

# **B E G R Ü N D U N G**

**mit Umweltbericht**

**nach § 9 Abs. 8 BauGB**

**Bebauungsplan**

**Baugebiet „Süd – Teilbereich A“**

**mit integrierter Grünordnung**

**Markt Wilhermsdorf – Landkreis Fürth**

## **1. Notwendigkeit der Baugebietsausweisung**

Nachdem der 1995 aufgestellte Bebauungsplan „Breiteschbach“ voll belegt ist, wird es erforderlich, den Bedarf an Bauflächen für Wohnzwecke in Wilhermsdorf durch die Ausweisung des Baugebietes „Süd – Teilbereich A“ zu decken.

Der Marktgemeinderat hat deshalb am 28.07.2006 beschlossen, einen Bebauungsplan für das neue Wohngebiet und Mischgebiet „Süd – Teilbereich A“ aufstellen zu lassen.

Für das Gebiet sind bereits Anfragen vorhanden.

Die Hochbautätigkeit soll frühzeitig ermöglicht werden.

Der Markt Wilhermsdorf ist deshalb veranlasst, die Voraussetzungen für die Bebauung des Baugebietes zu schaffen.

## **2. Ziele und Koordinierung mit der Bauleitplanung**

Die Fläche des Baugebietes „Süd – Teilbereich A“ ist in dem 15.07.1983 rechtsverbindlich gewordenen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche enthalten.

Die geplante Ausweisung als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet entspricht nicht den derzeitigen Vorgaben des gültigen Flächennutzungsplanes.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Rahmen der aktuellen Gesamtüberarbeitung in diesem Bereich fortgeschrieben.

## **3. Allgemeine Lage des Baugebietes**

Das Baugebiet liegt im Südwesten von Wilhermsdorf. Im Norden schließt eine Wohnbaufläche an. Diese setzt sich nach Norden bis zum Talraum der Zenn und des Mühlbaches fort. Östlich wird das Gebiet durch eine Gärtnerei und landwirtschaftliche Flächen sowie eine Verbindungsstraße in Richtung Meiersberg begrenzt. Im Süden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Westen grenzt die Kreisstraße FÜ 18 sowie westlich davon das Baugebiet „Breiteschbach“ an die zur Neubebauung vorgesehene Fläche an.

## **4. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

Topographisch liegt das Gebiet in einem von Süden nach Norden zum Teilbereich der Zenn und zum Kernort Wilhermsdorf leicht geneigtem Gelände.

Die westlich, östlich und im Süden anliegenden Flächen weisen die gleichen topographischen Verhältnisse wie das Baugebiet auf.

Im Nordosten des Baugebietes liegt innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereiches der so genannte Sauweiher, eine Wasserfläche, die aus zulaufenden Gräben, von Oberflächenwasser und von Abflüssen aus den landwirtschaftlichen Flächen gespeist wird.

## **5. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung**

Die Verkehrsanbindung an das bestehende Straßennetz erfolgt an zwei Stellen.

Westlich der vorgesehenen Gebietsausweisung wurde bereits mit der Erschließung des Baugebietes „Breiteschbach“ ein Kreisverkehrsplatz erstellt. Der vierte in östliche Richtung abzweigende Ast des Kreisverkehrsplatzes nimmt bisher einen Wirtschaftsweg auf. Hier soll die Haupteerschließungsstraße des Baugebietes „Süd – Teilbereich A“ an die Kreisstraße FÜ 18 mit angeschlossen werden.

Eine zweite Verkehrserschließung ist am nordöstlichen Eckpunkt des Baugebietes vorgesehen. Hier wird eine neue Erschließungsstraße an den Kreuzungsbereich Birkenstraße / Kärntner Straße mit aufgebunden. Die Verkehrsanbindung an das bestehende Straßennetz ist damit gewährleistet.

Die Entwässerung innerhalb des Baugebietes ist im Trennsystem vorgesehen.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt in nordöstliche Richtung zum Sauweiher. Der Sauweiher wird flächenmäßig erweitert. Rückhaltevolumen wird geschaffen, um die Abflussspitzen aus dem neuen Erschließungsgebiet sowie den verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen abzufuffern und schadfrei über das vorhandene Rohrleitungssystem der Zenn zuzuleiten.

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt im Wesentlichen in westliche Richtung. Hier sind Anschlussmöglichkeiten im Bereich des Kreisverkehrsplatzes mit einem Anschluss an die Entwässerung des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Oberes Zenntal vorgesehen. Ein kleiner Teilbereich direkt am Sauweiher wird an die vorhandene Entwässerungsanlage in der Birkenstraße angeschlossen.

Es wird empfohlen, zur Regenwasserrückhaltung und Regenwassernutzung Zisternen anzulegen und damit eine Nutzung der Regenabflüsse auf dem Grundstück zu ermöglichen.

Für das aus der südlichen Flur abfließende Oberflächenwasser und zur Ableitung von vorhandenen Drainagen wird ein in Ost-West-Richtung verlaufender Graben angelegt, der Oberflächenabflüsse sammelt und in nördlicher Richtung zum Sauweiher ableitet.

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem vorhandenen Ortsnetz mit Einspeisepunkten am Kreisverkehrsplatz sowie dem Kreuzungsbereich Birkenstraße und Kärntner Straße. Die südlich der vorhandenen Bauzeile (an der Ulmenstraße) entlang verlaufende Wasserversorgungsleitung wird umgelegt.

Im gesamten Baugebiet wird das Prinzip der Verkehrsberuhigung angewandt.

Durch teilweise Pflasterungen, Grünflächen und Baumbepflanzungen soll eine Raumbildung erfolgen und so die Verkehrsberuhigung unterstrichen werden.

Einzelheiten regelt die Fachplanung.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Baudenkmäler bekannt. Sobald Bodendenkmäler zu Tage treten (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen), besteht Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg, Burg 4, 90403 Nürnberg) oder bei der unteren Denkmalschutzbehörde (LRA Fürth, Im Pinderpark 2, 90513 Zirndorf) gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DschG.

## **6. Bebauung**

Im Baugebiet „Süd“ sollen im allgemeinen Wohngebiet im Wesentlichen Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden.

Die Zahl der Vollgeschosse darf im allgemeinen Wohngebiet II nicht überschreiten. In den Randbereichen zur bestehenden Bebauung im Norden sowie zur offenen Flur im Süden, wird abweichend hiervon eine Bebauung mit I + D festgelegt.

Im östlichen Teil des Baugebietes wird direkt am Sauweiher ein kleines Mischgebiet zur Errichtung einer Gaststätte oder einer Beherbergungseinrichtung vorgesehen. Die dort zulässige Bebauung orientiert sich an den Höchstwerten des allgemeinen Wohngebietes.

## **7. Grünordnung**

### 7.1 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

#### 7.1.1 Rechtliche Grundlagen

Der § 21 Abs: 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der „Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Eingriffe sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§18, Abs.1).

Nach § 1a Abs. 2 Nr.2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs.6 BauGB zu berücksichtigen.

Die vorgesehene Bebauung und die zu erwartenden Auswirkungen dieser Bebauung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild werden anhand der im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vorgezeichneten Arbeitsschritte ermittelt und bewertet.

#### 7.1.2 Naturraum und Landschaftsbild

Der gesamte Landkreis Fürth gehört dem Naturraum Mittelfränkisches Becken an. Das Planungsgebiet liegt am Nordrand der naturräumlichen Untereinheit „Bibert-Schwabach-Rezat-Platten“. Hier bilden Sandsteine des Oberen Keupers weite eintönige Platten, die durch die zur Rednitz entwässernden Bäche mit ihren breiten Talräumen nur wenig gegliedert werden. Der Geltungsbereich liegt in einem bedeutenden Ortsrandbereich, hat jedoch durch Verkehrswege und intensive landwirtschaftliche Nutzung nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild (Kategorie I, oberer Wert).

### 7.1.3 Arten und Lebensräume

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation eines Gebietes versteht man die Pflanzengesellschaft, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung und nach dem Abklingen der unmittelbaren Folgen der menschlichen Einwirkungen (Düngung, Entwässerung, Versiegelung u. ä.) einstellen würde. Im Bebauungsplangebiet würden Hainbuchen-Eichen-Birkenwälder (Violo-Quercetum) entstehen, die vor allem aus der Stieleiche und der Sand-Birke aufgebaut sind.

Die tatsächlichen Gehölzbestände sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung auf Baumreihen an den Straßen und Weidengebüsche am aufgelassenen Weiher reduziert. Der Geltungsbereich wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Die vorhandene Fettwiese weist ein verhältnismäßig geringes Artenspektrum auf.

Naturnahe Vegetationsbestände findet man nur an dem oben erwähnten aufgelassenen Weiher, der die Kriterien der amtlichen Biotopkartierung erfüllt und dessen kleinflächige Binsen- und Röhrichtbestände unter den Schutz des Art. 13d BayNatSchG fallen. Am Ufer haben sich Weidengebüsche und Schlehenhecken entwickelt.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine Schutzgebiete gemäß BayNatSchG.

Das FFH-Gebiet „Zenn von Stöckach bis zur Mündung“ liegt mehr als 300 m nördlich des Geltungsbereiches.

Dem Geltungsbereich kommt durch die intensive Nutzung und große Naturferne nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich dem Schutzgut Arten und Lebensraum zu (Kategorie I, oberer Wert).

### 7.1.4 Boden

Aus den anstehenden Keupersandsteinen haben sich in der Regel mittel- bis tiefgründige, humose Braunerden entwickelt, die sich durch leichte Bearbeitbarkeit, geringen Nährstoffgehalt, aber gute Ertragsfähigkeit bei entsprechender Düngung auszeichnen.

Durch Erhöhung des Humusgehaltes können die Sorptionskraft und das Pufferungsvermögen dieser Böden erhöht werden, so dass sie für den Ackerbau gute Voraussetzungen bieten. Infolgedessen ist die landwirtschaftliche Nutzung sehr intensiv und die Ausstattung mit naturnahen Flächen in diesem Bereich nur dürftig.

Dem Geltungsbereich kommt aufgrund der intensiven Ackernutzung nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Boden zu (Kategorie I).

#### 7.1.5 Klima, Luft und Wasser

Das Mittelfränkische Becken zählt mit Niederschlagsmengen im Jahr von 630 mm und nur um 200 mm in der Vegetationsperiode zu den Trockengebieten Deutschlands. Das Klima im Landkreis Fürth ist aufgrund der Vorherrschaft östlicher Winde vor allem in den Herbst- und Wintermonaten kontinental geprägt. Im Jahresgang liegt die Temperatur im für Bayern charakteristischen Durchschnittsbereich von 7 - 8 C. Die mittleren Jahresniederschläge liegen zwischen 650 und 750 mm.

Das Gebiet trägt mit der derzeitigen Nutzung zur Kaltluftproduktion und zur Grundwassererneuerung bei. Es liegt jedoch nicht im Bereich kleinklimatisch wirksamer Luftaustauschbahnen und ist daher als Gebiet mit geringer Bedeutung für die Schutzgüter Klima, Luft und Wasser, in die Kategorie I einzuordnen.

#### 7.1.6 Gesamtbewertung

Bei einer schutzgutübergreifenden Betrachtung kommt es auf Grund der intensiven Nutzung zu einer Wertstufe mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die geplante Wohnnutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und das Mischgebiet mit einer GRZ von 0,8, stellen Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad dar.

Die Matrix des Leitfadens ergibt für eine solche Nutzung in einem Gebiet von geringer Bedeutung einen Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6. Für das Wohngebiet wird ein Faktor von 0,4 und für das Mischgebiet von 0,6 angenommen.

Daraus ergibt sich folgende Fläche für Ausgleichsmaßnahmen:

6,30 ha Wohnbaufläche incl. Verkehrsflächen	Faktor 0,4	2,52 ha
<u>0,21 ha Mischgebiet incl. Verkehrsflächen</u>	<u>Faktor 0,6</u>	<u>0,13 ha</u>
erforderliche Ausgleichsfläche		<u>2,65 ha</u>

Der Bebauungsplan sieht eine Ausgleichsfläche von 3.290 m<sup>2</sup> vor. Diese besteht aus etwa 1.130 m<sup>2</sup> Ortsrandeingrünung und etwa 2.150 m<sup>2</sup> Grünfläche mit einem Regenrückhaltebecken. Innerhalb des Bebauungsplangebietes kann die Beeinträchtigung der Schutzgüter und des Landschaftsbildes also nicht kompensiert werden.

Es sind zusätzliche Flächen außerhalb des Bebauungsplanes in einer Größenordnung von etwa 2,32 ha erforderlich.

## 7.2 Grünplanerisches Konzept

Das Grünplanerische Konzept für das Baugebiet Wilhermsdorf „Süd“, setzt sich aus vier Grünelementen zusammen:

- Ortsrandeingrünung zur umgebenden Landschaft aus gemischten Baum- und Strauchpflanzungen.
- Grünwege die einerseits Begegnung und Aufenthalt ermöglichen und andererseits als grüne Verbindungswege innerhalb des Gebietes und nach außen dienen.
- Eine große öffentliche Grünfläche, die erhaltenswerte Gehölzbestände aufnimmt.
- Einzelbaumpflanzungen als optische Führung entlang der Verkehrswege und zur Auflockerung innerhalb der Bebauung.

Die Zusammensetzung der festgesetzten Pflanzenarten orientiert sich an der sog. potentiellen natürlichen Vegetation.

Damit sich schon nach kurzer Zeit relativ stabile Hecken entwickeln sind drei Ausgangsfaktoren wichtig: Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m, Mindestqualität 60-100 cm und eine durchmischte Gruppierung aus leitenden, begleitenden und dienenden Gehölzen.

So entstehen bald dichte Pflanzungen, die von Kräutern oder Gräsern nicht mehr beeinträchtigt werden und die auch nach mehreren Jahren noch eine gleichmäßige Entwicklung aufweisen.

Die Parkplätze werden mit Stiel-Eichen (H, 3xv, mB, 18-20 cm) überstellt und mit niedrigen Stauden und Gehölzen bepflanzt.

#### **8. Größe des auszuweisenden Gebietes „Süd – Teilbereich A“**

Gesamtfläche	ca. 7,62 ha	-	100,0 %
Öffentliche Grünfläche, Spielplätze	ca. 1,12 ha	-	14,7 %
Wasserflächen, Verkehrsflächen	ca. 1,20 ha	-	15,7 %
Nettobaufläche	ca. 5,30 ha	-	69,6 %

#### **9. Überschlägige Kosten im Baugebiet „Süd – Teilbereich A“**

ohne Grunderwerb

a) Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün	€	1.100.000,00
b) Abwasserbeseitigung	€	2.150.000,00
c) Wasserversorgung	€	400.000,00
d) Stromversorgung	€	200.000,00
e) öffentliche Grünflächen und Pflanzungen	€	100.000,00
f) Grabensystem	€	<u>50.000,00</u>
<b>Gesamtkosten</b>	€	<b>4.000.000,00</b>

## 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 28. Juli 2006  
Zuletzt geändert: 14. Februar 2007  
Ingenieurbüro Christofori und Partner

Erwin Christofori  
Beratender Ingenieur

Für die Grünordnung: Nürnberg, den 28. Juli 2006  
Zuletzt geändert: 14. Februar 2007

Dipl.-Ing. Jürgen Wollborn  
Landschaftsarchitekt