



Gemeinde Empfingen
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan Tiergarten

Verfahren nach § 13a BauGB

in Empfingen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 19.02.2025 für die Sitzung am 18.03.2025,
geändert nach GR am 19.03.2025

erneuter Entwurf

Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 03.09.2024 sind grau markiert.



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.....	6
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	7
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	8
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	8
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	8
6. Städtebauliche Konzeption.....	9
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	10
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	10
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	14
8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	16
8.1 Verkehrslärmimmissionen.....	16
8.2 Sportanlagenlärm.....	16
8.3 Berücksichtigung von Starkregenereignissen.....	17
8.4 Geologie und Baugrund.....	17
9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	18
9.1 Art der Nutzung.....	18
9.2 Stellung der baulichen Anlagen.....	18
9.3 Maß der baulichen Nutzung.....	18
9.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.....	19
9.5 Versorgungsflächen.....	19
9.6 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	20
9.7 Flächen für Leitungsrecht.....	20
9.8 Bindung für Bepflanzungen.....	20
10. Örtliche Bauvorschriften.....	21
10.1 Dachform und Dachneigungen.....	21
10.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	21
10.3 Fassaden- und Dachgestaltung.....	21

10.4	Werbeanlagen.....	21
10.5	Versorgungsleitungen.....	21
10.6	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	21
10.7	Antennen.....	22
10.8	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen.....	22
10.9	Anlagen zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser.....	22
11.	Anlagen.....	23

1. Planerfordernis

Das Baugebiet „Gänsäcker II – Tiergarten“ wurde seit dem Jahr 1987 durch die Aufstellung eines Bebauungsplans entwickelt und ist mittlerweile nahezu vollständig bebaut. Eine Ausnahme bildet eine als Grünfläche ausgewiesene Fläche auf den Flurstücken 1786, 1788 und 1789, die zur Sicherstellung des Kaltluftabflusses im Gebiet dient. Die Eigentümer dieser Fläche haben nun eine Anfrage zur Bebauung gestellt.

Die Gemeinde unterstützt dieses Vorhaben im Sinne einer Nachverdichtung, allerdings unter der Bedingung, dass die Bebauung auf eine begrenzte Bautiefe beschränkt bleibt und der restliche Teil der Grünfläche erhalten wird. Dadurch kann auch der Kaltluftabfluss weiterhin gewährleistet werden (vgl. beigefügtes Gutachten).

Um das geplante Vorhaben der Eigentümer zu ermöglichen, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich. Gleichzeitig soll die Planänderung genutzt werden, um die teilweise veralteten Festsetzungen des Bebauungsplans **im Bereich des Plangebiets** zu modernisieren und an die aktuelle Bestandsbebauung anzupassen. Damit sollen die städtebaulichen Anforderungen des Gebiets zukunftsorientiert berücksichtigt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Tiergarten 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 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.

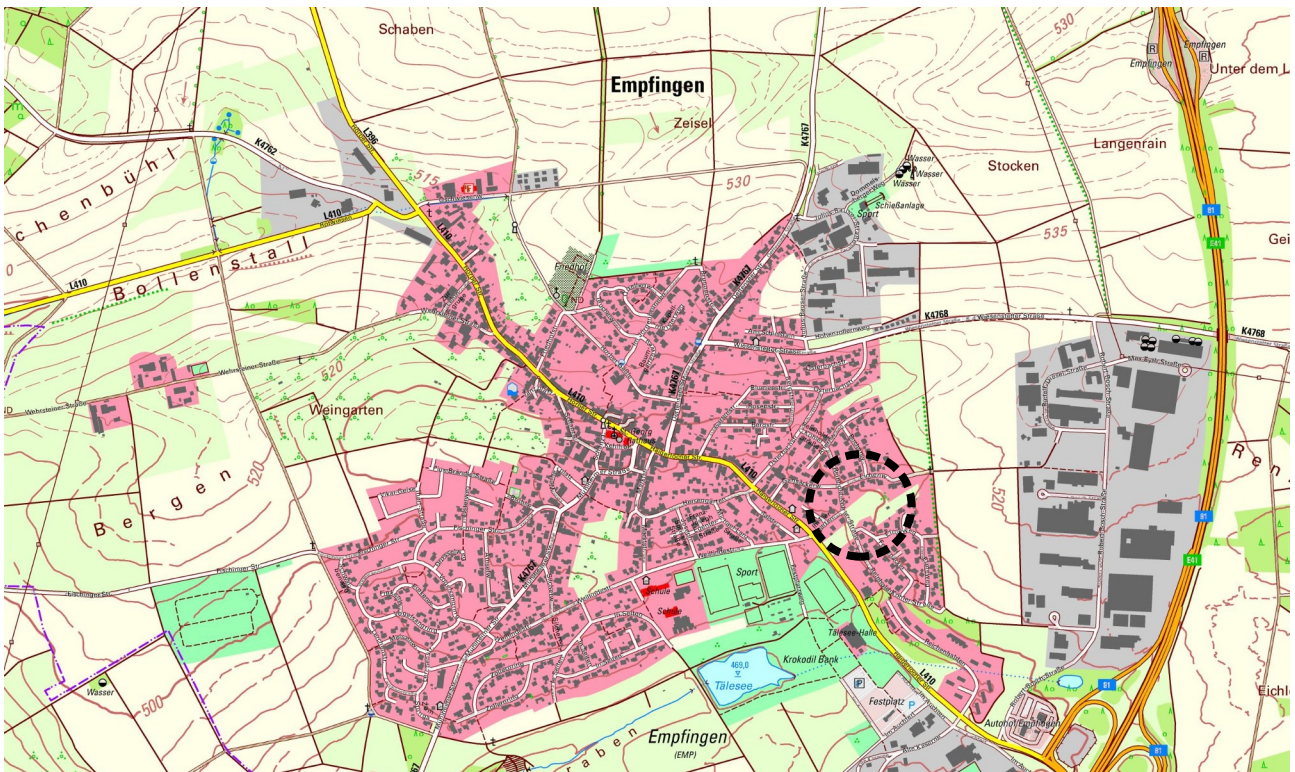


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 0,24 0,23 ha beinhaltet die Flurstücke 1786 i.T., 1788, 1789 und 1867 i.T. (Reinhold-Köhler-Straße).

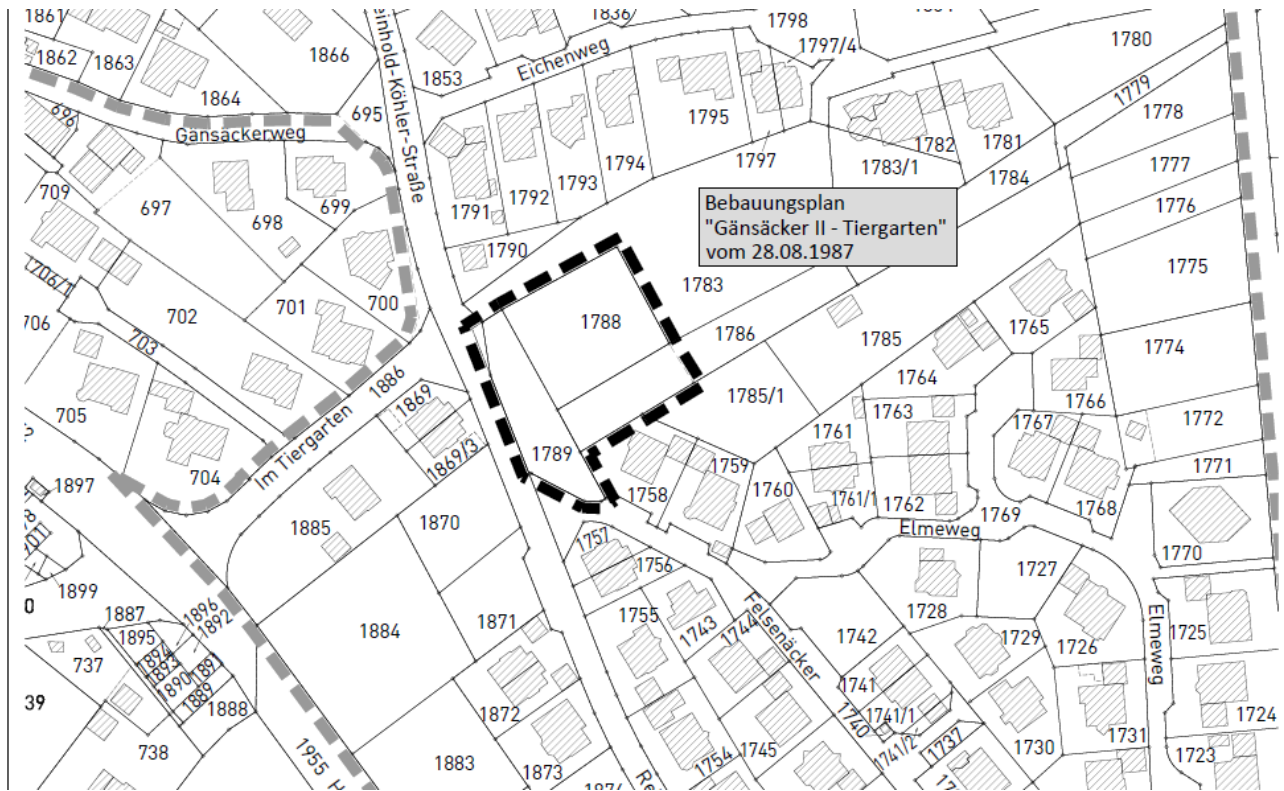


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tiergarten *Hinweis: geänderte Abbildung*

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. 2.117 2.335 m ²	≅ 100 %
Anteil Siedlungsfläche	ca. 2.117 2.335 m ²	≅ 100 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,4)		847 934 m ²

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan	--	<input type="checkbox"/> VRG <input type="checkbox"/> VBG <input checked="" type="checkbox"/> keine Widersprüche zur Raumordnung
Regionalplan	Fläche ohne bestimmte Zuweisung	<input type="checkbox"/> VRG <input type="checkbox"/> VBG <input checked="" type="checkbox"/> keine Widersprüche zur Raumordnung
Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen Bestand	<input type="checkbox"/> Änderung erforderlich <input type="checkbox"/> Berichtigung erforderlich <input checked="" type="checkbox"/> aus FNP entwickelt
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Gänsäcker II – Tiergarten“ (1987)	<input checked="" type="checkbox"/> Überplanung <input type="checkbox"/> angrenzend <input type="checkbox"/> nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiete	--	--
Naturschutzgebiete	--	--
Besonders geschützte Biotope	--	--
FFH-Mähwiese	--	--
Biotopverbund / Wildtierkorridor	--	--
Geschützter Streuobstbestand (> 1.500 m ²)	--	--
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	--	--
UVP-pflichtiges Vorhaben	--	--
Waldabstandsflächen (30 m)	--	--
Oberflächengewässer / Gewässerrand	--	--
Wasserschutzgebiete	--	--
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	--	--
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	<i>Landstraße, ca. 90 m südlich</i>	<input type="checkbox"/> relevant <input checked="" type="checkbox"/> nicht relevant

4.1 Übergeordnete Planungen

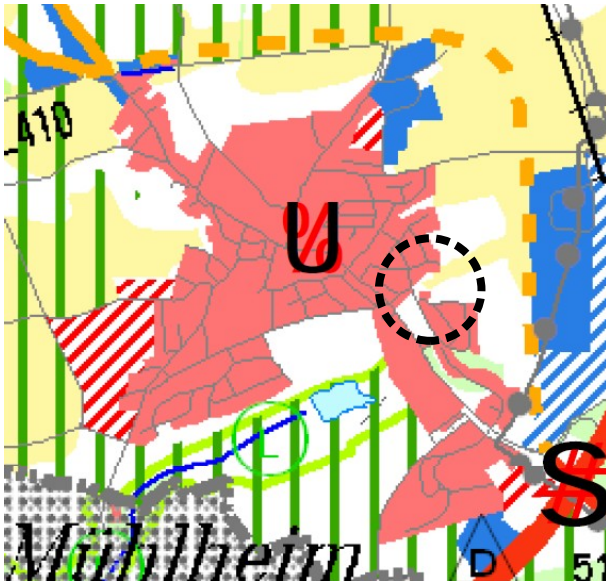


Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan

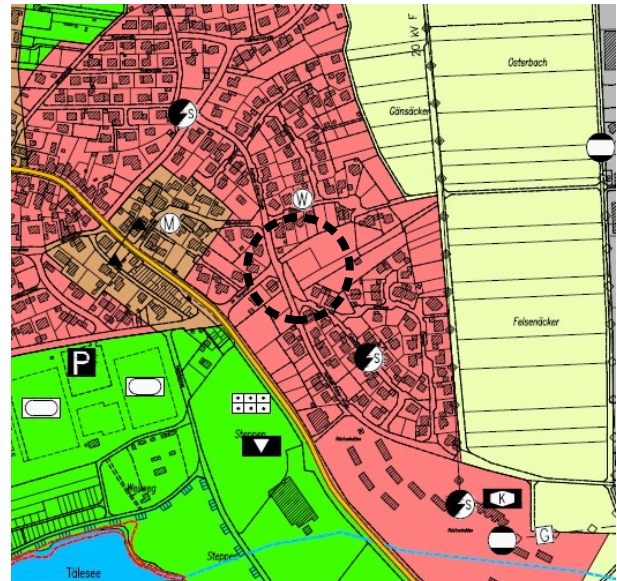


Abb. 2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald wird das Plangebiet als Fläche ohne bestimmte Zuweisung und ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N. wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Widersprüche bestehen daher nicht.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um die bestehende Grünfläche als Wohnbaufläche für die Eigentümer nutzbar zu machen, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Gänsäcker II - Tiergarten“ von der Planung um ca. 0,21 0,23 ha überplant.

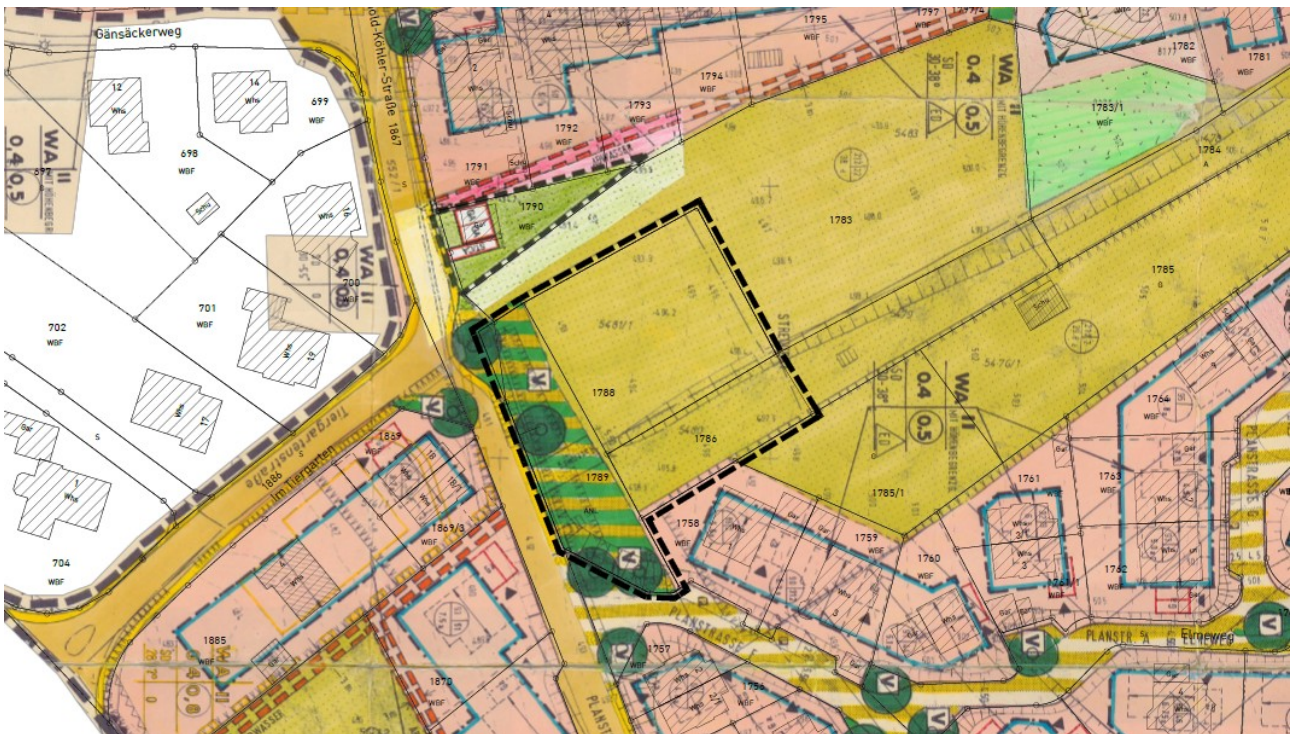


Abb. 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan *Hinweis: geänderte Abbildung*

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete.

Innerhalb und unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich Grünflächen teilweise mit Streuobstbeständen. Allerdings nehmen diese einen gleichen Anteil an, wie auch vorhandene Laubbäume. Da darüber hinaus ein Großteil der bestehenden Bäume erhalten werden kann, wird keine Betroffenheit eines geschützten Streuobstbestandes gesehen.



Abb. 4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete vom 22.07.2024 *Hinweis: geänderte Abbildung*

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 / mit Gehölzbeständen
- Versorgungsfläche, hier best. Trafostation
- öffentliche Straßenverkehrsflächen

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

- Wohngebäude
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

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

6. Städtebauliche Konzeption

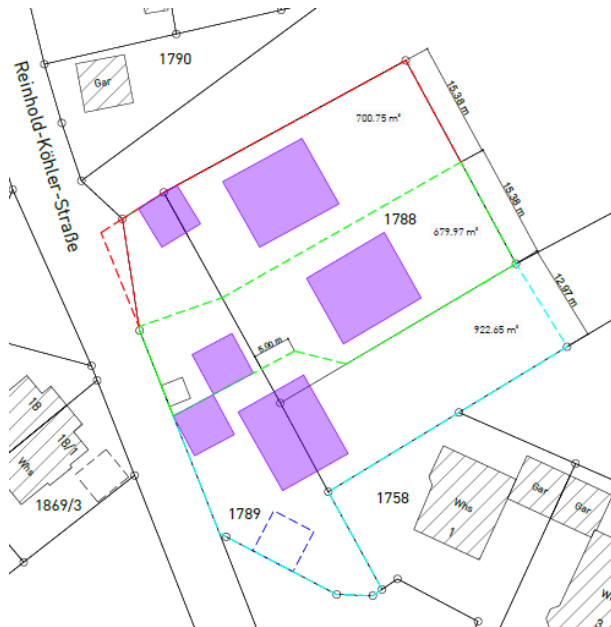


Abb. 5: Städtebaulicher Entwurf

Vorgesehen ist die Errichtung von Wohngebäuden mit dazugehörigen Nebenanlagen und Hausgärten. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende „Reinhold-Köhler-Straße“ im Westen des Plangebiets.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt wie im Rest des Baugebiets über den südwestlichen Mischwasserkanal in der angrenzenden Erschließungsstraße. Gem. AKP ist das Gebiet als Außengebiet dargestellt und damit in der Berechnung nicht berücksichtigt. Da die Kanäle lt. AKP in diesem Bereich nicht überlastet sind und der Anteil an anfallendem Schmutzwasser verschwindend gering ist, ergeben sich diesbezüglich keine Bedenken.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ortsnah versickert, verrieselt 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. Nur wenn eine Versickerung des Niederschlagswassers nachweislich nicht mit vertretbarem Aufwand möglich ist, kann auch das anfallende Niederschlagswasser über den MW-Kanal abgeleitet werden. In diesem Fall ist die Herstellung einer Rückhaltung notwendig, um anfallendes Niederschlagswasser zunächst zurück zu halten und nur gepuffert in den Kanal abzugeben, da das Gebiet bei der Auslastungsberechnung nicht berücksichtigt ist.

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	Grünflächen ca. 2.335 m ² ca. 100,00 % Geltungsbereich: ca. 2.335 m² 100,00 %	WA-Flächen ca. 2.335 m ² GRZ = 0,40 - überbaubar: ca. 934 m ² ca. 40,00 % - Freianlagen: ca. 1.401 m ² ca. 60,00 % Geltungsbereich: ca. 2.335 m² 100,00 %	
	Anteil versiegelter Flächen: ca. 0 m ² ca. 0,00 %	Anteil versiegelter Flächen: ca. 934 m ² ca. 40,00 %	
biologische Vielfalt - Biotop	Das im innerörtlichen Bereich am südöstlichen Teil Rand von Empfingen befindliche Plangebiet besteht aus einer Grünlandfläche, welche mit einer Fettweise artenarmer Ausprägung bewachsen ist Auf dieser Grünlandfläche befinden sich wenige dünnstämmige Obstbäume und ein Ziergehölz Diese Fläche ist lediglich von geringer ökologischer Wertigkeit. Geschützte Offenlandbiotop oder FFH-Mähwiesen befinden sich keine innerhalb des Geltungsbereichs oder dessen unmittelbarer Umgebung.	Durch das Vorhaben wird es zu einem Verlust einer Grünlandfläche kommen, welche mit artenarmer Wiesenvegetation sowie dünnstämmigen Obstbäumen und einem Ziergehölz bewachsen ist und lediglich von geringer ökologischer Wertigkeit ist.	wenig erheblich
biologische Vielfalt - Biotopverbund	Flächen des Fachplans landesweiter Biotopverbund oder Wildtierkorridore werden durch das Vorhaben nicht beansprucht oder tangiert.		keine Auswirkungen
biologische Vielfalt - Artenschutz	Zum Vorhaben wurde ein gesondertes artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt, auf welches verwiesen wird. Demnach werden unter Beachtung von dort näher beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch das Vorhaben keine Verstöße gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verursacht oder vorbereitet.		

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Boden	Gemäß Bodenkarte (M 1:50.00 GeoLaBK50) des geologischen Landesamts (LGRB) wird das innerörtliche Plangebiet von anthropogen überprägten Böden eingenommen. Auf angrenzenden Flächen befinden sich „Pararendzina, Pelosol-Pararendzina und Pararendzina-Pelosol aus Lettenkeuper-Fließerde über Mergel- und Dolomitstein“. Dieser Bodentyp hat lediglich eine mittlere Gesamtbewertung (LN = 2,33).	Durch das Vorhaben wird lediglich eine Fläche von geringem Ausmaß (846 m ²) mit anthropogen vorbelasteten Böden überplant, wodurch keine erhebliche Verschlechterung der Bodenfunktionen gegeben ist.	nicht erheblich
Oberflächenwasser	Oberflächengewässer (Bäche, Gräben, Stehende Gewässer) kommen innerhalb des Plangebiets oder unmittelbar angrenzend nicht vor.	Durch das Fehlen von Gewässern im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung ent-stehen keine Beeinträchtigungen oder Auswirkungen.	keine Auswirkungen
Grundwasser	Das Gebiet befindet sich hydrogeologisch in den Bereichen des Lettenkeupers. Diese hydrogeologischen Bereiche des Germanischen Lias stellen nach den Bewertungsempfehlungen der LUBW (2005, aktualisiert Küpfer, 2016) einen Grundwassergeringleiter mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser dar (Stufe C). Außerdem ist das Plangebiet aufgrund der anthropogen beeinflussten Böden von geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Wasserschutzgebiete, Quellen oder nutzbare Grundwasservorkommen sind von der geplanten Bebauung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.	Die Auswirkungen der Planung auf die Grundwasserneubildung wird aufgrund der lediglich mittleren Bedeutung der hydrogeologischen Formationen im Plangebiet, dessen geringer Größe sowie der anthropogen Vorbelastung der dortigen Böden als wenig erheblich eingestuft.	wenig erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
<p>Klima und Luft</p>	<p>Gering vorbelastete, im innerörtlichen Bereich gelegene Baufläche, welche derzeit aus einer Fettwiese artenarmer Ausprägung mit einzelnen Gehölzen besteht. Südwestlich des Plangebietes befindet sich die Reinhold-Köhler-Straße, eine wenig befahrene Straße, während nördlich, westlich und östlich bereits mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke liegen. An diese grenzt nördlich der „Eichenweg“ und südlich die Straßen „Felsenäcker“ und „Elmeweg“ an.</p> <p>Die innerhalb des Plangebietes befindliche Grünfläche ist mikroklimatisch von geringer Bedeutung.</p> <p>Bedeutende klimatische Regenerationsflächen und bioklimatische Ausgleichsflächen, sowie umfangreiche Gehölzflächen treten im Gebiet nicht auf.</p> <p>Im Bereich des Bauvorhabens sind in dem von Osten nach Westen orientierten und von Bebauung frei gehaltenen Einschnitt gesammelte Hangabwinde aus den östlich gelegenen Hangbereichen wirksam, die weiter nach Südwesten entlang dem Einschnitt des Empfinger Bachs fortgeführt werden. Auch nördlich dieser Geländeeintiefung werden in einer weiteren Eintiefung gesammelte Hangabwinde von Osten nach Südwesten in den Siedlungsbereich von Empfingen beschrieben. Selbst in dieser Anfangsphase der Kaltluftbildung werden die Siedlungsbereiche von Empfingen aus östlicher Richtung mit Kaltluftströmungen versorgt (vgl. beigefügtes Gutachten).</p>	<p>Durch die geringfügige Zunahme an bebauten / versiegelten Flächen gegenüber dem Bestand sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Klima / Siedlungsklima wie z.B. durch Flächenaufheizung zu erwarten.</p> <p>Erhebliche nutzungsbedingte Emissionen sind durch die geplante Wohnbauung ebenfalls nicht zu erwarten.</p> <p>Insgesamt ist für den Siedlungsbereich von Empfingen festzuhalten, dass ausgeprägte Kaltluftbedingungen bestehen und dass die bestehenden Kaltluftströmungen die nächtliche Belüftung des bestehenden Siedlungsbereichs insbesondere in den Geländeeinschnitten fördern. Das trifft auch auf den bislang von Bebauung freigehaltenen Einschnitt östlich der Reinhold-Köhler-Straße zu. Die baulichen Planungen für das geplante Bauvorhaben an der Reinhold-Köhler-Straße führen zu gewissen Einschränkungen der Kaltluftströmung in dessen direkten Nahbereich. Dieser Bereich mit eingeschränkter bodennaher Strömungsgeschwindigkeit erstreckt sich überwiegend auf bestehende Freiflächen- und Sportflächennutzungen sowie auf wenige bestehende Wohngebäude; aufgrund der vorliegenden günstigen nächtlichen Belüftungsverhältnisse sind daraus für die bestehenden einzeln stehenden Wohngebäude keine intensiven Auswirkungen auf die nächtlichen Abkühlungsverhältnisse zu schließen. Die günstigen Kaltluftbelüftungsverhältnisse in dem bestehenden Siedlungsbereich von Empfingen bleiben auch mit Umsetzung des geplanten Bauvorhabens an der Reinhold-Köhler-Straße wirksam (vgl. beigefügtes Gutachten).</p>	<p>wenig erheblich</p>

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Landschaftsbild / Ortsbild	<p>Das innerörtliche Plangebiet befindet sich in einem Wohngebiet im südöstlichen Bereich von Empfingen. Südwestlich des Plangebietes befindet sich die Reinhold-Köhler-Straße, während nördlich und südlich bereits mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke liegen. An diese Grundstücke grenzt nördlich der „Eichenweg“ und südlich die Straßen „Felsenäcker“ und „Elmeweg“ an.</p> <p>Daher ist das Landschaftsbild nicht betroffen. Städtebauliche, für das Ortschaftsbild besonders hochwertige Flächen, Anlagen, Gebäudeensembles sind ebenfalls nicht betroffen.</p>	<p>Durch das Vorhaben innerhalb des Siedlungsinnenbereich sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Ortschaftsbild zu erwarten.</p> <p>Das Vorhaben gliedert sich in das vorhandene Wohngebiet gut ein, ohne dass es dadurch zu erheblichen visuell nachteiligen verändernden Wirkungen des derzeitigen Ortschaftsbildes gegenüber der vorhandenen Bestandssituation kommt.</p>	nicht erheblich
Erholung	<p>Innerhalb des Geltungsbereichs sind weder vor noch nach Durchführung der Baumaßnahmen Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden. Es befinden sich dort keine öffentlich zugänglichen Straßen und Wege. Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich die Reinhold-Köhler-Straße. Diese Straße, welche auch dem Zwecke der Erholung dienen kann, wird jedoch durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.</p>		
Kultur- und Sachgüter	<p>Nach derzeitigen 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.</p>		keine
Mensch	<p>Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner.</p> <p>Eine Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand, ist nicht zu erwarten.</p>		wenig erheblich
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	<p>Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner.</p> <p>Eine Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand, ist nicht zu erwarten.</p>		wenig erheblich
Risiken für die menschliche Gesundheit, für das kulturelle Erbe oder für die Umwelt	<p>Durch das Vorhaben sind keine bau-, anlage- und betriebsbedingten zusätzlichen Risiken zu erwarten.</p>		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	Derzeit sind keine Vorhaben oder Projekte aus benachbarten Gebieten bekannt, die zu einer Kumulierung von Beeinträchtigungen führen können.		keine Auswirkungen
eingesetzte Techniken und Stoffe	Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung kann auf die bau-, anlage- und betriebsbedingte Beurteilung der eingesetzten Techniken und Stoffe verzichtet werden.		keine Auswirkungen
Wechselwirkungen	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.		keine Auswirkungen

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 ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Die **Beleuchtung** 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 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.

- Aufgrund verloren gehender potenzieller Quartierstrukturen für Fledermäuse sind künstliche Fledermausquartiere in Form von zwei Fledermaushöhlen zu verhängen.
- Aufgrund verloren gehender potenzieller Nistplätze für Höhlenbrüter sind zwei Nisthöhlen mit einem Flugloch-Durchmesser von 28 mm an geeigneten Gehölzen im Umfeld des Plangebietes zu verhängen.
Pflege der Kästen für Fledermäuse und Vögel: Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Nistkästen und Fledermauskästen in einer Höhe von mindestens 3-5 m und sicher vor Räufern und vor Zugluft geschützt aufzuhängen sind. Ein freier Anflug und die Nähe zu geeigneten Nahrungshabitaten (< 300 m) muss ebenfalls gewährleistet sein. Zudem sollten die Kästen mit einer bevorzugten Ausrichtung nach Osten oder Südosten aufgehängt werden. Eine Ausrichtung des Einflugslochs in Richtung Westen (Wetterseite) oder Süden (starke Sonneneinstrahlung) ist zu vermeiden. Um das Eindringen von Regen zu unterbinden, sollten die Kästen niemals nach hinten geneigt, sondern allenfalls leicht nach vorn überhängend angebracht werden. Eine regelmäßige, jährliche Reinigung der ausgebrachten Ersatzkästen von Altnestern und Parasiten, sowie die Wartung der Kästen erhöht dabei die Annahmewahrscheinlichkeit und gewährleistet die langfristige Sicherung geeigneter Brutplätze. Beschädigte oder Abgängige Kästen sind zu ersetzen.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	Ggf. betroffen durch südliche L410 s.u.
Gewerbelärmimmissionen	-
Sportanlagenlärm	Ggf. betroffen, Sportanlagen ca. 140 m entfernt s.u.
Staubimmissionen	-
Geruchsimmissionen	-
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	s.u.
Denkmal- und Bodendenkmalpflege	-
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	-

8.1 Verkehrslärmimmissionen

Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zur Straße von etwa 90 m, der zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h und einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV 2019) von etwa 8.500 Kfz/d gemäß der SVZ-Zählstelle Nr. 7618 1209, sind im Zuge einer orientierenden Berechnung, nach der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen (RLS-90), ist von keinen relevanten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) auszugehen. Trotzdem wird den Bauherren bereits im Rechtsplan empfohlen sich bei Bedarf durch Grundrissorientierung oder schallgeschützt-Bauteile zu schützen. Die Hinweise werden entsprechend übernommen.

8.2 Sportanlagenlärm

Der nächstgelegene Fußballplatz im Südwesten liegt in einer Entfernung von ca. 140 m zum Plangebiet. Aufgrund der Entfernung und der hauptsächlichen Nutzung zu Trainingszwecken ist im Plangebiet von keinen schädlichen Einwirkungen durch Sportlärm auszugehen, zumal die umliegende Bestandsbebauung bereits die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) durch den Spielbetrieb einfordert. Trotzdem wird in den Planungsrechtlichen Festsetzungen auf eventuelle Immissionen hingewiesen, sodass sich die künftigen Bauherren vor entsprechendem Lärm schützen können.

8.3 Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Topografisch bedingt ist mit gering anfallendem Niederschlagswasser aus dem Außengebiet zu rechnen. Ein Großteil des Niederschlagswassers vom Außenbereich wird bereits durch einen bestehenden Einlauf in Verlängerung des „Eichenwegs“ abgefangen. Trotzdem wird den künftigen Bauherren empfohlen, sich durch geeignete Maßnahmen z.B. Schutzwall oder Mulde hin zum Außengebiet zu schützen.

8.4 Geologie und Baugrund

Die Gemeinde Empfingen hat im Dezember 1985 durch das Büro Dr. Hafner und Partner, Stuttgart, generelle Baugrunduntersuchungen für das Baugebiet Gänsäcker II-Tiergarten durchführen lassen. Auf die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird verwiesen.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden teilweise vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Gänsäcker II - Tiergarten“ 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.

9.2 Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtung wird heute zu Tage zur Auflockerung der Baugebiete seitens der Gemeinde nicht mehr festgelegt und entfällt daher.

9.3 Maß der baulichen Nutzung

Um moderne II-geschossige Gebäude zu ermöglichen und die Aushubmengen zu reduzieren wird die Festsetzung der Bezugs- und Traufhöhe im Vergleich zu den Festsetzungen auf den angrenzenden Grundstücken im Rechtsplan angepasst.

Die zulässige THmax wird auf 6,00 m erhöht. Als Bezugshöhe ist das bestehende, natürliche Gelände am Gebäudemittelpunkt heranzuziehen. Bislang wird im Rechtsplan keine maximale Gebäudehöhe vorgegeben und diese durch die Höhenbegrenzung der Traufhöhe und der Geschossigkeit geregelt. Da die Traufhöhe im Vergleich zu den bestehenden Festsetzungen ca. 1,60 m höher umgesetzt werden kann, wird die GHmax mit 9,00 m eingeschränkt.

Beispiel Schnitt 1:

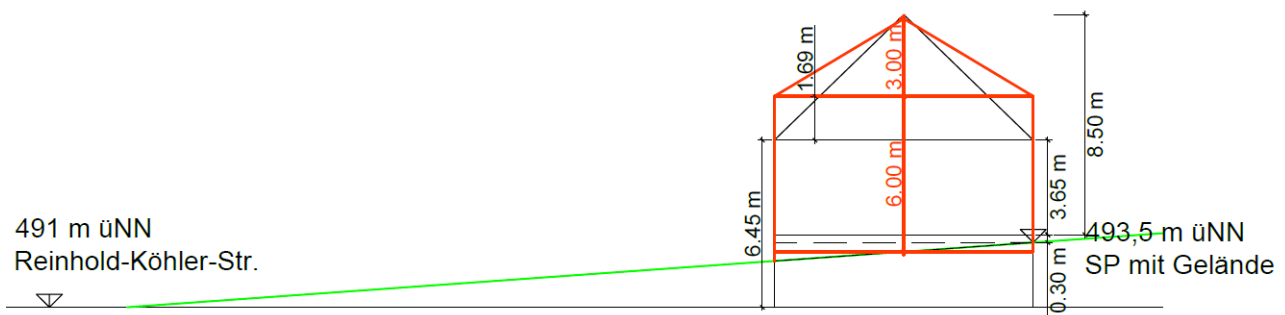


Abb. 6: BBP Lageplan mit Darstellung Schnitt I

Hinweis: geänderte Abbildung

Bislang gilt als Bezugspunkt für die Traufhöhe (max. 3,65 m) der Schnittpunkt der Gebäudewand auf der Bergseite des Grundstücks mit dem natürlichen Gelände (hier: 493,5 m üNN) zzgl. 0,3 m Abweichung
→ schwarzes Gebäude in der nachfolgenden Abb.

Durch die neue Regelung können die geplanten Gebäude auf das Höhenniveau des best. Geländes platziert werden. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Ab dem natürlichen Gelände dürfen II Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von 6,00 m umgesetzt werden. Damit liegt die Traufhöhe ca. 1,60 m über der möglichen TH gem. den aktuellen Festsetzungen vgl. rotes Gebäude).



Die nächste gelegene Bebauung auf dem Flst. 1758 liegt topografisch bedingt ohnehin deutlich über dem geplanten Höhenniveau.

9.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Im Rechtsplan werden Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen. Um den Bauherren eine ausreichende Flexibilität zu ermöglichen, möchte die Gemeinde diese Regelung streichen. Damit gilt außerhalb der überbaubaren Flächen eine Ermessensentscheidung der Baurechtsbehörde.

Die Regelungen für Nebenanlagen bzgl. Der Hundezwinger werden vom Rechtsplan übernommen. Eine Zulässigkeit von Anlagen für Versorgung ist nicht notwendig, da dies bereits im § 14 BauNVO ausreichend geregelt wird.

9.5 Versorgungsflächen

Im Plangebiet befindet sich eine Trafostation, welche zur Versorgung des Gebiets erhalten werden muss. Diese wird über eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

9.6 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

9.7 Flächen für Leitungsrecht

Im zeichnerischen Teil sind Flächen mit einem Leitungsrecht belastet, um eine dauerhafte Pflege und Bewirtschaftung des bestehenden Kanals zu Gunsten der Gemeinde Empfingen sicherzustellen.

9.8 Bindung für Bepflanzungen

Werden vollständig vom Rechtsplan übernommen.

Die bereits umgesetzten Pflanzgebote können teilweise als Pflanzbindung eingetragen werden. Darüber hinaus werden weitere Bestandsbäume als Bindung gesichert, sodass eine Eingriffsminimierung erfolgt.

10. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden teilweise vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Gänsäcker II – Tiergarten“ 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 Dachneigungen

Die Wahl der Dachform orientiert sich an den Festsetzungen des Rechtsplanes und der Bestandsbebauung. Die Dachneigung wird an ein kürzlich in der gleichen Straße realisiertes Vorhaben angepasst (22° statt 30° bis 38°)

10.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Regelungen sind nicht mehr zeitgemäß und durch weitere Regelungen wie GFZ / Anzahl an VG / Traufhöhe ausreichend geregelt. In der Vergangenheit wurden seitens der Gemeinde / Baurechtsbehörde viele Befreiungen zu gelassen, weshalb die Regelungen entfallen.

10.3 Fassaden- und Dachgestaltung

Regelung im Rechtsplan ist nicht mehr zeitgemäß, Anpassung an vereinfachte Regelungen in Neubaugebieten.

10.4 Werbeanlagen

Werden vollständig vom Rechtsplan übernommen und geringfügig entsprechend der aktuellen Gesetzesvorgabe (§ 11 LBO) angepasst.

10.5 Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen im Gebiet werden zwischenzeitlich ohnehin unterirdisch hergestellt, Regelung kann entfallen.

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

10.6.1 Gestaltung unbebauter Flächen

Werden teilweise vom Rechtsplan übernommen. Anpassung an vereinfachte Regelungen in Neubaugebieten.

10.6.2 Gestaltung der Stellplätze

Werden vollständig vom Rechtsplan übernommen. Die Belags-Auswahl wird aus privatrechtlichen Gründen flexibler gestaltet.

10.6.3 Einhausung von Abfallbehältern

Werden vollständig vom Rechtsplan übernommen.

10.6.4 Einfriedungen und Stützmauern

Die Festsetzungen orientieren sich an den heute geltenden Regelungen der Gemeinde Empfingen in den Neubaugebieten. 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.

10.7 Antennen

Regelung ist nicht mehr zeitgemäß, ohnehin werden kaum noch Antennen hergestellt.

10.8 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen

Werden vollständig vom Rechtsplan übernommen.

Öffentliche Stellplätze entfallen zu Gunsten des Bauvorhabens. Im ländlichen Raum ist es heute üblich, dass mehr als 1 Auto je Wohneinheit in Gebrauch ist. Durch die Festsetzung soll vermieden werden, dass sämtliche PKW der Anlieger auf der Erschließungsstraße untergebracht werden.

10.9 Anlagen zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser

Aufgrund der Regelung des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz wird eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Privatgrundstück, soweit umsetzbar, festgesetzt. Sofern eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung nicht möglich ist, wird festgesetzt, dass eine Anlage zum Sammeln oder Versickern des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen ist, um das Retentionsvolumen zu erhöhen.

11. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 11.09.2024
2. Gutachten über die Auswirkungen auf lokalklimatische Verhältnisse vom März 2023

Fassungen im Verfahren:

~~Fassung vom 03.09.2024 für die Sitzung am 22.10.2024~~

Geänderte Fassung vom 19.02.2025 für die Sitzung am 18.03.2025,
geändert nach GR am 19.03.2025



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

Bearbeiter:

Jana Gfrörer, Ramona Surgalla

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

Ausgefertigt Gemeinde Empfingen, den

.....

Ferdinand Truffner (Bürgermeister)