



**Gemeinde Empfingen
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Brühlweg“**

Verfahren nach § 13b BauGB

In Empfingen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

BÜROGRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis.....	4
II.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	5
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	5
III.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	7
1.	Übergeordnete Planungen.....	7
2.	Bestehende Bauleitpläne.....	12
3.	Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	13
IV.	Ziele und Zwecke der Planung.....	14
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	14
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	14
V.	Städtebauliche Konzeption.....	15
1.	Bauliche Konzeption.....	15
2.	Verkehrliche Erschließung.....	15
3.	Grün- und Freiraumstruktur.....	16
4.	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	16
VI.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	18
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	18
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	22
VII.	Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	23
1.	Umgang mit Außenbereichswasser.....	23
2.	Gewerbelärmimmissionen.....	23
VIII.	Art des Bebauungsplanverfahrens.....	24
1.	Maßgebliche Faktoren.....	24
2.	Besonderheiten des Verfahrens.....	25
3.	Flächenbilanz.....	25
IX.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	26
1.	Art der Nutzung.....	26
2.	Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	26
3.	Zulässige Grundfläche.....	26
4.	Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	26
5.	Garagen, Carports und Stellplätze.....	26
6.	Nebenanlagen.....	26
7.	Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung.....	26
8.	Verkehrsflächen.....	27
9.	Versorgungsleitungen.....	27
10.	Flächen für Abwasserbeseitigung.....	27
11.	Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses.....	27

12.	Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	27
13.	Flächen für Leitungsrechte.....	27
X.	Örtliche Bauvorschriften.....	28
1.	Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	28
2.	Fassaden und Dachgestaltung.....	28
3.	Werbeanlagen.....	28
4.	Gestaltung unbebauter Flächen.....	28
5.	Gestaltung von Stellplätzen.....	28
6.	Einfriedungen und Stützmauern.....	28
7.	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen.....	28
8.	Anlagen zum Sammeln und zur Versickerung von Niederschlagswasser.....	28
XI.	Anlagen.....	29

I. Planerfordernis

Die Gemeinde Empfingen liegt lt. Regionalplan an der regionalen Entwicklungsachse Empfingen – Haigerloch – Hechingen – Burladingen mit Schwerpunkt Siedlungs- und Gewerbeentwicklung. Als Verbindungen zwischen Ober- und Mittelzentren stellen die Entwicklungsachsen ein Instrument der Bündelung von Verkehrs- und Vorsorgeinfrastruktur dar.

Die Nachfrage nach Bauplätzen für Wohnraum in Empfingen ist sehr hoch. Das gute Arbeitsplatzangebot in Empfingen und Umgebung und die direkte verkehrliche Anbindung an die A81 verstärken diese Situation. Um einer Abwanderung der jüngeren Generation und somit einer Veränderung der Altersstruktur der Gemeinde entgegenzuwirken, sieht es die Kommune als hoheitliche Aufgabe jungen Familien Baugrund zur Verfügung zu stellen. Nur mit einer guten Bevölkerungsstruktur kann eine Gemeinde wie Empfingen die infrastrukturellen Herausforderungen der Zukunft in Angriff nehmen. Der Erhalt von Schulen, Kindergärten, ein Funktionieren des Vereinslebens und die Wahrnehmung von Aufgaben hängen maßgebend von einer starken intakten Bevölkerung ab.

Aus diesem Grund möchte die Gemeinde weitere Wohnbauplätze schaffen. Die im Innenbereich liegenden Grünflächen befinden sich aktuell nicht im Gemeindeeigentum. Auch Baulücken gibt es im Zentrum von Empfingen derzeit kaum. Um der steigenden Nachfrage an Bauplätzen gerecht zu werden ist es deshalb unumgänglich neue Baugebiete zu entwickeln. Auch im gültigen Flächennutzungsplan sind für das Gemeindegebiet keine geplanten Wohnbauflächen mehr ausgewiesen.

Um den dringend benötigten Wohnraum schnellst möglich entwickeln zu können, hat der Gesetzgeber das beschleunigte Verfahren § 13b BauGB zeitlich befristet in das BauGB aufgenommen und damit die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ermöglicht.

Die große Außenbereichsfläche am Ortsrand im Gewann „Fischinger Weg“, die an Wohnbebauung angrenzt, bietet sich hierfür an. Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N. ist die Fläche als Landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Mit der Außenbereichsfläche kann an ein bestehendes Wohngebiet direkt angeschlossen und die westliche Lücke von Empfingen weiter geschlossen werden.

Bereits 2016 wurden mit dem Bebauungsplan „Fischinger Weg – Stunga“ 4. Änderung und Erweiterung nördlich der Fischinger Straße weitere Bauplätze ausgewiesen. Fast alle diese Bauplätze sind bereits verkauft, teilweise bebaut und von den meisten Grundstückseigentümer wurden schon Bauanträge eingereicht. Schon damals hat sich die Gemeinde eine mögliche Erweiterung über eine Stichstraße offengehalten, an welche nun angeknüpft werden soll.

Mit diesem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der o.g. Nachhaltigkeit erreicht werden.

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Empfingen. Im Osten grenzt bestehende Bebauung an. Südlich befindet sich das mittlerweile realisierte Baugebiet „Fischinger Weg – Stunga“, für welchen der Geltungsbereich in untenstehender Darstellung eingezeichnet wurde. Nach Norden und Westen öffnet es sich in die freie Landschaft (s. Abb. II-1).

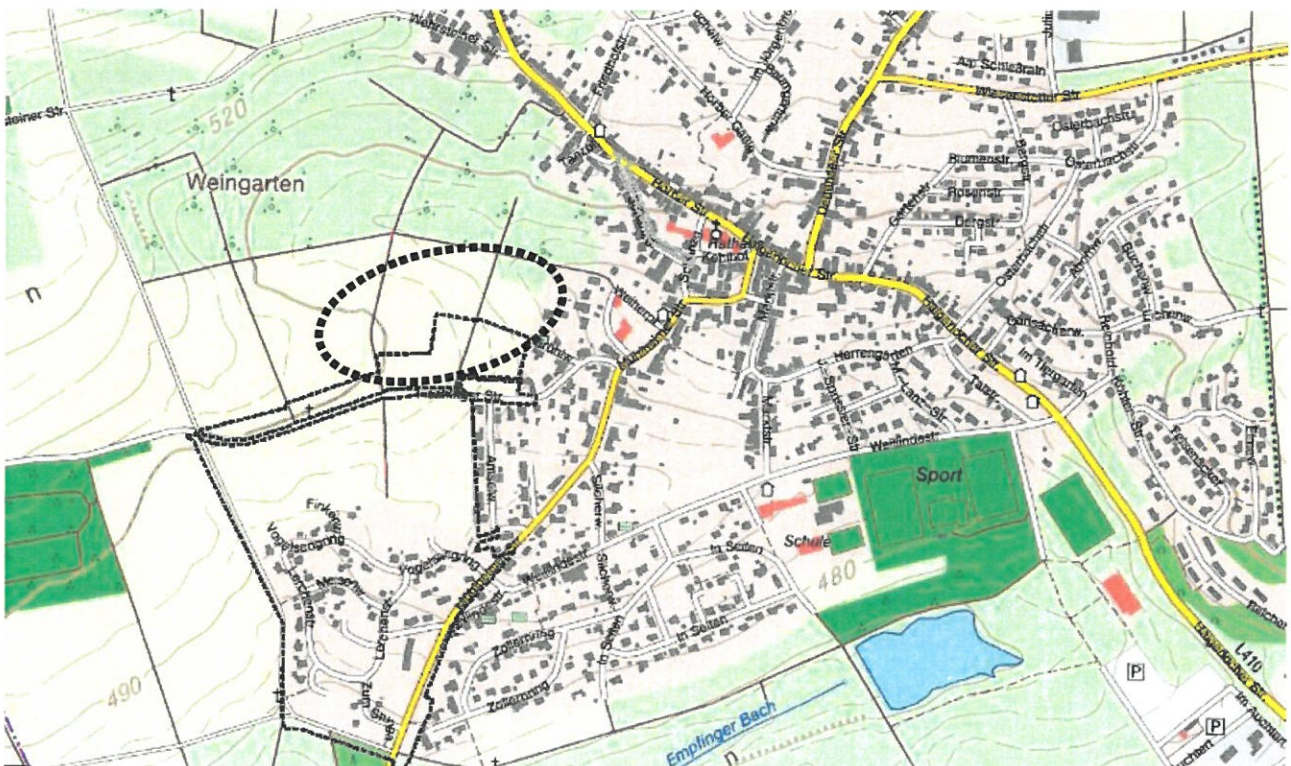


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 3,04 ha beinhaltet die Flurstücke Nr. 1114-1119 i.T., 1121 i.T. (Weg), 1125-1131, 1136 i.T. und 1137-1141 und ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:

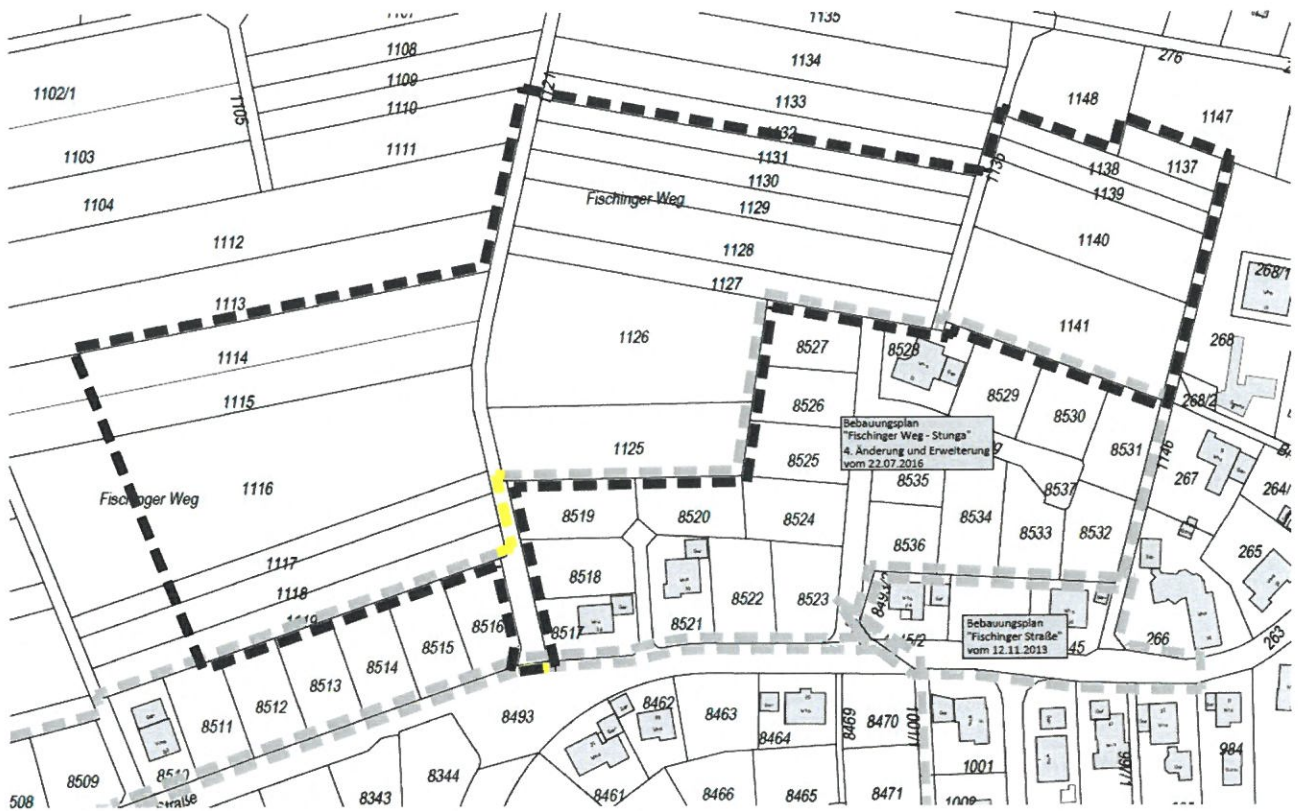


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brühlweg“

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Fläche für Bodenschutz, Regionaler Grünzug im Westen
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Fischinger Weg – Stunga“ 4. Änderung und Erweiterung vom 03.02.2016
Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen
Naturschutzgebiete	Nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope	Nicht betroffen
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht betroffen
Waldabstandsflächen	Nicht betroffen
Oberflächengewässer	Nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	Nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	Nicht betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Nicht betroffen

1. Übergeordnete Planungen



Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan

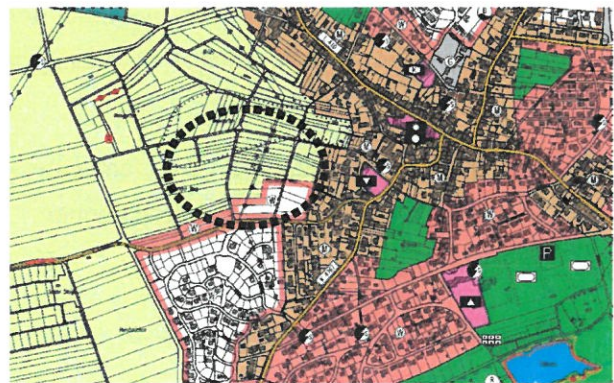


Abb. III-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan der Region Nordschwarzwald (s. Abb. III-1) wird das Plangebiet als Fläche für Bodenschutz ausgewiesen. Im Westen ragt das Plangebiet in den Regionalen Grünzug.

Im gültigen Flächennutzungsplan (s. Abb. III-2) der Gemeinde Empfingen wird der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Geltungsbereich ragt außerdem nördlich in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese Fläche wird jedoch nur gering tangiert. Entsprechend dem Luftbild sind im Geltungsbereich außerdem keine schutzbedürftigen Pflanzungen vorhanden.

1.1. Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, Schutzgut Boden

Im Plangebiet sind Vorbehaltsgebiete für den Bodenschutz ausgewiesen. Die Vorbehaltsgebiete umfassen Böden, die die Bodenfunktionen nach dem Bundesbodenschutzgesetz in besonderem Maße erfüllen. Sie sollen auf Dauer erhalten werden. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Bei der Flächeninanspruchnahme durch Bau- und Infrastrukturvorhaben soll der Innenentwicklung in den Ortslagen Vorrang eingeräumt werden. Ausweisungen im Außenbereich sind auf ihr Erfordernis eingehend zu prüfen.

Die Gemeinde besitzt aktuell noch 8 erschlossene Baugrundstücke im Innenbereich von Empfingen (nach Vergabesitzung im April). 7 davon befinden sich im angrenzenden Baugebiet Fischinger Straße – Stunga. Eine Liste mit weiteren Bauplatzanfragen liegt der Gemeinde vor. Die noch freien Baugrundstücke hält die Gemeinde zurück und vergibt immer nur ein Teil der noch verfügbaren Grundstücke. Hierfür findet im Jahr lediglich 1 mal eine Bauplatz-Vergabesitzung statt. So soll ein sparsamer Umgang mit den Grundstücken sichergestellt und lediglich an Einwohner unter bestimmten Voraussetzungen vergeben werden. Die Vergabe erfolgt somit stufenweise durch den Gemeinderat, damit die Gemeinde überhaupt noch Bauland anbieten kann.

Noch zu entwickelnden Flächen im Innenbereich stehen der Gemeinde aktuell auf Grund von Eigentumsverhältnissen nicht zur Verfügung. Diese gilt es durch dauerhafte Verkaufsverhandlungen zu erwerben.

Den aktuell dringenden Bedarf an Wohnbauplätzen kann die Gemeinde jedoch nicht decken und benötigt weitere Flächen für die bereits ortsansässigen Einwohner. Hinzu kommt die steigende Nachfrage nach Baugrundstücken von Auswärtigen, vor allem aus dem Ballungsgebiet Stuttgart. Der Möglichkeit eines Zuzugs dieser jüngerer Familien kann aktuell ebenfalls nicht nachgekommen werden.

Auch im im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind keine Wohnbauflächen mehr ausgewiesen, welche für eine Entwicklung herangezogen werden können.

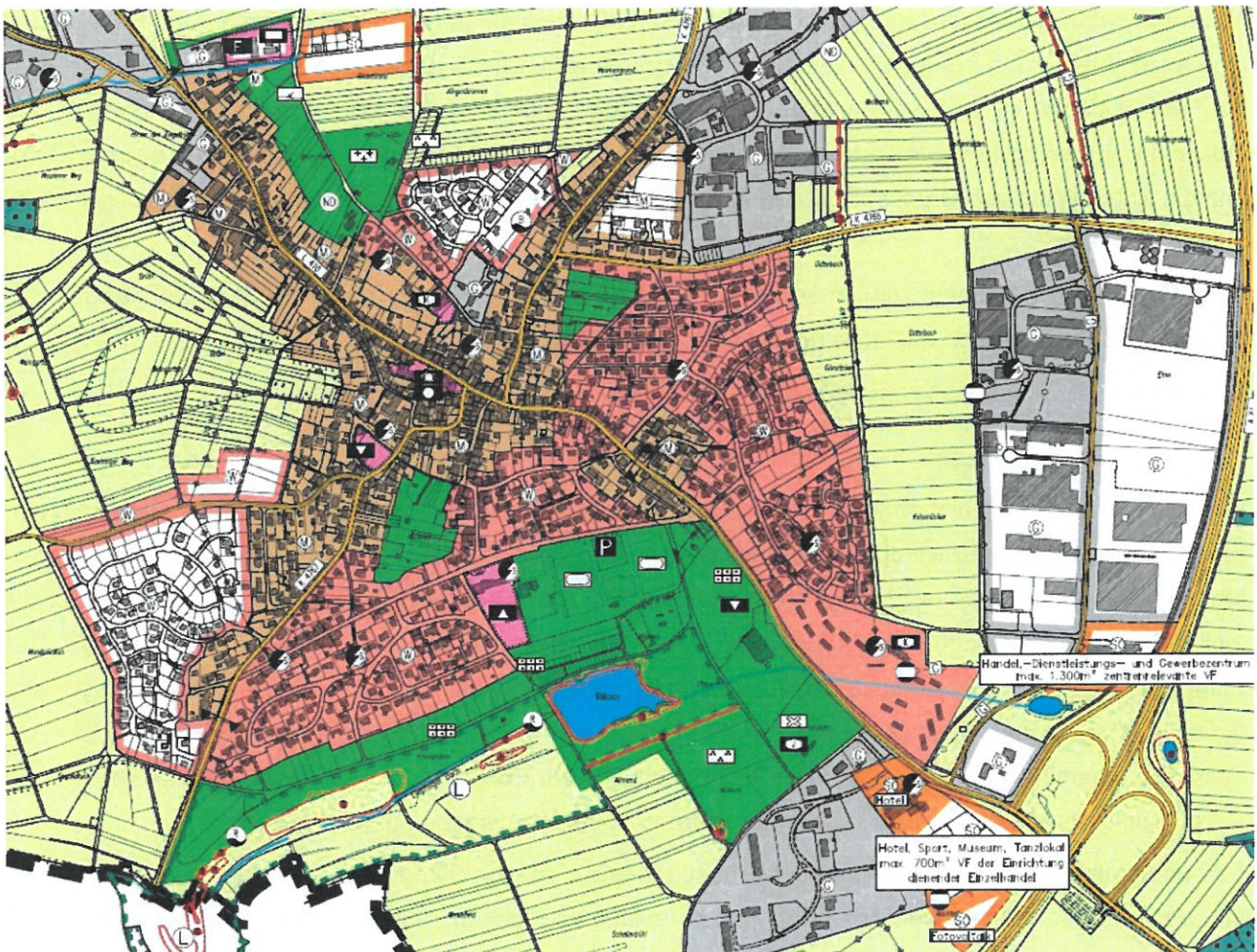


Abb. III-3: Auszug Flächennutzungsplan VG Horb a. N. - Bereich Empfingen

Der genehmigte Flächennutzungsplan der VG Horb a.N. stellt für das Gemeindegebiet Empfingen vier Bereiche als geplante Wohnbaufläche dar. Dabei handelt es sich jedoch einerseits um das Baugebiet „Jörgenbrunnen“ aus dem Jahr 1997 und das Baugebiet Fischinger Weg - Stunga, welches seit dem Jahr 2003 als Wohnbaugebiet entwickelt wird. Eine generelle Fortschreibung bzw. eine Teilfortschreibung für Wohnbauflächen gab es bislang nicht. Der Bedarf wurde daher mit dem Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996 ermittelt und ist nun nicht mehr ausreichend.

Der Gemeinde stehen also keine weiteren Entwicklungsflächen für Wohnbauflächen zur Verfügung. Der dringende Bedarf an Wohnraum muss mit Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen / Flächen für die Landwirtschaft gedeckt werden. Hierfür hat der Gesetzgeber das beschleunigte Verfahren § 13b BauGB zeitlich befristet zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in das BauGB aufgenommen. Damit hat er die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ermöglicht. Die Vorgabe eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB gilt ebenso wie das Planerfordernis („sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist“, § 1 Abs. 3 BauGB) weiterhin.

Dies versucht die Gemeinde zu erfüllen, in dem die Straßenbreiten auf das geringste Maß, welches weiterhin eine ausreichende Erschließung sicherstellt, beschränkt wird. Zusätzlich werden mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 max. 40 % der Grundstücke überbaut. Die übrigen Flächen sind, gemäß Festsetzung in den örtlichen Bauvorschriften grün gärtnerisch anzulegen. Somit werden Steingärten gleichzeitig ausgeschlossen und die Entwicklung von Grünstrukturen gefördert. Zusätzlich sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

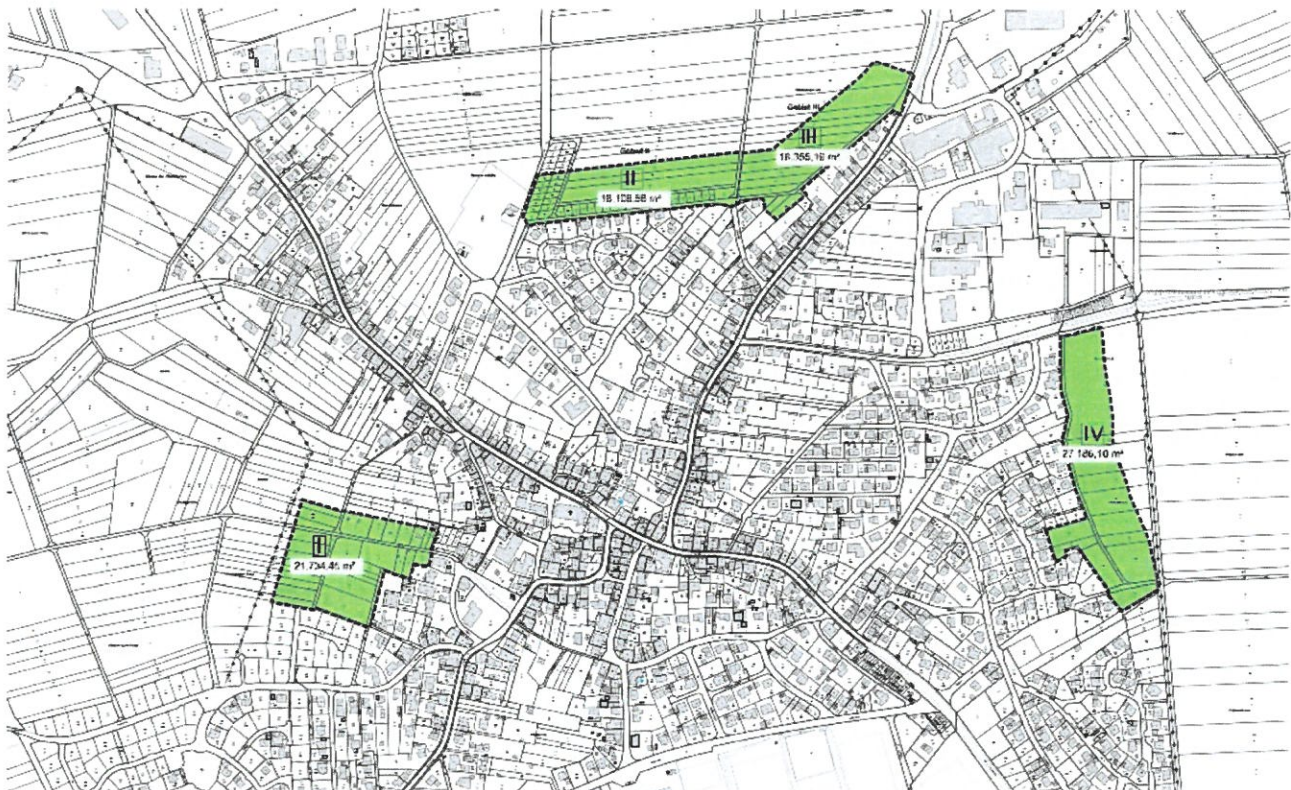
Das städtebauliche Konzept soll für den Verkauf der Grundstücke herangezogen werden. Hier wurden, sofern möglich, kleine Baugrundstücke mit ca. 450 m² eingeteilt.

So versucht die Gemeinde den Eingriff auf das Minimum zu reduzieren.

1.2. Regionaler Grünzug

Westlich an das Plangebiet angrenzend und im Randbereich des Geltungsbereichs befindet sich ein regionaler Grünzug. Grundsätzlich dürfen die regionalen Grünzüge gem. Plansatz 3.1.1 (1) keiner weiteren Belastung, insbesondere durch Bebauung, ausgesetzt werden. Der Teilbereich der Planung liegt jedoch maximal im Interpretationsspielraum (1 mm) der vergrößerten Darstellung des Originalmaßstabs (M: 1 : 50.000). Das Plangebiet schließt außerdem direkt an das bestehende Wohngebiet an, für welches ebenfalls Regionaler Grünzug ausgewiesen wird. Die Grünbereiche nördlich und westlich des Plangebiets bleiben erhalten, so dass das zusammenhängende Netz nicht beeinträchtigt wird. Ebenfalls wird der bestehende Biotopverbund nicht beeinträchtigt (s. Kapitel III.3 „Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete“).

Da das Plangebiet somit den Regionalen Grünzug tangiert, ist eine Standortalternativenprüfung erforderlich. Im Zuge einer Voruntersuchung sind dabei noch verfügbare Flächen im Flächennutzungsplan sowie sämtliche Außenbereichsflächen der Gemeinde untersucht worden, welche sich für ein Wohngebiet eignen könnten. Die Prüfung wurde bereits in den Jahren 2018 / 2019 veranlasst. Diese kam zu dem Ergebnis, dass im Flächennutzungsplan keine verfügbaren Flächen mehr ausgewiesen sind und deshalb auf Außenbereichsflächen zurückgegriffen werden muss. Im Kernort von Empfingen wurden in diesem Zuge insgesamt vier Flächen gefunden, welche sich grundsätzlich für eine Wohnbauentwicklung eignen.



Für all diese Flächen wurden deshalb bis Ende des Jahres 2019 Grundstücksverhandlungen geführt. Für fast alle Flächen konnte die Gemeinde jedoch keine positiven Verhandlungen führen. Lediglich im Plangebiet I, welche sich im Bereich „Fischinger Weg - Stunga“ befindet, wurden von der Gemeinde Grundstücke erworben. Auch hier konnte jedoch die ursprüngliche Variante, welche sich in Richtung Norden ausgedehnt hat, nicht umgesetzt werden, da ein Grundstückseigentümer keine Verkaufsbereitschaft gezeigt hat. Die ursprünglich geplante Konzeption hat bis zu diesem Zeitpunkt den Regionalen Grünzug nicht tangiert.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat beschlossen eine Alternativ-Variante zu entwickeln, welche sich in Richtung Westen ausdehnt. Weitere Flächen stehen der Gemeinde somit aktuell nicht zur Verfügung, um neuen Wohnraum auszuweisen.

Fazit:

Im vorliegenden Fall kann somit der sogenannte maßstabsbedingte Ausformungsspielraum der in der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte gebietsscharf ausgewiesenen Regionalen Grünzüge angelegt werden. Der Regionale Grünzug ist damit in diesem Bereich abschließend ausgeformt.

Für diese Abgrenzung wurde noch im November 2019 ein Aufstellungsbeschluss gefasst.

1.3. Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Die Außenbereichsfläche im Gewann Fischinger Weg eignet sich perfekt für eine Entwicklung nach § 13b BauGB. Bereits mit der Aufstellung des südlich angrenzenden Bebauungsplanes „Fischinger Weg – Stunga“ 4. Änderung und Erweiterung wurden entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten in der Planung berücksichtigt. Die bestehenden Straßen können somit erweitert werden und der westliche Siedlungsbereich von Empfingen wird angrenzend an bestehende Bebauung nach verdichtet. Hierfür hat die Gemeinde ebenfalls die bestehende Gärtnerei gekauft und in den Geltungsbereich miteinbezogen. Somit kann gleichzeitig eine bereits in Anspruch genommene Fläche wieder nutzbar gemacht werden.

Die Gemeinde versucht ebenfalls durch oben genannte Maßnahmen den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten und den Flächenverbrauch auf das Minimum zu reduzieren.

1.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er kann jedoch entsprechend dem §13b BauGB durch nachrichtliche Berichtigung angepasst werden.

2. Bestehende Bauleitpläne

Mit dem Bebauungsplan „Brühlweg“ wird ein Teil des bestehenden Bebauungsplanes „Fischinger Weg – Stunga“ 4. Änderung und Erweiterung überplant. Dabei handelt es sich jedoch um die bestehende Straße zum Plangebiet. Diese wurde mit der Planung im Jahr 2016 für eine entsprechende Erweiterungsmöglichkeit vorgehalten.



3. Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete



Abb. III-4: Ausschnitt LUBW – Karte Schutzgebiete
vom 11.01.2019

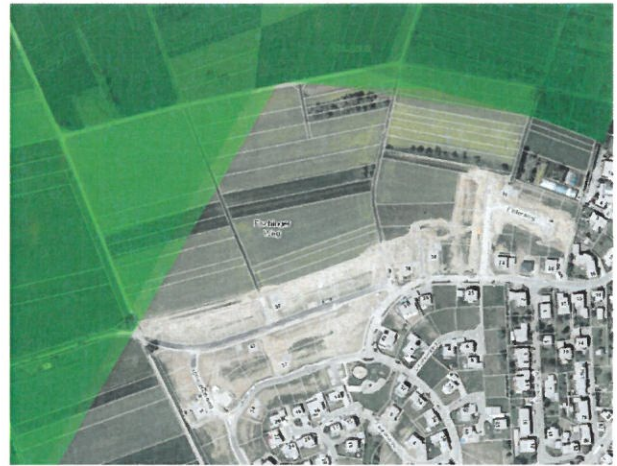


Abb. III-5: Ausschnitt LUBW – Karte Biotopverbund
vom 11.01.2019

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgüter. Ein Biotopverbund mittlerer Standorte befindet sich nördlich vom Geltungsbereich, jedoch außerhalb des Plangebiets.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen:

- private Grünflächen
- Gartenbaubetrieb

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

- Wohnbebauung
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- private Grünflächen

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem Bebauungsplan sollen auf Grund des aktuellen Bedarfs die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Wohnbaugebietes 'Fischinger Weg - Stunga' in Empfingen geschaffen werden. Das Bebauungsplan-Verfahren wird nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

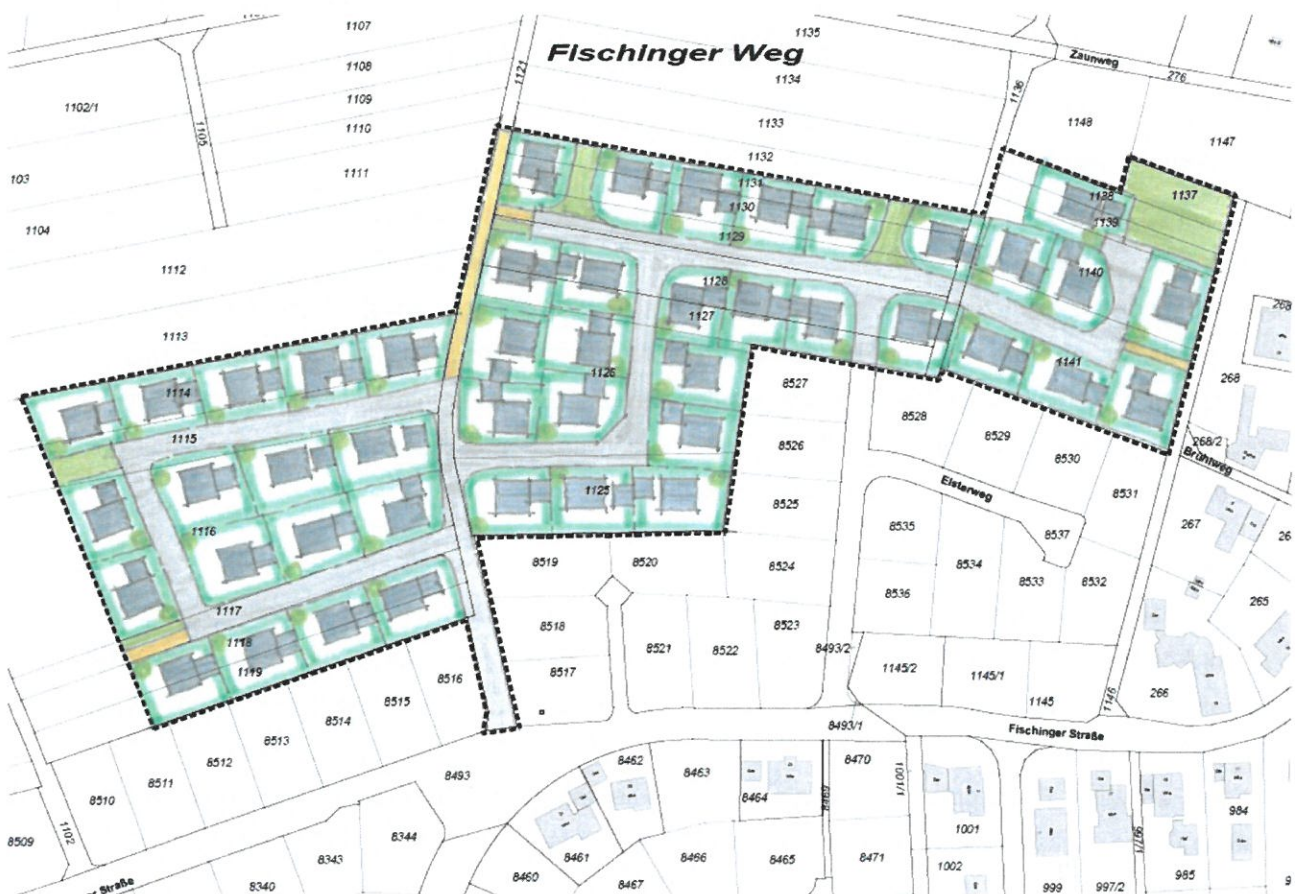


Abb. V-1: Städtebauliche Konzeption

2. Verkehrliche Erschließung

2.1. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die südlich bestehende Straße „Elsterweg“ und die „Fischinger Straße“. Schon damals hat sich die Gemeinde eine mögliche Erweiterung über eine Stichstraße offengehalten, an welche nun angeknüpft werden soll. So kann der künftige Verkehr über einen Ringschluss mit den bestehenden Straßen verteilt werden.

2.2. Innere Erschließung

Im östlichen Bereich wird eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge eingeplant. Nördlich sind Platzhalter für eventuelle Erweiterungen in Richtung Norden eingeplant. Im Westen können alle weiteren Grundstücke über eine Erschließungsstraße im Ringschluss erschlossen werden.

Die Regelquerschnitte sind den bestehenden Straßen angepasst und betragen deshalb eine brutto Straßenbreite von 7,50 m inkl. Gehweg. Detaillierte Planungen werden parallel zum Bebauungsplan im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt.

2.3. Fußwegeerschließung

Im gesamten Plangebiet ist ein Gehweg für Fußgänger vorgesehen.

Nördlich und östlich gehen die geplanten Gehwege innerhalb des Straßenraumes in einen Fußweg über, so dass eine Verbindung zu den bestehenden Feldwegen weiterhin gegeben ist.

3. Grün- und Freiraumstruktur

3.1. Private Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen der jeweiligen Privatgrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen um somit dem Charakter eines Wohngebiets gerecht zu werden. Zudem ist auf jedem Grundstück ein Hausbaum zu pflanzen. Im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Fischinger Straße – Stunga“ wurden als Abgrenzung zur freien Landschaft, zur Entwässerung und als Ausgleichsmaßnahme Pflanzbindungen auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Diese bleiben weiterhin erhalten. Zusätzlich erfolgen entsprechende Festsetzungen im neuen Bebauungsplanentwurf, um die Abgrenzung zur freien Landwirtschaft und den landwirtschaftlichen Flächen weiterhin sicherzustellen.

3.2. Öffentliche Grünflächen

Die vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten werden vorerst als Fußweg und Verkehrsgrün ausgewiesen. Im nord-östlichen Bereich des Plangebiets ist auf einer größeren Grünfläche vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser aus dem Gebiet zu sammeln und durch entsprechende Maßnahmen gedrosselt an die Kanalisation abzugeben. Außerdem wird eine öffentliche Grünfläche im nördlichen Bereich festgesetzt, welche im Falle einer Erweiterung als weiterer Bauplatz herangezogen werden soll. Auf Grund der aktuell geplanten Grundstücksaufteilung ist eine jetzige Ausweisung als Wohnbaufläche für diesen Bereich nicht sinnvoll.

4. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Geplant ist ein Trennsystem.

Der westliche Bereich kann über neue Kanäle in das bereits bestehende Trennsystem im Baugebiet „Fischinger Weg – Stunga“ südlich des Plangebiets entwässert werden. Um das Retentionsvolumen zu erhöhen und die bereits stark ausgelasteten Leitungen zu entlasten, wird festgesetzt, dass anfallendes Niederschlagswasser dezentral zurückgehalten werden muss. Topografisch bedingt fließt zusätzlich anfallendes Außenbereichswasser zu den westlichen Grundstücken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass die künftigen Grundstückseigentümer eine Entwässerungsmulde entsprechend dem zeichnerischen Teil, freihalten und pflegen müssen. Damit die Entwässerung bereits funktioniert, bevor alle Baugrundstücke vergeben und bebaut sind, erfolgt die erstmalige Herstellung durch die Gemeinde im Rahmen der Erschließungsplanung. Die Festsetzung entspricht den Regelungen des südlich angrenzenden Baugebiets. Über diese Entwässerungsmulden wird das anfallende Außenbereichswasser dann zum ~~neu geplanten~~ Regenwasserkanal und schließlich im Trennsystem abgeleitet.

Topografisch bedingt und auf Grund der bereits jetzigen hohen Auslastung können die Baugrundstücke im östlichen Bereich jedoch nicht an das bestehende Trennsystem im Süden angeschlossen werden.

Aus diesem Grund werden die östlichen Grundstücke mit einem neuen Schmutzwasserkanal über den Zaunweg im Norden an den bestehenden Mischwasserkanal am Weiherplatz entwässert. Das anfallende Niederschlagswasser der östlichen Grundstücke wird zunächst ebenfalls dezentral (auf den Privatgrundstücken) gesammelt und anschließend über einen neu geplanten Regenwasserkanal in die Grünfläche im Nordosten des Plangebiets geführt. Dort wird das Wasser gesammelt, teilweise versickert und gedrosselt in Richtung Norden abgeleitet. Hierfür wird ein neuer Regenwasserkanal von der geplanten Retentionsfläche, über den bestehenden Feldweg bis hin zum „Zaunweg“ und letztendlich zu den bestehenden Leitungen am „Weiherplatz“ geführt werden (s. untenstehende Skizze).

Mit diesem Konzept kann nicht nur das aktuelle Plangebiet vollständig im Trennsystem entwässert werden, auch in Zukunft könnte so das gesamte Gemeindegebiet als Trennsystem aufgebaut werden.

Detaillierte Aussagen zur Entwässerung (Dimensionierung der Kanäle, Art und Maß der Retention, etc.) werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung getroffen.

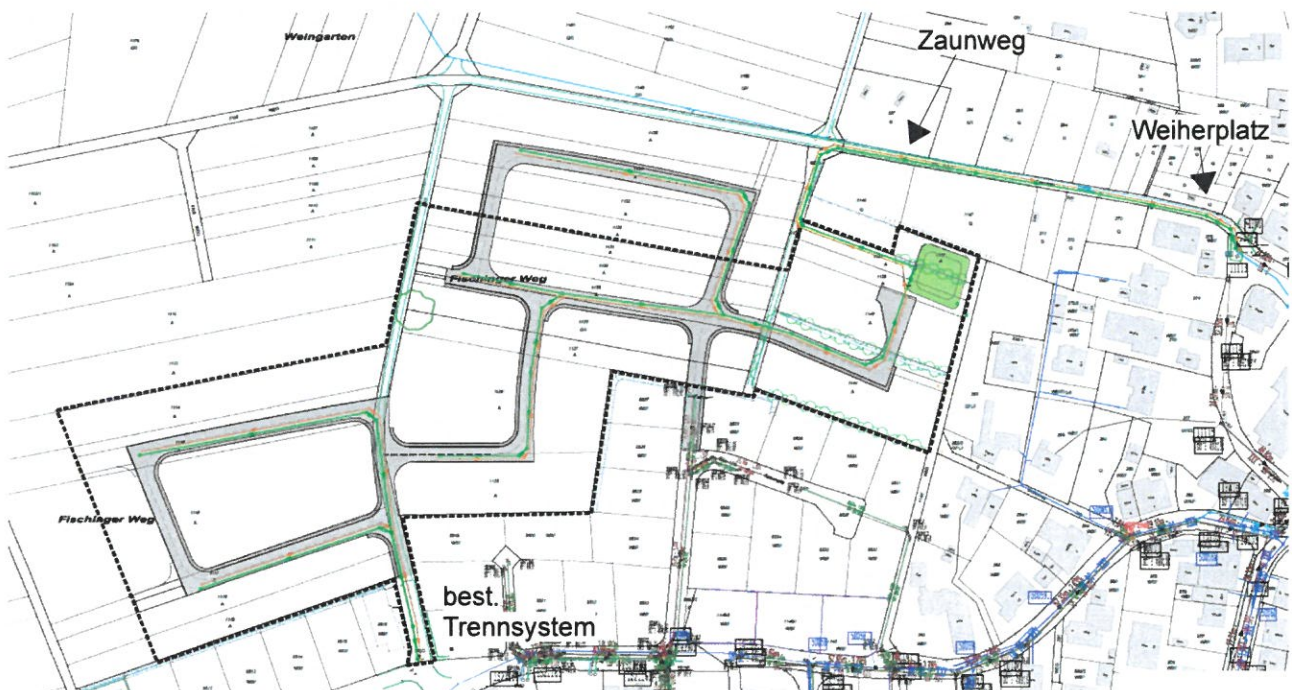


Abb. V-2: Entwässerungssystematik

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im Verfahren nach § 13b BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB Abs. 4 sowie dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotop, Arten, Boden und Flächen, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

Mit Bebauungsplänen der Außenentwicklung soll an bestehende Wohngebiete angeschlossen und neuer Wohnraum geschaffen werden. Im Bereich Brühlweg wird einem dringenden Bedarf an Investitionen zur Schaffung von Wohnflächen in angemessener Form Rechnung getragen.

Dies rechtfertigt die Absicht des Gesetzgebers, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13 b Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	Zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Fläche	Gesamtgröße 30.380 m ² , davon: - 2.342 m ² Gärtnerei - 347 m ² Straßenverkehrsfläche - 28.038 m ² Grünfläche	<i>Die künftige Überbauung beträgt gemäß der überbaubaren Fläche ca. 8.784 m² (geplante Wohnbebauung; GRZ 0,4).</i>	unterliegt der Abwägung i.S. von §13b BauGB
Biologische Vielfalt - Biotope	Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Biotope vorhanden.	<i>Keine Beeinträchtigungen</i>	Nicht erheblich
Biologische Vielfalt - Biotopverbund	Der äußerste nordöstliche Teil des Geltungsbereiches (Flurstück Nr. 1137) beinhaltet eine kleine Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte des Fachplans Landesweiter Biotopverbund.	<i>Der betroffene Bereich der Kernfläche umfasst einen kleinen Garten mit Grabefläche und Gehölzbestand. Diese Biotoptypen besitzen keine hohe ökologische Wertigkeit. Aufgrund dessen und aufgrund der nur peripheren Inanspruchnahme ist mit einer erheblichen Verschlechterung der Biotopverbundfunktion durch die Umsetzung des Vorhabens nicht zu rechnen.</i>	Nicht erheblich
Biologische Vielfalt - Tiere und Pflanzen	Zum Vorhaben liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor, der den BPlan-Unterlagen beigelegt ist und auf den verwiesen wird.	<i>Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Gehölzrodungen im Winterhalbjahr, Anbringung von Nist- und Quartierkästen, sowie Pflanzung von je einem Baum pro Baugrundstück) kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.</i>	Nicht erheblich
Boden	Gemäß der Bodenkarte (M1:50.00 GeoLaBK50) des geologischen Landesamts (LGRB) sind die im Gebiet vorkommenden naturnahen Böden (Parabraunerde, tiefes Kolluvium) in der Gesamtbewertung aller Bodenfunktionen von einer mittleren bis hohen bzw. hohen (2.83, 3.33) Wertigkeit. Anteilig treten auch anthropogen überprägte Böden (Graswege, Entwässerungsgräben, Ruderalflächen) im Gebiet auf.	<i>Verlust von mittel- bis hochwertigen und hochwertigen naturnahen Böden durch neue Überbauung und Versiegelung in einem Umfang von etwa 0,88 ha. Im Bereich der durch die Bau- und Erschließungsmaßnahmen beanspruchten Flächen wird der Oberboden vor Baubeginn abgetragen, gesichert und anschließend zur Verbesserung der Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen im Plangebiet wieder aufgebracht.</i>	wenig erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	Zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Oberflächen- gewässer	Innerhalb des Geltungsbereichs sind Oberflächengewässer in Form eines Entwässerungsgrabens vorhanden.	<i>Bei dem Entwässerungsgraben handelt es sich nicht um ein natürliches Oberflächengewässer, und er führt darüber hinaus nur temporär Wasser. Aufgrund dessen ist selbst bei einer Inanspruchnahme dieser Fläche nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen, zumal im Rahmen des Vorhabens neue Entwässerungs- und Retentionsbereiche geschaffen werden.</i>	Nicht erheblich
Grundwasser	Das Plangebiet liegt im Bereich des Lettenkeupers, welcher hier mit Lösslehm und Überschwemmungssediment überdeckt ist. Es handelt sich um einen Grundwassergingleiter. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.	<i>Keine Beeinträchtigungen</i>	Nicht erheblich
Klima und Luft	Das Gebiet liegt siedlungsnah auf einer Hochverebnung und ist schwach in Richtung Ost und Nordost geneigt. Die Grünland- und Ackerflächen können zur Entstehung von Kaltluft beitragen, welche hier in Richtung der Ortslage flächig abgeleitet wird. Kaltluftabflüsse (Frischlufschneisen / Belüftungsbahnen), die sich deutlich verbessernd auf das Klima von z.B. unterliegenden Siedlungsflächen oder sonstigen Belastungsräumen auswirken, gehen von dem Gebiet nicht aus. Lufthygienisch ist das Gebiet weitgehend unbelastet.	<i>Zusätzliche erhebliche Emissionen, die zu einer Belastung der lufthygienischen Verhältnisse beitragen, entstehen durch die geplante Wohnbebauung mit Einzelhäusern nicht. Da sich nördlich und östlich die freie Landschaft öffnet und weitere, ähnliche, großflächige Kaltluftentstehungsflächen vorhanden sind, wird auch nicht mit einer erheblich negativen Beeinträchtigung der Kaltluftzufuhr für die Ortslage gerechnet.</i>	Wenig erheblich
Erholung	Es sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung betroffen. Durch das Gebiet führen zwei Feldwege, die für die Naherholung von Bedeutung sind.	<i>Vorhandene Wegverbindungen in die freie Landschaft bleiben erhalten, angrenzende Wohngebiete werden teils über geplante Fußwege an die frei Landschaft neu angeschlossen.</i>	Wenig erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	Zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Landschaftsbild/ Ortsbild	Bei dem Gebiet handelt es sich um weitgehend strukturlose Acker- und Grünlandflächen ohne landschaftsprägende Elemente. Nennenswert sind allenfalls die wenigen Obstbäume, welche sich in die offene Kulturlandschaft einfügen. Das Vorhabensgebiet wird von zwei landwirtschaftlichen Graswegen durchschnitten. Die überplante Fläche befindet sich im Anschluss an neuere Wohnbebauungen im Süden und Osten, die das landschaftliche Erscheinungsbild im Plangebiet maßgeblich mitprägen.	<i>Durch die geplante Bebauung rückt der bestehende Siedlungsrand um etwa 100 m weiter nach Norden vor. Gegenüber dem derzeitigen landschaftlichen Erscheinungsbild, das bereits durch den bestehend Siedlungsrand nachhaltig geprägt wird sind keine erheblichen Änderungen zu erwarten.</i>	Nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	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. Besondere Sachgüter sind nachzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen bzw. bleiben substantiell ggf. erhalten oder werden verlegt bzw. an die Planung angepasst (z.B. Leitungstrassen, Weg).		Keine
Mensch	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. 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 sind nicht zu erwarten.		Nicht erheblich
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Erweiterung der bestehenden Einzelhausbebauung für Wohnzwecke keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Aufgrund der geplanten Wohngebietsnutzung sind keine Anlagen zulässig, die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, so dass vorhabensbedingt erhebliche Schadstoffemissionen nicht zu erwarten sind. Die Zunahme von Emissionen durch Heizung, Autoverkehr sowie von Lärm und Lichtemissionen übersteigen nicht das übliche Maß von Siedlungsflächen und sind aufgrund der geplanten Wohnnutzung als gering bzw. zumutbar einzustufen. Erschütterungen und andere Belästigungen beschränken sich auf die Bauzeit. Relevante Mengen von Wärme (z.B. Prozesswärme) und Strahlung werden nicht emittiert.		Keine Auswirkungen
Risiken für menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe oder Umwelt	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Erweiterung der bestehenden Wohnbauflächen keine zusätzlichen Risiken.		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	Es handelt sich um die Erweiterung bestehender Wohnbauflächen, für die entsprechender Bedarf aus der örtlichen Bevölkerung besteht. Hieraus können keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit den bereits realisierten Wohngebieten abgeleitet werden.		Keine Auswirkungen
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet mit Einzelhausbebauung kann auf die bau-, anlage- und betriebsbedingte Beurteilung der eingesetzten Techniken und Stoffe verzichtet werden.		Keine Auswirkungen
Wechselwirkung	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.		Keine Auswirkungen

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung folgender Maßnahme ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 31. Oktober, durchzuführen. Ist dieser Zeitraum nicht einzuhalten, so ist unmittelbar vor Beginn der Maßnahmen durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob die genannten Strukturen gegenwärtig durch Vögel oder Fledermäuse genutzt werden.
- Der Verlust eines potenziellen Habitatbaumes für Vögel ist durch die Anbringung von drei zusätzlichen Höhlenbrüter-Nistkästen im Geltungsbereich oder dessen Umgebung auszugleichen. (1 Starenkasten: 4,5 cm Einflugloch, 1 Feldsperlingkasten: 3,6 cm Einflugloch, und 1 Meisenkasten: 3,2 cm Einflugloch).
- Der Verlust einer für Fledermäuse als Wochenstubenquartier geeigneten Stammhöhle ist durch das Anbringen von drei Fledermaus-Sommerquartier-Kästen im Geltungsbereich oder in dessen Umgebung auszugleichen.
- Zum Erhalt der ökologischen Funktionalität in der Raumschaft ist der Verlust der Streuobstbäume durch die Neupflanzung von jeweils einem Laubbaum oder Obstbaum je Baugrundstück auszugleichen.

Sollte eine Rodung außerhalb der in diesem Gutachten empfohlenen Zeit erfolgen, muss unmittelbar davor eine erneute Kontrolle auf Nutzung durch Brutvögel oder Fledermäuse statt finden.

VII. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

1. Umgang mit Außenbereichswasser

Topografisch bedingt fließt das Außenbereichswasser vom östlichen Bereich weg vom Plangebiet, sodass keine weiteren Maßnahmen ergriffen werden müssen.

Für den westlichen Bereich müssen jedoch Ableitungen für das Außenbereichswasser hergestellt werden, da anfallende Niederschlagswasser zum Plangebiet hin führen. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass auf den Privatgrundstücken Entwässerungsmulden in Form von offenen Gräben entlang des westlichen Randbereichs hergestellt werden müssen, um anfallendes Außenbereichswasser abzufangen und verzögert in den Regenwasserkanal einzuleiten.

2. Gewerbelärmimmissionen

In der Nähe des Bebauungsplans „Brühlweg“ in östlicher Richtung befindet sich ein Kfz-Betrieb. Der Kfz-Betrieb besteht jedoch schon viele Jahre (Jahrzehnte) und genießt daher Bestandsschutz.

Im direkten Umfeld des bestehenden Kfz-Betriebs finden sich schutzwürdige Wohnnutzungen, an denen dieser die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu gewährleisten hat. Es liegt somit bereits heute eine Einschränkung des Emissionsverhaltens des Betriebs vor. Beschwerden der umliegenden Wohnnutzungen wurden bisher nicht festgestellt. Auch eine überschlägige Berechnung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zeigt, dass selbst bei einem für ein Industriegebiet typischen flächenhaften Emissionsansatz auf dem Betriebsgrundstück von 65 dB(A)/m², am nächstgelegenen Immissionsort im Plangebiet lediglich ein Beurteilungspegel von 48 dB(A) auftritt, was einer Unterschreitung der für ein allgemeines Wohngebiet zulässigen Immissionsrichtwerte (55 dB(A)) von 7 dB(A) entspricht. Im Nachtzeitraum finden keine Tätigkeiten des Kfz-Betriebs statt.

Schädliche Umwelteinwirkungen auf das Plangebiet in Form von Gewerbelärm sind somit nicht zu erwarten.

VIII. Art des Bebauungsplanverfahrens

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur 'Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt' vom 04. Mai 2017 wurde u.a. ein neuer § 13b in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen, der unter bestimmten Voraussetzungen auch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ermöglicht. Die Voraussetzungen hierfür sind im vorliegenden Fall erfüllt. Das Bebauungsplanverfahren wird als Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt.

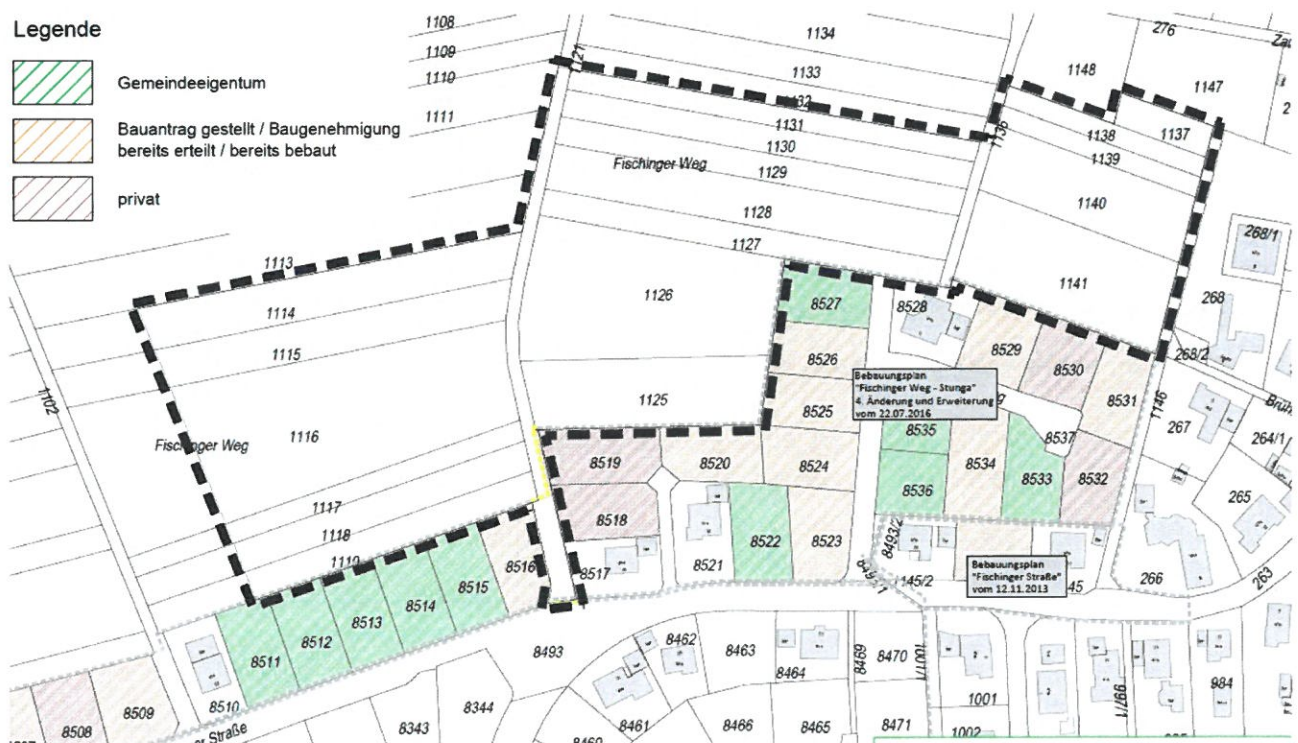
1. Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Das Plangebiet schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Da das angrenzende Wohngebiet noch ein Neubaugebiet darstellt, sind noch nicht alle bebauten Grundstücke im Kataster verankert.

Die nachfolgende Abbildung soll die aktuellen Eigentumsverhältnisse darstellen:



Somit befinden sich angrenzend an das Plangebiet bereits bestehende Bebauungen.

- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 qm.
- Es wird ausschließlich die Zulässigkeit einer Wohnnutzung begründet.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

2. Besonderheiten des Verfahrens

Für das Planungsverfahren ergeben sich analog zu einem Verfahren nach §13a BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB;
- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung;
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden;

Umweltbelange sind im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen, hierzu ist ein Umweltbeitrag beigefügt.

Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

3. Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 30.380 m²	≅ 100 %
Anteil Verkehrsflächen	ca. 6.420 m ²	≅ 21 %
Anteil Grünflächen	ca. 2.000 m ²	≅ 7 %
Anteil Siedlungsfläche	ca. 21.960 m ²	≅ 72 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,4)		8.784 m²

IX. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dies entspricht der angrenzenden Bestandsbebauung. Auf Grund der Anwendung des § 13b BauGB, in dem ausschließlich die Nutzung Wohnen vorgesehen wird, werden die nach BauNVO in einem Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen Nutzungen ausgeschlossen.

2. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen

2.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Die maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhe ist den Festsetzungen auf den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil zu entnehmen. Damit orientiert sich die Festsetzung an der umgebenden Bebauung und stellt sicher, dass sich zukünftige Bauvorhaben städtebaulich in das Gebiet einfügen.

2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse entspricht auch dem umgebenden Bebauungsplan „Fischinger Weg – Stunga“ und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes.

3. Zulässige Grundfläche

Als zulässige Grundflächenzahl wird die in der BauNVO vorgeschriebene Obergrenze von 0,4 für Wohngebiete festgesetzt. Dadurch wird eine optimale Nutzung der Fläche gewährleistet.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zu den Straßenverkehrsflächen und sonstigen öffentlichen Flächen.

Auch die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung. Auf Grund der städtebaulich maßgebenden Struktur werden Hausgruppen ausgeschlossen.

5. Garagen, Carports und Stellplätze

Im Hinblick auf die Freiraumqualität wird festgesetzt, dass Garagen einen Mindestabstand von 5,00 m und Carports einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straße einhalten müssen.

6. Nebenanlagen

Die Regelung zu Nebenanlagen entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Fischinger Weg - Stunga“ 4. Änderung und Erweiterung. So soll ein einheitliches Wohngebiet entstehen.

7. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden im zeichnerischen Teil Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Es handelt sich um erforderliche Sichtfelder in den Einmündungsbereichen.

8. Verkehrsflächen

Um die Verkehrssicherheit zu gewähren, sind die Zufahrten zu den Baugrundstücken nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig. Die Definition der „öffentlichen Verkehrsflächen“ wird ergänzend aufgenommen, um eine klare Regelung der Abstände von z.B. Nebenanlagen oder Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sicher zu stellen.

9. Versorgungsleitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass Leitungen unterirdisch zu führen sind.

10. Flächen für Abwasserbeseitigung

Um das anfallende unbelastete Oberflächenwasser vom östlichen Bereich nicht direkt in die Kanalisation führen zu müssen, wird eine Retentionsfläche festgesetzt. Dort wird das Regenwasser gesammelt, teilweise versickert und gedrosselt an das Kanalnetz abgegeben.

11. Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

Um das Außenbereichswasser in den Regenwasserkanal ableiten zu können und eine Überschwemmung des Plangebiets vorzubeugen, wird festgesetzt, dass auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen, offene Mulden hergestellt werden müssen, in denen das anfallende Oberflächenwasser gesammelt und verzögert in den Regenwasserkanal geleitet wird.

12. 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.

13. Flächen für Leitungsrechte

Um eine ausreichend große Leitungstrasse für künftige Ver- und Entsorgungsleitungen gewährleisten zu können, welche auch in Zukunft erforderliche Arbeiten an den Leitungen erlaubt, wird im östlichen Bereich des Plangebiets ein Leitungsrecht mit einer Breite von 1,00 m auf dem Privatgrundstück festgesetzt.

X. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Festsetzung der Dachformen orientiert sich am angrenzenden Bebauungsplan „Fischinger Weg – Stungga“, 4. Änderung und Erweiterung, sodass sich die Planung in das bestehende Gebiet einfügt. Lediglich Flachdächer wurden ergänzend hinzugefügt, um auch zeitgemäße Bauvorhaben im Plangebiet zu ermöglichen.

2. Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass reflektierende Materialien nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

Um regenerative Energien zu fördern sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

3. Werbeanlagen

Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, bei dem eindeutig die „werbefreie Wohnnutzung“ im Vordergrund steht, wird in den Bauvorschriften geregelt, dass Werbung nur an der Stätte der Leistung erfolgen darf und in Größe und Auffälligkeit untergeordnet sein muss.

4. Gestaltung unbebauter Flächen

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen und freistehende Solaranlagen nicht zulässig sind, um den Charakter eines Wohngebiets zu wahren. Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter.

5. Gestaltung von Stellplätzen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

6. Einfriedungen und Stützmauern

Für eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum, werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen. Die Regelung der max. Höhe von Stützmauern dient dazu, ein „Einmauerungseffekt“ zu den Nachbargrundstücken zu vermeiden. Größere Geländeunterschiede sollen durch Terrassierung oder Böschungen ausgeglichen werden.

7. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen

Die Straßenerschließung lässt es auf Grund des nur in geringfügigem Maße vorhandenen, öffentlichen Parkraum 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.

8. Anlagen zum Sammeln und zur Versickerung von Niederschlagswasser

Um das Retentionsvolumen zu erhöhen, wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass eine Anlage zum Sammeln oder Versickern des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen ist.

XI. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 22.07.2020

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 15.10.2020

Bearbeiter:

Jana Walter

BÜROGRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Hohenzollernweg 1

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

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

Ausgefertigt Gemeinde Empfingen, den 04.11.2020

.....
Ferdinand Truffner (Bürgermeister)

