



**Gemeinde Empfingen
Landkreis Freudenstadt**

**Bebauungsplan
„Gänsäcker II – Tiergarten“ - 9. Änderung**

Verfahren nach § 13a BauGB

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

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis	1
II.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
III.	Art des Bebauungsplanverfahrens	3
1.	Maßgebliche Faktoren.....	3
2.	Flächenbilanz.....	3
IV.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen	4
1.	Übergeordnete Planungen.....	4
2.	Bestehende Bebauungspläne.....	5
3.	Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	5
4.	Klassifizierte Straßen und Bahnlinien.....	6
V.	Ziele und Zwecke der Planung	7
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	7
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	7
VI.	Städtebauliche Konzeption	8
1.	Bauliche Konzeption.....	8
2.	Verkehrliche Erschließung.....	8
3.	Grün- und Freiraumstruktur.....	8
4.	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	8
VII.	Umwelt- und Artenschutzbelange	9
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	9
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	12
VIII.	Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren	13
1.	Lärmimmissionen im Plangebiet.....	13
2.	Berücksichtigung von Starkregenereignissen.....	13
3.	Denkmal und Bodendenkmalpflege.....	13
4.	Geologie und Baugrund.....	13
5.	Altlasten und Bodenverunreinigung.....	13
IX.	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
1.	Art der Nutzung.....	14
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	14
3.	Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	15
4.	Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	15
5.	Flächen die von Bebauung freizuhalten sind / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	15
6.	Verkehrsflächen.....	16

7.	Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	16
8.	Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
9.	Flächen für Leitungsrecht.....	16
10.	Bindung für Bepflanzungen.....	16
X.	Örtliche Bauvorschriften.....	17
1.	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO-BW.....	17
2.	Anforderungen an Werbeanlagen.....	17
3.	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO-BW.....	17
4.	Erhöhung der Stellplatzverpflichtungen für Wohnen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO).....	18
XI.	Anlagen.....	18

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.

Aus diesem Grund möchte die Gemeinde, neben der Entwicklung und Erweiterung von Neubaugebieten, auch vor allem Innenentwicklungspotentiale nutzen und bereits in Anspruch genommene Flächen wieder nutzbar machen, um weiteren Wohnraum zu generieren. Nur so kann dem Flächenverbrauch entgegenge wirkt werden und unberührte Flächen im Außenbereich werden nachhaltig geschont. Dabei wird seit langer Zeit versucht, innerörtliche Freiflächen und Leerstände zu erwerben. Da sich diese Methode jedoch als langwieriger Prozess darstellt, möchte Empfingen auch entsprechende Entwicklungen im Privateigentum unterstützen. Auch mit privaten Vorhaben kann weiterer Bedarf nach Wohnbauflächen gedeckt werden und die Wiederbelebung von den bestehenden Siedlungsbereichen erfolgen.

Aus diesem Grund sollen der bestehende Bebauungsplan „Gänsäcker II – Tiergarten“ und die vereinfachte Änderung aus dem Jahr 2007 mit einer 9. Änderung in Teilen überplant bzw. aufgehoben werden. Eine öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün soll mit dem Bebauungsplan als Wohngebiet ausgewiesen und die Baugrenze entsprechend erweitert werden, damit der nördliche Bereich des Grundstücks bebaubar wird und ein Wohnhaus realisiert werden kann.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gänsäcker II – Tiergarten“ - 9. Änderung 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.“

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am süd-östlichen Siedlungsrand von Empfingen. Im Süden befindet sich die bestehende „Haigerlocher Straße“ (L410). Nördlich, östlich und westlich grenzt bestehende Wohnbebauung an.

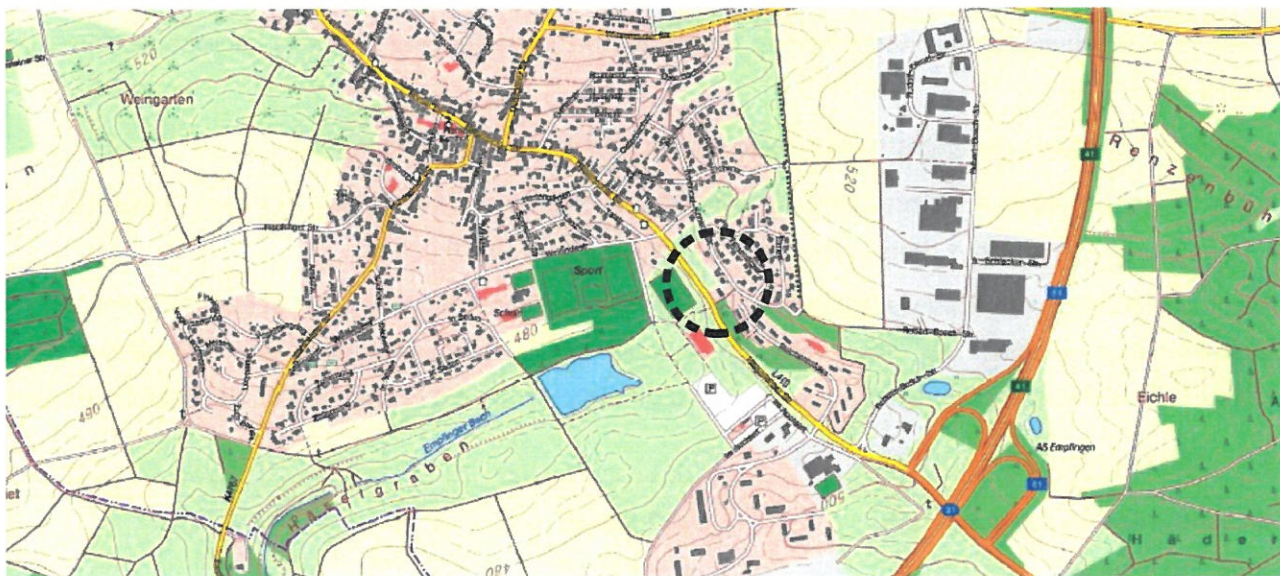
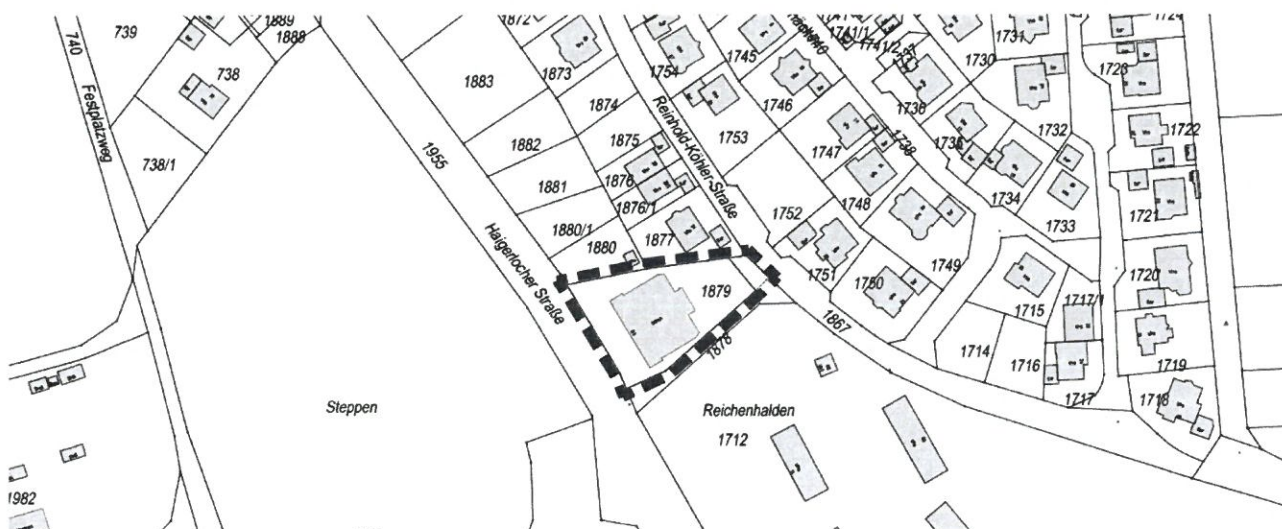


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,16 ha beinhaltet die Flurstücke 1879 und 1878 i.T..



II-2: Geltungsbereich des Bauungsplanes „Gänsäcker II – Tiergarten“ - 9. Änderung

III. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

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.

2. Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 1.588 m²	≅ 100 %
Anteil Siedlungsfläche	ca. 1.588 m ²	≅ 100 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,6)		953 m²

IV. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Bestehende Siedlungsfläche, Flur
Flächennutzungsplan	Bestehende Wohnbaufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	- BBP „Gänsäcker II – Tiergarten“ von 1987 - BBP „Gänsäcker II – Tiergarten“ Änderung im Vereinfachten Verfahren von 2007
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
Biotopverbund	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	„Haigerlocher Straße“ L410

1. Übergeordnete Planungen



Abb. IV-1: Ausschnitt Regionalplan

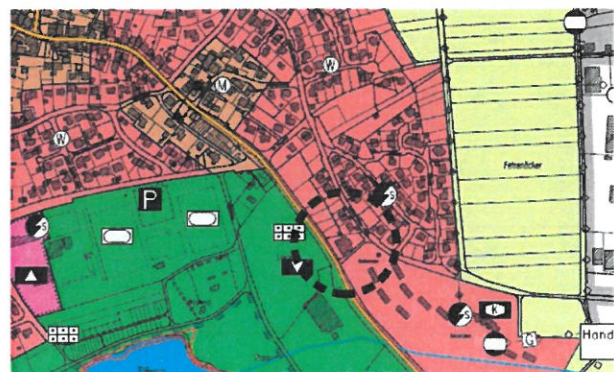


Abb. IV-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald wird das Plangebiet teilweise als bestehende Siedlungsfläche und teilweise als Flur ausgewiesen. Widersprüche zur Planung bestehen daher nicht. Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar wird die Fläche bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Die Ausweisung entspricht damit der geplanten Nutzung. Änderungen sind keine erforderlich.

2. Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebiets befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan „Gänsäcker II – Tiergarten“ aus dem Jahr 1987, welcher im Jahr 2007 in einer vereinfachten Änderung überplant wurde. Damit konnte die Baugrenze in Richtung Süden erweitert werden, um anstatt einer ehemaligen Gaststätte ein Pflegeheim realisieren zu können.

Für eine städtebauliche Ordnung wird nun das gesamte Privatgrundstück und ein Teil einer öffentlichen Grünfläche überplant. Damit werden die Festsetzungen der vereinfachten Änderung aufgehoben und mit diesem Bebauungsplan wieder gesichert.

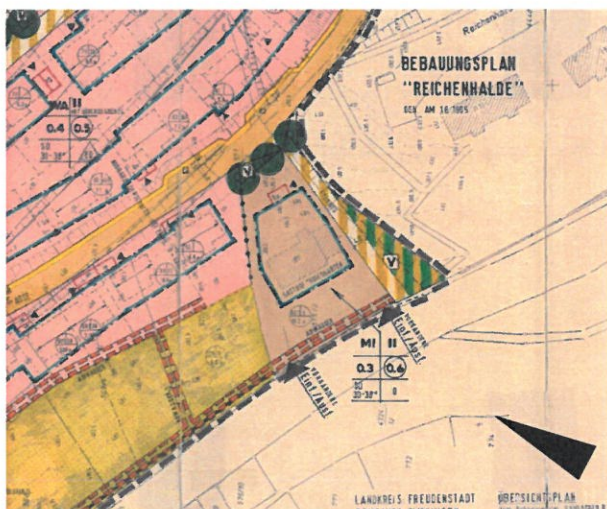


Abb. IV-4: Rechtskräftiger Bebauungsplan



Abb. IV-3: rechtskräftige vereinfachte Änderung

3. Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete.



Abb. IV-5: Ausschnitt LUBW-Kartendienst:
Schutzgebiete vom 16.10.2020

4. Klassifizierte Straßen und Bahnlinien

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Landstraße L410. Gemäß § 22 Straßengesetz sind Hochbauten entlang einer Landstraße in einem Abstand von unter 20 m unzulässig. Zudem werden einzelne Ein- und Ausfahrten entlang dieser übergeordneten Straßen meist ausgeschlossen.

Im Plangebiet wurden jedoch innerhalb des Anbauverbots Hochbauten, offene Stellplätze, Fahrwege, Nebenanlagen und Zufahrten bereits genehmigt. Diese bleiben unverändert und werden mit dem Bebauungsplan weiterhin gesichert. Die Baugrenze wird daher mit einem reduzierten Abstand von 12,00 m zum äußeren Fahrbahnrand der Landstraße festgesetzt. Offene Stellplätze, Fahrwege und Nebenanlagen werden zugelassen, sie bedürfen in diesem Bereich jedoch der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.

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

V. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Mischgebiet (Pflegeheim)
- private Grünflächen
- Verkehrsgrün

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

- Wohnbauflächen
- öffentliche Straßenverkehrsflächen

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen für eine städtebauliche Nachverdichtung die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Realisierung eines Wohnhauses auf einem Privatgrundstück im Innenbereich geschaffen werden.

VI. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

Nördlich des bestehenden Pflegeheims soll ein Einfamilienhaus errichtet werden. Eine genaue Planung gibt es bisher noch nicht. Die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich am rechtskräftigen Bebauungsplan „Gänsäcker II – Tiergarten“. Da bereits heute keine Durchmischung des Gebiets gegeben ist, soll das Plangebiet allerdings anders als im rechtskräftigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet anstatt eines Mischgebiets ausgewiesen werden. Außerdem muss die Baugrenze in Richtung Norden erweitert. Hier wurde im Rechtsplan bisher teilweise Verkehrsgün ausgewiesen. Um die städtebauliche Nachverdichtung zu gewährleisten und eine Bebauung im nördlichen Bereich zu ermöglichen wird außerdem die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 erhöht.

2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Pflegeheims im Plangebiet erfolgt wie bisher über die südliche „Haigerloch Straße“ (L410). Diese Zufahrt darf jedoch ausschließlich für die Nutzungen des Pflegeheims (Mitarbeiter, Besucher, Anlieferung, ...) genutzt werden.

Das geplante Wohnhaus im Norden des Plangebiets wird wie die anderen Wohnhäuser in der Umgebung über die bestehende und angrenzende „Reinhold- Köhler- Straße“ im Norden erschlossen.

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich ein bestehender Feldweg, welcher für Fußgänger und den landwirtschaftlichen Verkehr aufrechterhalten bleibt.

3. Grün- und Freiraumstruktur

Innerhalb des Plangebiets wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan zwei Baumpflanzungen auf öffentlicher Grünfläche festgesetzt. Da das Verkehrsgrün in Wohngebietsfläche umgenutzt und bebaut werden soll, sind diese Bäume an anderer Stelle zu pflanzen. Artenschutzrechtlich bestehen diesbezüglich keine Bedenken, da die Baumpflanzung lediglich als Sträucher umgesetzt wurden.

4. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Aufgrund des bestehenden Mischsystems im Plangebiets ist dies jedoch nicht möglich. Die Verhältnismäßigkeit durch die Überplanung von lediglich einem Grundstück ist zusätzlich nicht gegeben, sodass kein neues Trennsystem aufgebaut werden kann. Auch eine Versickerung in Form eines Retentionsbeckens ist aufgrund der starken Hanglage nicht möglich.

Die Sammlung von anfallendem Niederschlagswasser auf dem Privatgrundstück z.B. durch Zisternen wird aus ökologisch orientierten Gesichtspunkten jedoch zugelassen und kann somit vom Grundstückseigentümer umgesetzt werden, um das unbelastete Niederschlagswasser zu verwenden.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt daher über das bestehende Mischsystem. Die Versorgung wird durch die bestehenden Anlagen sichergestellt.

VII. Umwelt- und Artenschutzbelange

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, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung soll die Fläche im Innenbereich städtebaulich nachverdichtet werden, um weiterhin den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu vermeiden. 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.

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Fläche	MI-Flächen ca. 1.518 m ² GRZ = 0,40 - überbaubar: ca. 607 m ² ca. 38,24 % - Freianlagen: ca. 911 m ² ca. 57,36 % Verkehrsgrün ca. 70 m ² ca. 4,41 % Geltungsbereich: ca. 1.588 m² 100,00 % Anteil versiegelter Flächen: ca. 607 m ² ca. 38,24 %	WA-Flächen ca. 1.588 m ² GRZ = 0,60 - überbaubar: ca. 953 m ² ca. 60,00 % - Freianlagen: ca. 635 m ² ca. 40,00 % Geltungsbereich: ca. 1.588 m² 100,00 % Anteil versiegelter Flächen: ca. 953 m ² ca. 60,00 % Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Mehrversiegelung von max. 346 m ² möglich. Im Hinblick einer städtebaulichen Nachverdichtung ist dies jedoch als nicht erheblich einzustufen.	
biologische Vielfalt - Biotop	Im innerörtlichen Plangebiet befinden sich lediglich eine Rasenfläche und einige Ziergehölze. Diese Biotop sind artenarm und wenig strukturreich. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine geschützten, ausgewiesene Biotop oder Ähnliches vorhanden.	Im Bereich des Plangebiets sind geringfügige Verschlechterungen durch zukünftige Baumaßnahmen zu erwarten. Aufgrund der geringen Bedeutung und der geringen Ausmaße der dort vorhandenen Biotop sind diese jedoch nicht erheblich. Außerdem sieht der Bebauungsplan die Pflanzung zweier Bäume vor.	Nicht erheblich
biologische Vielfalt - Biotopverbund	Das Plangebiet ist eine Fläche innerhalb eines innerörtlichen Wohngebietes, welches keine Flächen zum Landesweiten Biotopverbund beinhaltet.	Der Geltungsbereich tangiert oder berührt keinen der drei Anspruchstypen des Landesweiten Biotopverbundes. Daher ist nicht mit einer Verschlechterung der Biotopverbundfunktion zu rechnen.	keine

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
biologische Vielfalt - Artenschutz	Zum Vorhaben liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor, der den BPlan-Unterlagen beigefügt ist und auf den hiermit verwiesen wird. Im Geltungsbereich mit innerörtlicher Wohnbebauung besteht die Möglichkeit, dass an Siedlungen angepasste, ubiquitäre Vogelarten das Gebiet zur Brut nutzen. Die im Gebiet als Brutvogel vermutete Art, die Amsel, gilt nicht als wertgebend und kann als Kulturfolgerin in die Umgebung ausweichen.	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der unten genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.	Nicht erheblich
Boden	Gemäß der Bodenkarte (M1:50.00 GeoLaBK50) des geologischen Landesamts (LGRB) handelt es sich in der Ortslage von Empfingen, und damit auch bei dem Plangebiet, um weitestgehend anthropogen überprägte Böden des Siedlungsraumes. Außerhalb der Ortslage stehen hauptsächlich Pararendzina aus Lettenkeuper-Fließerde über Mergel- und Dolomitstein an. Dieser Bodentyp besitzt in der Gesamtbewertung aller Bodenfunktionen eine mittlere Bedeutung für den Bodenschutz.	Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind als nicht erheblich einzustufen, da vorwiegend bereits anthropogen überprägte Flächen überplant werden. Zudem wird lediglich eine Neuversiegelung auf einer Fläche von etwa 350 m ² vorgenommen.	nicht erheblich
Oberflächenwasser	Oberflächengewässer (Bäche, Gräben, stehende Gewässer) kommen innerhalb des Plangebiets oder unmittelbar angrenzend nicht vor.	Es entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen oder Auswirkungen auf Oberflächengewässer.	nicht erheblich
Grundwasser	Das Gebiet befindet sich hydrogeologisch im Bereich des Lettenkeupers (Erfurt-Formation), welcher einen zellig porösen sowie schichtig gegliederten Kluft- bzw. Karstgrundwasserleiter im Wechsel mit Grundwassergeringleitern darstellt. Dieser besitzt eine mäßige Durchlässigkeit mit einer mäßigen, regional bedeutsamen hohen bis mittleren Ergiebigkeit. Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überprägt und aufgrund seiner geringen Größe nicht von übergeordneter Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Wasserschutzgebiete, Quellen oder nutzbare Grundwasservorkommen sind von der geplanten Bebauung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.	Aufgrund der geringen Flächengröße, welche neu überbaut werden soll, sind keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser in dem bereits anthropogen überprägten Gebiet zu erwarten.	nicht erheblich
Klima und Luft	Die innerörtliche Fläche liegt an einem nach Südwesten geneigten Hang. Die kleine Grünfläche sowie die Ziergehölze stellen keine bedeutsamen Kalt- oder Frischluftentstehungsflächen mit bioklimatischer Ausgleichsfunktion oder einer Siedlungsrelevanz dar. Trotz der Hanglage sind keine Frisch- und Kaltluftbahnen vorhanden, da sich das Gebiet im Siedlungsraum befindet und bereits von drei Seiten durch Bebauung begrenzt wird.	Das Vorhaben hat keinen Einfluss auf mögliche Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen oder Abflussbahnen. Die maximal mögliche Gebäudehöhe wird im Bebauungsplan festgesetzt. Daher sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.	wenig erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Landschaftsbild / Ortsbild	Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Wohngebietes, welches den Charakter des Orts- und Landschaftsbildes prägt. Besondere landschaftsbildprägende Strukturen und Elemente sind nicht vorhanden.	Durch die Verdichtung einer bestehenden Baulücke durch ein weiteres Wohnhaus wird das Schutzgut nicht beeinträchtigt. Ausschließlich die Gebäudehöhe kann eine potenziell negative Wirkung auf das Ortsbild haben. Die Höhe des neu zu bauenden Einfamilienhauses ist jedoch im Bebauungsplan festgesetzt.	wenig erheblich
Erholung	Im Gebiet sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden. Die Straßen und Wege, welche am Geltungsbereich vorbeiführen können von Spaziergängern und Radfahren genutzt werden. Diese befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs und sind von den Planungen nicht betroffen. Daher wird der potenzielle Erholungswert nicht beeinträchtigt.		keine
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 substanziell 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. Belästigung durch Erschütterungen, Lärm, Stäube und Ähnliches beschränken sich auf die Bauzeit des Neubaus.		nicht erheblich
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Erweiterung der bestehenden Bebauung für Wohnzwecke keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Aufgrund des geplanten Neubaus eines Einfamilienhauses 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. Baubedingt können im Fall von möglichen Neubauten zeitlich bedingte Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen entstehen, die jedoch durch geeignete Maßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden können.		Keine Auswirkungen
Risiken für menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe oder Umwelt	Bei den Planungen zur Gestaltung der zukünftigen Entwicklung der Innenbereichsfläche entstehen keine bau-, anlage- und betriebsbedingten zusätzlichen Risiken.		Keine Auswirkungen
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

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet mit möglicher Einzelhausbebauung 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

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.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

VIII. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	s.u.
Sportanlagenlärm	s.u.
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	Nicht betroffen
Denkmal und Bodendenkmalpflege	Nicht betroffen
Geologie und Baugrund	Nicht betroffen
Altlasten und Bodenverunreinigung	Derzeit nicht vorhanden

1. Lärmimmissionen im Plangebiet

Auf das Plangebiet wirkt maßgeblich der Verkehrslärm der L 420 / Haigerlocher Straße sowie der Sportanlagenlärm der westlich gelegenen Sportplätze ein.

Im östlichen noch unbebauten Bereich des Plangebiets sind aufgrund der Entfernung zur Straße bzw. zu den Sportanlagen sowie der Abschirmung durch die bestehende Bebauung zur Straße hin keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) allgemeines Wohngebiet (WA) zu erwarten. Im westlichen Bereich der Baugrenze ist bei einer Überplanung des Bestands die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV vom Bauherr im Rahmen des Bauantrags zu prüfen. Sollte es zu Überschreitungen kommen sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gegenüber dem einwirkenden Verkehrs- und Sportanlagenlärm zu treffen.

2. Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der starken Hangneigung wird zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass im Fall eines Starkregenereignis für das Plangebiet keine Auswirkungen bzw. Überschwemmungsgefahren bestehen.

3. Denkmal und Bodendenkmalpflege

Nach aktuellem Kenntnisstand nicht vorhanden.

4. Geologie und Baugrund

Im Rahmen des Baugesuchs ist ein Baugrund- und Bodengutachten zu erstellen, welches die Eigenschaften des Baugrunds darlegt.

5. Altlasten und Bodenverunreinigung

Von Altlasten und Bodenverunreinigungen wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgegangen, da vor der Nutzung als Pflegeheim lediglich eine Gaststätte ansässig war. Dies soll jedoch im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens durch Informationen der Fachbehörden beurteilt werden.

IX. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Aufgrund der Erschließung und der direkt angrenzenden, schutzbedürftigen Wohnnutzungen, wird das allgemeine Wohngebiet in zwei Bereiche aufgeteilt. Die Baugrenze wird für das geplante Wohnhaus in nordöstliche Richtung erweitert. Diese Fläche (WA I) befindet sich in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Wohnbebauung und kann nur über das Wohngebiet „Tiergarten / Gänsäcker“ angefahren werden. Aus diesem Grund sollen in diesem Bereich auch lediglich Wohngebäude bzw. nicht störende Handwerksbetriebe möglich sein. So entsprechen die zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das angrenzende allgemeine Wohngebiet.

Da der südliche Teil (WA II) des Grundstücks aufgrund der angrenzenden Landstraße für ein Einfamilienhaus eher weniger attraktiv ist, wurde auf diesem Grundstück ein Pflegeheim realisiert. Zuvor war in diesem Bereich ein Gasthaus. Die Eigentümerin des Grundstücks befürchtet, dass dieser Teilbereich auch in Zukunft kaum für ein Einfamilienhaus genutzt werden wird. Daher sollen weitere Nutzungen, als lediglich Wohngebäude zulässig sein. Das aktuell bestehende Pflegeheim fällt zwar unter die Wohnnutzung, allerdings steigen die gesetzlichen Anforderungen an die Zimmer und deren Aufteilung für Pflegeheime, weshalb das Pflegeheim künftig nur teilweise oder gar nicht mehr als Pflegeheim weiter betrieben werden kann. Als mögliche Folgenutzung könnte das Gebäude z.B. als seniorengerechtes Wohnen oder Beherbergungsbetrieb herangezogen werden. Daher werden die zulässigen Nutzungen, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und nicht zulässigen Nutzungen wie folgt festgesetzt:

- Festsetzungen entsprechen weitestgehend § 4 BauNVO allgemeinen Wohngebiete
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes und aufgrund der Lage ausgeschlossen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden mit der Möglichkeit des § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhe sind in Bezug auf die vorhandenen und jeweils angrenzenden Straßen. Damit orientiert sich die Festsetzung an der umgebenden Bebauung und stellt sicher, dass sich zukünftige Bauvorhaben städtebaulich in das Gebiet einfügen. Die Höhenlage wird differenziert nach hang- und talseitigen Grundstücken festgesetzt, um übermäßig hohe Wand- und Gebäudehöhen zu vermeiden.

2.2. Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird mit der Möglichkeit des § 17 Abs. 2 BauNVO von 0,4 (Obergrenze in allgemeinen Wohngebieten) auf 0,6 erhöht, um die gewünschte städtebauliche Nachverdichtung und die geplanten Nutzungen im Plangebiet umsetzen zu können. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Lage am Ortsrand mit angrenzenden Grünflächen nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden dahingehend vermieden, dass im Plangebiet eine städtebauliche Nachverdichtung erreicht und damit Flächen im Außenbereich geschont werden. Die Erhöhung um 20 % auf der Gesamtfläche können mit der Wirkung der Nachverdichtung begründet werden.

2.3. Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes.

3. Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

3.1. Bauweise und Zulässige Baulängen

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht im südlichen Bereich der Bestandsbebauung und dem rechtskräftigen Bebauungsplan (vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Gänsäcker II – Tiergarten von 2007). Im nördlichen Bereich wurde die Baugrenze so weit wie möglich zur angrenzenden Straße festgelegt, um eine Bebauung im nördlichen Teilbereich des Grundstücks zu ermöglichen. Ein Abstand von 3,00 m wird aus Gründen der Verkehrssicherheit sichergestellt.

4. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Nebenanlagen, Garagen und Carports können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, um eine ausreichende Flexibilität bei Hochbauplanungen zu gewährleisten. Die Entscheidung liegt entsprechend des § 23 Abs. 5 BauNVO im Ermessen der Baurechtsbehörde und muss im Rahmen der Baugenehmigung in Form einer Befreiung beantragt werden.

Im Hinblick auf die Freiraumqualität und aus Gründen der Verkehrssicherheit wird jedoch entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan allgemein festgesetzt, dass Garagen einen Mindestabstand von 5,50 m und Carports einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straße einhalten müssen.

5. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5.1. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Bei den von Bebauung freizuhaltenden Flächen handelt es sich um die Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen der Straßen, um Sichtbehinderungen zu vermeiden und somit die Verkehrssicherheit zu wahren.

Außerdem wird aufgrund des Anbauverbots außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze entlang von Landstraßen im zeichnerischen Teil im Abstand von 12 m eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Ausnahmen sind in den Planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt. Es handelt sich um ein reduziertes Anbauverbot, welches von der zuständigen Straßenbaubehörde bereits genehmigt wurde.

5.2. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Landstraße sollen keine Zufahrten zugelassen werden. Im Plangebiet gibt es jedoch bereits aufgrund der früheren Nutzung (Gaststätte) und der heutigen Nutzung (Pflegeheim) eine direkte und bestehende Zu- bzw. Abfahrt. Diese müssen weiterhin bestehen bleiben und werden daher gesichert. Um Zu- und Ausfahrten über die gesamte Länge zu vermeiden wird jedoch auch ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt.

6. Verkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsflächen

Die Definition der „öffentlichen Verkehrsflächen“ wird aufgenommen, um eine klare Regelung der Abstände von z.B. Nebenanlagen oder Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sicher zu stellen.

6.2. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Zufahrten zu den Baugrundstücken nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig sind.

7. Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

8. 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. Flächen für Leitungsrecht

Im zeichnerischen Teil sind Flächen mit einem Leitungsrecht belastet, um eine dauerhafte Pflege und Bewirtschaftung der geplanten Leitungen / Kanäle sicherzustellen.

10. Bindung für Bepflanzungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gänsäcker II – Tiergarten“ 9. Änderung wurden im nördlichen Bereich des Geltungsbereich zwei Baumpflanzungen auf Verkehrsgrün festgesetzt, jedoch nie tatsächlich umgesetzt. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass die Bäume auf dem Privatgrundstück angepflanzt werden sollen. Der Standort ist jedoch frei wählbar und eine flexible Hochbauplanung zu gewährleisten.

X. Örtliche Bauvorschriften

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO-BW

1.1. Dachform und Dachneigung

Die Regelungen der zulässigen Dachformen und Dachneigungen bleiben im Vergleich zu den örtlichen Bauvorschriften „Bebauungsplan Gänsäcker II - Tiergarten“ unverändert.

1.2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Regelungen zu Dachaufbauten entsprechen dem rechtskräftigen Bebauungsplan und damit der umgebenen Bebauung.

Zur Förderung erneuerbarer Energien sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Aus städtebaulichen Gründen werden diesbezüglich jedoch Regelungen getroffen.

1.3. Fassaden- und Dachgestaltung

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

2. Anforderungen an Werbeanlagen

Um etwaige Beeinträchtigungen für den Straßenverkehr auszuschließen und aufgrund der angrenzenden Landstraße werden in den Bauvorschriften Festsetzung über die Verwendung von Werbeanlagen getroffen.

3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO-BW

3.1. Gestaltung der unbebauten Flächen und der Stellplätze

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen sind und Stellplätze aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind..

3.2. Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

Aus stadtbildgestalterischen Gründen sind direkt an der Straße befindliche Abfallbehälterstellplätze einzuhausern.

3.3. Einfriedungen

Aus Verkehrssicherheitsgründen werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenflächen nur eingeschränkt zugelassen. Die Regelungen entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

4. Erhöhung der Stellplatzverpflichtungen für Wohnen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Straßenerschließung lässt es auf Grund des nur in geringfügigem Maße vorhandenen, öffentlichen Parkraum nicht zu, dass der ruhende Verkehr dort untergebracht werden kann. Aus städtebaulichen Gründen muss daher ein erhöhter Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken geführt werden.

XI. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 17.11.2020

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 05.07.2021

Bearbeiter:

Jana Walter

BÜROGFRÖRER
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 28.07.2021


.....
Ferdinand Truffner (Bürgermeister)

