

Landkreis Freudenstadt

Gemeinde Betzweiler-Wälde
Ortsteil Betzweiler

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „ SOMMERHALDE – 5. ÄNDERUNG “

1. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der im Plangebiet bestehende, jedoch durch Bauschäden bedingt, stillgelegte Kindergarten soll an anderer Stelle neu gebaut werden, das Gebäude wird abgerissen. Die Nutzung als Fläche für den Gemeindebedarf ist daher nicht mehr gegeben.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Da im Ortsteil Betzweiler nur noch wenige Bauplätze zur Verfügung stehen, sollen im Plangebiet durch Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden mit Einzelhäusern geschaffen werden. Eine solche Bebauung war bereits in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans „Sommerhalde“ aus dem Jahr 1966 in diesem Bereich vorgesehen. Allerdings wird jetzt die Bebauungsdichte gegenüber der genannten Fassung reduziert.

3. INHALT DER PLANUNG

Bauliche Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO ausgewiesen.

Sonstige Nutzung

Einen weiteren Planinhalt stellen öffentliche und private Grünflächen sowie Verkehrsflächen dar.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Sommerhalde“ als „Fläche für den Gemeindebedarf (Kindergarten)“ festgesetzt.

In der derzeit im Verfahren befindlichen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Loßburg / Betzweiler-Wälder ist der Geltungsbereich der 5. Änderung als Wohnbaufläche vorgesehen. Damit wird der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT

Gemäß § 1a BauGB und § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Ausweisung von Entwicklungsflächen zu überprüfen und zu bewerten. Hierzu wird nach §2a BauGB ein Umweltbericht erstellt (siehe Anlage 1 zur Begründung).

6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Derzeit hat für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung der Bebauungsplan „Sommerhalde – 2. Änderung“ Rechtskraft.

Im Westen grenzt das Naturschutzgebiet „Heimbachau“ an das Plangebiet, im Norden berührt das Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Heimbachtal“ den Geltungsbereich.

Die betroffenen Flurstücke sind im Eigentum der Gemeinde Betzweiler-Wälder.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Wassergraben (Gewässer II. Ordnung). Hier ist ein Uferschutzstreifen auszuweisen.

7. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Fläche von ca. 4950 m² umfasst das Flurstück 211/1 sowie einen kleinen Teil des Straßenflurstücks 209/2 (Sommerhaldenstraße).

Die Abgrenzung ergibt sich aus dem Übersichtslageplan und dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

8. ERSCHLIESSUNG

8.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Der Anschluss an das überörtliche Straßennetz erfolgt über eine neu zu bauende Erschließungsstraße (Stichstraße) und die bestehende Sommerhaldenstraße an die Landesstraße L 412.

8.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für die Entwicklungsflächen wird durch eine Erweiterung des Ortsnetzes ermöglicht. Der Anschluss erfolgt an bestehende Leitung innerhalb des Plangebiets.

8.3 Entwässerung

Die Entwässerung des geplanten Gebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt. Die Niederschlagswasserableitung erfolgt über ein Rohrsystem und Mulden zum bestehenden Gewässer. Der Einleitungspunkt liegt in der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches.

8.4 EVU und Telekom

Die Energieversorgung erfolgt von einem im Plangebiet bestehenden Verteiler aus. Die erforderlichen Leitungen werden als erdverlegte Kabel hergestellt

Die im Bereich der Telekommunikation notwendigen Einrichtungen, wie Fernsprech- und Datenleitungen, werden ebenfalls erdverlegt ausgeführt.

Die Abstimmung und Koordination mit den jeweiligen Versorgungsträgern wird mit diesem Verfahren eingeleitet und parallel zur Erschließungsplanung intensiviert.

8.5 Abfallentsorgung

Da die einzelnen Baugrundstücke für Entsorgungsfahrzeuge nicht anfahrbar sind, ist an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Sommerhaldenstraße eine Fläche zum Bereitstellen der Abfallbehälter ausgewiesen.

9. BODENORDNUNG

Die gesamte Fläche liegt im Eigentum der Gemeinde. Die Umlegung für den Neuzuschnitt der Baugrundstücke erfolgt auf freiwilliger Basis.

10. NUTZUNG / FLÄCHENBILANZ

Nutzung	m²	%
Allgemeines Wohngebiet	2.477	50,0
Grünflächen	1.892	38,2
Verkehrsflächen	581	11,7
Ver- und Entsorgung	5	0,1
Geltungsbereich	4.953	100,0

Ausgefertigt:
Betzweiler-Walde, 20.06.2006

Gemeinde Betzweiler-Walde

Johne
Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung:
Dornstetten, 19.06.2006

Ingenieurbüro
ALWIN EPPLER GmbH & Co. KG
Gartenstraße 9, 72280 Dornstetten

A. Ruoff