

**GEMEINDE EMPFINGEN
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
“HINTER DEN GÄRTEN III“
IN EMPFINGEN-WIESENSTETTEN**

BEGRÜNDUNG

**Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure**

**Eichenweg 8
72186 Empfingen**

Tel.: 07485 / 9769-0

Fax: 07485 / 9769-21

Gemeinde Empfingen

Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplanverfahren „HINTER DEN GÄRTEN III“ in Wiesenstetten.

BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Empfingen sieht die weitere Baulandentwicklung in Wiesenstetten im Anschluss an das bereits bestehende Baugebiet "Hinter den Gärten II".

Dort sind die gemeindeeigenen Bauplätze verkauft und weitere Interessenten aus Wiesenstetten und Empfingen haben ihre Bauwünsche bereits geäußert.

Diesem Wunsch will die Gemeinde Rechnung tragen und jungen Leuten aus Wiesenstetten und Empfingen in ihrem Heimatort das Bauen ermöglichen.

Die hierbei neu projektierten Wohnbaugrundstücke werden im Zuge einer freiwilligen Umlegung geschaffen. Hierfür bildet die aufzustellende Bebauungsplansatzung die rechtliche Grundlage zum Erreichen des Umlegungszieles.

1.2 Wohnbedarfsnachweis

Zentraler Bestandteil der getroffenen Annahmen ist hierbei die Vorgabe einer Norm zur angemessenen Wohnungsversorgung. Dieser "Basisnorm", dass für jeden Haushalt eine Wohnung zur Verfügung steht, müssen weitere Faktoren zugerechnet werden.

Diese zusätzlichen Einzelkomponenten aus denen sich dann der für die angestrebte Periode ergebende Wohnungsneubaubedarf zusammensetzt sind:

- Nachholbedarf
- Ersatzbedarf
- Neubedarf "

Für die nachfolgend dargestellten Überlegungen kann, nach derzeitigem Kenntnisstand, davon ausgegangen werden, dass "Nachholbedarf" und "Ersatzbedarf", im vorliegenden Fall vernachlässigbare Größen sind.

Die durchzuführende Betrachtung befasst sich deshalb ausschließlich mit der Größe "Neubedarf", die nach wie vor tragende Säule des Wohnbaubedarfes für den Prognosezeitraum bleiben wird.

Dieser leitet sich ab aus:

- positiver Bevölkerungsentwicklung
- künftigen Haushaltsgroßen
- künftiger Belegungsnorm
- wachsender Leerwohnungsreserve.

Jahr	Gesamt-Gemeinde	Wiesenstetten Ortsteil
1990	3036	344
1991	3129	347
1992	3171	356
1993	3285	367
1994	3349	355
1995	3414	364
1996	3485	369
1997	3598	374
1998	3658	396
1999	3700	403
2000	3732	405
2001	3797	411
2002	3855	406

Die Bevölkerung im Ortsteil Wiesenstetten hat sich seit 1990 um 62 Personen erhöht. Derzeit sind im Teilort Wiesenstetten 406 Einwohner gemeldet. Dieses entspricht einer mittleren jährlichen Zunahme von ca. 1,41 %, bezogen auf das Jahr 1990.

Zur Berücksichtigung der künftigen Haushaltsgröße, sowie der Belegungsnorm wird 0,1 % pro Jahr als realistische Größenordnung in Ansatz gebracht.

Für Gemeinden und Städte im ländlichen Raum ist im allgemeinen von einem Mietwohnungsanteil vom 30 % auszugehen. Zuzüglich einer gewünschten Reserve von mindestens 3 % der Mietwohnungen wird, zur Berücksichtigung der Leerwohnungsreserve, die Quote auf 0,01 festgesetzt.

Dies ergibt einen Mengeneffekt von

$$1 + 0,001 + 0,001 = 1,002$$

der auf den Grundbedarf anzuwenden ist.

Es ist davon auszugehen, dass ca. 80 % des Nettowohnbaulandbedarfes für den Prognosezeitraum, außerhalb des bereits vorhandenen Baulandpotentials gesichert werden muss.

Als Grundlagen dienen:

- positive Bevölkerungsentwicklung
- positive Belegungsnorm
- (Wohnungsbelegung)
- Leerwohnungsreserve

Somit ergibt sich folgender rechnerischer Bedarf für den prognostizierten 20-jährigen Bedarf:

$$\begin{aligned} (0,0141 + 0,001 + 0,001) &= 0,016 \\ 406 \text{ E} \times 0,016 \times 20 \times 0,80 &= 104 \text{ E} \\ 104 \text{ E} : 2,3 \text{ E/WE} &= 45 \text{ WE} \end{aligned}$$

Die Planung sieht vor:

Im 1. Abschnitt für den 6-8-jährigen Bedarf:

24 Einzelgebäude

24 WE x 2,3 E/WE = 55 Einwohner

Im 2. Abschnitt für den 8-14-jährigen Bedarf:

13 Einzelgebäude

13 WE x 2,3 E/WE = 30 E

Im 3. Abschnitt für den 14-20 jährigen Bedarf

21 Einzelgebäude

21 WE x 2,3 E/WE = 48 E

Somit ergibt sich für den durch die Planung vorgesehenen Umfang ein Zuwachs von 133 Personen und zum rechnerisch ermittelten Bedarf eine ausreichende Reserve für die Gemeinde.

Die Gemeinde verfügt im Moment über keine eigenen Baugrundstücke im Ortsteil Wiesenstetten. Ohne Ausweisung neuer Bauflächen kann der aus dem Ortsteil zu erwartende Eigenbedarf nicht gedeckt werden.

Die Planungsfläche "HINTER DEN GÄRTEN III" wird in einem Zuge planungsrechtlich erfasst. Dieser Überlegung liegt die Absicht einer sachgemäßen Aufarbeitung und damit Lösung der insgesamt durch die dortige Bauvorstellungen entstehenden Problemfelder, zugrunde.

Entsprechend dem sich ergebenden Eigenbedarf aus dem Ortsteil, beabsichtigt die Gemeinde den jeweiligen Erschließungsumfang nach Bedarf in Teilabschnitten durchzuführen.

1.3 Planungsziel

Mit der vorgesehenen Bebauungsplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftig gewollte bauliche Entwicklung im Bereich »Hinter den Gärten III« erarbeitet und geschaffen.

Weiterhin sind die wesentlichen Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen die besonders die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora / Fauna und Landschaft erfassen.

Mit einer disziplinierten Gesamtstruktur, in Verbindung mit der geforderten Kleinmaßstäblichkeit der Erschließungssystematik, entspricht die Gemeinde diesen übergeordneten Erfordernissen.

Innere Durchgrünung und Eingrünung im Randbereich sollen für das Gebiet den gewollten Wohnwert schaffen.

Mit dem vorgesehenen städtebaulichen Ziel sich neuen Bau- und vor allem Dachformen zu öffnen, erreicht die Planumsetzung eine größtmögliche Vielfalt baulicher Entwicklung und belebter Dachlandschaften.

Die Integration des Problemfeldes Oberflächenwasser, in Verbindung mit dem Retentionsbecken im Süden ausserhalb des Plangebietes, ist ebenfalls wesentlicher Teil des gemeindlichen Planungszieles.

Mit den gewählten Anknüpfungspunkten künftiger Erschließungsstraßen an bestehende Verkehrswege nimmt die Planung Rücksicht auf vorhandene Strukturen. Dies wird insbesondere durch die Aufteilung in zwei Hauptanbindungsmöglichkeiten gesichert.

Die Gesamtorganisation des künftigen Wohnbaugebietes ist so gestaltet, dass eine funktionstüchtige Umsetzung in drei Abschnitten erfolgen kann.

2. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Empfingen hat am 08.12.98 beschlossen, den Bebauungsplan »Hinter den Gärten III« aufzustellen.

Die gem. § 3 (1) BauGB vorgesehene frühzeitige Bürgerinformation erfolgte am 22.04.1999.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 20.01.1999 durchgeführt.

Entsprechend dem vom Gemeinderat gebilligten Entwurf vom 13.07.1999 wird die Planung weiter verfolgt, deren Ausformung jedoch durch die Zuteilungserfordernisse der freiwilligen Umlegung in Teilbereichen modifiziert.

Entsprechend dem prognostizierten kurzfristigen Siedlungsbedarf erfolgt die Realisierung der Planung in drei Abschnitten.

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,75 ha und ist in dem beiliegenden Abgrenzungsplan dargestellt.

Er wird begrenzt

im Norden: durch die Imnauer Straße Flurstück 206

im Westen: durch die Flurstücke des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Hinter den Gärten II" mit den Grundstücken Nr. 769/2, 769, 1025, 1006, 1007, 1024, 1016 und 1015

im Süden: durch das Flurstück 776

im Osten: durch das Flurstück 217 (Feldweg)

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist der Planbereich als "Landwirtschaftliche Fläche" ausgewiesen.

Im April 1998 wurde bei der Verwaltungsgemeinschaft Horb die Änderung des Flächennutzungsplanes für die Darstellung als Wohnbaufläche beschlossen. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf entwickelt sich, unter Einbeziehung dieser Änderung, aus dem Flächennutzungsplan.

Die Änderung wird bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Horb-Empfingen-Eutingen eingearbeitet.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der Planbereich ist derzeit noch der landwirtschaftlichen Fläche als Bauerwartungsland zuzuordnen.

6. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung der Grundstücke 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799 und 800 im Gewann Himmelhalde geschaffen werden.

6.1 Städtebauliche Konzeption und Verkehrserschließung

Die Planung orientiert sich an dem Bestand der Bebauungspläne "Hinter den Gärten I und II" im Ortsteil Wiesenstetten. Die vorgegebene Anordnung der Straßen und Bauflächen wird aufgenommen und als Grundkonzeption in die Erweiterungsfläche übernommen.

Bisher erfolgt die Anbindung an die Imnauer Straße über die Albblickstraße mit dem Charakter einer Sammelstraße, von der abgehend drei Querstraßen entlang der Höhenlinien das Gebiet erschließen. Zwei dieser Straßen (Hopfenweg und Himmelhalde) enden jeweils mit einem Wendehammer an der Grenze zur geplanten Erweiterungsfläche. Die obere Albblickstraße endet beim Fußweg oberhalb des Spielplatzes.

Bei der baulichen Entwicklung Richtung Osten wird bei vorliegendem Entwurf eine zweite Anbindung von Norden über die Imnauer Straße, aus Gründen der Entlastung des bestehenden Baugebietes, erforderlich. Eine Verbindung zum bestehenden Bereich "Hinter den Gärten II" erfolgt über die Himmelhalde.

Eine durchgehende Grünverbindung von Nord nach Süd, mit begleitendem Fußweg, gliedert das Baugebiet und schafft die Verbindung zum Ort und in die freie Landschaft. Der bestehende Feldweg 772 entlang der jetzigen Bebauungsplangrenze, soll diese Funktion wahrnehmen.

Die Eingrünung des neuen Ortsrandes wird als wichtige Aufgabe gesehen. Dazu soll ein ca. 3 m breiter öffentlicher Grünstreifen entlang des Feldweges Flst. 217 angelegt werden. In ihm soll auch das Oberflächenwasser offen geführt werden.

Die Erschließung orientiert sich an der vorhandenen Topographie und kann somit auch nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten durchgeführt werden.

Durch die Anordnung des Straßen- und Wegenetzes können überwiegend süd-südwest orientierte Gärten entstehen. Dies erhöht die Wohnqualität dieser Bauflächen.

Die Planung sieht unterschiedliche Platzgrößen mit maximal zweigeschossigen Einfamilienhäusern vor. Entgegen der Ursprungsplanung wurden aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Nachfrage nach kleineren Plätzen und den im Umlegungsverfahren erreichten Erkenntnissen die Bauplätze verkleinert. Somit erhöht sich die Anzahl der Plätze auf 58 gegenüber 48 in der Ursprungsplanung.

Doppelhäuser sind durch die unterschiedlichen Platzgrößen an verschiedenen Stellen möglich. Hier sollte aber eine große Flexibilität hinsichtlich der baurechtlichen Festlegungen angestrebt werden, da die in der Vergangenheit ausgewiesenen Plätze sich nicht am Bedarf orientierten.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der im angrenzenden Umfeld festgesetzten Nutzungsform wird für den Planbereich "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Diese Nutzungsform entspricht den dorfpolitischen Vorstellungen der Gemeinde sowie den Interessen der einheimischen Bauwilligen.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass innerhalb des Plangebietes künftige Nutzungskonflikte ausgeschlossen bleiben und die Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungsformen sichergestellt wird.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird geprägt durch Festsetzung von kleinmaßstäblichen Einzel- und teilweise Doppelhausausweisungen.

Eine über dieses Maß hinausgehende verdichtete Bauausformung wird vom Planungsgeber nicht verfolgt.

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird zusätzlich begrenzt, um punktuelle Massierungen von Wohneinheiten auszuschließen. Künftige Baufenster sowie Gebäudestellungen sind so festgesetzt, dass eine größtmögliche Ausnutzung der örtlichen Situation und Vielfalt des städtebaulichen Erscheinungsbildes erreicht werden kann.

Entsprechend diesen Vorgaben orientiert sich die Größe der Grundflächenzahl.

Für die Grundstücke im Randbereich des Plangebietes bedeutet dies, dass eine großzügige Verzahnung von privaten Grünflächen mit der angrenzenden freien Feldlage zu erzielen ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Planareal durch Baugrenzen festgesetzt.

Mit dem festgesetzten Grade der baulichen Verdichtung wird sichergestellt, dass die städtebaulichen Qualitäten erreicht werden können. Es sind dies:

- Intensiv durchgrünte Freiflächen
- Aufwertung der Ortsrandsituation
- Bildung von Wohnquartieren
- Ausbildung einer verkehrsberuhigten Wohnlage.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltungsfestsetzungen sind so getroffen, dass die künftige Wohnbauentwicklung mit der angrenzenden vorhandenen Bebauung eine städtebauliche Einheit bilden wird.

7. GRÜNORDNUNG

7.1 Allgemeines/Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Planbereich liegt unter dem unteren Schwellenwert und erfordert deshalb keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles. Hierbei wird Bezug auf die Regelungen des § 3c Abs. 1 Satz 1 und 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG) genommen.

Eine UVP-Pflicht ist nicht erforderlich. (s. UVPG – Anlage 1 Nr. 18.7.2)

Im Zuge der Planaufstellung ist eine ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellt worden. Das Ergebnis dieser Bilanz macht sich die Gemeinde zu Eigen.

Die Gemeinde Empfingen hat, im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanung, eine gutachterliche Bewertung der ökologischen Eingriffserheblichkeit durchführen lassen.

Mit den hierbei dargelegten umweltschützenden Belangen hat sich das politische Gremium intensiv, im Zuge des durchgeführten Abwägungsvorganges, auseinandergesetzt.

Im wesentlichen werden die im Gutachten getroffenen Standorteinschätzungen der Schutzgüter vom Gemeinderat mitgetragen und werden im Planwerk berücksichtigt.

In der durchgeführten ökologischen Bestandserhebung sind mögliche Flächen dargestellt, die zur Herstellung des ökologischen Ausgleiches geeignet sind.

Wesentliche Ausgangspositionen im Vorfeld der Planaufstellung waren die Vorgaben für eine Eingriffsminimierung durch technische Optimierung des Gesamtwertes.

Als wesentlichen Ansatzpunkt dieser Zielsetzung berücksichtigt die Planung den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

In der Auseinandersetzung, mit den Erfordernissen künftiger Infrastrukturen, hat sich der Gemeinderat deshalb für die jetzt dargestellten Straßen- und Wegeführungen einschließlich deren Ausbaubreiten entschieden.

Unverschmutztes Regenwasser wird, soweit topographisch möglich, im östlichen und westlichen Planbereich durch ein offenes Muldensystem weitgehend dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt. Eine Fläche im Süden außerhalb des Planbereiches dient dabei als Retentionsfläche zur Rückhaltung des Oberflächenwassers.

Mit den getroffenen Festsetzungen, im Planbereich, entspricht die Gemeindet zudem den Erfordernissen einer Eingriffsminimierung. Hierbei wird insbesondere der immer weiter fortschreitenden Oberflächenversiegelung, auf privaten Grundstücken, entgegengewirkt.

7.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Der durch die Planung verursachte Eingriff in dieses Schutzgut kann nur in Teilen im Planwerk ausgeglichen werden.

Als materieller Inhalt dieses teilweisen Ausgleiches sieht die Planung folgende Maßnahmen vor:

- Schaffung begrünter Gartenflächen

- Aufbau einer vielgestaltigen Ortsrandeingrünung
- Bau eines Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens mit extensiver Umlandsituation.

7.3 Schutzgut Boden

Die durch die Planrealisierung erforderlich werdenden Eingriffe verursachen verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen, mit denen der Planungsgeber leben muss.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung dieser Eingriffe werden im Plangebiet getroffen.

- Begrenzung der Ausbaubreiten von Straßen
- Beschränkung der versiegelbaren Bodenflächen auf privaten Grundstücken
- Schutzvorkehrungen bei der Bauabwicklung
- Wiederverwendung von Boden vor Ort
- Festlegung der künftigen Straßenhöhen über gewachsenem Gelände
- sachgerechter Ausbau, Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden und kultur- fähigem Unterboden.

Mit diesen festgesetzten Vorkehrungen hat die Gemeinde die Ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten ausgeschöpft, da Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sowie Ersatzmaßnahmen außerhalb nicht gegeben sind.

7.4 Schutzgut Wasserhaushalt

Mit den im grünordnerischen Gutachten vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen, in Verbindung mit den festgesetzten Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung, wird ein teilweiser Ausgleich der Eingriffstiefe möglich.

Der Gemeinderat hat in seiner Abwägung die im grünordnerischen Gutachten vorgesehenen Ausgleichsvorgaben gewichtet und inhaltlich in die Planung eingestellt.

Auf die Ausführungen im grünordnerischen Gutachten wird Bezug genommen.

7.5 Schutzgut Klimatisches Regenerationspotential

Die Überbauung von Kaltluftentstehungsflächen verursacht verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen.

Mit den im grünordnerischen Gutachten vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, mittels starker Durchgrünung des Gebietes, kann der Eingriff nahezu ausgeglichen werden.

7.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Ortseingangssituation wird derzeit von der bestehenden, technisch geradlinig ausgerichteten Bbauungsabgrenzung negativ geprägt. Eine ortsrantypische Eingrünung ist nicht vorhanden.

Mit der vorgesehenen Überbauung muss die dort entstehende künftige Ortsrandsituation aufgearbeitet werden.

Die Vorgabe einer intensiven Eingrünung gewährleistet, im Zusammenspiel mit den vorgesehenen vielgestaltigen Durchgrünungen im Plangebiet, den erforderlichen Ausgleich.

8. VERKEHR

8.1 Fahrverkehr

Das Planareal wird über die "Imnauer Straße" sowie die "Straße Himmelhalde" an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Mit diesen beiden Anschlussmöglichkeiten wird das prognostizierte Verkehrsaufkommen sicher und leicht aufgenommen.

Zur inneren Erschließung sind durchgehende Straßenverbindungen projektiert.

Entsprechend den Vorgaben EAE genügt der vorgesehene Ausbaquerschnitt mit 5,50 m für die Haupterschließung und 4,00 m für einen Wohnweg.

8.2 Fußgänger

Zur Erschließung für Fußgänger sind im Plangebiet einseitige, straßenbegleitende Gehwege mit einer Ausbaubreite von 1,5 m festgesetzt.

Zur Herstellung der gewünschten durchgängigen Gehwegverbindungen sieht die Planung zusätzliche Fußwegverbindungen im Plangebiet vor, die die straßenbegleitenden Gehwege ergänzen und erweitern.

Diese Ergänzungen dienen insbesondere auch der Anbindung an das bestehende Wegenetz sowohl in Richtung auf die bebaute Ortslage wie auch zur freien Flur.

8.3 Ruhender Verkehr

Die wesentlichen Anteile des parkierenden Verkehrs sind auf den privaten Grundstücken anzulegen.

Zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit, insbesondere bei den in späteren Jahren zu erwartenden Nachverdichtungen, sieht die Planung öffentliche Stellplätze, längs der Straßenbereiche vor. Ihre Anzahl ist jedoch auf zehn Ausformungen beschränkt.

Zur mittel- und langfristigen Aufrechterhaltung von Sicherheit und Leichtigkeit des zu prognostizierenden Fahrverkehrs, wird die Anzahl künftiger, privater Stellplätze erhöht festgesetzt.

Diese gegenüber der bauordnungsrechtlichen Verpflichtung erhöht angesetzte Anzahl privater Stellplätze begründet sich aus:

- kleinmaßstäbliche Straßenerschließung
- erhöhtes Fahrzeugaufkommen allgemein
- erhöhtes Fahrzeugaufkommen späterer Jahrzehnte.

8.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Der landwirtschaftliche Verkehr durchquert das Plangebiet nicht.

9. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

9.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird über neu zu verlegende Ringleitungen NW 100 an das öffentliche Wasserleitungsnetz angeschlossen.

Die bestehenden Anlagen und Einrichtungen sind so bemessen, um den Planbereich mengen- und druckmäßig ausreichend versorgen zu können.

9.2 Abwasserableitung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Hierbei werden die anfallenden Schmutzwässer dem südlich des Plangebietes verlaufenden Verbindungssammler zugeleitet.

Zur Ableitung der unverschmutzten Niederschlagswässer wird ein getrenntes System ausgebildet, das in den Straßenbereichen verdolt wird.

Die Zuführung erfolgt in das am östlichen und westlichen Planungsrand auszubildenden Mulden-System, das in ein außerhalb des Plangebietes vorgesehenes Retentions- und Sickerbecken einmündet.

9.3 Abwasserreinigung

Die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes "Unteres Eyachtal" hält ausreichend Kapazitäten vor, um die im Zuge der Planrealisierung zusätzlich anfallenden Abwassermengen reinigen zu können.

9.4 Abfall

Das Einsammeln von Abfällen und wieder verwendbaren Wertstoffen im Planbereich erfolgt durch ein privates Unternehmen im Auftrag des Landkreises Freudenstadt.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Freudenstadt sichergestellt.

9.5 Stromversorgung, Fernmeldetechnik

Die Stromversorgung erfolgt durch die EVS - Freudenstadt.

Sämtliche Stromzuführungen, für neu zu errichtende Gebäude, erfolgen unterirdisch.

Im Zuge der Planungsumsetzung werden die erforderlichen fernmeldetechnischen Einrichtungen der Telekom, unterirdisch erweitert.

10. WOHNFOLGEEINRICHTUNGEN

10.1 Kinderspielplatz

Der im Zuge des Baugebietes "Hinter den Gärten II" festgesetzte und bereits realisierte Kinderspielplatz, der direkt an das Plangebiet angrenzt, ist ausreichend bemessen, um die ihm zusätzlich zuzuordnenden Frequentierungen aufnehmen zu können.

11. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen (vgl. § 45 ff BauGB) werden im Zusammenhang mit der Planrealisierung erforderlich.

Erforderliche Veränderungen im Zusammenhang mit den Grundstücksneuordnungen werden über Grundstücksaufkauf durch die Gemeinde und mittels einer freiwilligen Umlegung geregelt.

12. UMWELTEINWIRKUNGEN AUF MENSCH UND NATUR

12.1 Berücksichtigung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz

Der begleitende Grünordnungsplan untersucht die möglichen Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Flora und Fauna sowie auf das Orts- bzw. Landschaftsbild und zeigt die Möglichkeiten der Vermeidung, Minimierung, zum Ausgleich und zum ggf. erforderlichen Einsatz von schädlichen Umweltauswirkungen auf. Diese fließen in den Maßnahmenplan zum Gründordnungsplan mit ein und werden mit der Übernahme in den Bebauungsplan rechtskräftig.

13. ATTLASTEN

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass im Planbereich keine altlastenverdächtigen Flächen vorhanden sind

14. GEOLOGISCHE SITUATION

Der Festgesteinuntergrund besteht aus grauem dickbankigen Dolomitstein des Trigonodusdolomits, der zur Verkarstung neigt. Darüber liegt bereichsweise noch mehr oder weniger sandiger Tonschluffstein mit Dolomitstein- und Sandsteinbänken des Lettenkeupers. Erdfälle und Bodensenkungen sind nicht auszuschließen. Diese können auch den Lettenkeuper erfassen. Überlagerung setzt sich aus vermutlich geringmächtigen, uneinheitlichen Verwitterungsprodukten der Festgesteine zusammen. Konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser -insbesondere in der Nähe von Gebäuden- können zu Bauschäden führen.

Aus geotechnischer Sicht werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

15. ABWÄGUNG (ZUSAMMENFASSUNG)

Die Gemeinde Empfingen hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes »Hinter den Gärten III« sowie den örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen (vgl. § 1 (5) Baugesetzbuch vom 27.08.1997 [BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137]).

Bei dieser Abwägung wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

15.1 Öffentliche Belange

- Die Umsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen Konzeption hinsichtlich der künftigen Wohnbauentwicklung und deren Erschließung.
- Die Belange einer sicheren und leichten Aufnahme des prognostizierten Verkehrsaufkommens.
- Die Belange des Umweltschutzes unter Berücksichtigung der Ergebnisse der ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.
- Die Belange für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.
- Die Belange der Wasserwirtschaft hinsichtlich des Hochwasserschutzes.
- Die Belange der Landwirtschaft mit Blickrichtung auf das bestehende landwirtschaftliche Wegenetz.

15.2 Private Belange

- Die Belange der Nutzer der an das Plangebiet angrenzenden und darinliegenden Gebiete auf gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Hinblick auf Lärmimmissionen (Straßen, Gewerbe) sowie nachbarrechtliche Belange und eine angemessene Durchgrünung (vgl. § 1 (5) Nr. 1 BauGB).
- Die Belange für eine Eigentumsbildung der Bevölkerung.
- Die Belange von Grundstückseigentümern und Grundstückserwerbern hinsichtlich einer optimalen Nutzung ihrer Baugrundstücke.

Die im Bebauungsplan jeweils festgesetzte Art und das Maß der künftigen baulichen Entwicklung sichert mit den gewählten Einschränkungen von Zulässigkeiten sowie maximalen Obergrenzen, in Verbindung mit der festgesetzten Erschließungsstruktur, den für das Gebiet angestrebten ausgewogenen Charakter.

Gleichzeitig wird das im angrenzenden Umfeld bereits realisierte Ortsbild mit der notwendigen Kleinmaßstäblichkeit weitergeführt und insgesamt mit der Ortslage integriert.

Mit den vom Gemeinderat festgesetzten Vorgaben hinsichtlich innerer Durchgrünung und landschaftsgerechter Eingrünung in Randbereichen, erfährt das künftige Wohngebiet das optisch ihm zuzuordnende Erscheinungsbild.

Letztendlich erreicht das Plangebiet neben seiner inneren Ausgestaltung durch seine klar strukturierte Flächenform und angemessene Flächengröße die erforderliche Akzeptanz, die Grundlage einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung ist.

16. STÄDTEBAULICHE DATEN

16.1 Flächengliederung

Bruttobaufläche	ha	% Anteil
Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Parkplätze)	0,61	16,5
Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen	0,05	0,01
Öffentliche Grünflächen	0,175	4,7
Nettobaufläche	2,95	78,8
Gesamtfläche Bebauungsplan	3,75	100,00

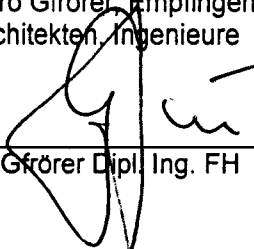
17. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN UND FINANZIERUNG

Im Zusammenhang mit der Planrealisierung entstehen der Gemeinde Empfingen unmittelbar insbesondere folgende grob geschätzte Baukosten:

Straßenbau	ca.	300.000 EUR
Kanalisation Trennsystem	ca.	370.000 EUR
Wasserleitung	ca.	120.000 EUR
Öffentliche Grünordnung im Plangebiet	ca.	50.000 EUR
Hausanschlüsse, Kanal, Wasser, Anteil an Mehrkosten für Stromverkabelung und Telekom-Erdleitungen	ca.	120.000 EUR

Aufgestellt:
Empfingen, den 13.07.1999
Geändert:
Empfingen, den 25.03.2003

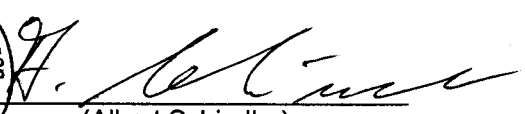
Büro Gfrörer, Empfingen
Architekten, Ingenieure


G. Gfrörer Dipl. Ing. FH

Anerkannt:
Empfingen, den **03.06.2003**

Bürgermeisteramt




(Albert Schindler)
Bürgermeister