

BEGRÜNDUNG

„ zum BBPL. SEEFELD II“ in Walldürn - Gottersdorf

1. Allgemeines

Die Stadt Walldürn liegt im Neckar-Odenwald- Kreis und besteht aus der Kernstadt und neun Ortsteilen. Die Gesamtgemarkungsfläche beträgt 10.588 ha.

Die Einwohnerzahl in Walldürn beträgt nach dem Stand vom 30.Juni 1998 11953.

Davon entfallen auf den Ortsteil Gottersdorf 200 Einwohner.

Die Stadt Walldürn ist Wallfahrts- und Garnisonsstadt und erfüllt innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn Schwerpunktfunktion mit Industrie und Handel.

Der Ortsteil Gottersdorf ist verkehrsmäßig an die L 518 Walldürn - Miltenberg angebunden.

2. Übergeordnete Planung

Die Stadt Walldürn bildet zusammen mit den Nachbargemeinden Hardheim und Höpfingen den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn, mit Sitz in Walldürn.

Über das Gesamtgebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1982 vor. Dieser ist jedoch überholt, so wurde in der Verbandversammlung am 26. 11. 1997 die Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanentwurf beschlossen.

Die mit diesem Bebauungsplan überplante Fläche ist somit noch nicht als Baufläche im noch rechtskräftigen FNP von 1982 enthalten.

Der Bedarf für die Ausweisung dieser Baufläche kann nachgewiesen werden (siehe Punkt 7). Es wird im Parallelverfahren eine FNP-Änderung vorgenommen, um eine Übereinstimmung der Bauleitpläne zu erhalten und um darzustellen, wie sich das neu geplante Mischgebiet in die Umgebungsbebauung und Nutzung einfügt.

3. Räumlicher Geltungsbereich/Standortsuche

Das Plangebiet schließt nordöstlich zur Ortsrandlage an die vorhandene Bebauung an.

Im Nordwesten grenzt das Freilandmuseum von Gottersdorf mit Fischweiher, im Süden schließt der vom 14.08.1970 genehmigte Bebauungsplan Seefeld I an. Östlich verläuft die Landstraße 518 nach Miltenberg, welche durch einen geplanten Grünzug abgeschirmt wird.

Das gesamte Baugebiet wird im Nordosten von landwirtschaftlicher Grünfläche tangiert und hat eine Höhenlage von ca. 360 bis 377 m ü. NN.

Nach Nordosten hin steigt das Gelände mit durchschnittlich 10 % an.

Die künftige Baugebietsfläche ist bisher zu einem kleineren Teil als landwirtschaftliche Wiesenfläche und zum größeren Teil als landwirtschaftliche Fläche für Getreide- und Maisanbau genutzt worden.

Der Bebauungsplan Seefeld II umfaßt mit seinem räumlichen Geltungsbereich eine ca. 1,558 ha große Fläche und eine Bruttobaupfläche von ca. 1,256 ha.

Andere Planungsalternativen stehen mangels möglichen Grunderwebs der Stadt Walldürn bzw. dem Ortsteil Gottersdorf nicht zur Verfügung. Zudem möchte man eine Erweiterung der schon bestehenden Splittersiedlung unbedingt vermeiden indem man diese 10 Bauplätze an die schon bestehenden Bebauung anschließt.

Außerdem liegt die betroffene Fläche größtenteils außerhalb des Naturparks Neckartal-Odenwald. Für die verbleibende Restfläche im Naturpark, (unter 1.0 ha) wurde im Zuge des Verfahrens eine Befreiung bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt, die mit Schreiben vom 14. Mai 98 gebilligt wurde.

4. Erforderlichkeit des Baugebietes

Da die Stadt Walldürn keine Bauplätze in Gottersdorf zur Verfügung stellen kann, steigt die Nachfrage nach Bauland für Wohngebäude und sonstige Gebäude verstärkt an.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, dem Rechnung zu tragen und die Art und das Maß der baulichen Nutzung auf die dörflichen Bedürfnissen abzustimmen.

5. Erläuterungen der wesentlichen Festsetzungen

Das Baugebiet mit insgesamt 10 Bauplätzen wird als Mischgebiet festgesetzt. Die Einschränkung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet möchte man bewußt nicht eingehen, um auch ein Ansiedeln der folglich aufgelisteten Nutzungsarten ermöglichen zu können.

Das Mischgebiet dient sowohl dem Wohnen als auch der gewerblichen Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört. Ebenfalls sind Geschäfts- und Bürogebäude zugelassen.

Die Anlagen für Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen nicht zugelassen werden.

Die ausnahmsweise zugelassene Nutzung nach § 6 Abs. 3 Nr.2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Andererseits bietet sich die in Anspruch genommene Fläche außer für den Schwerpunkt Wohnen und für kleinere Gewerbebetriebe für eine erhöhte Nutzung nicht an.

Die Anzahl der Wohnungen sind auf max. drei festgesetzt.

Diese Festsetzungen sind notwendig, damit unerwünschte Umstrukturierung in Gottersdorf vorgebeugt werden kann. Die dörfliche Struktur soll erhalten bleiben.

Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Entsprechend dem Einschrieb im Plan sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und der Ortsrandlage dürfen die Gebäude entsprechend dem Einschrieb bis zweigeschossig (Ein- bis Zweifamilienhäuser) errichtet werden.

Die Trauf- und Firsthöhe wurde mit Rücksicht auf die leichte Hanglage festgesetzt. Die Grundstücksgröße für diese Wohnform liegt zwischen ca.7 und ca.11 ar.

Gestaltung der Grundstücksflächen

Große Sorgfalt wird auf die Gestaltung der unbebauten Flächen gelegt. Zum einen soll so wenig wie möglich unbebaute Fläche befestigt werden, d.h. die Stellplätze und ihre Zufahrten bzw. die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen. Zum anderen sind die Freiflächen der bebauten Grundstücke landschaftsgärtnerisch bzw. als Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten. Entsprechend den Festsetzungen ist je Grundstück mindestens ein großkroniger einheimischer Laubbaum anzupflanzen.

Verkehrerschließung

Die Erschließung der 10 neuen Bauplätze, erfolgt über die Anbindung der vorhandenen Zufahrtsstraße zum Seeblick, welche über die Weiherstraße an das überörtliche Verkehrsnetz an die L 518 angebunden ist. Die Stichstraße (4,75 m breit) wird am Ende mit einem ausreichend großen Wendehammer ausgebildet.

Die zwei östlichen Bauplätze werden durch einen 3,00 m breiten Fahrweg erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebiets ist durch bereits vorhandene Anlagen und Einrichtungen sicherzustellen.

Die Wasserversorgung des Gesamtgebietes kann durch Ergänzung vorhandener Anlagen und Leitungen gesichert werden.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das bestehende Kanalnetz zur Kläranlage Gerolzahn.

Die Stromversorgung erfolgt über die neue Trafostation außerhalb des Plangebietes, die mit dem Träger abgestimmt wurde und schließt im Kabelnetz über die vorhandenen Einrichtungen an.

Dachlandschaft

Die Festsetzung von Dachform und Dachneigung richtet sich nach den ortsüblichen Gestaltungsmerkmalen. Ausnahmsweise werden Pultdächer für die Nutzung von Sonnenenergie zugelassen. Flachdächer werden aus städtebaulichen und technischen Gründen nicht zugelassen, ausgenommen bei begrünten Garagendächern.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur besseren Eingliederung des Baugebietes in die Landschaft wird in den hinteren Bereichen der Grundstücke ein öffentlicher Pflanzgürtel festgesetzt. Abschließend nach Norden entsteht ein Feldweg mit einem Seitengraben zur Entwässerung der L 518.

Die Außenanlagen der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Hierfür wurde eine Pflanzenliste festgesetzt, dessen Arten nur einheimische und standortgerechte Pflanzen zulässt.

6. Grünordnung

Das Baugebiet stellt aufgrund der Versiegelung und geänderten Bodennutzung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 1a BauGB auszugleichen ist.

Da es sich um ein kleines Baugebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft handelt, wurden eine Reihe von Grünordnungsmaßnahmen direkt in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Festsetzungen binden an eine ökologische Orientierung des Baugebietes, um der exponierten Lage wegen der Umwelt so wenig Schaden wie möglich zuzuführen.

Bestandsbewertung

Im Bereich des Bebauungsplanes, der im Übergangsbereich von Siedlung und Landschaft liegt, findet sich eine einheitliche Nutzungsstruktur vor. Mit der Ausweisung des Baugebietes „Seefeld II“ wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Das betroffene Außenbereichsgrundstück wurde bisher zum kleineren Teil als landwirtschaftliche Wiesenfläche und zum größeren Teil intensiv als landwirtschaftliche Fläche für Getreide- und Maisanbau und damit mit geringer ökologischer Wertigkeit genutzt. Um möglichst die Schwere des Eingriffes in Natur und Landschaft als Folge der Planung zu minimieren, werden im Bereich der Straße und der öffentlichen Grundstücke Grünflächen mit Pflanzbindung ausgewiesen. Auch die Gestaltung der privaten Grundstücke sollen nach ökologischen Gesichtspunkten mit heimischen und artgerechten Neuanpflanzungen ausgeführt werden.

Für die verbleibenden Beeinträchtigungen wird am Rande des Baugebietes benachbart zum Fischweiher eine Sammelausgleichsmaßnahme ausgewiesen.

Im Rahmen der Bewertung wird festgestellt, in wie weit die einzelnen Naturgüter den Anforderungen nach § 1 NatSCHG Bad.-Württ. entsprechen. Dabei handelt es sich um die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, um den Erhalt von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur und Landschaft.

Die einzelnen Landschaftselemente werden unterschieden in :

- Bereiche mit besonderer Bedeutung
- Bereiche mit allgemeiner Bedeutung
- Bereiche mit geringerer Bedeutung

Die Bewertung beschränkt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da sich die Eingriffe auf diesen Bereich begrenzen.

BODEN

Bereich mit allgemeiner Bedeutung. 1,558 ha stark überprägter Naturboden. Durch kulturtechnische und bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen bis in den Untergrund überprägter Boden. Hier ging eine jahrelange Zerstörung des Bodenprofils und der Bodeneigenschaften durch intensive Ackernutzung voraus.

WASSER

Bereich mit allgemeiner Bedeutung. Durch mittleres Stoffeintragsrisiko auf den Ackerflächen besteht ein hohes Nitratauswaschungsrisiko. Somit muß von einer kritisch belasteten Gewässergüte auch für das Oberflächenwasser ausgegangen werden.

KLIMA / LUFT

Bereich mit besonderer bis allgemeiner Bedeutung. Als Luftaustauschbahn, die zur Frischluftversorgung und Lufterneuerung für Gattersdorf beiträgt, hat der Talhang grundsätzlich eine besondere Bedeutung für das Klima. Seine Leistungsfähigkeit ist allerdings dadurch eingeschränkt, daß bereits bestehende Bauwerke quer zur Aue die kalte Luft stauen. Es wird daher als Bereich mit besonderer bis allgemeiner Bedeutung für das Klima eingestuft.

ARTEN- UND BIOTOPPOTENTIAL

Bereich mit geringer Bedeutung für das Arten- und Biotoppotential. Die landwirtschaftlichen Flächen beherbergen aufgrund ihrer intensiven Ackernutzung und ihrer Strukturarmut mit großer Wahrscheinlichkeit einen verarmten Bestand natürlicher Arten und Lebewesen mit geringer Standortbindung. Entsprechend ihrer geringen Leistungsfähigkeit sind die landwirtschaftlichen Flächen auch nur gering empfindlich gegenüber der Projektwirkung, wie z.B. den Flächenverlust durch Überbauung.

LANDSCHAFT UND ERHOLUNG

Bereich mit allgemeiner Bedeutung. Die natürlichen landschaftsprägenden Oberflächenformen und die Fläche an sich als Freiraum für den benachbarten Fischweiher sind von ortsbildprägender Bedeutung, da diese Fläche die freie Sicht von Nordosten auf den See gewährt. Aus diesem Grunde ist dieser Bereich mit allgemeiner Bedeutung zu werten.

Eingriffe in Natur und Landschaft

BODEN

Auf die *baubedingten Eingriffe* durch die Verdichtung der Böden wird unter dem Aspekt des Wassers näher erläutert. Sie führt auch in Bezug auf die Böden zu Eingriffen, da damit das natürliche Bodengefüge und der Wasserhaushalt der Böden verändert wird.

Anlagenbedingte Eingriffe in den Boden entstehen grundsätzlich durch die bauliche Nutzung des Gebietes, womit die Flächen nicht mehr für offene Oberflächenformen für die Natur zur Verfügung stehen. Im Bereich der Baukörper, Zufahrten und Erschließungsanlagen fallen die anlagebedingte Eingriffe besonders gravierend aus, da hier ein Totalverlust der Böden mit den Verlust sämtlicher ihrer Eigenschaften entsteht.

WASSER

Baubedingte Eingriffe in das Grundwasser können entstehen, wenn die Böden außerhalb der überbauten, versiegelten oder aufgefüllten Flächen mit schweren Baumaschinen befahren werden. Hierzu kann es zu Verdichtungserscheinungen kommen, welche die Grundwasserneubildung senken.

Erhebliche *anlagenbedingte Eingriffe* stellen die Baukörper sowie Zufahrten und die Verkehrswege dar. Sie bedeuten durch Versiegelung der Bodenoberfläche den Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildungsrate.

LUFT / KLIMA

Als *anlagenbedingter Eingriff* ist die Zunahme der Versiegelung bzw. der Ausdehnung der Siedlungsflächen zu werten. Somit nehmen die klimatischen Problemflächen gegenüber der freien Landschaft weiter zu. Außerdem werden Flächen versiegelt, die einen Beitrag zur Kaltluftproduktion leisten. Jedoch muß erwähnt werden, daß der Eingriff in die Kaltluftleitbahn weniger schwer betroffen eingestuft werden kann, da diese durch die angrenzende Siedlungsfläche ohnehin schon beeinträchtigt werden.

ARTEN- UND BIOTOPPOTENTIAL

Eingriffe in das Arten- und Biotoppotential sind nicht zu erwarten, da der derzeitige Bestand (Ackernutzung) und die geplante Veränderung (Siedlungsfl., Verkehrsfl.) nur Bereiche von geringer Bedeutung für das Arten- und Biotoppotential sind.

LANDSCHAFT UND ERHOLUNG

Anlagebedingte Eingriffe in das Landschaftsbild sind insofern zu verzeichnen, daß mit der Bebauung die freie Sicht zum Fischweiher verloren geht.

Maßnahmen

Nachfolgend werden die landschaftspflegerischen Maßnahmen dargestellt, gegliedert in Minimierungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen.

Die konkreten textlichen Festsetzungen, die sich aus den Maßnahmen ableiten, sind dem Anhang des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Nummern der jeweiligen Festsetzung sind in Klammern gesetzt.

Minimierungsmaßnahmen

Nach § 8a Abs. 1 BNatSCHG ist der Verursacher eines Eingriffes gehalten, sein Vorhaben so zu planen, daß die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern sind.

Vermeidbare- und Minimierungsmaßnahmen besitzen allerdings grundsätzlich Priorität vor Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen.

Vermeidung und Minimierung baubedingter und anlagenbedingter Eingriffe

- Verwendung von nur einheimischen Arten zur Neuanpflanzung (9.5).
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Herstellung von Hofflächen

- und Stellplätzen (8.4).
- Verwendung eines Mulden-Rigolen-Systems zur getrennten Ableitung der Oberflächen- und Schmutzwässer (6.3).
- Verwendung von insektenschonender Beleuchtung (8.5).
- Vorschriften, schonender Umgang mit dem Boden bei der Bauausführung (17.2-17.5).
- Durchgrünung des Baugebietes und Ausrichtung einer ökologischen Gestaltung der Grundstücke (8.6 u. 9.2.1).
- Errichtung von nur maßstabs- und proportionsgerechter Bauten, sowie die Wahl von naturraum- und regionaltypischer Bauformen (1.5 u. 12.).

Trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft bestehen.

Dazu gehören in Bezug auf Grundwasser und Boden der Verlust von Flächen durch die Bebauung und Versiegelung durch die Verkehrsflächen, Zufahrten und Stellplätze. Hinsichtlich des Klimas bleibt die Zunahme der überbauten Siedlungsflächen sowie durch die Bebauung der Kaltluftleitbahn als Eingriff bestehen. Allerdings wird durch die Begrünung des Baugebietes bereits eine Teilkompensation erreicht. Das Landschaftsbild ist nach wie vor beeinträchtigt. Durch den optischen Verlust des Fischweihers geht eine ortsbildprägende Bedeutung für das Landschaftsbild verloren, die nicht zu minimieren ist.

Zum Ausgleich dieser Eingriffe sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Auf den öffentlichen Grundstücken in Anbindung zur freien Landschaft, erfolgt ein Pflanzgebot. Hier soll eine geschlossene freistehende Feldhecke mit standortheimischen Arten entstehen. Mit diesem geplanten Grüngürtel soll eine Verzahnung der Siedlungsflächen mit der Landschaft erreicht werden (9.3.1).
- Die verbleibende landwirtschaftliche Fläche im Westen des Bebauungsplanes, auf der Abstandsfläche von 40,0 m zum Fischweiher, werden aus der Nutzung genommen und naturnah gestaltet. Dazu ist die Pflanzung von Streuobstbäumen vorgesehen. Die Wiesenfläche ist extensiv zu nutzen und zu pflegen. Diese private Fläche ist von jeglicher Bebauung durch Nebengebäude oder durch Ertragswirtschaft freizuhalten. Ziel ist es, eine Fläche zu entwickeln, die Lebensraum für freilebende Tier- und Pflanzenarten bietet (8.1-8.3).

Eingriff- Ausgleichsbilanz

Der Eingriff wird durch die Begrenzung des Baugebietes auf das unbedingt erforderliche Maß minimiert. Das Planungsziel kann unter geringerer Flächeninanspruchnahme nicht erreicht werden, da eine erhöhte Dichte die Wohnqualität und die verbleibenden ökologischen Funktionen mindern würde.

Die Ausweisung dieses Baugebietes verhindert außerdem ein Fortschreiten der Splittersiedlung in Gottersdorf.

Ein Eingriff ist nicht vermeidbar, da für die heimische Bevölkerung keine alternativen Möglichkeiten für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Da es sich hier um Flächen mit geringer naturschutzrelevanter Wertigkeit handelt und eine Erschließung mit relativ geringem Aufwand möglich ist, bietet sich diese Fläche für das Vorhaben am Besten an.

Der 0,24 ha großen Ausgleichsfläche steht eine Versiegelung von 0,90 ha gegenüber.

Insgesamt ist festzustellen, das es unter Berücksichtigung der für den Bebauungsplan maßgebenden Planungsziele möglich ist, die Eingriffe in Boden, Grundwasser, Klima, Arten- und Biotopotential sowie in Landschaftsbild und Erholung weitestgehend kompensiert werden.

Damit wird dem § 1a BauGB Genüge geleistet.

7. Bedarfsermittlung

Da diese Baufläche im Flächennutzungsplan noch nicht ausgewiesen ist, ist der Bedarf zunächst noch nachzuweisen.

Bei der Bedarfsermittlung ist davon auszugehen, daß der Eigenbedarf an Bauflächen umgerechnet 15 % der jetzigen Bevölkerung entspricht. Die Bevölkerung von Gottersdorf weist zur Zeit 200 Einwohner auf.

200 Einwohner x 15 % = 30,0 Einwohner

Pro Bauplatz werden durchschnittlich 3 Einwohner angenommen:

30,0 EW / 3 EW = 10 Bauplätze

Aus dieser Berechnung ergibt sich ein Bedarf von ca. 10 Bauplätzen für die nächsten 10- 15 Jahre.

Die insgesamt 10 Bauplätze werden von der Stadt Walldürn umgelegt und mit einer Bauverpflichtung veräußert. Da in Gotterdorf etwa 10 Bauplätze erforderlich sind, ist der Bedarf für die Ausweisung dieses Baugebietes gegeben.

8. Flächenbilanz

8.1 Gesamtfläche des Planungsbereiches : 1,558 ha

8.2 Bruttobaufläche 1,256ha

8.3 Nettoflächen

MI-Gebiet (private Grundstücksfläche) 1,012 ha

Verkehrsgrün 0,003 ha

Straßenverkehrsfl. 0,087 ha

Verkehrsfläche allg. 0,090 ha

Versorgungsfläche 0,003 ha

Wassergraben 0,042 ha

öffentliche Grünstreifen 0,020 ha
 öffentliche Grünfläche 0,151 ha

Grünflächen allg. 0,171 ha

Ausgleichsfläche (Streuobstbaumwiese) 0,240 ha

GESAMTFLÄCHEN 1,558 ha

9. Kostenschätzung

(Kosten werden im Zuge der Maßnahme noch ermittelt !)

Straßen und Wegebau	DM
Straßenbeleuchtung	DM
Kanalisation	DM
Wasserversorgung	DM
Gesamtkosten	DM

Laut Erschließungssatzung der Stadt Walldürn tragen die Anlieger 90 % der Erschließungskosten für Straßen- und Gehwegbau einschließlich Straßenbeleuchtung.

Auf die Stadt Walldürn entfallen 10 %.

Die KAG (Kommunalabgaben) - Beiträge sind durch Satzung festgelegt.

Aufgestellt:

Walldürn, den 19.10.1998

Der Planfertiger
 Verbandsbauamt :
 Walldürn

Für die Stadt Walldürn:



Joseph
 Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK :

Der Inhalt dieser Anlage zum Bebauungsplan „Seefeld II“ der Stadt Walldürn auf der Gemarkung Gottersdorf, stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Stadt Walldürn vom 22. März 1999 überein.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planaufstellungsverfahren wurden eingehalten.

Walldürn, den

26. April 1999

JOSEPH
 Bürgermeister



(Siegel)