

**Gemeinde Bempflingen**

**Bebauungsplan**

# **„1. Änderung des Bebauungsplans Mittelstädter Straße – Bereich Am Ermskanal 4“**

**vom 27.01.2026**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

## **BEGRÜNDUNG**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Beschreibung der Maßnahme
- 4 Gutachten
- 5 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 6 Anlagen
- 7 Auswirkungen des Bebauungsplans

# BEGRÜNDUNG

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „1. Änderung des Bebauungsplans Mittelstädter Straße – Bereich Am Ermskanal 4“ liegt im Ortskern von Bempflingen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mittelstädter Straße“ (in Kraft getreten am 12.10.2007). Er umfasst einen Teil des Flurstückes 45/3, welches bebaut werden soll. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für diesen rückwärtigen Bereich des Flurstückes, keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Durch den Neubau können zusätzliche Entwicklungsflächen im Innenbereich geschaffen werden.

Bereits das städtebauliche Konzept „Mittelstädter Straße“ zeigte für den Bereich der Bebauungsplanänderung Nachverdichtungsmöglichkeiten auf. Auch der Bebauungsplan „Mittelstädter Straße“ sah noch bei der öffentlichen Auslegung ein Baufenster vor. Aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer im damaligen Verfahren wurde die überbaubare Grundstücksfläche im Gartenbereich aus dem Bebauungsplan „Mittelstädter Straße“ herausgenommen.

Zwischenzeitlich haben sich die Besitzverhältnisse geändert und die neuen Eigentümer möchten ein weiteres Wohnhaus auf dem Grundstück bauen. Nach den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist dies nicht möglich. Ziel und Zweck der Planung ist es, auf Grundlage des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes, eine Nachverdichtung im Innenbereich zu ermöglichen.

Die Gemeinde Bempflingen hat daher am 30.09.2025 beschlossen, den Bebauungsplan „1. Änderung des Bebauungsplans Mittelstädter Straße – Bereich Am Ermskanal 4“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,06 ha.

## 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die durch den Bebauungsplan „1. Änderung des Bebauungsplans Mittelstädter Straße – Bereich Am Ermskanal 4“ verfolgten Planungsziele entsprechen den Zielen der Innenentwicklung. Eine bislang als Garten genutzte Fläche soll im Rahmen der Änderung nachverdichtet werden. Das Verfahren nach § 13a BauGB kann auch zur Änderung bestehender Bebauungspläne angewandt werden, sofern die Änderung, wie im vorliegenden Fall, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. Verbesserung der Erschließung) dient.

Das Gebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,06 ha. Damit liegt die überbaubare Grundstücksfläche unter dem Schwellenwert von 20 000 m<sup>2</sup>, der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht.

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da

durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden. Auch liegt das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Umfeld von sogenannten „Störfallbetrieben“. Auch werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) erkannt.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die vorstehenden Voraussetzungen erfüllt werden, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Danach gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Gleichermaßen muss im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB vollzogen werden.

### 3 Beschreibung der Maßnahme

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mittelstädter Straße“ und liegt im Gartenbereich zwischen der Lindenstraße, der Straße Am Ermskanal und dem Mühlenkanal. Das Plangebiet liegt an der Straße Am Ermskanal über die auch die Erschließung erfolgt. Die Haltestellen „Lindenstraße“ und „Katholische Kirche“ liegt in fußläufiger Entfernung. Es ist somit eine gute Anbindung an den ÖPNV gewährleistet. Die rückwärtige Fläche entlang des Kanals bietet ausreichend Raum, um eine weitere Bebauung zu ermöglichen. Die Größe des Baufensters orientiert sich an den bestehenden Baufenstern auf den Flurstücken 45/4 und 45/3. Da das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Gebäudehöhe) sowie die Bauweise und Dachform nicht verändert wird, fügt sich die Kubatur der geplanten Bebauung harmonisch in die bestehende Nachbarschaft ein. Eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht erforderlich; es kann auf die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans zurückgegriffen werden. Auch die Art der baulichen Nutzung, die als Mischgebiet festgesetzt ist, wird nicht geändert. Durch die 1. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Mittelstädter Straße“ um ein weiteres Baufenster ergänzt.

#### Umweltbelange

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um die Neuordnung eines bereits bebauten Bereiches. Die Fläche wird weiterhin als Mischgebietsfläche ausgewiesen, es wird lediglich eine Bebauungsmöglichkeit für ein weiteres Wohnhaus geschaffen.

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Es sind keine Schutzgebiete, wie FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat), Vogel-, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, geschützte oder kartierte Biotop betroffen. Auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, die als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist, wird verwiesen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überflutungsflächen oder eines Wasserschutzgebiets. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Mühlenkanal, zu diesem wird ein 5,0 m breite Gewässerrandstreifen eingehalten, der sich außerhalb des Plangebietes befindet. Gemäß Starkregenisikokarte wird das Plangebiet bei Starkregen überflutet. Hierauf ist bauseits mit entsprechenden Maßnahmen zu reagieren. Auf das Kommunale Handlungskonzept zur Vermeidung bzw. Verminderung von Schäden infolge von Starkregenereignissen wird verwiesen.

Die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft werden durch die geringe Größe der Nachverdichtung nur geringfügig mehr als bisher belastet. Durch die Nachverdichtung werden zwar bestehende Grünräume innerhalb der Bebauung verringert, sie werden aber durch ihre intensive Nutzung als Hausgarten auch bisher belastet. Zudem bleiben durch die Nachverdichtung Flächen außerhalb des Ortsgefüges, der so genannte Außenbereich, unangetastet. Das Siedlungs- und Landschaftsbild wird aufgrund der Größe des Plangebietes nur geringfügig geändert.

## 4 Gutachten

Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegte Habitatpotentialanalyse wird verwiesen: „Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotentialanalyse zum Bebauungsplan „Mittelstädter Straße 1.Änderung“ Gemeinde Bempflingen“, PE Peter Endl, Filderstadt, 10.07.2027“.

*(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus dem Gutachten aufgeführten Nummerierungen, Anlagenverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Untersuchung selbst.)*

---

(Seite 10f)

„5. Fazit

*Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung konnte ein Vorkommen von wertgebender oder gefährdeter Brutvogelarten im Plangebiet aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen vollständig ausgeschlossen werden. Mit Amsel, Mönchsgrasmücke, Blau- und Kohlmeise sind nur sehr häufige und ungegefährdete Arten im Gebiet vorhanden. Das Vorhandensein von potenziellen Quartieren von Fledermausarten ist vollständig auszuschließen. Der Schuppen ist als Quartier für Fledermäuse ungeeignet. Weiterhin ist ein Vorkommen der Zauneidechse aufgrund fehlender Habitatstrukturen vollständig auszuschließen. Gleiches gilt für Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tierarten und Tierartengruppen. Unter Beachtung der gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten (Oktober bis Februar) lässt sich der Verbotstatbestand der Tötung oder Verletzung geschützter Arten (Brutvogelarten) vermeiden. Weitergehende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.“*

## 5 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht die Nachverdichtung entlang der Straße Am Ermskanal. Durch die Festsetzung als relativ enge „Einzelbaufenster“ wird gewährleistet, dass die städtebaulich gewünschte Ordnung im Gebiet eingehalten wird. Die Größe der überbaubare Grundstücksfläche lässt einen ausreichenden Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes zu.

## 6 Anlagen

Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotentialanalyse zum Bebauungsplan „Mittelstädter Straße 1.Änderung“ Gemeinde Bempflingen“, PE Peter Endl, Filderstadt, 10.07.2027.

## 7 Auswirkungen des Bebauungsplans

Das Grundstück ist durch die Straße Am Ermskanal bereits erschlossen, wodurch keine weiteren Erschließungskosten anfallen. Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden vom Eigentümer getragen.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird eine Nachverdichtungsmöglichkeit realisiert. Die Maßnahme steht im Einklang mit dem Ziel der Gemeinde, die Innenentwicklung gezielt voranzutreiben.

Bempflingen, den

.....  
Frank Lindner

Bürgermeister