

Bebauungsplan „Tergarten“

- Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Absatz 3 BauGB i.V.m. § 3 Absatz 2 BauGB -

Am 18.03.2025 hat der Gemeinderat der Gemeinde Empfingen in seiner öffentlichen Sitzung den geänderten Entwurf des Bebauungsplans sowie den geänderten Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19.02.2025 gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Aufgrund einer geänderten Hochbauplanung, eines sinnvollen Flächentauschs der Grundstückseigentümer und zum Erhalt möglichst vieler Bestandsbäume und damit einer reduzierten Bebauung in Richtung Außenbereich erfolgte nach der Offenlage eine Anpassung des Geltungsbereichs sowie der Baugrenzen. Darüber hinaus möchte die Gemeinde durch die Anpassung der Baugrenzen vermeiden, dass Grundstücke zusammengefasst werden, um die Nachverdichtung und Einwohnerdichte sicherzustellen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde in folgenden Punkten geändert oder ergänzt:

Abgrenzungsplan:

- Erweiterung Geltungsbereich

Zeichnerischer Teil:

- Erweiterung Geltungsbereich
- Pflanzbindung und Flächen für Na, St, Ga und Ca
- Anpassung Baugrenze

Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Rechtsgrundlagen aktualisiert.
- Hinweise ergänzt (Denkmalschutz, Geologie, Geotechnik und Baugrund, Leitungs- und Planauskünfte, Unzulässigkeit von Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten).

Örtliche Bauvorschriften:

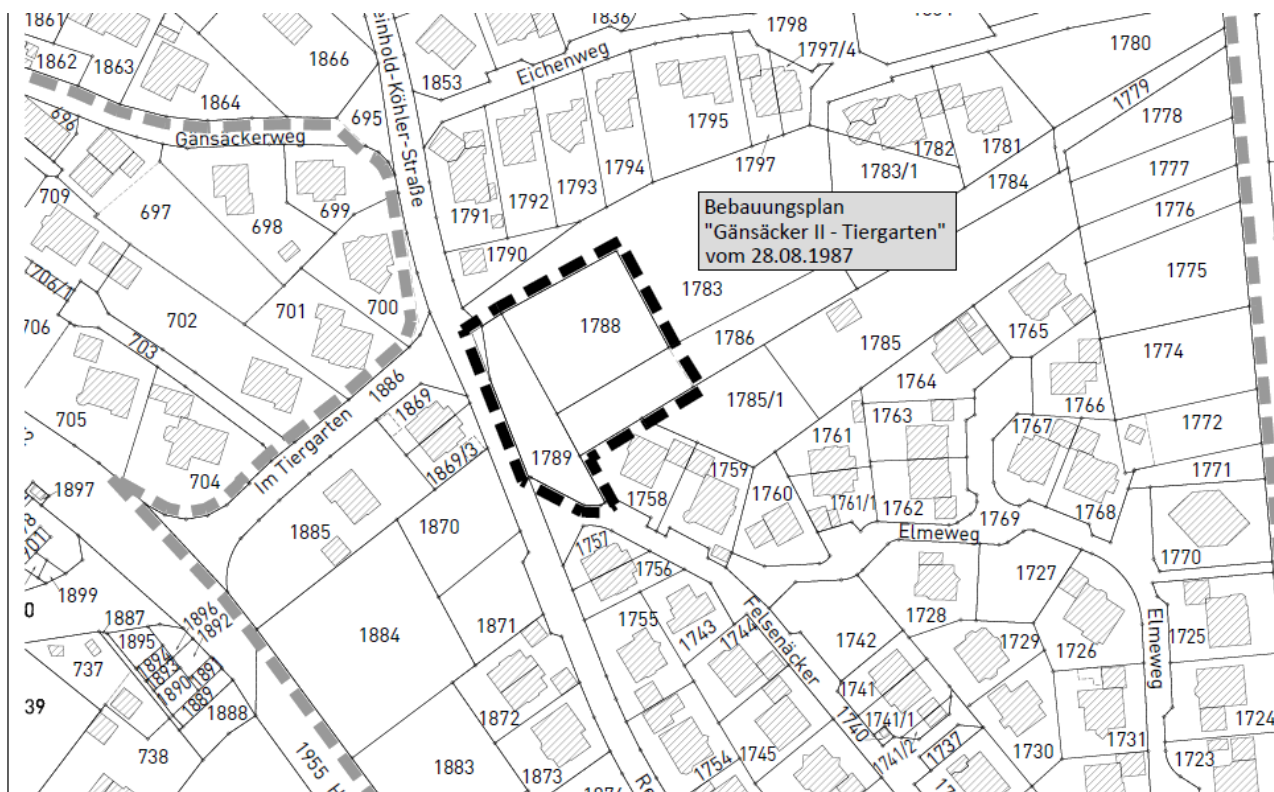
- Rechtsgrundlagen aktualisiert.
- Werbeanlagen sind ~~nur an der Stelle des Erwerbs~~ bis max. 0,5 m² Größe und max. 1,5 m über der festgelegten EFH am Gebäude in Form von Schriften oder flach an den Wänden angebrachten Tafeln zulässig.
- unbebaute Grundstückflächen sind insektenfreundlich anzulegen.
- Bei einem ermittelten Ergebnis der Anzahl an Stellplätzen mit einem „halben Stellplatz“ („0,5“) ist die höhere Anzahl an Stellplätzen zu erbringen und die Zahl damit aufzurunden, z.B. 1 Gebäude mit drei Wohneinheiten (3x 1,5 Stellplätze) = 4,5 Stellplätze → Nachweis von 5 Stellplätzen erforderlich.

Begründungen:

- Geltungsbereich von 0,21 ha auf 0,23 ha vergrößert.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand von Empfingen. Nördlich und südlich grenzt bestehende Wohnbebauung an, im Westen verläuft die „Reinhold-Köhler-Straße“. Im Osten schließen private Grünflächen mit Gehölzbeständen an. Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 0,23 ha beinhaltet die Flurstücke 1786 i.T., 1788, 1789 und 1867 i.T. (Reinhold-Köhler-Straße). Der exakte räumliche Geltungsbereich ist der untenstehender Plandarstellung zu entnehmen.



2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanverfahrens

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnbebauung auf drei Grundstücken im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung geschaffen werden.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

Die Voraussetzungen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB werden erfüllt. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 Quadratmeter.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** begründet.

Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung der Schutzgüter aus § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB, denn durch den Bebauungsplan werden weder Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen..

Außerdem sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.

Das Bebauungsplanverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Hinweise zu den Vorschriften des Umwelt- und Naturschutzes:

Gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB wird von

- der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und
- der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB,
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB sowie
- der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen.

4. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus

- Abwägungsprotokoll,
- zeichnerischem Teil,
- Textteil,
- örtlichen Bauvorschriften und
- Begründung inklusive Anlagen (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gutachten über die Auswirkungen auf lokalklimatische Verhältnisse)

wird in der Zeit vom 31.03.2025 bis einschließlich 02.05.2025 im Internet unter <https://www.empfingen.de/rathaus-service/aktuelles/oeffentliche-bekanntmachungen> veröffentlicht.

In diesem Zeitraum kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu den Planungen äußern.

Es wird auf folgendes hingewiesen:

- Stellungnahmen können gemäß § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden.
- Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.
- Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.
- Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (Mailadresse: theo.walz@empfingen.de); sie können bei Bedarf aber auch schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Gemeinde Empfingen, Bauamt, Mühlheimer Straße 2, 72186 Empfingen während der üblichen Dienststunden oder nach Terminvereinbarung abgegeben werden.
- Stellungnahmen sollten die volle Anschrift des Verfassers bzw. der Verfasserin enthalten.
- Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Planunterlagen bei der Gemeinde Empfingen, Bauamt, Mühlheimer Straße 2, 72186 Empfingen während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.