

# **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11**

## **"BREITENLOHER WEG" ORTSTEIL MÜHLSTETTEN**

### **DER GEMEINDE RÖTTENBACH**

#### **Punkt 1.) Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahren**

Der im Aufstellungsverfahren befindliche Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Röttenbach stellt die für die Bebauung vorgesehene Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) dar.

Der Landschaftsplan fordert aufgrund der exponierten Lage des Baugebiets und der daraus resultierenden hohen Fernwirkung einen Grünordnungsplan, der die landschaftliche Einbindung des Gebiets sicherstellt und für die zu erwartende Flächenversiegelung Kompensationsmaßnahmen in Form einer intensiven Durchgrünung festsetzt.

Inhalt dieses Grünordnungsplanes ist die Erfassung der landschaftlichen Situation des Geltungsbereiches und die Ermittlung möglicher Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auf der Grundlage einer Bestandserhebung naturschutzrelevanter Fakten.

Auf dieser Grundlage setzt der Grünordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplans ist und dessen Rechtswirksamkeit teilt, die erforderlichen Kompensations- sowie die grünordnerischen Gestaltungsmaßnahmen im Baugebiet fest.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes besteht derzeit kein Flächennutzungsplan. Der in Vorbereitung befindliche Flächennutzungsplan weist das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

Von der Möglichkeit der Gemeinde Entscheidungen im Sinne von § 8 a Abs. 1 BMatschG zu treffen, die der Artikel 6 ff Abs. 3 BayMatschG vorsieht wird kein Gebrauch gemacht.

Das Verfahren wird gem. § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG durchgeführt, da der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll.

Die Gemeinde Röttenbach steht unter einem enormen Siedlungsdruck, da sich sowohl in Röttenbach als auch im Ortsteil Mühlstetten keine verfügbaren Baugrundstücke befinden. Die Situation wird durch die erfolgte Ausweisung des Gewerbegebietes verschärft. Der Gemeinde liegen unzählige Anfragen von Bauwilligen die im Gewerbegebiet bereits Betriebe errichtet haben vor. Aus diesen Gründen wird das Bebauungsplanverfahren nach dem Maßnahmengesetz durchgeführt.

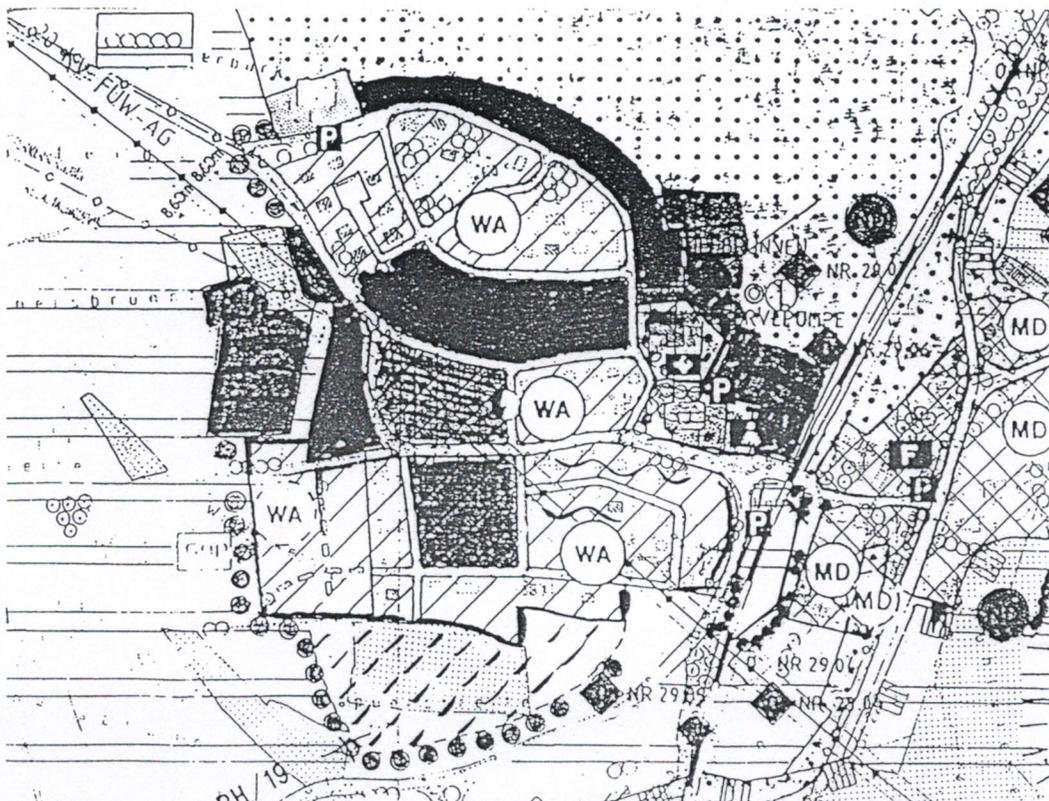
Die Gemeinde läßt im Zuge der Grundstücksübertragung für die Grundstücke 1 + 2 eine Haftungsanschlußklärung zu Gunsten des Waldbesitzers ins Grundstück eintragen.

## Punkt 2.) Lage

Mühlstetten ist ein landwirtschaftlich geprägter Ort, im Westen der Gemeinde Röttenbach. Das Ortsbild des Altortes westlich der Bahnlinie wird von bäuerlichen Anwesen geprägt. Östlich der Bahnlinie entwickelt sich ein weitläufiges Siedlungsgebiet, daß vornehmlich in den 60 er Jahren entstand und Zug um Zug ergänzt wurde. Der Hauptort Röttenbach wird von der Bundesstraße 2 durchschnitten, und durch das hohe Verkehrsaufkommen verliert die Gemeinde an Attraktivität als Wohnstandort. Das Wohngebiet Nr. 11 "Breitenloher Weg " liegt am westlichen Ortsrand von Mühlstetten auf einer Hangkuppe nördlich der Kreisstraße RH 19, die von Mühlstetten nach Stirn führt und von der aus das Baugebiet gut einsehbar ist.

Durch die Ausweisung des Baugebietes soll ein neuer dörflicher Ortsrand gebildet werden. Das Baugebiet dient der Deckung eines dringenden Wohnlandbedarfs der einheimischen Bevölkerung, sowie des Wohnbedarfs der aufgrund der Ausweisung des Röttenbacher Gewerbegebietes erwartet wird. Durch die Maßnahme soll jungen ortsansässigen Familien die Möglichkeit gegeben werden, in ihrem Heimatort verbleiben zu können. Somit bleiben die sozialen Strukturen erhalten.

Verkleinerung aus dem Flächennutzungsplan M 1: 5.000



### **Punkt 3.) Nutzung des Baugebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 "Breitenloher Weg" ist vollständig als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Gemeinde Röttenbach, Ortsteil Mühlstetten verfügt zur Zeit über keine Baulandflächen. Die Ausweisung dient ortsansässigen Bauwilligen zur Ansiedlung am Heimatort. Der Charakter des Baugebietes orientiert sich an den dörflich, fränkischen Baustrukturen und den Kubaturen, Dachneigungen und Eindeckungen, wie es im Altort Mühlstetten noch teilweise zu finden ist. Durch den hohen Anteil an Durchgrünung des Baugebietes, insbesondere der Erhaltung des Hohlweges wird versucht der exponierten Ortsrandlage, Rechnung zu tragen und einen qualitativen hochwertigen neuen Ortsrand zu schaffen.

### **Punkt 4.) Bestand / Biotische Umweltfaktoren**

#### **4.1 Arten und Lebensgemeinschaften**

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich in intensiver ackerbaulicher Nutzung und weist keine naturschutzfachlich relevanten Vegetationsbestände auf.

Eine Ausnahme stellt der in Ost- West Richtung im oberen Drittel des Bearbeitungsgebiets verlaufende wassergebundene Weg dar, der sich im Westen ca. 1,50m eingetieft hat und hier als Hohlweg anzusprechen ist.

Auf 2/3 seiner Länge sind die Böschungen des im Osten nur rund 0,5- 1,0m tief liegenden Weges von einer Altgrasflur bestockt, in der Nährstoffzeiger und Ubiquisten wie *Artemisia campestris* (Beifuß), *Silene vulgaris* (Leimkraut), *Urtica dioica* (Brennnessel) und *Stellaria media* (Vogelmiere) dominieren.

Von hohem Wert für den Landschaftshaushalt ist der westliche, stärker eingetieft Abschnitt des ca. 2,6m breiten Weges, der durch beidseitige Gehölzbestände mit dichtem Krautwuchs in der Böschung gekennzeichnet ist.

Auf der dichter bestockten Nordseite dominieren *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Sambucus nigra* (Holunder), *Rubus fruticosus* (Brombeere) und *Rosa spec* (Heckenrosen). In der Krautschicht finden sich Arten wie *Cheledonium majus* (Schöllkraut) und *Lunaria rediviva* (Silberblatt). Totholz, Lesesteine und offene Lehmfächen ergänzen das Strukturangebot, das für die faunistische Bedeutung des Hohlwegs als Lebensraum v.a. für solitär lebende Bienen, Falten- Weg- und Grabwespen, Waldeidechse und Vögel maßgeblich ist.

Die südliche Wegseite ist deutlich lückiger mit *Rosa spec.* (Heckenrosen), *Rubus fruticosus* (Brombeere) und *Sambucus nigra* (Holunder) bestanden und zeigt mit Arten wie *Aegopodium podagraria* (Giersch), *Calystegia sepium* (Zaunwinde), *Ajuga reptans* (Günsel), Moosen und einzelnen Farnen eine höhere Bodenfeuchtigkeit an.

## **4.2 Boden- und Wasserhaushalt**

Die stark anthropogen überprägten wechselfeuchten Braunerden, die zur Podsolierung neigen sind für den Landschaftshaushalt höchstens von allgemeiner Bedeutung.

In den stärker geneigten Hangbereichen im Westen des Bearbeitungsgebietes besteht darüber hinaus, je nach Kulturfolge, die Gefahr einer nicht unerheblichen Wassererosion.

Zur Grundwassersituation im Bearbeitungsgebiet liegen keine detaillierten Informationen vor, es ist jedoch davon auszugehen, daß die Ackerböden nicht nur einen Betrag zur Grundwasseranreicherung leisten sondern auch die Gefahr von Nitrat- und Phosphateinträgen bergen.

## **4.3 Luft / Lokalklima**

Während der nördlich des künftigen Baugebiets gelegene Wald einen hohen Betrag zur Frischluftentstehung und Staubbindung leistet, tragen die Ackerflächen zu diesem Potential nur sehr unwesentlich bei. Sie leisten in erster Linie einen Betrag zur Kaltluftentstehung und zum Kaltluftabfluß in den Hangbereichen, der aufgrund der Exposition für den Ort Mühlstetten kaum von Bedeutung ist.

## **4.4 Landschaftsbild**

Am momentan senkrecht von Nord nach Süd verlaufenden westlichen Ortsrand von Mühlstetten ist die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart der Landschaft nicht mehr abzulesen. Auch eine Ortsrandeingrünung fehlt weitestgehend.

Die im Geltungsbereich liegende, noch unbebaute Hangkuppe mit dem Hohlweg und dem von einzelnen Eichen aufgelockerten Waldrand, haben hingegen eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild.

## **Punkt 5.) Städtebauliche Situation - Funktionale Einbindung**

### **5.1 Grünflächenversorgung**

Aufgrund der ländlichen Lage mit ihren vielfältigen Erholungsmöglichkeiten in der freien Landschaft sind öffentliche Grünflächen in Form von Parks nicht erforderlich. Bei der geplanten Einzelhausbebauung besteht auch kein Bedarf an separaten Kinderspielplätzen, zumal ein mit zahlreichen Geräten ausgestatteter öffentlicher Spielplatz am Kindergarten in ca. 350m Entfernung vorhanden ist.

Lediglich im Bereich der Spielmöglichkeiten für 6-12 jährige ist ein Defizit festzustellen, da ein Bolzplatz in einer Entfernung 600m unter fehlt, und auch nicht innerhalb des Bebauungsplans geschaffen werden kann.

## **Punkt 6.) Auswirkungen der Bebauung**

### **6.1 Flächenverluste durch Bodenversiegelung**

Gewachsener und belebter Boden ist in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für Wasserversickerung und -verdunstung und Klimaregulierung nicht ersetzbar. Folgende Flächen werden durch die Bebauung in Anspruch genommen:

Potentielle Versiegelung durch Überbauung	2.900 m <sup>2</sup>
Teilversiegelung durch Verkehrsflächen (Pflasterbelag), Anrechnung mit 70%	494 m <sup>2</sup>
Teilversiegelung (Rasenfugenpflaster) als Längsparkstreifen Anrechnung mit 50%	74 m <sup>2</sup>
Teilversiegelung von Zufahrten Terrassen, Anrechnung mit 70% ca.	870 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>4.338 m<sup>2</sup></b>

Durch die Neubebauung im Geltungsbereich wird folglich eine Fläche von rund 4.338 m<sup>2</sup> versiegelt. Dies entspricht ca. 31 % des Geltungsbereichs.

### **6.2 Weitere Auswirkungen auf den Naturhaushalt**

Im Rahmen der Baugebietserschließung gehen die Altgrasfluren längs der Wegböschungen auf einer Gesamtflächen von rund 240m<sup>2</sup> verloren.

Der Gehölzbestand auf der Südseite des Hohlwegs wird um 15m Länge verkürzt, was einer Fläche von ca. 40m<sup>2</sup> entspricht. Hierdurch wird die Funktion des Lebensraumtyps "Hohlweg" entscheidend geschmälert, da bei der verbleibenden Restlänge die Gefahr der Unterschreitung von Minimumarealen z.B. bei der Waldeidechse besteht.

### **6.3 Landschaftsbild**

Durch die Rücknahme der Bebauung gegenüber den im Entwurf des Flächennutzungsplans vorgesehenen Grenzen wird der Topographie Rechnung getragen und Verbauung bzw. Überbauung der Hangkante vermieden.

Durch die vorgesehene Gebäudestellung und die intensive Durchgrünung des Baugebiets kann insgesamt gesehen eine Verbesserung der jetzigen Ortsrandsituation erreicht werden.

## **Punkt 7.) Maßnahmen der Grünordnung**

### **7.1 Städtebauliche Gestaltungsabsicht**

Die Gestaltung der Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich, bzw. Wohnweg mit Ausbaquerschnitten von nur 5,00 und 4,75m, der Verzicht auf separate Gehwege und die durchgehende Verwendung von Pflasterbelägen schaffen einen öffentlichen Raum von hoher Aufenthaltsqualität, der von Kindern als Spielfläche mitgenutzt werden kann.

Gleichzeitig werden die für die Erschließung benötigten versiegelten Flächen reduziert und Erschließungskosten gespart.

Aufgrund der exponierten Lage des westlichen Ortsrandes zur freien Landschaft stellt die landschaftliche Einbindung des Baugebiets durch umfangreiche Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen ein Hauptanliegen dieser Planung dar.

### **7.2 Bepflanzung / Erhaltung von Gehölzen und Vegetationsbeständen**

Alle Pflanzmaßnahmen gründen auf J 9 Abs.1 Nr. 25a und b, bzw. Nr. 20 BauGB.

Der wertvolle Gehölzbestand am Hohlweg soll soweit als möglich erhalten werden und ist vor Beeinträchtigungen während der Erschließung des Baugebietes durch Maßnahmen gem. DIN 18920 RSBB zu schützen.

Die Anlage einer vierreihigen standortgerechten Hecke mit 3m breitem Saum auf einer 360m<sup>2</sup> großen öffentlichen Grünfläche im direkten Anschluß an den Gehölzbestand am Hohlweg kompensiert nicht nur die durch die Bebauung unvermeidlichen Gehölzverluste und trägt zur landschaftlichen Einbindung bei, sondern vergrößert insgesamt diesen Lebensraumtyp im Bearbeitungsgebiet.

Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen im Straßenraum wurden hochstämmige, großkronige Laubbäume festgesetzt, deren Artenauswahl sich an der potentiell natürlichen Vegetation orientiert. Um ein in sich geschlossenes Erscheinungsbild der Siedlung zu erreichen, soll durchgängig nur eine der vorgeschlagenen Baumarten verwendet werden.

Die Hecken- und Gehölzpflanzungen auf den privaten Grünflächen dienen der landschaftlichen Einbindung der Baugrundstücke, der Verbesserung des Kleinklimas und erfüllen wichtige Funktionen als Lebensraum für die Fauna.

Fassadenbegrünung:

Rechtsgrundlage bildet der J 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB. Neben ihrem Beitrag zur Luft- und Klimaverbesserung hat die Fassadenbegrünung hauptsächlich bauphysikalisch positive Auswirkungen, wie z.B. Wärmedämmung, Schutz vor Wind- und Schlagregen und Temperatenausgleich der Innenräume. Fassadenbegrünung stellt darüber hinaus ein wichtiges gestalterisches Element dar.

### **7.3 Sonstige Maßnahmen**

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Die Reduzierung wasserundurchlässiger Beläge auf ein Mindestmaß und der Einsatz von Rasenfugenpflaster für die Längsparkstreifen sind Maßnahmen, die die Beeinträchtigungen des Wasser- und Bodenhaushalts möglichst gering halten.

Regenwasserrückhaltung

Das BauGB enthält keine Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Maßnahmen zur Regenrückhaltung. Die Sammlung, Rückhaltung und Weiterverwendung von Niederschlagswasser als Brauch- oder Gartenwasser wird aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen jedoch dringend empfohlen. Damit läßt sich ein wesentlicher Beitrag zur Einsparung von Trinkwasser und zur Entlastung der Kläranlagen leisten. Die stetig steigenden Abwassergebühren machen Maßnahmen zur Regenwassernutzung darüber hinaus auch wirtschaftlich sinnvoll.

Deshalb sollten die Niederschlagswässer der Dachflächen in unterirdischer Regenwasserzisternen geeigneten Volumens (40 l/m<sup>2</sup> Dachfläche) gesammelt und an ein Brauchwassersystem angeschlossen, zur Gartenbewässerung verwendet, oder soweit nötig mit einem Schluckbrunnen versickert werden.

Es wird darauf hingewiesen, daß für die dezentrale Sammlung und Versickerung von Regenwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis (J 7 WHG) oder Bewilligung (J 8 WHG) erforderlich ist.

Durch die Versetzungen von Steil-Satteldächern mit naturroten Eindeckungen und der Gebäudestellung wird versucht den unstrukturierten westlichen Ortsrand von Mühlstetten neu zu gestalten und das weithin sichtbare Gebiet harmonisch in das Landschaftsbild einzufügen.

## **Punkt 8.) Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen**

### **8.1 Erschließung**

Die Haupteerschließung erfolgt über die Breitenloherstraße im Norden, sowie über die Ringstraße im Süden,

Die Durchfahrt zu den im Westen gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen wird ohne Verlagerung der vorhandenen Feldwege erreicht.

### **8.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung obliegt dem Zweckverband zur Wasserversorgung-Rezattalgruppe. Das vorhandene Versorgungsnetz wird ausgehend von der Breitenloherstraße in das Baugebiet erweitert.

So daß die Versorgung mit Trink- und Löschwasser gesichert ist.

### **8.3 Abwasserbeseitigung**

Die Abwässer des Gebietes werden durch ausreichend dimensionierte Rohrleitungen im Mischwassersystem abgeleitet. Vom nordöstlichen Wendehammer ausgehend führt die Entwässerung über eine Dienstbarkeit zum südlichen Wedehammer des Bebauungsplangebiet, wo die Abwässer in einem Stauraum-Kanal münden und dem vorhandenen Wassersystem der Ringstraße zugeführt werden. Regen- und Tagwasser sollten nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickern. Die Speicherung von Regenwasser in Zisternen wird empfohlen.

### **8.4 Energieversorgung**

Die Energieversorgung obliegt dem Fränkischen Überlandwerk. Die notwendigen Anlagen sind vorhanden und werden entsprechend weitergeführt. Die Anschlüsse der Abnehmer erfolgen niederspannungsartig über Erdkabel im Straßenbereich. Die Notwendigkeit einer Trafostation wird im Verfahren geklärt.

### **8.5 Fernmeldeanlagen**

Die Deutsche Bundespost, Bereich Telekom, schließt an ihr bestehendes Fernmeldenetz an. Für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen sind im Straßenraum geeignete Trassen vorgesehen.

### **8.6 Erdgas**

Die Erdgasversorgung obliegt der Mittelfränkischen Erdgasgesellschaft MEG mit Sitz in Ansbach. Ein Erdgasanschluß besteht an der östlichen Bebauungsplangrenze in der Breitenloherstraße.

## **Punkt 9.) Baugebiet in Zahlen**

### **9.1 Bruttofläche**

14.001,048 m<sup>2</sup>

### **9.2 Verkehrsfläche incl. Straßenbegleitgrün und Feldwege**

Feldwege	0.474
Fahrbahnen	0.998
Straßenbegleitgrün	0.118
Längsparker	0.148
	<u>1.738</u>

### **9.3 Öffentliche Grünflächen**

0.375

### **9.4 Netto Baulandfläche incl. private Flächen mit Pflanzgeboten**

11.888 m<sup>2</sup>

### **9.5 Verhältnis Verkehrsfläche zu Bruttofläche**

0,124 --> 12,4 % somit besonders gering

### **9.6 Wohneinheiten**

Einfamilienhäuser 16

### **9.7 Anzahl der Einwohner**

16 WE x 3,5 = 56

### **9.8 Wohndichte**

40,0 EW  
-----  
ha

Die Wohndichte kann als durchschnittlich betrachtet werden und entspricht somit dem Charakter eines Dorfes.

### **9.9 Stellplätze**

Die Flächen für Garagen sind im Planblatt und im Textteil festgesetzt.  
Öffentliche Stellplätze ca. 11 Stück.

Für je drei Wohneinheiten wurden 2 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

***Abgeändert, Georgensgmünd-Roth, den 27. Juli 1995***

**ARCHITEKTURBÜRO**

***Thomas Wenzel***  
***Dipl. Ing. (FH) Architekt***

**LANDSCHAFTSPLANUNG**

***Jörg Ermisch***  
***Dipl. Ing. (FH)***