



Gemeinde Empfingen
Landkreis Freudenstadt

**Bebauungsplan
„Horber Weg – 2. Änderung“**

Verfahren nach § 13a BauGB
in Empfingen – Wiesenstetten

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 05.08.2022



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	3
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
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.....	5
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
6.1 Bauliche Konzeption.....	9
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	10
6.3 Grün- und Freiraumstruktur.....	10
6.4 Ver- und Entsorgung.....	10
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	12
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	12
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	16
8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	17
Denkmal und Bodendenkmalpflege.....	17
9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	18
9.1 Art der Nutzung.....	18
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	18
9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	19
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.....	19
9.7 Bindung für Bepflanzungen.....	20
10. Örtliche Bauvorschriften.....	20
10.1 Dachgestaltung und Dachneigung, Dachaufbauten.....	20
10.2 Fassaden und Dachgestaltung.....	20
10.3 Werbeanlagen.....	20
10.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	20
10.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen.....	21
11. Anlagen.....	21

1. Planerfordernis

Die Nachfrage nach Bauplätzen für Wohnraum in Empfingen ist aufgrund des guten Arbeitsplatzangebots in Empfingen und Umgebung und der direkten verkehrlichen Anbindung an die A81 stetig hoch. 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. Dieses Ziel wird derzeit vorrangig durch Schaffung von Geschosswohnungsbau inmitten der Ortslage im Sinne einer Wiedernutzbarmachung von Flächen und parallel durch Ausweisung von Neubaugebieten am Ortsrand verfolgt. Darüber hinaus sollen private Baulücken veräußert werden. Auch bietet sich hierfür die Wiedernutzbarmachung von bestehenden Gebäuden in den Ortskernen an, welche sich für ein altersgerechtes Wohnen nicht mehr eignen:

Ältere Menschen wohnen meist in den Ortskernen. Die frühere Bauweisen mit mehreren Geschossen und steilen Treppenaufgängen erschweren ein barrierefreies Wohnen. Zudem wird der Platz eines ganzen Wohnhauses oft nicht mehr benötigt, da die Kinder bereits selbst im Eigentum von Wohnbauflächen sind und die genannten Personen nur noch zu zweit oder sogar alleine sind.

Die Neuausweisung von Wohnraum erfordert allerdings parallel auch die Anpassung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen usw. Der bestehende Kindergarten „kleine Strolche“ in Empfingen ist bereits seit einigen Jahren voll ausgelastet und es wurde sich mit Containerlösungen beholfen. Auch der Kindergarten im Ortsteil Wiesenstetten war sanierungsbedürftig. Daher wurde bereits im Jahr 2018 eine Planung für einen neuen Kindergarten, welcher den Bedarf für Empfingen und Wiesenstetten decken kann, veranlasst. Der neue Kindergarten wird derzeit realisiert und der Wiesenstetter Kindergarten geschlossen und abgebrochen. Eine Sanierung wäre wirtschaftlich nicht tragbar gewesen.

Durch die Schließung des Kindergartens und dessen Abbruch in Wiesenstetten wird das Gelände in der Ortsmitte derzeit nicht genutzt.

Die Gemeinde Empfingen befasste sich in der Vergangenheit bereits intensiv mit einer möglichen Bebauung zur Wiedernutzbarmachung und städtebaulichen Nachverdichtung, unter anderem auch durch Bürgerbeteiligung, dieses Gebiets.

Grundsätzlich wurde der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum sowie an kleineren Wohnungen gesehen, da Geschosswohnungsbau in Wiesenstetten derzeit fehlt. Darüber hinaus muss die Veränderung der Altersstruktur gesehen werden. Um die o.g. nicht altersgerechten Häuser an Jungbürger veräußern zu können, müssen barrierefreie Wohneinheiten für ältere Bürger geschaffen werden. Im Trend sind hier derzeit „Mehrgenerationenhäuser“, welche gemeinschaftlich orientiertes Wohnen berücksichtigt. Im Zusammenhang mit der Ausgestaltung der Grünfläche wurde so auch ein besonderes Potenzial für die Platzierung eines Treffpunkts / Cafés gesehen, so auch die Neugestaltung eines Generationenspielplatzes.

Um also einerseits den Jungbürgern in der Gemeinde bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen und andererseits barrierefreie Wohnformen zu ermöglichen, plant die Gemeinde auf dem ehemaligen Areal des Kindergartens ein Mehrgenerationenwohnen, um dies Versorgungslücke zu schließen. Gleichzeitig sollen die vorhandenen Gemeinbedarfsflächen mit einem bestehenden Backhaus gesichert werden. Der Spielplatz des ehemaligen Kindergartens wird als Mehrgenerationenspielplatz angelegt und neu ausgestattet.

Geplant sind 12 barrierefreie Wohnungen mit barrierefreier Begegnungsstätte – auch für die Bevölkerung – hierfür konnte die Gemeinde bereits einen Investor gewinnen.

Die großzügig ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche lässt auch künftig öffentliche Einrichtungen in zentraler Lage zu.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Horber Weg – 2. 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.“

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage des Empfinger Ortsteils Wiesenstetten und wird rund herum von bestehender Wohnbebauung bzw. gemischten Bauflächen umgeben.

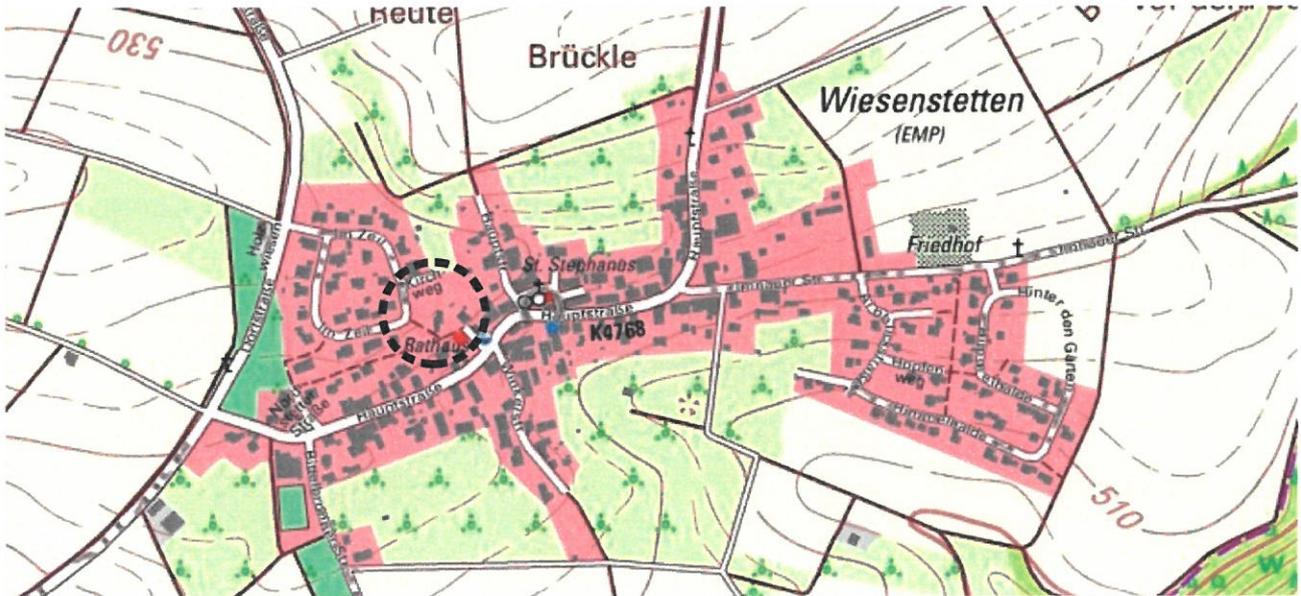


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,37 ha beinhaltet die Flurstücke 104 und 105.

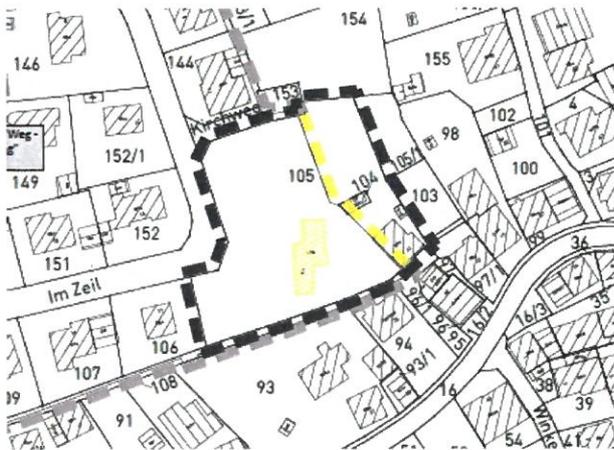


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes
„Horber Weg – 2. Änderung“

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. 3.722 m²	≅ 100 %
Anteil Versorgungsflächen	ca. 35 m ²	≅ <1 %
Anteil Gemeinbedarfsflächen	ca. 2.151 m ²	≅ ca. 58 %
Anteil Siedlungsfläche	ca. 1.571 m ²	≅ 42 %
davon max. überbaubare Fläche (GRZ 0,6)		ca. 943 m²

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet
Flächennutzungsplan	Fläche für den öffentlichen Gemeinbedarf (Kindereinrichtungen), gemischte Bauflächen Bestand, Flächen für Versorgungsanlagen hier: Umspannstation
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Horber Weg“ von 1968
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
FFH-Mähwiese	-
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-
Geschützter Streuobstbestand	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-

4.1 Übergeordnete Planungen



Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

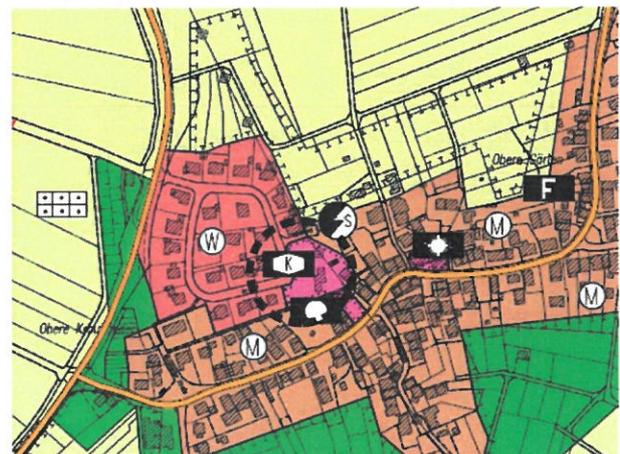


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Nordschwarzwald wird das Plangebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen und entspricht damit der geplanten Nutzung.

Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar, Ortslage Wiesenstetten, wird die Fläche teilweise als Fläche für den öffentlichen Gemeinbedarf (Kindereinrichtungen) und teilweise als gemischte Baufläche Bestand dargestellt. Zudem wird eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, um die bestehende Umspannstation zu sichern.

Gem. § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Da der Bereich nördlich im Plangebiet nicht mehr als Gemeinbedarfsfläche benötigt wird, soll hier im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung ein Mehrgenerationenhaus mit insgesamt 12 Wohneinheiten vorgesehen werden. Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebäude soll der nördliche Bereich des Plangebiets daher als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird sichergestellt, da die geplante Wohnnutzung direkt an ein bestehendes Wohngebiet angrenzt. Eine nachrichtliche Berichtigung ist ausreichend und erfolgt im Zuge der Punktuellen Flächennutzungsplanänderung.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Horber Weg“ von der Planung um ca. 2.756 m² überplant.

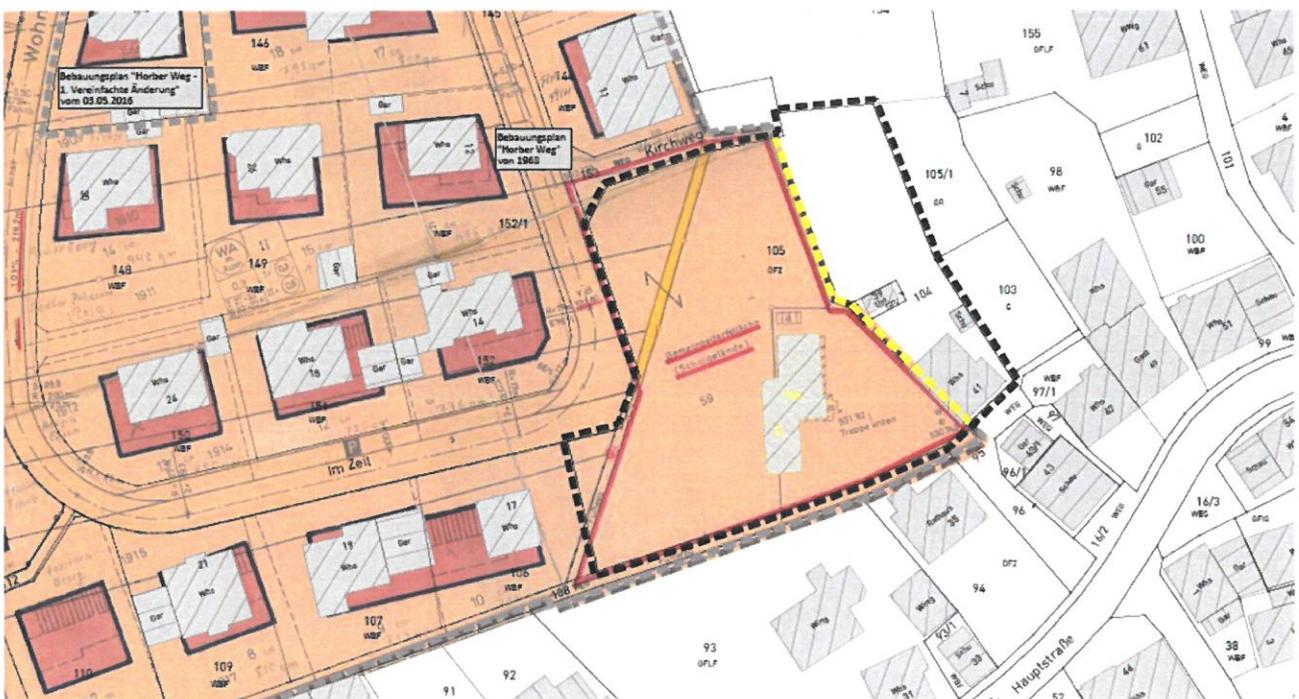


Abb. 4-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan mit Geltungsbereich der vorliegenden Änderungen

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete.



Abb. 4-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete
vom 29.11.2021

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:

- Flächen für den Gemeinbedarf mit öffentlichen Parkplatzflächen und Wegen
- Versorgungsflächen: Umspannstation
- öffentliche Grünflächen, hier: Kinderspielplatz

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

- Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen
- öffentliche Verkehrsflächen
- öffentliche und private Grünflächen

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung des Geländes des ehemaligen Kindergartens in Form einer barrierefreien Wohnanlage mit Bewegungsstätte und einem Mehrgenerationenspielplatz geschaffen werden.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauliche Konzeption

Vorgesehen ist die Schaffung von 12 barrierefreien Wohnungen mit Begegnungsstätte / Mehrzweckräumen innerhalb und außerhalb des geplanten Gebäudes für ein Mehrgenerationenwohnen.

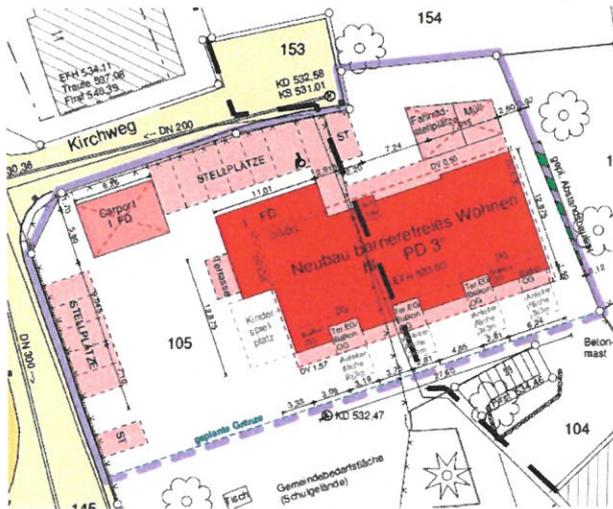


Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption „Barrierefreies Wohnen“

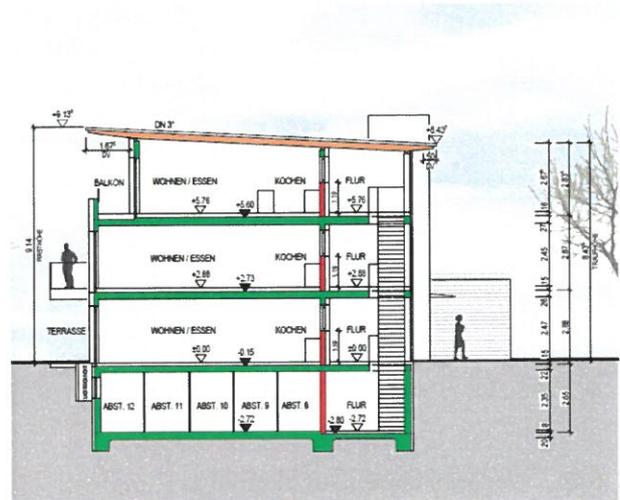


Abb. 6-2: Gebäudeschnitt

Der südliche Bereich des Plangebiets, auf dem sich einst der Kindergarten befand, soll als Gemeinbedarfsfläche den Bestand planungsrechtlich sichern und künftig öffentliche Einrichtungen sowie einen öffentlichen Spielplatz zulassen. Derzeit befinden sich auf dem Grundstück noch bestehende Spielgeräte des Kindergartens welche aktuell als Spielplatz genutzt werden sowie im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs ein bestehendes Backhaus, welches von den Bürgern in Empfingen und Wiesenstetten derzeit genutzt werden kann. Die bestehenden Spielgeräte werden teilweise modernisiert, sodass ein Mehrgenerationenspielplatz entsteht.

Damit wird die Fläche des ehemaligen Kindergartens als Fläche für den Gemeinbedarf wieder nutzbar gemacht.

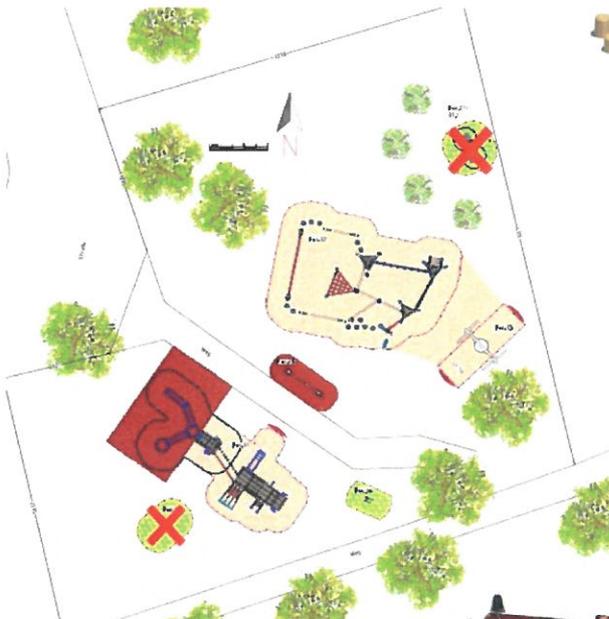


Abb. 6-3: Konzeption: Mehrgenerationenspielplatz

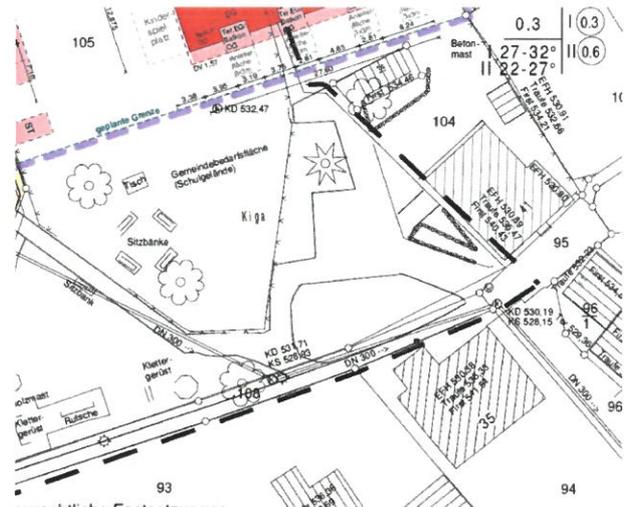


Abb. 6-4: Vermessung Bestand, hier: Backhaus und best. Spielplatz

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung für das geplante Mehrgenerationenwohnen erfolgt über die bestehenden Straßen „im Zeil“ und „Kirchweg“ westlich und nördlich des Plangebiets.

Das bestehende Backhaus kann bereits heute über die „Hauptstraße“ südlich des Plangebiets angefahren werden. Zum Spielplatz führen öffentliche Wege von Süden und der Straße „im Zeil“.

6.3 Grün- und Freiraumstruktur

Die Fläche für den Gemeinbedarf soll unter anderem als durchgrünter Spielplatz angelegt werden. Die bestehenden Bäume entlang der Straße „im Zeil“ sollen aufgrund ihrer Wertigkeit und des Alters durch Festsetzung erhalten werden.

6.4 Ver- und Entsorgung

6.4.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Der vorliegende Geltungsbereich befindet sich in der Ortsmitte von Wiesenstetten. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird daher in das bestehende Mischsystem eingeleitet. Zur Verwendung von anfallendem Niederschlagswasser als Brauchwasser bzw. für die Gartenbewässerung wird die Herstellung einer dezentralen Rückhaltung auf dem Privatgrundstück empfohlen.

6.4.2 Telekommunikation

Entsprechend der aktuellen Planung befindet sich im Baufeld eine Leitung der deutschen Telekom Technik GmbH. Sollte der Vorhabenträger an der Planung festhalten und diese Leitung überbauen, muss diese vorab verlegt werden. Eine Abstimmung muss im Vorfeld zwischen dem Vorhabenträger / Bauherr und der Deutschen Telekom erfolgen. Die Kontakt werden im Planungsrecht als Hinweis ergänzt.

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 Biotope, Arten, 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	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Fläche für den Gemeinbedarf mit bestehendem Kindergarten ➤ Bereich WA, hier ca. 150 m² versiegelt / teilversiegelt (Bereich mit Spielgeräten) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Geltungsbereich gesamt ca. 3.722 m² ➤ Fläche für den Gemeinbedarf bleibt unverändert ➤ im Bereich WA (1.571 m²): mögliche Versiegelung durch festgesetzte GRZ 0,6 = ca. 943 m²; entspricht maximal mögliche Neuversiegelung von rd. 793 m² 	nicht erheblich bis wenig erheblich; unterliegt der Abwägung im Sinne von § 13a BauGB
biologische Vielfalt - Biotope	<ul style="list-style-type: none"> ➤ keine gesetzlich geschützten Biotope oder sonstige relevante Naturschutzausweisungen / Streuobstbestände ➤ drei alte Einzelbäume im Westen mit sehr hoher Bedeutung für das Schutzgut Arten & Biotope ➤ darüber hinaus Biototypen von sehr geringer bis mittlerer Bedeutung wie kleine Grünfläche, durchgrünte Hausgärten, bestehende Bebauung/ (teil-)versiegelte Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Vermeidungsmaßnahmen: Erhalt der drei hochwertigen alten Einzelbäume; hierdurch Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen insbesondere Verlust von Teilen der Kleinen Grünfläche durch Realisierung des Vorhabens bzw. Neubau eines Mehrgenerationenhauses ➤ vorgesehen ist, die Fläche für den Gemeinbedarf unter anderem als durchgrünter Spielplatz anzulegen, dabei werden die Spielgeräte im Südwesten durch 2 neue Spielgeräte ersetzt; folglich werden neue Grünstrukturen mit positiven Wirkungen für das Schutzgut Biotope entwickelt. 	nicht erheblich bis mittel erheblich
biologische Vielfalt - Biotopverbund	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Der Geltungsbereich nimmt keine für den landesweiten Biotopverbund ausgewiesenen Flächen in Anspruch; ➤ lokale Biotopvernetzungen sind nicht betroffen 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ keine Auswirkungen 	nicht erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
biologische Vielfalt - Artenschutz	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt; dieser ist den BPlan-Unterlagen beigelegt 	<p>Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird (vgl. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).</p>	wenig erheblich bis erheblich
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Anthropogen überprägter Boden im Siedlungsraum 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verlust von max. 793 m² anthropogen überprägter Boden <p>Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Regelung, dass mit dem Schutzgut Boden schonend umzugehen ist und Abgrabungen und Auffüllungen auf die Höhenlage der Nachbargrundstücke abgestimmt sein müssen 	nicht erheblich i.S. von § 13a BauGB
Oberflächenwasser	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Nicht betroffen 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ keine Auswirkungen 	nicht erheblich
Grundwasser	<p>Gemäß GK 50 liegt das Plangebiet im Bereich des Unterkeupers, geprägt durch Wechsellagerungen aus Ton, Sand und Dolomitstein; selten mit Gips- oder Anhydriteinlagerungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung. 	<p>Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in das bestehende Mischsystem eingeleitet.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ In geringem Maße vermehrter und beschleunigter Oberflächenabfluss durch Zunahme der versiegelten / überbauten Flächen ➤ geringfügig Verringerung der Grundwasserneubildung durch Zunahme der versiegelten Flächen <p>Minimierungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Empfehlung zur Verwendung von anfallendem Niederschlagswasser als Brauchwasser: Herstellung einer dezentralen Rückhaltung auf dem Privatgrundstück ➤ Herstellen von Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen 	wenig erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Die bestehenden Flächen für den Gemeinbedarf sind zu einem großen Teil parkartig angelegt und haben mit dem Bestand an drei alten Bäumen und einer Grünfläche eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Bioklima ➤ Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen oder Frischluftschneisen und Belüftungsbahnen von übergeordneter Bedeutung, die sich verbessernd auf das Siedlungsklima auswirken, sind nicht betroffen. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Durch die Realisierung des Bebauungsplans ist ein Mehrgenerationenhaus mit durchgrünten Flächen für den Gemeinbedarf zu erwarten; hierdurch sind im direkten Umfeld des Gebäudes nach wie vor bioklimatisch wirksamen Flächen gegeben. ➤ Eingriffsminimierung durch den Erhalt der drei alten, besonders bioklimatisch wirksamen Bäume 	wenig erheblich
Landschaftsbild / Ortsbild	<p>Neben dem bestehenden Kindergarten mit einigen Spielgeräten bildet die Grünfläche mit drei großen Bäumen einen parklandschaftsartigen, ästhetisch hochwertigen Bereich, welcher sich über die Grenzen des Geltungsbereichs hinaus nach Norden fortsetzt. Im Osten, Süden und Westen grenzt dieser Bereich an die bestehende Bebauung und kann von den Anwohnern gut wahrgenommen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ mittel- bis hohe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild 	<p>Durch Realisierung des geplanten Bauvorhabens ersetzt ein neuer Siedlungskörper den vormaligen Kindergarten.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die maximal zulässige Gebäudehöhe orientiert sich in etwa an der umgebenden Bebauung. Damit wird sichergestellt, dass sich das Bauvorhaben ortsbildverträglich in die bestehenden Siedlungsstrukturen einfügt ➤ Durch Erhaltung der drei großen Bäume bleiben Kernelemente erhalten, welche dem Ortsbild an dieser Stelle einen besondere Bedeutung geben. 	wenig erheblich
Erholung	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Im Gebiet sind Spielgeräte vorhanden, welche vormals vom Kindergarten genutzt wurden. Es ist davon auszugehen, dass diese nach Aufgabe dieser Nutzung von Kindern aus der Ortschaft genutzt werden; jedoch ist die Verfügbarkeit der Spielgeräte nur als temporär anzusehen ➤ Die Straßen, welche den Geltungsbereich umgeben, können von Spaziergängern und Radfahren genutzt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verlust von Spielgeräten, welche temporär öffentlich zugänglich waren ➤ Die am Rand des Gebiets verlaufenden Straßen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs und sind von den Planungen nicht betroffen 	wenig erheblich
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 nach derzeitigen Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen. 		nicht erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
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.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 möglicher Neubauten. 	wenig 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.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Aufgrund der geplanten Ausweisungen 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. 	wenig erheblich
Risiken für die menschliche Gesundheit, für das kulturelle Erbe oder für die Umwelt		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bei den Planungen zur Gestaltung der zukünftigen Entwicklung der Innenbereichsfläche entstehen keine bau-, anlage- und betriebsbedingten zusätzlichen Risiken 	nicht erheblich
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Derzeit sind keine Vorhaben oder Projekte aus benachbarten Gebieten bekannt, die zu einer Kumulierung von Beeinträchtigungen führen können 	nicht erheblich
eingesetzte Techniken und Stoffe		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung kann auf die bau-, anlage- und betriebsbedingte Beurteilung der eingesetzten Techniken und Stoffe verzichtet werden 	nicht erheblich
Wechselwirkungen		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten 	nicht erheblich

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 und ein Rückschnitt der zu erhaltenden Großgehölze ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Im Gebiet vorhandene Nistkästen sind vor den Gehölzrodungen an eine geeignete Stelle innerhalb oder im näheren Umfeld des Geltungsbereich umzuhängen.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	-
Gewerbelärmimmissionen	-
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	-
Geruchsimmissionen	-
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	-
Denkmal und Bodendenkmalpflege	Kulturdenkmal Hauptstraße 41 (§2 DSchG)
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	<i>Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.</i>

Denkmal und Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets befindet sich das folgende Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG:

Hauptstraße 41 (§2 DSchG)

Lehrerwohnhaus, zweigeschossiges und traufständiges Gebäude mit Satteldach und Außentreppe, massives verputztes Erdgeschoss, darüber verschindeltes Fachwerk, nördlich Anbau, traufseitige Erschließung, im Kern 1763, Umbau 1841 (i); separat davon öffentliches Backhaus.

Das Gebäude vertritt den Typus des gestelzten Einhauses und diente dem Lehrer als Wohnung, der wie üblich zur Sicherung seines Lebensunterhaltes auch eine Nebenerwerbslandwirtschaft unterhielt. Separat davon steht das Backhaus. Es ist ein Zeugnis für die Umsetzung jener königlichen Verordnungen, welche in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts erlassen wurden und aus Feuerpolizei- wie auch Holzersparnisgründen Backöfen in Privathäusern verboten und stattdessen den Bau gemeindeeigener Gemeinschaftsbackhäuser forderten. Lehrerwohnhaus und Backhaus veranschaulichen vormoderne Wohn- und Lebensverhältnisse und sind Zeugnisse der Alltagskultur auf dem Land.

An der Erhaltung dieses Kulturdenkmals besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§2 DSchG i. V. m. §8 DSchG). Aus diesem Grund ist vor baulichen Eingriffen wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals eine Abstimmung mit den Denkmalbehörden sowie zusätzlich eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der Nutzung

9.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Aufgrund der geplanten Nutzung innerhalb des Plangebiets und der Nutzung im direkten Umfeld des Plangebiets wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung entspricht damit der gewünschten städtebaulichen Nutzung und ermöglicht die Realisierung des Mehrgenerationenwohnen.

Dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO wird entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes fast vollständig gefolgt. Lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der Lage inmitten eines bestehenden Wohngebiets und der schlechten Anfahrbarkeit ausgeschlossen.

9.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Zur Sicherung und zum Erhalt des örtlichen Backhauses wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Darüber hinaus soll die Restfläche wie bisher als öffentlicher Spielplatz genutzt werden. Auch künftig sieht die Gemeinde auf der Fläche für den Gemeinbedarf öffentliche Einrichtungen und möchte die Festsetzungen daher nicht nur für die bestehenden Nutzungen auslegen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte zulässige maximale Gebäudehöhe in Bezug auf die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe orientiert sich im Wohngebiet am geplanten Vorhaben und in etwa an der umgebenden Bebauung. Damit wird sichergestellt, dass sich das Bauvorhaben städtebaulich in das Gebiet einfügt.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe auf der Fläche für den Gemeinbedarf orientiert sich am bestehenden Backhaus. Da auch weitere Gebäude innerhalb der Baugrenze denkbar sind und das Gelände nicht eben ist, soll sich die Bezugshöhe auf der Gemeinbedarfsfläche am bestehenden Gelände orientieren.

9.2.2 Zulässige Grundfläche

Im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung soll auf einer sehr kleinen Fläche das geplante Mehrgenerationenhaus umgesetzt werden. Durch die erforderliche Anzahl an Stellplätzen im Innenbereich und weiteren Nebenanlagen wird die Grundflächenzahl im Bereich des Wohngebiets im Vergleich zu den üblichen Orientierungswerten für Wohngebiete nach BauNVO erhöht. Dadurch kann einerseits die gewünschte Nachverdichtung erfolgen und gleichzeitig ein durchgrüntes Wohngebiet mit mind. 40 % Freifläche sichergestellt werden.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird auf die Festsetzung einer max. zulässigen Versiegelung verzichtet, da künftige Nutzungen im Gebiet nicht bekannt sind und flexibel gestaltet werden sollen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Fläche kann die Gemeinde die künftige Entwicklung des Gebiets und den Versiegelungsgrad selbst bestimmen.

9.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse wird im Wohngebiet auf drei Vollgeschosse festgesetzt und orientiert sich am Vorhaben des Investors. Für die Gemeinbedarfsfläche wird für eine maximale Flexibilität keine max. zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

9.3.1 Bauweise und Zulässige Baulängen

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

9.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich am einzuhaltenden Grenzabstand entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

9.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, um eine ausreichende Flexibilität bei Hochbauplanungen zu gewährleisten. Die Entscheidung liegt entsprechend des § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO im Ermessen der Baurechtsbehörde.

Im Hinblick auf die Freiraumqualität und aus Gründen der Verkehrssicherheit werden zusätzlich allgemeine Abstandsregelungen zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, welche in jedem Fall eingehalten werden müssen.

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.

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

9.7 Bindung für Bepflanzungen

Zum Schutz der bestehenden Gehölzstrukturen werden Bindungen für den Erhalt der Bäume festgesetzt.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachgestaltung und Dachneigung, Dachaufbauten

Die Festsetzung der Dachformen im Wohngebiet orientiert sich am geplanten Bauvorhaben. Für die Gemeinbedarfsfläche wird die Wahl der Dachform und -neigung für eine maximale Flexibilität nicht eingeschränkt.

Um regenerative Energien zu fördern sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Es werden jedoch aus stadtbildgestalterischen Gründen verschiedene Regelungen dazu getroffen.

10.2 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.

10.3 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.

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

10.4.1 Gestaltung unbebauter Flächen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren und eine Durchgrünung des Gebiets sicherzustellen wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen sind.

10.4.2 Einfriedungen und Stützmauern

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern getroffen.

10.4.3 Geländemodellierungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb Geländeänderungen in den Bauvorschriften dahingehend geregelt werden, dass mit dem Schutzgut Boden schonend umzugehen ist und Abgrabungen und Auffüllungen auf die Höhenlage der Nachbargrundstücke abgestimmt sein müssen.

10.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen

Da im geplanten Mehrgenerationenwohnen damit zu rechnen ist, dass nicht jeder Eigentümer ein Fahrzeug besitzt, erfolgt eine Stellplatzerhöhung lediglich als freiwillige Maßnahme vom Investor.

11. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 29.07.2022

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 05.08.2022

Bearbeiter:

Jana Walter

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

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

Ausgefertigt Gemeinde Empfingen, den 21.08.2022



Ferdinand Truffner (Bürgermeister)

