

BEGRÜNDUNG

nach § 9, Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan „Breiteschbach“ in Wilhermsdorf

Markt Wilhermsdorf - Landkreis Fürth

1. Notwendigkeit der Baugebietsausweisung

Nachdem der 1992 aufgestellte Bebauungsplan „Östl. Sauweiher“ voll belegt ist, der Teil 2 derzeit erschlossen wird und sämtliche Grundstücke belegt sind, ist es erforderlich, den dringenden Bedarf an Bauflächen für Wohnzwecke in Wilhermsdorf durch die Ausweisung des Baugebietes „Breiteschbach“ zu decken.

Der Marktgemeinderat Wilhermsdorf hat deshalb am 13. Januar 1995 beschlossen, den Bebauungsplan für ein neues Wohngebiet „Breiteschbach“ aufstellen zu lassen.

Für das Gebiet sind bereits Interessenten vorhanden, die den dringenden Bedarf an Wohnraum decken wollen. Die Hochbautätigkeit soll daher schnellstmöglich ermöglicht werden. Der Markt Wilhermsdorf ist deshalb veranlaßt, so rasch wie möglich die Voraussetzungen für die Bebauung zu schaffen.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Breiteschbach“ ist in zwei Abschnitten möglich:

- Teilbereich nördlicher Ring mit Anschluß an die Kreisstraße FÜ 18
- Teilbereich südlicher Ring

2. Ziele und Koordinierung mit der Bauleitplanung

Das allgemeine Wohngebiet „Breiteschbach“ ist in dem im Jahre 1983 rechtsverbindlich gewordenen Flächennutzungsplan nicht enthalten. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig mit dem Bebauungsplan gemäß § 8 (3) BauGB fortgeschrieben.

3. Allgemeine Lage des Baugebietes

Das allgemeine Wohngebiet „Breiteschbach“ liegt im Südwesten von Wilhermsdorf. Im Norden schließt eine Waldfläche an, im Westen bildet die Hangkante mit untenliegenden Weihern die Grenze. Östlich wird das Gebiet durch die Kreisstraße FÜ 18 begrenzt und im Süden schließen Ackerflächen an. In einer Entfernung von 150 m mit Grünzone und 250 m mit Bebauung schließt südwestlich das Gewerbegebiet „Dippoldsberg“ an.

4. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Topographisch liegt das Gebiet in einem von Süden nach Norden zum Ort Wilhermsdorf leicht geneigten Gelände. Im Westen schließt eine Steilböschung zu den Weihern an. Eine natürliche Abgrenzung bildet im Norden die Waldfläche und im Osten die Kreisstraße FÜ 18. Dadurch ergibt sich eine natürliche Trennung des Baugebietes. Grünflächen und ein Kinderspielplatz unterstreichen die Qualität des Wohngebietes.

5. Erschließung Verkehr und Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Entwässerung ist in nordöstliche Richtung zur FÜ 18 vorgesehen. Die Wasserversorgung erfolgt im Anschluß an das vorhandene Ortsnetz beim Bauhof als Ringleitung.

Für das Oberflächenwasser aus der südlichen Flur und zur Ableitung der Drainagen, soll eine Grabenmulde angelegt werden.

Die Verkehrsanbindung erfolgt an die Kreisstraße FÜ 18. Für Fußgänger wird über den nördlichen Waldhaag eine Anbindung zum Kernort Wilhermsdorf, an der FÜ 18, vorgesehen.

An der FÜ 18 wird eine Linksabbiegespur aus Richtung Meiersberg vorgesehen.

Im gesamten Baugebiet wird das Prinzip der Verkehrsberuhigung angewandt. Durch teilweise Pflasterung der Verkehrsflächen soll die Verkehrsberuhigung unterstrichen werden.

Einzelheiten regeln die Fachplanungen.

6. Bebauung

Im Baugebiet „Breiteschbach“ sollen im wesentlichen nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden.

Die Zahl der Vollgeschosse darf im allgemeinen Wohngebiet II nicht überschreiten.

7. Grünordnung

7.1 Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet wird momentan ackerbaulich genutzt.

Nördlich und westlich davon bildet die Hangkante eine natürliche Bebauungsgrenze. Der Hang mit seiner Vegetation aus Eichenwald, Obstwiesen und Gebüsch ist als schützenswertes Biotop lt. amtlicher Biotopkartierung Bayern festgesetzt und sollte keinesfalls durch die geplante Bebauung oder deren Ver- und Entsorgung geschädigt werden.

Nach Osten wird das Baugebiet „Breiteschbach“ durch die Kreisstraße FÜ 18 begrenzt, im Süden schließen sich weitere Ackerflächen an. Südwestlich in einer Entfernung von ca. 250 m liegt das geplante Gewerbegebiet „Dippoldsbach“.

Das Baugebiet ist mit dem Kernort Wilhermsdorf über die Kreisstraße FÜ 18 zwischen Meiersberg und Wilhermsdorf verbunden. Eine Verbindung für Fußgänger besteht momentan nicht. Sie sollte jedoch unbedingt getrennt von Kfz-Verkehr geschaffen werden, um die Trennung zwischen Altort und Baugebiet auf unterschiedlichen Seiten der Zenn zu verhindern.

7.2 Planung

7.2.1 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

Ein Landschaftsplan aus dem Jahre 1979 befindet sich derzeit in Überarbeitung. Dieser geltende Landschaftsplan enthält als planerische Vorgabe für das Baugebiet lediglich die Anlage eines Radweges. Er verläuft auf dem vorhandenen Wirtschaftsweg um das Baugebiet herum und ein Stück entlang der Kreisstraße.

Der Regionalplan enthält folgende allgemeine Ziele für die Gestaltung von Siedlungsflächen:

- Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und Freiflächen
- Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen
- das BayLPIG fordert nach Art. 2 Nr. 14 ausreichende überörtliche Gliederung von Siedlungsgebieten durch Grünflächen.

7.2.2 Grünordnerisches Rahmenkonzept und Planungsziele

Entsprechend § 1 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch zu berücksichtigen:

- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes;
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie des Klimas;
- die Belange von Freizeit und Erholung.

Jede Bebauung muß als Beeinträchtigung des Naturhaushaltes gesehen werden. Dies ist hier im wesentlichen die Versiegelung der Bodenoberfläche und der Verlust an Lebensraum für Fauna und Flora.

Demgemäß werden folgende Ziele zur Einbindung der Siedlung in das Landschaftsbild und zum ökologischen Ausgleich für das Planungsgebiet vorgesehen:

- Schaffen und Gestalten öffentlicher Grünflächen als Grundgerüst der Durchgrünung des Baugebietes.
- Schutz und Pflege vorhandener Vegetation.
- Einbindung der Siedlung in die umgebende Landschaft unter Berücksichtigung der Topographie und angrenzender Nutzungen.

- Ergänzung der Durchgrünung durch Maßnahmen auf den privaten Freiflächen.
- Schonender Umgang mit den Naturgütern Boden und Wasser, Schutz des Grundwassers.

7.3 Maßnahmenkonzept

7.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Minimierung des Versiegelungsgrades durch möglichst gering bemessene interne Erschließung.

Verwendung wasserdurchlässiger und/oder begrünter Oberflächenbeläge bei Stellplätzen, Garagenzufahrten und Wegeflächen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.).

Öffentliche Grünflächen:

Pflanzung standortheimischer Gehölzarten, Empfehlungen zu einer umweltschonenden und extensiven Pflege ohne Verwendung von Pestiziden oder mineralischen Düngern.

Schonender Umgang mit dem Grundwasser durch Sammeln und Nutzen des Regenwassers in Zisternen.

7.3.2 Gestaltungsmaßnahmen

Siedlungsränder:

Die im Süden an die Bebauung angrenzenden Flächen werden ackerbaulich genutzt. Bei der Abgrenzung der neuen Bebauung ist eine Lösung nötig, die die unterschiedlichen Ansprüche und gegenseitigen Auswirkungen von Siedlung und Landwirtschaft dauerhaft berücksichtigt.

Dies soll auch erreicht werden durch eine dreireihige Hecke mit einem Krautsaum von 2 m Breite südseitig davor.

Die Hecke mit einzelnen Bäumen schafft einen gegliederten Übergang zur Landschaft und schützt die Gärten vor Beeinträchtigung aus der Landwirtschaft wie Düngergaben und Pestizide.

Nach Osten wird ein 10 m breiter Streifen zwischen den Gärten und der Straße freigehalten. Außerhalb der für das Sichtdreieck an der Einmündung freizuhaltenen Fläche wird auch hier eine dreireihige Hecke mit einzelnen Bäumen angelegt. Der restliche Bereich zur Fahrbahn erhält eine Ansaat mit Landschaftsrasen zur extensiven Pflege. Eine Trasse von 2 m Breite wird freigehalten, um später die Anlage eines Radweges zu ermöglichen.

Zur Pflege und Durchgrünung des Ortsbildes sind Baumpflanzungen an festgelegten Stellen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Es handelt sich um Hochstämme ortstypischer Laubbäume, die für ein einheitliches Straßenbild und die Beschattung der Stellplätze entlang der Straßen sorgen werden.

Ergänzung der öffentlichen Durchgrünung auf den privaten Freiflächen durch Pflanzung mindestens eines Hausbaumes pro Grundstück.

Außerdem werden folgende Empfehlungen zur Durchgrünung gegeben:

- die Begrünung von Giebelwänden und Nebengebäuden durch Kletterpflanzen.

- Pflanzungen zwischen den einzelnen Grundstücken, z. B. geschnittene oder freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen, wie Hainbuche oder Linguster. Nicht gepflanzt werden sollten Hecken aus immergrünen Nadelgehölzen, wie z. B. Thuja, da diese nur von geringem ökologischen Wert für die heimische Tierwelt sind und außerdem keinen sehr lebendigen Aspekt in die Gärten bringen.

7.3.3 Landschaftsökologische Maßnahmen

Durchführung einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme durch Anlage einer naturnahen Baum- und Strauchpflanzung mit einer Sukzessionsfläche für Krautsukzession am Westrand des geplanten Baugebietes. Die Heckenpflanzung erfolgt dreireihig, der Bereich zwischen Hecke und vorhandenem Wirtschaftsweg erhält keine Ansaat, sondern statt dessen wird die sukzessive Ansiedlung von Vegetation zugelassen. Die Sukzessionsfläche erhält eine extensive Pflege ohne Düngung. Das Mähgut sollte jeweils abgeräumt werden.

Entwicklungsziel ist eine Hochstaudenflur auf nährstoffarmen Standort. Diese Standorte sind durch die intensive Landnutzung sehr selten gewordene Lebensräume in unserer Landschaft.

7.4. Zusammenfassung

Unter Einhaltung und Umsetzung der oben genannten Maßnahmen und Zielsetzungen kann das geplante Baugebiet langfristig in das Landschaftsbild eingebunden werden.

8. Größe des auszuweisenden Gebietes „Breiteschbach“

Gesamtfläche	ca. 4,80 ha	-	100,00 %
öffentliche Grünfläche, Spielplätze	ca. 0,47 ha	-	9,79 %
Verkehrsflächen	ca. 0,66 ha	-	13,75 %
Nettobaufläche	ca. 3,67 ha	-	76,46 %

9. Überschlägige Kosten im Baugebiet „Breiteschbach“

ohne Grunderwerb

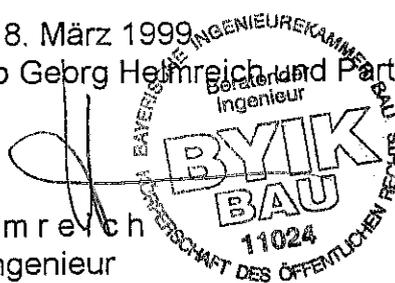
a) Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün	DM 1.300.000,--
b) Abwasserbeseitigung	DM 1.200.000,--
c) Wasserversorgung	DM 700.000,--
d) Stromversorgung	DM 250.000,--
e) öffentliche Grünflächen und Pflanzungen	DM 100.000,--
f) Rigolensystem	<u>DM 50.000,--</u>
Gesamtkosten	DM 3.600.000,--

10. Vollzug der Planung und Bebauung

Zur Bebauung der künftigen Parzellen ist die Durchführung der Erschließung Voraussetzung. Der Markt Wilhermsdorf erwirbt alle Flächen, so daß die Bodenordnung geregelt ist.

Aufgestellt: Roßtal, den 18. März 1999
Ingenieurbüro Georg Helmreich und Partner

Georg Helmreich
Beratender Ingenieur



Punkt 7 aufgestellt: Diplomingenieur Edgar Tautorat, Landschaftsarchitekt
Mai 1995