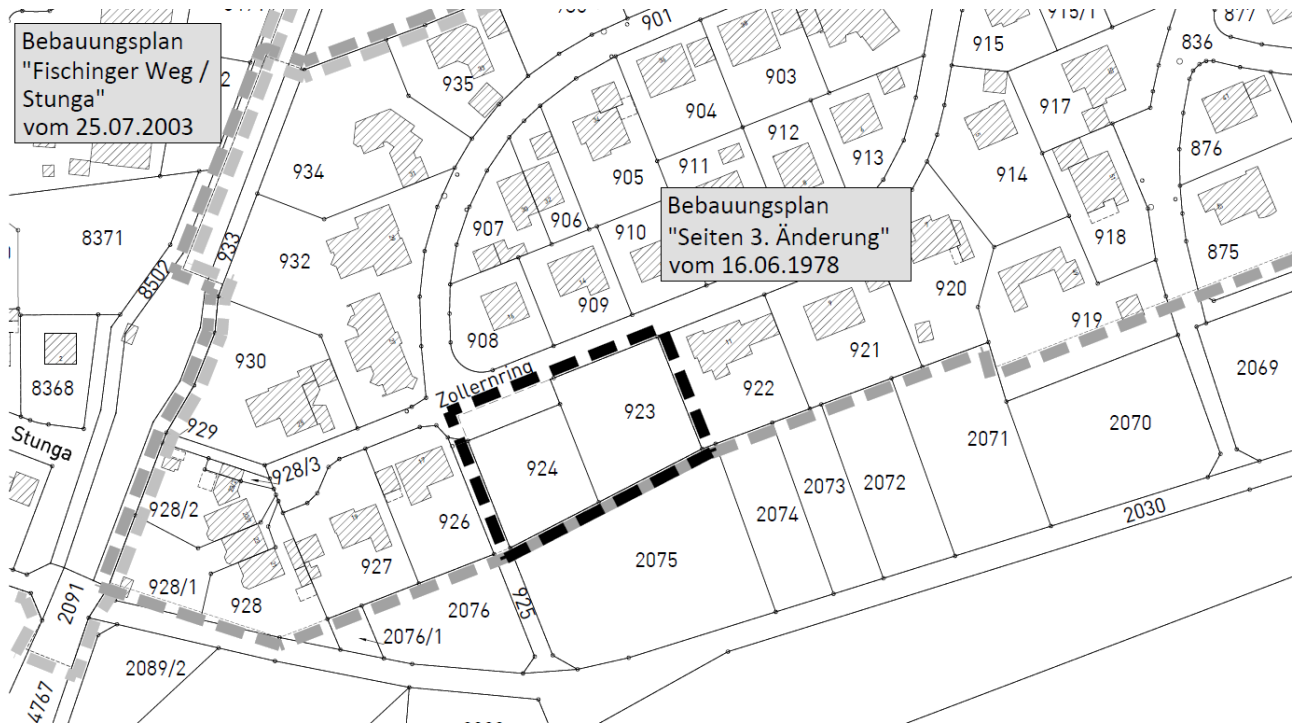


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Seiten Flst. 923,924“

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

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 2.089 m²	≅ 100 %
Anteil Siedlungsfläche	ca. 2.089 m ²	≅ 100 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,6)		1.253 m²

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Fläche ohne bestimmte Zuordnung	<input type="checkbox"/> VRG <input type="checkbox"/> VBG <input checked="" type="checkbox"/> keine Widersprüche zur Raumordnung
Flächennutzungsplan	Bestehende Wohnbaufläche	<input type="checkbox"/> Änderung erforderlich <input type="checkbox"/> Berichtigung erforderlich <input checked="" type="checkbox"/> aus FNP entwickelt
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Seiten 3. Änderung“ vom 16.06.1978	<input checked="" type="checkbox"/> Überplanung <input type="checkbox"/> angrenzend <input type="checkbox"/> nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiete	ca. 50 m südlich vom Plangebiet	<input type="checkbox"/> betroffen <input type="checkbox"/> angrenzend (nicht betroffen) <input checked="" type="checkbox"/> räumliches Umfeld
Naturschutzgebiete	-	<input type="checkbox"/> betroffen <input type="checkbox"/> angrenzend (nicht betroffen) <input type="checkbox"/> räumliches Umfeld
Besonders geschützte Biotope	-	<input type="checkbox"/> betroffen <input type="checkbox"/> angrenzend (nicht betroffen) <input type="checkbox"/> räumliches Umfeld
FFH-Mähwiese	-	<input type="checkbox"/> betroffen <input type="checkbox"/> angrenzend (nicht betroffen) <input type="checkbox"/> räumliches Umfeld
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-	<input type="checkbox"/> betroffen <input type="checkbox"/> angrenzend (nicht betroffen) <input type="checkbox"/> räumliches Umfeld
Geschützter Streuobstbestand (> 1.500 m ²)	-	<input type="checkbox"/> betroffen <input type="checkbox"/> angrenzend (nicht betroffen) <input type="checkbox"/> räumliches Umfeld
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	-	<input type="checkbox"/> betroffen <input type="checkbox"/> angrenzend (nicht betroffen) <input type="checkbox"/> räumliches Umfeld
UVP-pflichtiges Vorhaben	-	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

Waldabstandsflächen (30 m)	-	<input type="checkbox"/> betroffen <input type="checkbox"/> nicht betroffen
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-	<input type="checkbox"/> betroffen <input type="checkbox"/> nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	-	<input type="checkbox"/> betroffen <input type="checkbox"/> angrenzend (nicht betroffen) <input type="checkbox"/> räumliches Umfeld
Überschwemmungsrisiko- gebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	-	<input type="checkbox"/> betroffen <input type="checkbox"/> nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-	<input type="checkbox"/> relevant <input type="checkbox"/> nicht relevant

4.1 Übergeordnete Planungen

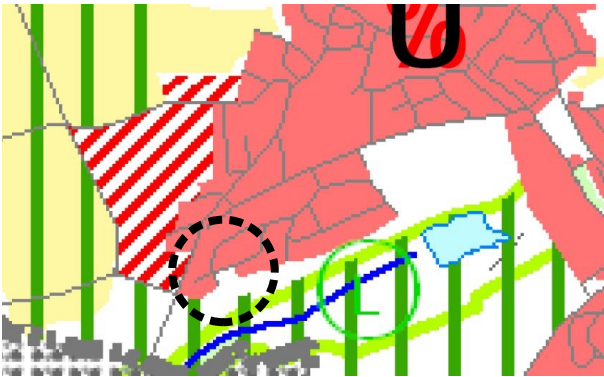


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

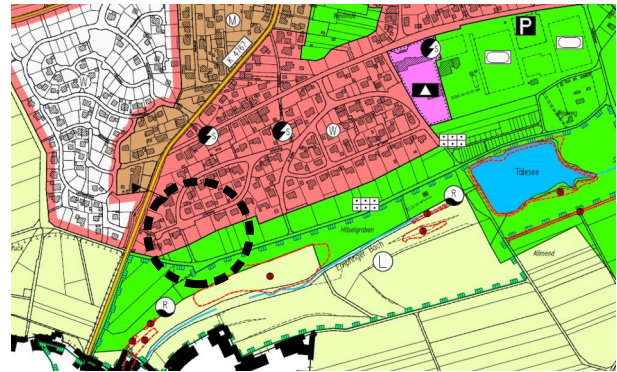


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald wird das Plangebiet als Fläche ohne bestimmte Zuordnung ausgewiesen. Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N. wird die Fläche als bestehende Wohnbaufläche dargestellt und entspricht damit der geplanten Nutzung.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Seiten 3. Änderung“ von der Planung im Bereich des Plangebiets vollständig überplant.

Neben der Überplanung eines als Verkehrsfläche ausgewiesenen Bereichs wird vor allem das Maß der baulichen Nutzung an des Bauvorhaben angepasst (II Vollgeschosse, GRZ 0,6, Festlegung von Trauf- und Gebäudehöhen, Aufhebung GFZ,...). Die örtlichen Bauvorschriften werden insgesamt an die heute üblichen Bauvorschriften in den Neubaugebieten der Gemeinde angepasst. Vgl. Kapitel 9 und 10



Abb. 4-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Seiten 3. Änderung“

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete.



Abb. 4-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete vom 01.12.2023

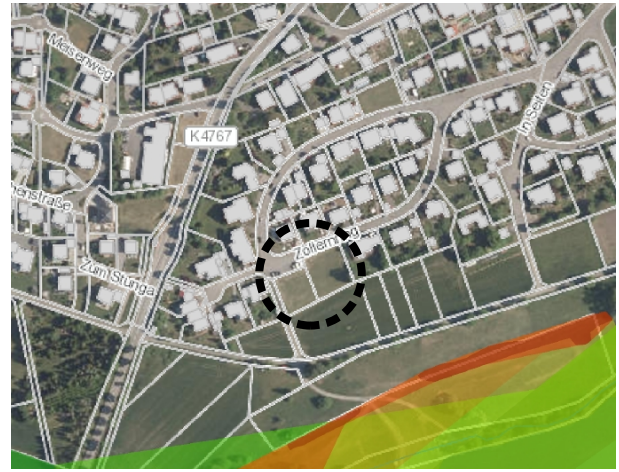


Abb. 4-5: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Biotopverbund vom 01.12.2023

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
- öffentliche Verkehrsfläche

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

- bestehende Wohngebäude
- öffentliche Verkehrsfläche
- landwirtschaftlich genutzte Wege und Ackerflächen
- private Grünflächen

5.2 Umgebungsbebauung

- Eingeschossig bei Einfamilienhäusern / II Vollgeschosse bei Mehrfamilienhaus Flst. 932
- die Erdgeschossfußbodenhöhe entspricht bei talseitigen Gebäuden der angrenzenden Verkehrsfläche / bei hangseitigen Grundstücken der Verkehrsfläche + Teil-UG
- Traufhöhen ab Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von 2,4 m bis 2,75 m bei Einfamilienhäusern / 6,4 m bei Geschosswohnungsbau im Nordwesten
- Gebäudehöhen ab Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von 5,65 m bis 6,85 m bei Einfamilienhäusern / 11,50 m bei Geschosswohnungsbau im Nordwesten

5.3 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses geschaffen werden. Die Festsetzungen orientieren sich an einer möglichen modernen Bauweise wie in den derzeitigen Neubaugebieten der Gemeinde und hinsichtlich der Höhe an der Umgebungsbebauung vgl. Kapitel 9 und 10.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauliche Konzeption



Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption

Geplant ist die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit insgesamt 10 Wohneinheiten (45 m² – 150 m²), sowie 8 Garagen und 9-10 Stellplätzen. Damit sich das Gebäude städtebaulich in das Gebiet einfügt, orientiert sich die Traufhöhe an der Umgebungsbebauung. Allerdings ist für die Wirtschaftlichkeit des Projekts die Realisierung von II Vollgeschossen notwendig, weshalb das Dachgeschoss entsprechend ausgebaut werden soll. Die Höhenlage des Gebäudes orientiert sich an der nördlich angrenzenden Verkehrsfläche.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die nördlich angrenzende Straße „Zollernring“.

6.3 Grün- und Freiraumstruktur

Auf dem Grundstück selbst befinden sich keine schützenswerten Gehölzbestände. Die Freiflächen sollten allerdings als Privatgarten begrünt werden. Darüber hinaus plant der Investor die Anlage eines kleinen Spielplatzes auf dem Privatgrundstück im Sinne des §1 LBOAVO i.V.m. § 9 Abs. 2 LBO BW.

6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt wie im Rest des Baugebiets über den nördlich und westlich angrenzenden Mischwasserkanal. Gem. AKP ist das Gebiet als Baulücke dargestellt und in der Berechnung berücksichtigt. Einstauungen wurden im Bereich dieser Leitungen nicht festgestellt. Aus diesem Grund wird auch davon ausgegangen, dass die geringfügige Mehrversiegelung im Vergleich zum Rechtsplan (GRZ 0,6 statt 0,4) keine wesentlichen Auswirkungen auf die hydraulische Belastung der Kanäle hat.

Da sich unmittelbar südlich der Baugrundstücke das RÜB mit Entlastung in den RW-Kanal und schließlich in das Rückhaltebecken im Häselgraben befindet, ist keine Rückhaltung auf dem Privatgrundstück notwendig.

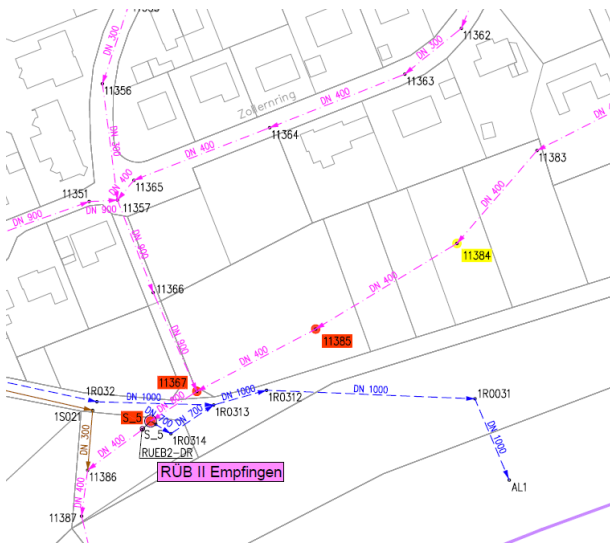


Abb. 6-2: Auszug AKP: Belastungsplan

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ortsnah versickert, versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, da die Untergrundverhältnisse und Detailplanungen durch die offenen Festsetzungen des Bebauungsplanes jederzeit geändert werden können. Ein Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch den Bauherren im Zuge des Entwässerungsgesuchs zu liefern. Nur wenn eine Versickerung / Ableitung des Niederschlagswassers nachweislich nicht mit vertretbarem Aufwand möglich ist, kann auch das anfallende Niederschlagswasser über den MW-Kanal abgeleitet werden. Auch die (wirtschaftliche) Möglichkeit zur Herstellung eines RW-Kanals vom Grundstück parallel zum best. MW-Kanal in südliche Richtung bis zum best. RÜB bzw. RW-Kanal der Gemeinde ist denkbar und zu prüfen.

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:

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Fläche	WR-Flächen ca. 1.885 m ² GRZ = 0,40 - überbaubar: ca. 754 m ² ca. 36,11 % - Freianlagen: ca. 1.131 m ² ca. 54,17 % Verkehrsflächen: ca. 203 m ² ca. 9,72 % Geltungsbereich: ca. 2.088 m ² 100,00 % <i>Anteil versiegelter Flächen:</i> ca. 957 m ² ca. 45,83 %	WA-Flächen ca. 2.088 m ² GRZ = 0,60 - überbaubar: ca. 1.253 m ² ca. 60,00 % - Freianlagen: ca. 835 m ² ca. 40,00 % Verkehrsflächen: ca. 0 m ² ca. 0,00 % Geltungsbereich: ca. 2.088 m ² 100,00 % <i>Anteil versiegelter Flächen:</i> ca. 1.253 m ² ca. 60,00 %	
	Durch das Vorhaben wird eine auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans bebaubare Fläche innerhalb einer Siedlungsfläche neu überplant. Dabei wird die bisher als Verkehrsfläche festgesetzten Fläche zukünftig auch als Wohnbaufläche ausgewiesen. Zwar entfällt die Verkehrsfläche, allerdings ist im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung eine überbaubare Fläche von 60 % erforderlich, so dass sich der Anteil an versiegelter Flächen geringfügig erhöht.		
biologische Vielfalt Biotop	Das jederzeit auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans bebaubare Plangebiet würde in einem Umfang von rund 957 m ² von bebauten / versiegelten Flächen und von rund 1.131 m ² von Frei- und Grünflächen (Hausgärten) eingenommen werden. Im realen Bestand umfasst das Plangebiet eine mittelwertige Fettwiese mittlerer Standorte und im Nordwesten des Gebiets eine versiegelte Parkplatzfläche / Wendepalte. Hochwertige oder geschützte Biotopstrukturen treten im Gebiet nicht auf.	Durch die Neuüberplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans erhöht sich der Anteil an bebauten / versiegelten Flächen um rund 296 m ² . Im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung wird allerdings viel Wohnraum (10 WE) anstatt von 2 Einfamilienhäusern geschaffen. Beeinträchtigungen für das Schutzgut gegenüber der Altplanung entstehen somit nur geringfügig.	nicht erheblich
biologische Vielfalt - Biotopverbund	Gemäß dem „Fachplan landesweiter Biotopverbund“ (LUBW 2020) befinden sich im Plangebiet keine Biotopverbundflächen und Wildtierkorridore.		
Boden	Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans könnte das Plangebiet jederzeit bebaut werden und würde auf 957 m ² von überbauten / versiegelten Flächen und auf 1.131 m ² von privaten Grünflächen / Gärten eingenommen werden.	Gegenüber des rechtskräftigen Bebauungsplans kommt es geringfügig zu zusätzlichen Flächenversiegelungen.	nicht erheblich
Oberflächenwasser	Oberflächengewässer (Bäche, Gräben, stehende Gewässer) kommen innerhalb des Plangebiets oder unmittelbar angrenzend nicht vor.		
Grund-	Wasserschutzgebiet oder bedeutende Grund-	Gegenüber dem rechtskräftigen Bau-	nicht

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
wasser	wasservorkommen treten im Gebiet nicht auf. Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans würden bereits 957 m ² von bebauten / versiegelten Flächen eingenommen werden und 1.131 m ² von privaten Grünflächen / Gärten.	ungsplan erhöht sich der Anteil an überbauten / versiegelten Flächen geringfügig. Eine Verschlechterung in Bezug auf die Grundwasserneubildung ist somit nicht zu erwarten.	erheblich
Klima und Luft	Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans würde das Plangebiet bereits von Bebauung eingenommen werden. Das Gelände fällt innerhalb des Plangebiets nach Süden ab. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebiets und der Lage am südlichen Siedlungsrand von Empfingen hat das Gebiet als Frisch- und Kaltluftentstehungsfläche eine untergeordnete Bedeutung. Ausgeprägte Frischluftbahnen die zur Verbesserung des Siedlungsklimas beitragen sind ebenfalls nicht betroffen.	Gegenüber der auf der Grundlage des bestehenden Rechtsplans möglichen Nutzung / Bebauung der BBP-Änderungsfläche entstehen keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut.	nicht erheblich
Landschaftsbild / Ortsbild	Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Empfingen und ist im Norden, Westen und Osten von Wohnbebauung umgeben. Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans würde ein Teil des Plangebiets bereits von Bebauung eingenommen werden, weshalb das Landschaftsbild im engeren Sinne nicht betroffen ist. Bezüglich des Ortschaftsbilds fügt sich die geplante Wohnbebauung harmonisch in die bestehende Bebauung ein. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Vollgeschosszahl von einem Geschoss festgesetzt.	Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll die Errichtung eines Mehrfamilienhauses ermöglicht werden. Dadurch erhöht sich die maximal zulässige Geschossanzahl, allerdings orientieren sich die Gebäudehöhen an der Umgebungsbebauung, sodass sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben. Im Nordosten des Plangebiets befinden sich bereits Mehrfamilienhäuser, weshalb sich die geplante Bebauung harmonisch in das Ortschaftsbild fügt. In Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen 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
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
Mensch	Erheblich negative Auswirkungen auf Aspekte des Schutzguts (Wohn- und Wohnumfeldfunktion, Gesundheit, Naherholung, Immissionen) entstehen gegenüber der auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplan bereits möglichen Nutzung und Bebauung des Gebiets durch die vorliegenden Planung nicht.		nicht erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	Aufgrund der geplanten Wohnnutzung sind keine Anlagen zulässig, die eine immissionschutzrechtliche 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.		nicht erheblich
Risiken für die menschliche Gesundheit, für das kulturelle Erbe oder für die Umwelt	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
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Derzeit sind keine Vorhaben oder Projekte aus benachbarten Gebieten bekannt, die zu einer Kumulierung von Beeinträchtigungen führen könnten.		keine
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
Wechselwirkungen	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.		keine

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:

7.2.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Die **Beleuchtung** an dem neu zu errichteten Wohngebäude ist insekten- und fledermausfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebiets müssen übermäßige Lichtemissionen im Bereich des Gehölzes vermieden werden. 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 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.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

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

8.1 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, wird entlang der landwirtschaftlich genutzten Flächen die Pflanzung einer Hecke empfohlen.

8.2 Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse u.a. durch Starkregen sind bei der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen. Ein Starkregenkonzept liegt der Gemeinde derzeit noch nicht vor. Allerdings sind im Bereich des Plangebiets auch keine Überflutungen im Falle eines Starkregenereignisses bekannt. Vor allem aufgrund der Hanglage ist davon auszugehen, dass anfallendes Niederschlagswasser im Falle eines Starkregenereignisses maximal einen Fließweg durch das Plangebiet sucht. Daher wird empfohlen das Gebäude topografisch über das Höhengniveau der Verkehrsfläche anzuheben und das Gelände dahingehend zu modellieren, dass anfallendes Niederschlagswasser über den topografisch tiefer liegenden Fußweg im Westen des Plangebiets in südliche Richtung abfließt. Darüber hinaus wird den Bauherren grundsätzlich empfohlen, sich durch geeignete Maßnahmen vor Überflutungen im Falle von Starkregenereignissen zu schützen. Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz empfiehlt als Vorsorgemaßnahmen u.a.:

- Schutz vor Rückstau aus dem Kanal

- bauliche Schutzmaßnahmen wie z.B. Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe über das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche, überflutungssichere Ausbildung von Kellergeschossen und Lichtschächten usw.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird anders als im Rechtsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Reine Wohngebiete kommen in der Gemeinde nur noch sehr selten vor und bereits bei punktuellen Änderungen an anderer Stelle im Wohngebiet „Seiten“ wurde die Art der baulichen Nutzung auf ein allgemeines Wohngebiet geändert. Dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO wird gefolgt. Lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Höhenbeschränkung

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde bislang im Rechtsplan nicht in Meter angegeben, sondern über die Geschossigkeit geregelt. Damit können bereits heute sehr hohe Gebäude entstehen. Im Rahmen der Änderung soll die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Trauf- und Gebäudehöhe verbindlich festgelegt werden. Diese orientieren sich an der umliegenden Bestandsbebauung. Sie sind geringfügig höher als die der umliegenden Einfamilienhäuser, um ein 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss herzustellen und viel nutzbaren Wohnraum auf geringer Fläche zu schaffen. Allerdings unterschreiten die Höhen weiterhin deutlich die Höhen der nordwestlich liegenden Mehrfamilienhäuser, da sich das Gebäude am Rand der Siedlung befindet und nur ein maßvoller Geschosswohnungsbau entstehen soll.

Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen beziehen sich auf die in Meter üNN festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe. Diese wiederum orientiert sich an der Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche (+ ca. 0,2 m) sowie an den Festsetzungen des Rechtsplanes auf den beiden Grundstücken (+ 0,1 / 0,05 m). Darüber hinaus ist eine Abweichung von +/- 0,5 m zulässig, um den Bauherren eine flexible Planung und einen Schutz vor anfallendem Niederschlagswasser im Falle eines Starkregenereignisses zu ermöglichen.

9.3 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche wird im Vergleich zum Rechtsplan von 0,4 auf 0,6 erhöht, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Mit dem Hauptgebäude kann die GRZ von 0,4 grundsätzlich eingehalten werden.

Allerdings aufgrund der erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen wird die GRZ von 0,4 (+ Überschreitung von 50 %) überschritten, weshalb diese insgesamt erhöht wird.

9.4 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Vergleich zum Rechtsplan von I VG auf II erhöht, um ein wirtschaftliches Projekt realisieren zu können. Diese Erhöhung ist im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung und fügt sich trotzdem in das Gebiet ein, da sich bereits in unmittelbarer Nähe ebenfalls Gebäude mit II VG befinden.

9.5 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise orientiert sich am Rechtsplan. Die Baugrenze wird im Vergleich zum Rechtsplan erweitert, um das Bauvorhaben zu ermöglichen. Die ehemalige Festsetzung orientiert sich an der Abgrenzung für die Realisierung von Einfamilienhäusern. ~~Aufgrund der Lage am Siedlungsrand wird allerdings in südliche Richtung ein Abstand von 5 m festgesetzt.~~

9.6 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Die Regelung bzgl. Garagen aus dem Rechtsplan entfällt insgesamt, da diese nicht mehr zeitgemäß ist. Grundsätzlich können entsprechende Anlagen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden sofern keine anderen Belange (z.B. Verkehrssicherheit) entgegen stehen. Bereits heute bekannte Überschreitungen werden ergänzend als entsprechende Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen dargestellt.

9.7 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von 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.

9.8 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-Spielanlage~~ geplant ist.

9.9 Bindung für Bepflanzungen

Um den Eingriff in die Natur zu minimieren werden Festsetzungen zur Anpflanzung von Einzelbäumen getroffen.

10. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an den Festsetzungen des Neubaugebiets „Brühlweg“, welches vor Kurzem in der Gemeinde entwickelt wurde, um langfristig einheitliche und moderne Regelungen für Neubauvorhaben zu ermöglichen.

10.1 Dachform und Dachneigung

Werden vollständig vom Rechtsplan „Brühlweg“ übernommen. Lediglich Tonnendächer werden aus städtebaulichen Gründen in diesem Gebiet ausgeschlossen, da es sich um ein fast vollständig bebautes Baugebiet handelt, in welchem keine derartigen Dachformen vorhanden sind. Im Rechtsplan „Seiten 3. Änderung“ werden konkrete Festsetzungen für Dachneigungen getroffen (28-35°, Sonderregelungen bei einhüftigen Satteldächern). Obwohl sich das Bauvorhaben beim Hauptgebäude an diesen Vorhaben überwiegend orientiert, soll auf die Festsetzungen einer verbindlichen Dachneigung verzichtet werden, um langfristig einheitliche Regelungen für die Baugebiete zu ermöglichen.

10.2 Dachgestaltung

Werden vollständig vom Rechtsplan „Brühlweg“ übernommen. Die nicht mehr zeitgemäßen Vorschriften bzgl. Verputz und Anstrichen aus dem Rechtsplan werden modernisiert.

10.3 Einfriedungen

Werden aus stadtbildgestalterischen Gründen vollständig vom Rechtsplan „Brühlweg“ übernommen. Regelungen im Rechtsplan sind nicht mehr zeitgemäß und bereits heute im Gebiet anders umgesetzt. 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.

10.4 Geländemodellierungen

Werden vollständig vom Rechtsplan „Brühlweg“ übernommen. Regelungen aus dem Rechtsplan entsprechen mehr oder weniger den neuen Festsetzungen.

10.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen

Werden vollständig vom Rechtsplan „Brühlweg“ übernommen. Die Straßenerschließung lässt es auf Grund des nur in geringfügigem Maße vorhandenen, öffentlichen Parkraumes nicht zu, dass der ruhende Verkehr auch vor dem Hintergrund der baulichen Dichte innerhalb des Plangebiets dort untergebracht werden kann. Aus städtebaulichen Gründen muss daher ein erhöhter Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken geführt werden.

Im ländlichen Raum ist es heute zu Tage üblich, dass mehr als 1 Auto je Wohneinheit in Gebrauch ist. Die Gemeinde möchte durch die Festsetzung vermeiden, dass sämtliche PKW der Anlieger auf der Erschließungsstraße untergebracht werden. Darüber hinaus entfallen ehemals vorhandene öffentliche Stellplätze, weshalb ein erhöhter Stellplatznachweis gefordert wird.

11. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 21.06.2024

Fassungen im Verfahren:

~~Fassung vom 02.04.2024 für die Sitzung am 07.05.2024, geändert nach GR am 21.06.2024~~

Geänderte Fassung vom 31.07.2024 für die Sitzung am 22.10.2024

Bearbeiter:

Jana Gfrörer



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

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

Ausgefertigt Gemeinde Empfingen, den

.....
Ferdinand Truffner (Bürgermeister)