

**MARKT DÜRRWANGEN
ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
UND GLEICHZEITIGE AUFSTELLUNG DES
BEBAUUNGSPLANES "ZANKENFELD/HASLACH"
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**BEGRÜNDUNG
VOM 13.12.2000^d**

MARKT DÜRRWANGEN

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND GLEICHZEITIGE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "ZANKENFELD" / HASLACH MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG STAND 13.12.2000

1. Planungsrechtliche Vorgaben

Nach dem genehmigten Flächennutzungsplan vom 12.01.1989 ist der Bereich südlich des Altortes Haslach als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in Generalüberarbeitung. Vorab der Genehmigung des neuen Flächennutzungsplanes wird die Genehmigung für die Ausweisung der Wohnbaufläche im Umfang des mit dem Bebauungsplan festgelegten Gebietsumgriffes von 8,07 ha beantragt. Das Genehmigungsverfahren für die FNP-Änderung wird parallel zum Bebauungsplan-Verfahren betrieben.

2. Städtebauliche Begründung der Bauflächenausweisung

Der Ortsteil Haslach der Marktgemeinde Dürrwangen hat sich im vergangenen Jahrzehnt auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes vollzogen. Die bislang konzipierte Bauflächenausweisung ist, insbesondere was die Wohnbauflächen anbelangt, weitgehend erschöpft. Gleiches gilt für die Wohnbauflächen im Kernort Dürrwangen sowie im Nachbarort Halsbach.

Der effektive Bedarf an neuen Wohngrundstücken in der Gemeinde lag in den vergangenen Jahren kontinuierlich zunehmend bei 10 bis 15 Bauplätzen pro Jahr. Die Nachfrage der vergangenen 3 Jahre konnte in Ermangelung erschlossener Wohnbauflächen nicht mehr ausreichend befriedigt werden, so dass derzeit ein Nachfragestau von ca. 14 Grundstücken besteht, der weder in Dürrwangen noch in einem der anderen Orte befriedigt werden kann. Die Nachfrage steigt aber ständig und es zeichnen sich bereits Abwanderungstendenzen aus der Marktgemeinde in benachbarte Städte und Gemeinden ab, denen der Marktgemeinderat aus gesellschaftspolitischen Gründen entschieden begegnen möchte.

Die verstärkte Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Wohnbauflächen hat den Marktgemeinderat deshalb bewogen, in Haslach ein neues Wohnbaugebiet zur Deckung des mittelfristigen Bedarfes zu erschließen, nachdem hier, im Gegensatz zu allen anderen Ortsteilen, schnell und günstig erschließbares Wohnbauland zur Verfügung steht.

Die verkehrliche Anbindung an den Ort ist problemlos über die Zankenfeldstraße möglich.

Die Wasser- und Energieversorgung des Gebietes ist durch Erweiterung der vorhandenen Netze sicherzustellen. Die Abwasserbeseitigung über die Kläranlage Dürrwangen kann grundsätzlich bewerkstelligt werden. Art und Umfang der Anpassungserfordernisse der Abwasserbeseitigungsanlage werden im Rahmen einer fachtechnischen Planung, parallel zur Erschließungsplanung, geklärt.

Während des laufenden Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplanes ist bekannt geworden, dass das geplante Wohngebiet Zankenfeld/Haslach im Bereich eines geplanten Trinkwasserschutzgebietes IIIa Haslach/Matzmannsdorf, der Fernwasserversorgung Franken, zu liegen kommen soll.

Der für dieses Gebiet vorgeschlagene Schutzgebietskatalog trifft unter § 3 Punkt 6.2, neben verschiedenen Auflagen, eine Festlegung, wonach die Ausweisung von Baugebieten in der Schutzzone IIIa nicht mehr zulässig sein soll.

Unabhängig davon, dass die Schutzgebietsverordnung noch nicht rechtskräftig ist, kann die Marktgemeinde Dürrwangen diese unbegründete und nicht nachvollziehbare Festlegung des Ausschlusses der örtlichen Entwicklung von Haslach und auch anderer Ortsteile nicht akzeptieren, da hierdurch die Gemeindeentwicklung zugunsten nichtortsbezogener Entwicklungsbereiche und zu Lasten der örtlichen Entwicklungserfordernisse unzumutbar einschränkend benachteiligt werden würde.

Mit der planungshoheitlich begründeten Zurückweisung der unzumutbaren Entwicklungseinschränkungen verschließt sich der Marktgemeinderat keineswegs grundsätzlich den Belangen der Allgemeinheit zur Trinkwassersicherung.

Der Marktgemeinderat fordert allerdings die Fernversorgung Franken und die sonstigen, zuständigen Behörden auf, die Schutzgebietsverordnung so zu formulieren, dass im Hinblick auf die Trinkwasserentnahme aus dem Gemeindegebiet des Marktes Dürrwangen ein gerechter und angemessener Interessensausgleich zwischen den Belangen der Allgemeinheit und den Belangen der Marktgemeinde Dürrwangen für eine geordnete Siedlungsentwicklung hergestellt wird.

Der Marktgemeinderat hält aus siedlungspolitischen und städtebaulichen Gründen entschieden an der Ausweisung des neuen Wohngebietes Zankenfeld in Haslach fest.

Zur Wahrung der Belange des Trinkwasserschutzes setzt der Bebauungsplan dagegen für seinen gesamten Geltungsbereich eine Reihe wasserrechtlicher Auflagen fest, die für jeden Grundstückseigentümer im Bebauungsplangebiet "Zankenfeld/Haslach" bindend sind.

Die vorhandene ausgeräumte Feldflur im Süden Haslachs weist keine natur- und landschaftsschutzbezogenen Qualitäten auf, die einer Besiedlung entgegenstehen könnten. Im Gegenteil, der unvermittelt gegenüber der freien Landschaft endende südliche Ortsrand bedarf einer landschaftsbezogenen Arrondierung.

Die topographischen Gegebenheiten sowie die vorhandene Nutzungsverteilung der Bauflächen im Ort lassen bei gleichzeitiger Berücksichtigung einer wirtschaftlichen, auf die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen bezogenen Ortsentwicklung, die Wohnbauflächenerweiterung nach Süden aus städtebaulicher Sicht geboten erscheinen.

Mit der Entwicklung des neuen Wohnbaugebietes soll die Ortsabrundung und landschaftsbezogene Eingrünung nach Süden, Osten und Westen erreicht werden.

3. Begründung der Wohnbauflächenausweisung

Der ursprünglich überwiegend landwirtschaftlich geprägte Ort Haslach hat sich in den vergangenen Jahren infolge der starken Umstrukturierung in der Landwirtschaft zunehmend zu einem Wohnort entwickelt.

Ursprünglich gemischt genutzte Grundstücke des Altortes dienen zwischenzeitlich überwiegend dem Wohnen. Aufgrund der ruhigen, landschaftlich schönen Lage ist Haslach zu einem bevorzugten Wohnstandort in der Gemeinde geworden.

Die Nachfrage ist ausschließlich auf Wohngrundstücke ausgerichtet. Demnach ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, angrenzend an die bestehenden Wohnbauflächen des Altortes, gerechtfertigt. Die etwa 60-70 geplanten Wohneinheiten können nach Bedarf abschnittsweise erstellt werden.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO wird zur Vermeidung von Störungen und Fehlentwicklungen auf folgende Nutzungen beschränkt:

1. Wohngebäude
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die im Allgemeinen Wohngebiet ansonsten üblicherweise zulässigen Nutzungen sowie Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden in diesem Gebiet aus o.g. Gründen ausdrücklich nicht zugelassen.

Nachdem der Umstrukturierungsprozess vom landwirtschaftlich geprägten Dorf zum Wohnort noch nicht vollständig abgeschlossen ist, können Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen, die an das Allgemeine Wohngebiet angrenzen, nicht ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan trifft deshalb eine Duldungsfestsetzung, die von den Siedlern zu akzeptieren ist.

4. Begründung des vorgesehenen Maßes der Nutzung

Die zulässige bauliche Dichte in dem geplanten Wohnbaugebiet wird von 3 Faktoren bestimmt:

- 4.1 von der überwiegenden Nachfrage nach freistehenden Einfamilienwohnhäusern,
- 4.2 von der politischen und städtebaulichen Zielsetzung, den nicht vermehrbaren Grund und Boden unter Berücksichtigung der Nachfrage bestmöglich auszunutzen,
- 4.3 bezüglich der Größe, der Höhenentwicklung und der Ausnutzung der Gebäude von Ortsbildgestalterischen Erfordernissen.

Die diesbezüglichen Festsetzungen im Bebauungsplan dienen der Ermöglichung einer für den Ortsteil Haslach angemessenen Grundstücksausnutzung, sollen aber gleichzeitig missbräuchlicher, nicht gewünschter Nutzung vorbeugen. Aus diesem Grund wird das Höchstmaß der Geschossflächenzahl sowie die zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässige Zahl der Wohnungen in einem Gebäude festgesetzt.

5. Bauliches Konzept, städtebauliche Gestaltung

Die Anordnung der Gebäude wird einerseits bestimmt von der wirtschaftlichen Ausnutzung des Baugebietes, andererseits von der politischen Zielsetzung, für möglichst viele Gebäude eine optimale Ausrichtung in Bezug auf die Besonnung zu erhalten. Darüber hinaus soll die Baukörperstellung eine gute Orientierung im Baugebiet ermöglichen, der Entstehung von Monotonie entgegenwirken und in den Gebietsrandlagen den städtebaulich gewünschten, Ortsbildbedeutsam-verträglichen Übergang zur freien Landschaft bewirken.

6. Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen nehmen bewusst Bezug auf die Maßstäblichkeit, die Art und Form der örtlich vorhandenen Gestaltungselemente. Die Gestaltungsfestsetzungen sollen die Integration des neuen Baugebietes in den Gesamtort bewirken. Dabei spielt die Erhaltung einer möglichst ruhigen Dachlandschaft eine wichtige Rolle. Aus diesem Grund ist auch der Ausbau nur der ersten Dachgeschossenebene zugelassen. Aufenthaltsräume in der Ebene über dem ersten Dachgeschoss sind unzulässig.

7. Grünordnung

Die geplante Grünordnung knüpft an die dürftigen Ansätze der bisherigen Ortsrandeingrünung an. Bei der Konzipierung der städtebaulichen Ordnung wurde besonderer Wert darauf gelegt, dass sich die Bebauung um eine "grüne Mitte" entwickeln kann, die einen verkehrssicheren Spiel-, Aufenthalts- und Kommunikationsbereich darstellt.

Die Planung sieht nicht nur als Ausgleich für die zu besiedelnde Fläche, sondern insbesondere zur Einbindung des Wohngebietes in die ansonsten ausgeräumte Landschaft eine raumbildende Durchgrünung der Quartiere sowie eine abgestufte Randbepflanzung des Gebietes nach allen Seiten vor. Dabei wird die dichte Randbepflanzung den privaten Grundstücken zugeordnet. Randflächen im Nordosten und Westen des Neubaugebietes werden mit Streuobstanpflanzungen bestückt, die eine gute Einbindung des neuen Siedlungskörpers in die Landschaft bewirken. Die Gehölzpflanzungen, mit und ohne Standortbindung, sind auf heimische Arten beschränkt.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht bebauten Freiflächen sollen bewirken, dass die Versiegelung der Oberfläche so gering als möglich und die Versickerungsfähigkeit des Bodens so groß als möglich bleibt.

8. Erschließungskonzept

8.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung bindet an das örtlich vorhandene Straßen- und Wegenetz an und ist in den Anschlussbereichen verkehrsgerecht auszubauen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine schleifenartige Durchfahrung mit angehängten Stichwegen, die in Gemeinschaftswohnhöfen enden. Diese Wohnhöfe sind so gestaltet und dimensioniert, dass sie den normalen Verkehrserfordernissen gerecht werden. Die Verkehrsflächen sollen als verkehrsberuhigter Bereich ausgeführt werden.

Die Trassenbreite der Hapterschließungsschleife ist auf 6,50 m festgelegt und beinhaltet angrenzend an private Flächen einen mindestens 0,50 m breiten Abstands-Rasenpflasterstreifen, so dass sich die Fahrbahnbreite in einzelnen Bereichen auf 5,50 m reduziert. Im Bereich der Erschließungsstiche verbleibt bei gleicher Randausbildung eine maximale Fahrbahnbreite von 4,50 m.

Entlang der Hapterschließungsachse sind die für das Gebiet notwendigen öffentlichen Stellplätze (Besucherstellplätze) vorgesehen. Damit soll erreicht werden, dass sich der öffentliche Verkehr möglichst wenig in die ruhigeren Wohnbereiche hinein erstreckt.

Zur Erreichung einer kurzen Fußgänger Verbindung zwischen dem neuen Wohngebiet und der Ortsmitte wurden 2 Fuß- und Radwege unabhängig von den gemischt genutzten Verkehrsbereichen vorgesehen.


8.2 Ver- und Entsorgungseinrichtung

Die zur Erschließung des Gebietes notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Kanal, Wasser und Stromleitungen werden an das örtlich vorhandene Netz angebunden.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche			8,070 ha	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet	5,397 ha	66,88 %		
Ortsrandeingrünung	0,468 ha	5,80 %		
Summe der Baugebietsflächen	5,865 ha	72,68 %	5,865 ha	72,68 %
Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung	0,818 ha	10,14 %		
Geh- und Radwegflächen	0,070 ha	0,87 %		
Feldweg	0,033 ha	0,41 %		
Verkehrsgrün	0,040 ha	0,49 %		
Summe Verkehrsflächen	0,961 ha	11,91 %	0,961 ha	11,91 %
Öffentliche Grünflächen	0,314 ha	3,89 %		
Streuobstwiesen	0,930 ha	11,52 %		
Summe Grünflächen	1,244 ha	15,41 %	1,244 ha	15,41 %

Aufgestellt:
Stuttgart, 13.12.2000


FREIE PLANUNGSGRUPPE 7
Dipl.-Ing. J. Mayer-Eming

669 12120001