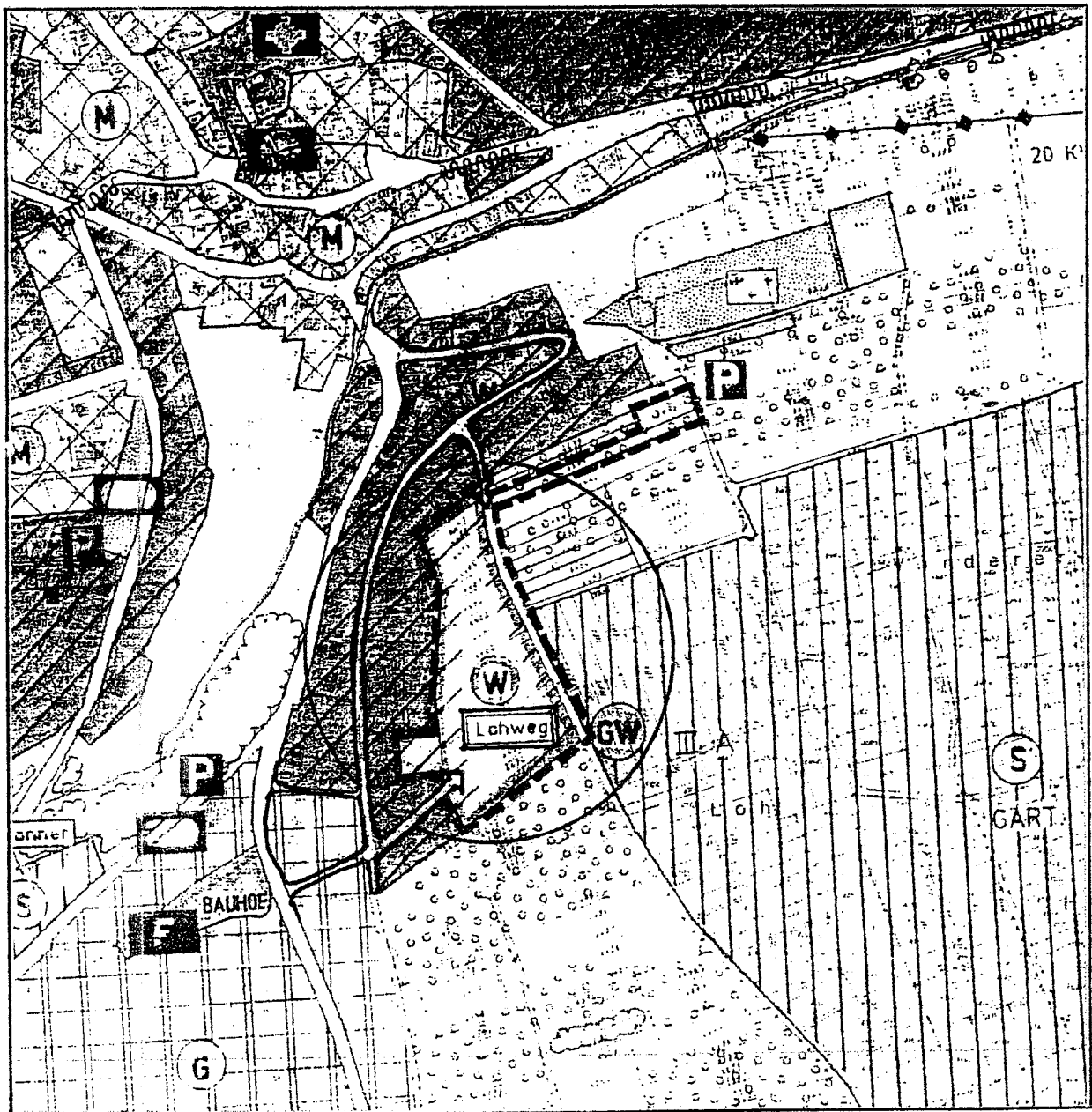


BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN „LOHWEG“

GEMEINDE WIMSHEIM/ ENZKREIS



Gefertigt: Im Auftrag der Gemeinde Wimsheim
Architekturbüro J. Weller, Mönsheim

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN „LOHWEG“

GEMEINDE WIMSHEIM/ ENZKREIS

INHALT:

1. PLANUNGSGEBIET

- a) BESTANDSSITUATION
- b) GEBIETSABGRENZUNG

2. EINFÜGUNG IN VORGEORDNETE PLANUNGEN

- a1) REGIONALPLAN 2000 NORDSCHWARZWALD (RP 2000)
- a2) R- PLAN 2015 NORDSCHWARZWALD
- b) FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

3. PRÜFUNG DER UVP- PFLICHTIGKEIT

4. ANSTÖSSE FÜR DIE BEBAUUNGSPLANUNG UND AUSGANGSLAGE FÜR DIE PLANUNG

- a) ENTWICKLUNGSANSTÖSSE
- b) AUSGANGSSITUATION UND RAHMENVORGABEN FÜR DIE PLANUNG
- c) WIRKUNGSANALYSE FÜR DEN BEREICH DES FERNSEHUMSETZERS

5. BESITZVERHÄLTNISSE UND BODENORDNUNG

6. VER- UND ENTSORGUNG UND GEO- HYDROLOGISCHE ASPEKTE

7. PLANUNGSKONZEPTION

7.1 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

- a) Planungsprogramm und städtebaul. Hauptziele
- b) Verkehr
- d) Grünordnung

7.2 DETAILBEGRÜNDUNG EINZELNER TEXTLICHER FESTSETZUNGEN

7.3 TEILÄNDERUNG BBPL „LOHWEG-STEIG“

8. KONFLIKTANALYSE UND KOMPENSATIONSBESCHREIBUNG

- a) Auswirkungen der Bebauungsplanung
- b) Abwägung

9. ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNGEN

9.1 ÜBERSCHLÄGIGE FLÄCHENBERECHNUNGEN

9.2 ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENSCHÄTZUNG + AUSSAGEN ZUR VORGESEHENEN FINANZIERUNG

10. ZUSAMMENSTELLUNG DER BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

1. PLANUNGSGEBIET

a) BESTANDSSITUATION

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Wimsheim und besteht- ausgenommen das bereits bebaute Grundstück Grundweg 4- ausschließlich aus Obstbaumwiesen; die durchschnittliche Geländeneigung beträgt -bei einem Höhenunterschied von insgesamt ungefähr 18 m- ca 8,5- 9% in nördlicher Richtung.

Im Norden und Westen grenzen bestehende Wohnbaugebiete aus jüngerer Zeit an.

Im Osten wird das engere Planungsgebiet bis ungefähr zur Gebietsmitte auf halber Höhe durch einen heute im wesentlichen baumlosen Wiesengürtel abgegrenzt: Hier besteht in der Restrukturierung der ehemaligen Obstbaumbestände beträchtliches Aufwertungspotential; im südlichen Teil grenzt ein im FNP dargestelltes, großflächiges Sondergebiet/ Gartenhausgebiet an: Bislang werden im Nahbereich des Planungsgebietes nur einzelne Grundstücke entsprechend genutzt und eingezäunt; mit einer Verstärkung entsprechender Nutzungstendenzen ist in der Zukunft jedoch zu rechnen

Der Abstand von der südlichen Gebietsgrenze zur nach Süden in Richtung Autobahn noch ca 8- 10 m höher liegenden Hangscheitellinie beträgt ca 150 m, wodurch die Lärmemissionen der Autobahn weitgehend abgeschirmt werden: Es handelt sich daher bei vorliegendem Baugebiet um einen der ruhigsten Bereiche Wimsheims; wie auch im Baugebiet selbst, besteht die Bestandsnutzung hier ausschließlich aus Obstbaumwiesen.

Bezüglich der Beschreibung und Bewertung der Landschafts- und Natursituation wird auf den GRÜNORDNUNGSPLAN (s. Anl. 3 b der BBPL- Bestandteile) verwiesen.

b) GRENZBESCHREIBUNG

Das Planungsgebiet umfaßt eine Bruttofläche von ca 1,95 ha und wird- im Uhrzeigersinn beschrieben- folgendermaßen begrenzt:

Im Norden durch die Nordwestgrenze von Flst.Nr. 4456 (= Südostgrenzen der Wohnbaugrundstücke Lohweg 13- 19) und durch die Nordwestgrenze des Wirtschaftsweges Flst.Nr. 4455.

Im Osten durch die Ostgrenze des Wirtschaftsweges Flst.Nr. 4455 bis zur Nordwestecke von Flst.Nr. 4441. Weiter entlang der Nordwestgrenze von Flst.Nr. 4441, der West- und Nordwestgrenze von Flst.Nr. 4438, der Westgrenze des Wirtschaftsweges Flst.Nr. 4437 und der Südostgrenze von Flst.Nr. 4441. Ab der Südwestecke von Flst.Nr. 4441 folgt die Abgrenzung wieder der Ostgrenze des Wirtschaftsweges Flst.Nr. 4455 bis auf Höhe der Südgrenze von Flst.Nr. 4475.

Im Süden durch die Südgrenze von Flst.Nr. 4475 bis zum südöstl. Eckpunkt von Flst.Nr. 264/41 (Breitlohweg 10).

Im Westen durch die Ostgrenzen von Flst.Nr. 264/41 (Breitlohweg 10), des Breitlohweges (Flst.Nr. 264/36, Breitlohweg 3 (Flst.Nr. 264/33), der Süd- West- und Nordgrenze von Breitlohweg 4 (Flst.Nr. 264/32). Im Weiteren folgt die Abgrenzung den Ostgrenzen von Breitlohweg 5 und 3 und den Flst.Nrn. 264/25, 264/21, 264/18 und 264/13, zurück zum Ausgangspunkt der Grenzbeschreibung.

2. EINFÜGUNG IN VORGEORDNETE PLANUNGEN

a1) REGIONALPLAN 2000 NORDSCHWARZWALD (RP 2000)

Da sich die Regionalplanfortschreibung (R- Plan 2015 Nordschwarzwald) noch im Aufstellungsverfahren befindet, wird der rechtskräftige Regionalplan 2000 (RP 2000), der am 8. Oktober 1990

genehmigt wurde, wird –entsprechend seinen nachfolgend stichworthaft beschriebenen Planungszielen- ergänzend als Planungsgrundlage herangezogen.

Wimsheim ist im RP 2000, als Teil des Nahbereiches Heimsheim, dem Kleinzentrum Heimsheim und im Landesentwicklungsplan der Verdichtungsrandzone der Ballungsräume Karlsruhe und Stuttgart, sowie dem Mittelbereich Pforzheim mit dem Oberzentrum Pforzheim zugeordnet. "

Der RP 2000 stuft den Ort als "Gemeinde ohne zentrale Orte" ein.

Für jede Gemeinde ist grundsätzlich mindestens die am Eigenbedarf orientierte wohnbauliche Entwicklung zu sichern. Folgende Einzelziele werden benannt:

- * Erhalt und Neubau von Wohnungen innerhalb der bebauten Ortslage ist Vorrang gegenüber Neubaugebieten an Ortsrändern zu geben.
- * Dennoch erforderliche Neubaugebiete sollen in zumutbarer Entfernung zum Versorgungsschwerpunkt (=Ortsmitte) errichtet werden.
- * Minderung des Auspendlerüberschusses in die Nachbarregionen "Mittlerer Neckarraum" und "Mittlerer Oberrhein".

Im RP ist vorliegendes Baugebiet als „geplante Siedlungsfläche“ enthalten; am Ostrand des Baugebietes enthält die RP 2000- Raumnutzungskarte die Darstellung eines „*schutzbedürftigen Bereiches für Naturschutz und Landschaftspflege*“, der zugleich „*Bestandteil eines großräumig ausgewiesenen Erholungsraumes*“ ist.

In der Karte Wasserversorgung ist der Bereich als „*geplantes Wasserschutzgebiet, Kat. Ia/b= besonders vorrangig*“ dargestellt: Mittlerweile ist die Gesamtzone durch Rechtsverordnung des LRA Enzkreis als „*weitere Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes Lerchenhof*“ festgesetzt worden.

Karte Richtfunkstrecken/ Schienennetz: Lage an der Richtfunkstrecke Schömburg- Langenbrand-Asperg= Nach Auskunft der T- Mobile Deutschland GmbH v. 12.6.03 „*besteht auch bei einer Wohnbebauung der direkten Umgebung (Anmerkung: des Sendemastes) keine Gefährdung*“.

a2) R- PLAN 2015 NORDSCHWARZWALD

Obwohl noch nicht rechtskräftig, werden hinweisend die wesentlichsten , direkt auf vorliegendes Siedlungsvorhaben bezogenen neuen Aussagen nachfolgend stichworthaft wiedergegeben:

- Wohnbaulandausweisung mindestens am Eigenbedarf zu orientieren
- Berücksichtigung des Orts-+ Landschaftsbildes, des Siedlungscharakters, sowie der topografischen und klimatischen Gegebenheiten
- Sicherung der Bauflächen- Eigenentwicklung bei Orientierung am örtlichen Bedarf (ohne Wandlungsgewinne) und Gewährleistung der örtlichen Grundversorgung
- Angestrebte Siedlungsdichte bei neuen Bauflächenausweisungen= 50 EW/ ha; vorliegend ergeben sich 62 EW/ ha (s. überschl. Berechnungen)

b) FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Die im Jahr 2000 abgeschlossene FNP- Fortschreibung beinhaltet die mit den Fachbehörden abgestimmte Darstellung des vorliegenden Baugebietes als Abrundung des bestehenden Wohngebietes „Lohweg- Steig“. Es werden folgende grundsätzlichen Entwicklungsziele benannt:

- Schaffung von „*Siedlungsflächen, die zu einem funktionsfähigen Teil eines gewachsenen Landschaftshaushaltes werden und Naturräume, die in die Siedlungsräume hineinwirken, das ist das Ziel*“

- „Charakteristisch sind die Wimsheim umgebenden, großflächigen Streuobstwiesen“
- Der öffentliche Raum soll nach dem Prinzip der Mehrfachnutzung gestaltet werden= Schaffung von verkehrsberuhigten Zonen als Verkehrs- und Kommunikationsbereiche
- Wimsheim wird unter den Schwesterorten des Nahbereiches den „*eher als ländlich geprägten Orten*“ zugeordnet, was sich auch in den Baustrukturen neuer Siedlungsbereiche manifestieren soll
- Im Zusammenhang mit der Entstehung neuer Siedlungsgebiete sollen auch zusätzliche GE- Flächen bereitgestellt werden, um die Auspendlerquote niedrig zu halten.
- Als generelle Ziele für die verbindliche Bauleitplanung werden genannt:
 - * Sicherstellung der Landschaftseinbindung durch topografische Anpassung und/ oder grüne Rand-Bereiche+ Eingriffsminierungsmaßnahmen innerhalb
 - * Erhaltung der Maßstäblichkeit des Siedlungsbildes bei angemessener Verdichtung und der Schaffung grünbestimmter Übergänge zur freien Landschaft.
- Es wird ein an der Eingriffsintensität auszurichtender Anteil von Ausgleichsflächen- und Maßnahmen gefordert. Konkret werden im FNP folgende, direkt gebietsbezogenen Maßnahmen angeregt:

„Die Fläche liegt am östlichen Ortsrand im Übergang zu den als Sondergebiet ausgewiesenen Gärten. Sie ist geprägt von Streuobstwiesen. Unter Beibehaltung der Streuobstbestände als neuer Ortsrand kann behutsam eine neue Wohnbaufläche entwickelt werden, die sich landschaftsgerecht einfügt.

Insgesamt ist von einer mittleren Beeinträchtigungsintensität auszugehen. Besondere Bedeutung kommt dabei den Schutzgütern Arten und Biotope+ Landschaft zu. Im Sinne der Eingriffsvermeidung wird der östliche Randstreifen mit dem Obstbaumbestand auf ca 5- 10 m Breite nicht bebaut. Bestehende Obstbäume in dem Gebiet sollten weitgehend erhalten bleiben. Da die Fläche keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufnehmen kann, müssen diese in den Sammelausgleichsflächen (Anmerkung: Besser wäre jedoch die direkt dem Eingriff zugeordnete Kompensation im direkten Nahbereich des Planungsgebietes) realisiert werden“.

3. PRÜFUNG DER UVP- PFLICHTIGKEIT

Da das vorgeschriebene Screening- Verfahren weder in Bezug auf die Vorhabenbewertung der Anlage 1 zum UVP- Gesetz, noch bezüglich der in Anlage 2 zum UVP- Gesetz benannten Kriterien eine UVP- Pflichtigkeit des Vorhabens auch nur ansatzweise erkennen lässt, wie auch der Aufstellungsbeschluß vor dem im „EAG Bau“ benannten Termin erfolgt ist, stellt die Gemeinde Wimsheim fest, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

4. ANSTÖSSE FÜR DIE BEBAUUNGSPLANUNG UND AUSGANGSLAGE FÜR DIE PLANUNG

a) ENTWICKLUNGSANSTÖSSE

Im Entwurf des FNP „Heckengäu“ aus dem Jahr 1986 war zunächst der Gesamtbereich zwischen dem Lohweg und dem Feldweg Flst.Nr. 4455, der am Fernmeldeumsetzer vorbeiführt, enthalten. Das RP Karlsruhe hat als Raumordnungsbehörde - im Zuge einer Umverteilung der Baulandzuwachsflächen innerhalb der Gemeinden des Verwaltungsverbandes- einen Teil dieser Fläche aus diesem Entwurf wieder herausgestrichen. Aus diesem Grunde konnte der Bebauungsplan „Lohweg- Steig“ damals nur für den jetzigen Geltungsbereich erlassen werden.

Bereits damals hatte der Gemeinderat signalisiert, bei einer Fortschreibung des FNP diese herausgestrichene Fläche wieder aufzunehmen, was inzwischen auch geschehen ist.

Da die bestehenden Baugebiete, abgesehen von den üblicherweise „auf Vorrat gehaltenen“ privaten Restbauflächen, weitgehend bebaut sind, hat sich in den letzten Jahren- überwiegend aus örtlichem Bedarf resultierend- ein erheblicher Nachfragdruck nach Bauplätzen für insbesondere Individualbauformen aufgebaut.

Nachdem seitens des überwiegenden Teiles der Grundstückseigentümer dieser Zone mehrfach schriftlich der Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich gestellt worden war, hat der Gemeinderat den Beschluß zur Beauftragung eines Maßnahmeträgers zur Vorbereitung und Durchführung eines freiwilligen Bodenordnungsverfahrens und der Erschließung des Gebietes, sowie der Beauftragung entsprechender Fachplaner gefasst.

b) AUSGANGSSITUATION + RAHMENVORGABEN FÜR DIE PLANUNG

Aus den vorbeschriebenen raumordnerischen Zielen und den Planungsinhalten der FNP- Fortschreibung lassen sich die generellen, wesentlichen Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung und die erforderlichen landespflegerischen Einbindungs- und Ausgleichsziele ableiten.

Konkrete Rahmenvorgaben für die Planung waren bereits bei der Bebauungsplanung für „Lohweg-Steig“ erarbeitet und als nachrichtliche, skizzenhafte Eintragung außerhalb des BBPL- Geltungsbereiches dargestellt worden. Im Einzelnen sind dies

- * Erschließungsanbindung als Weiterführung des Breitlohweges zum Straßenanschluß zwischen Lohweg 11 und 13 im Bereich des entsprechend auszubauenden Feldweges Flst.Nr. 409
- * Weiterführung des Fußweges Flst. Nr. 246/18 im Bereich des Kinderspielplatzes
- * Ergänzung des Kinderspielplatzes durch flächenmäßige Abrundung
- * Weiterführung des Pflanzgebotsrandstreifens am südlichen Gebietsrand
- * Qualifizierung als ALLGEM. Wohngebiet (WA) in Nutzungsangleichung an „Lohweg- Steig“
- * Einbeziehung des Grundstückes Grundweg 4 und gleichzeitige Teiländerung des BBPL'es „Lohweg- Steig“. Zur Begründung wird auf Kap. 7.3 verwiesen.

c) WIRKUNGSANALYSE FÜR DEN BEREICH DES FERNSEHUMSETZERS

Hierzu liegt eine verbindliche Erklärung der T- Mobile Deutschland GmbH vom 12.6.03 vor die, weil sie die Problematik umfassend beschreibt, nachfolgend wie folgt wiedergegeben wird:

„T- Mobile Deutschland betreibt auf dem Funkmast im Gewann „Loh“ eine Mobilfunkantenne zur Versorgung der Gemeinde Wimsheim. Für die Antenne, sowie die anderen an dem Mast montierten Funksysteme, liegt eine Standortbescheinigung der Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post (RegTP) vom 1.10.01 vor.

Diese Standortbescheinigung legt einen Sicherheitsabstand von 4,16 m rund um die Antenne fest. Außerhalb dieses Sicherheitsabstandes ist nach den derzeit wissenschaftlich anerkannten Grenzwerten, die den heutigen Stand von Forschung und Technik darstellen, von keiner Gesundheitsgefährdung auszugehen. Da die Antenne in einer Höhe von 48 m über Grund betrieben wird, besteht auch bei einer Wohnbebauung der direkten Umgebung keine Gefährdung.

Vor einigen Wochen hat Ihre Nachbargemeinde Mönshheim ein Gutachten zur „Belastung“ durch elektromagnetische Felder von Sendeanlagen in Auftrag gegeben. Ihre Situation in Wimsheim ist mit der in Mönshheim durchaus vergleichbar, abgesehen von der Tatsache, dass auf dem Fernsehumssetzer in Mönshheim insgesamt 8 Mobilfunkantennen statt wie bei Ihnen nur eine betrieben werden.

Das Gutachten hat ergeben, dass die Strahlungsdichte sehr deutlich durch den Sender Mühlacker dominiert wird. An sämtlichen Meßpunkten unterschritten die Mobilfunkanlagen in der Summe die

gesetzlichen Grenzwerte um ein Vielfaches (der höchste gemessene Wert betrug 1,733 Mikrowatt/qm; dies entspricht weniger als 0,1 Prozent des Grenzwertes!). Vor diesem Hintergrund können Sie ohne Bedenken die geplante Baulandumlegung durchführen.“

5. BESITZVERHÄLTNISSE UND BODENORDNUNG

Mit Ausnahme der bestehenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, sowie der Wiesengrundstücke Flst.Nrn. 4438 und 4441, verfügt die Gemeinde über keinen Grundbesitz im Planungsgebiet. Es ist vorgesehen, die Neuordnung der Grundstücksstruktur und der Rechtsverhältnisse im Wege einer „freiwilligen Umlegung“ zu verwirklichen. Sollte dies nicht gelingen, wäre die Durchführung eines amtlichen Umlegungsverfahrens nach den §§ 45 BauGB erforderlich.

6. VER- UND ENTSORGUNG UND GEO- HYDROLOGISCHE ASPEKTE

Die Frischwasser- und die Stromversorgung können als gesichert betrachtet werden. Der Standort für eine eventuell erforderliche Umspannstation wird in Abstimmung mit dem zuständigen EVU (EnBW) festgelegt werden.

Aus der Bebauung des westlich angrenzenden Baugebietes „Lohweg- Steig“ sind bezüglich des Auftretens von Schicht- oder Grundwasser, bzw. problematischer Gründungsverhältnisse, keine negativen Erfahrungen bekannt geworden.

Da aber- nach Auskunft der Gemeinde- mit einer dem Gewerbegebiet „Breitloh- West“ vergleichbaren geologischen Struktur gerechnet werden kann, wird aus dem für dieses Gebiet vorliegenden Gutachten (Unters.bericht Nr. 1701 v. 2.5.00/ Büro f. Ingenieurgeologie J. Schmitt, Vaihingen/ Enz- Roßwag) abgeleitet, dass auch in vorliegendem Baugebiet keine durchgängig geeigneten Bedingungen für eine zwingende dezentrale Versickerung der Regenwässer vorliegen.

Aus diesem Grunde wird ein sogenanntes „modifiziertes Mischsystem“ zur Gebietsentwässerung gewählt: Dabei werden nur die häuslichen Schmutzwässer (der Anschluß von Drainagen ist nicht zugelassen) und die Oberflächenwässer der Straßen und Wege (Lage in Wasserschutzgeb. Zone IIIa) in einem Mischkanal gefasst und der Kläranlage zugeleitet.

Der Großteil der Dachflächenwässer wird gesondert in einem Trennkanal erfaßt, der- zusammen mit den gesammelten Oberflächenwässern des Wegseitengrabens des Feldweges Flst.Nr. 409- in einen am Nordrand des in den BBPL einbezogenen Flst.Nr. 4441 vorgesehenen, offenen Graben eingeleitet wird: Mit einer Länge von ca 170 m verfügt dieser Graben über ein ausreichendes Rückhalte- und Versickerungsvolumen zur Zwischenspeicherung und gedrosselten Weiterleitung der Regenwässer. Diese erfolgt dann ab dem Grabenende über einen in den Feldweg 4437, bzw. den Lohweg einzuleitenden Kanal, zum Friedhofsgebäudevorplatz und weiter zum Heuweg. Im weiteren Verlauf wird wieder ein offenes Grabensystem oder ein Regenkanal die Weiterleitung zum Grenzbach übernehmen.

Da insofern dem Kanalsystem und der Kläranlage nur Schmutzwässer und die mehr oder weniger belasteten Belagwässer zugeleitet werden, während gleichzeitig die Abflüsse des bestehenden Wegseitengrabens entlang des Werges 409 abgekoppelt werden, kann davon ausgegangen werden, daß die Kapazitäten des bestehenden Kanalsystems und der Kläranlage zur Aufnahme der zusätzlichen Abwassermengen ausreichen werden.

7. PLANUNGSKONZEPTION

7.1 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

a) Planungsprogramm und städtebauliche Hauptziele

- Dem Planungsprogramm werden vorläufig, angelehnt an die Vorgaben des RP 2000, des FNP und des aktuellen Bedarfes, ausschließlich Individualbauformen wie freistehende EFH's, Doppel-

häuser, sowie Gebäude in 1- seitigem Grenzanbau (als Sonderform des Doppelhauses) zugrundegelegt.

Die Bauweisenfestsetzung des „1- seitigen Grenzanbaues“ führt zu einer Auflockerung der Gebäudefluchten insbesondere am südlichen Gebietsrand und hat darüberhinaus folgende Vorteile: Unabhängig zu errichtende Gebäude, unabhängige bauliche Gestaltung (Fassadenausbildung, Dachgestaltung- und Neigung); mögliche Terrassennutzung der Garagendächer bei Anschluß an Nachbarbrandwand.

Sowohl bedarfsbezogen aus wirtschaftlichen Gründen, als auch im Hinblick auf die in der Regel kleinen Einwurfflächen (Zerschneidung der Grundparzellen durch Halbierung der 1.- Gebietsausweisung (s. Kap. 4a)) und die beim vorgesehenen Flächenabzug von 30+ 10% entsprechend beschnittenen Zuteilungsansprüche, werden relativ kleine Baugrundstücke gebildet: Dies führt dann zu einer Durchschnittsgrundstücksgröße von ca 400 qm.

- Die Gebäudeausrichtungen und seitlichen Grundstücksbegrenzungen werden in der Regel senkrecht zur Straße geführt, um so zwickelfreie Grundstücksausnutzungen zu ermöglichen.
- Berücksichtigung der Verschattungsproblematik in der gegebenen Nordhangsituation durch entspr. versetzte Anordnung der Bauflächen. Solarenergetisch optimierte Ausrichtung der Dachflächen nach Süd-Süd-Ost, bzw. Süd- Westen.
- Bildung eng gefaßter Straßenräume schafft räumlich ables- und erlebbare öffentliche Bereiche und im Rückbereich zusammengefaßte Innengrünzonen.
- Die durchgängige Qualifizierung als ALLGEMEINES WOHNGEBIET trägt den o.b. Nutzungsansprüchen, der Abstimmung auf die Nachbargebietsnutzung, aber auch den gegebenen Umwelteinflüssen Rechnung.

b) Verkehr

Die Zwangspunkte hinsichtlich der Anschlüsse ans bestehende Verkehrssystem sind bereits oben beschrieben worden. Zur Beruhigung des Gebietsverkehrs erfolgt der Übergang vom Breitlohweg über einen Straßenversatz im Bereich der derzeitigen Wendeplatte. Erhebliche Bremswirkung entsteht durch die beim Anschluß zwischen Lohweg 11 und 13 aus den örtlichen Gegebenheiten resultierende Straßenverengung.

Die Planstraße, wie auch die Stichstraßen werden als „verkehrsberuhigte Zonen“ mit Mischfunktion= keine höhenmäßige Trennung von Fahr- und Fußgängerbereichen ausgebildet. Hierdurch ist die Ausbildung entsprechend sparsamer Straßenquerschnitte möglich geworden. In Abstimmung mit dem beauftragten Verkehrsplaner und im Hinblick auf die relativ geringe Anzahl der angeschlossenen Hauseinheiten und die mit 45 m recht geringe Stichlänge, wird die Wendeplatte der Stichstraße 4 als „Wendeanagentyp 4“ (Lieferwagen) ausgeführt, um hier unnötige Kosten zu vermeiden.

Die Straßenlängsneigungen liegen auch im steilsten Bereich mit 7,5- 8,5 % noch im in Wimsheim gewohnten Rahmen.

Mit der Aufnahme der Fußwegverbindung beim Kinderspielplatz wird auch gebietsmittig noch eine zusätzliche Verbindung zum Lohweg, bzw. aus dem Gebiet „Lohweg- Steig“ zur freien Landschaft geschaffen.

c) Grünordnung:

Hier wird auf den den BBPL- Unterlagen als Anlage 3b beigefügten GRÜNORDNUNGSPLAN und die dort gegebenen Beschreibungen und Bewertungen, sowie die daraus abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen verwiesen, die vollinhaltlich in vorliegenden Bebauungsplan integriert worden sind.

Aus städtebaulicher Sicht sind die folgenden Aspekte besonders hervorzuheben:

- Weitestmöglicher Erhalt des Baumbestandes durch entspr. Lagefestsetzungen der Bauflächen und die im Plan getroffenen Erhaltungsbindungen
- Eingriffsminderung- u. Ausgleich durch Grüneinbindung des Siedlungskörpers. Randabpflanzungen im Bereich der im Plan festgesetzten Pflanzgebotsstreifen befördern die Einbindung des Siedlungskörpers in die freie Landschaft.
- Mindestgrünflächenanteile/ Grundst., Vorgaben zur Überpflanzung von Stellplätzen im seittl. Grenzabstandsbereich, sowie Dachbegrünungsvorschriften bei flach geneigten Dächern.
- Wasserdurchläss. Ausbildung von Zufahrt- u. Stellplatzflächen dient der Stützung des Grundwasserkörpers und der Entlastung der Abwassersysteme.
- * Die festgesetzten Erhaltungs-, Ersatzpflanz- und Pflanzgebote dienen einerseits der Abmilderung und dem Ausgleich der siedlungsbedingten Eingriffe im Sinne von § 8a BNatSchG, zum anderen aber auch dem Ziel, der Verbesserung der Umwelt- und Wohnqualität des neuen Siedlungsbereiches. Die hier als "private Pflanzgebote" geforderten Pflanzmaßnahmen sind- im Hinblick auf die beschriebenen Zielsetzungen im Verhältnis zu den jeweils entstehenden Kosten- sicherlich nicht als unzumutbar und unverhältnismäßig zu bewerten.
- * Die Einbeziehung der im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben durch die Gemeinde jüngst erworbenen Landwirtschaftsgrundstücke Flst.Nrn. 4441 und 4438 erfolgt im Hinblick auf die in § 1a, 3), Satz 1 BauGB beschriebenen Ausgleichsanforderungen. Die darüber hinaus erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden- gem. § 1a, 3), 3. BauGB- als „sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden“.
- * Mit den Anforderungen bezüglich Darstellung und Zeitrahmen soll die Überprüfbarkeit der Erfüllung der Festsetzungen abgesichert werden.

7.2 DETAILBEGRÜNDUNG EINZELNER TEXTL. FESTSETZUNGEN ZUM BBPL (Gliederung erfolgt entspr. Nummerierung der Textl. Festsetzungen)

Sofern vorstehend nicht bereits angesprochen, bzw. im Rahmen des GRÜNORDNUNGSPLANES (Anlage 3b) erläutert, werden die Festsetzungsziele- u. Zwecke nachfolgend stichworthaft erläutert:

- I,1.1 Gebietstypenfestsetzung WA am Umgebungsbestand orientiert; Ausschluß der Ausnahmen nach §4,3) BauNVO erfolgt mit dem Ziel, den Störgrad nicht unnötig zu erhöhen und zum anderen dort situationsfremde Nutzungen (z.B. Tankstellen) auszuklammern
- I,2.2 Die Begrenzung der Wohnungszahl erfolgt mit folgender Zielsetzung:
Verhinderung einer situationsunangepaßten Wohnungszahlverdichtung mit entsprechend negativer Auswirkung auf das Sozialgefüge (= Vielzahl von Kleinhaushaltungen), sowie Beschränkung des Verkehrsaufkommens auf ein in der gegebenen Situation als vertretbar erachtetes Maß. Durch die Vorschrift des Bauliniengrenzsanbaues für Doppelhäuser werden in o.a. Sinne unerwünschte Grundstücksteilungen unterbunden.
- I,2.3 Es wird bewusst auf eine Vollgeschoßzahlfestsetzung verzichtet. Maßgeblich für das städtebauliche Erscheinungsbild, die Baumassenentwicklung und die Kalkulierbarkeit für den jeweiligen Grundstücksnachbarn, ist das durch die zulässige Gebäudehöhe bestimmte Baukörpervolumen.

Aus diesem Grunde wurden aus der Situation abgeleitete Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhen festgesetzt, die –in Verbindung mit den festgesetzten EFH- Höhen- die Baukörperdimensionen eindeutig abgrenzend bestimmen.
- I,4. Mit der Festsetzung von Obergrenzen für die EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe) wird die aus dem städtebaulichen Zielkonzept abgeleitete und der Geländesituation angepaßte Höhenentwicklung definiert. Gleichzeitig werden die Bausituationen benachbarter Grundstücke aufeinander abgestimmt und für die jeweiligen Nachbarn kalkulierbar gemacht; dies ist auch insbeson-

dere im Hinblick darauf zu sehen, daß mit der jeweils pro Einzelgrundstück festgesetzten EFH ein eindeutiger Meßbezug für die gem. § 1,2.3 der Textl. Festsetzungen getroffenen Höhenbegrenzungen (Obergrenzen für Wand- und Firsthöhe) gegeben ist.

- I,7 Die Vorschriften zur Oberflächenausbildung für Zufahrten+ off. Stellplätze dienen der Stützung des Grundwasserkörpers und damit der Eingriffsminderung. Die geforderte Anbindung zusätzlicher Garagen an bestehende, hat die Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und die Zufahrtzusammenfassung (Verkehrssicherheit) zum Ziel.
Die geforderte Lagebeschränkung für Stellplätze und Garagen dient der Oberflächenversiegelungsreduzierung und der Erhaltung der Freiraum- und Nutzungsqualität der Gartenbereiche.
- II,1-3 Mit den hier getroffenen Definitionen und Einschränkungen soll die Einfügung in die Umgebungssituation und die Erfüllung der oben beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen abgesichert werden.
- II,5 Die Anhebung der LBO- Mindestanforderungen nachzuweisender KFZ- Stellplätze begründet sich aus dem heute schon gegebenen hohen KFZ-Besatz/ Wohnung (z.B. Wurmberg 1996= 1,76 KFZ/WoE), der relativ schlechten ÖPNV- Anbindung Wimsheims und dem entsprechend großen Individualverkehrsaufkommen.

Direkt auf vorliegendes Planungsgebiet bezogen, rechtfertigen darüber hinaus die im öffentlichen Verkehrsraum- im Interesse der Reduzierung der Kosten für die Allgemeinheit und der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft- vorgenommene Breitenreduzierung der Straßentrassen, erhöhte Anforderungen an die Zahl pro Wohnung nachzuweisender Stellplätze; eine Verlagerung privater Stellplatzbedürfnisse hätte hier nämlich mit Sicherheit zur Folge, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ansonsten nachhaltig beeinträchtigt werden würde.

7.3 TEILÄNDERUNG BBPL „LOHWEG- STEIG“

Das bislang im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lohweg- Steig“ liegende Grundstück Grundweg 4 (Flst.Nr. 264/32) wurde in den vorliegenden BBPL- Geltungsbereich einbezogen, um dort eine mit dem östlich angrenzenden Grundstücksbereich zusammenhängende bauliche Nutzung zu ermöglichen (= an Wohngebäude Grundweg 4 grenzüberschreitend angebautes Hallenbad mit Zusatzwohnraum) zu ermöglichen. Auf diese Weise wird dort eine- aus städtebaulicher Sicht vertretbar errichtete- für das projektierte Vorhaben erforderliche, einheitliche bau- und planungsrechtlich eindeutige Beurteilungsgrundlage geschaffen. Bei der Abgrenzung des Umlegungsgebietes wird das Altgrundstück Grundweg 4 jedoch ausgeklammert werden, da dort bereits entsprechende Flächenabzüge vorgenommen worden sind.

8. KONFLIKTANALYSE UND KOMPENSATIONSBESCHREIBUNG

a) AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANUNG

Die Verwirklichung der Bebauungsplanung wird, insgesamt gesehen, zu einer Erhöhung des Überbauungs- und Versiegelungsgrades und damit zu einem Verlust an belebter Bodenfläche und durch Reduzierung von versickerungsfähigen Bodenflächen, zu geringeren Grundwasserneubildungsraten führen.

Mit den sonstigen im Rahmen der grünordnungsrechtlichen Vorschriften (Pflanzbindungen und Pflanzgebote) getroffenen Festsetzungen und dem empfohlenen Bau von Hauszisternen (s. Kap. Hinweise), werden zusätzlich wesentliche Abminderungen der siedlungsbedingten Eingriffsauswirkungen erreicht werden.

Im übrigen wird auf die Beschreibungen, Bewertungen und Zielvorgaben des GRÜNORDNUNGSPLANES (Anlage 3b) verwiesen.

b) ABWÄGUNG

- Die Bebauungsaufstellung ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich (§ 1,3) BauGB). Sie entspricht den Zielen von Raumordnung und Landesplanung.
- Mit vorliegendem BBPL soll- neben der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung der koordinierten Entwicklungssteuerung- eine dem Wohl der Allgemeinheit entspr. sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet, eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden (§ 1,5) BauGB); insbesondere wurden dabei auch die Einzelziele nach § f,5) BauGB berücksichtigt: § 1,5), 1.- 5.+ 7.+ 8. BauGB.
- Weiterhin wurde die Planung unter dem Aspekt des "schonenden und sparsamen Umganges mit Grund und Boden" (g 1,5) letzter Satz, BauGB) erstellt.

Mit der Beachtung und Berücksichtigung der o.a. Vorgaben und der Abstimmung der Entwicklungsziele untereinander, sowie der in die Planung eingestellten Berücksichtigung nachbarlicher Belange (Entwicklungsmöglichkeiten wurden jeweils im Einzelfall auf die Vertretbarkeit im Hinblick auf bestehende oder planerisch mögliche Nachbarsituationen untersucht) und den im BBPL festgesetzten Maßnahmen zu Ersatz, Minderung und Ausgleich der siedlungsbedingten Beeinträchtigungen, ist dem Abwägungsgebot gem. § 1,6) BauGB sicherlich in ausreichendem Maße Rechnung getragen worden; ergänzend wird auf die im GOP enthaltenen Detailausführungen zur Abwägung verwiesen.

9. ÜBERSCHLÄGIGE BERECHNUNGEN

a) Überschlägige Flächenberechnung (Flächenang. in qm)

<u>Bruttobaugebiet</u>	19.500
./. Ausgleichsfläche/ Kompens.fläche Flst.Nrn. 4438+ 4441	-1.700
./. Bestandsgrundstück Grundweg 4 (Flst.Nr. 264/32)	-700
./. vorh. Wirtschaftsweg Flst.Nr. 4455	-1.250
<u>Abzugspflichtige Masse</u>	<u>15.850</u>
<u>Bedarf an neuen öff. Flächen</u>	
* Neue öffentliche Verkehrs-+ Grünflächen	= 3.645
* Neue öff. Grünfläche/ Erweit. KISP	+ 220
	3.865
./. vorh. öff. Verkehrsfl.	- 1.250
<u>Aufzubr. öff. Flächen (=16,5%) an abzugspfl. Masse)</u>	<u>-2.615</u>
<u>Nettobauland (durchschn. Grst.größe= ca 390 qm/ Grst)</u>	<u>13.235</u>

b) Überschlägige Grundstücks-, Wohnungs- u. Einwohnerberechnung (o. Bestandsgrundstück)

<u>Bauweise</u>	<u>Grst-Zahl x WoE/ Grst</u>	<u>Wohn.zahl</u>
freisteh. EFH	19 x 1,5=	28
Doppelh.hälften, bzw.		
1- seit. Grenzanbau	15 x 1,25=	19
<u>Insgesamt</u>	<u>34 Grundst. mit</u>	<u>47 Wohn. x 2,3 EW/WE= 108 neue Einwohner</u>
(das entspr. ca 29 Wohn/ ha, bzw. 67 EW/ ha bezogen aufs bereinigte Bruttobauland)		

c) Überschlägige Kostenschätzung

Da zum derzeitigen Verfahrensstand noch keine detaillierten ingenieurtechnischen Fachplanungen vorliegen, dürfen die nachfolgend genannten Kosten nur als grobe Anhaltswerte des zu erwartenden Größenrahmens der Erschließungskosten angesehen werden.

* Neue Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen, incl. Straßenbeleuchtung- und Entwässerung	ca 2.765 qm x 115.-=	317.975.-
* Schmutzwasserkanal (incl. Hausanschlüsse),	ca 500 m x 450.-=	225.000.-
* Regenkanal: -Innerh. des Planungsgebietes, „ „	ca 415 m x 450.-=	186.750.-
-Innerh. FW Flst.Nr. 4437 bis Heuweg	ca 115 m x 400.- =	46.000.-
* Wassergraben innerh. Flst.Nrn. 4441	ca 170 m x 65.- =	11.050.-

* Frischwasserleitung	ca 500 m x 250.- = 125.000.-
* Erweiterung Kinderspielplatz, geschätzt pauschal mit	35.000.-
* Pflanz- u. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb (incl. Flst.Nrn. 4438+ 4441), sowie Ausgleichs- u. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes (incl. Grunderwerb), ca	50.000.-
* Zur Aufrundung	3.225.-

Geschätzte Gesamtkosten € 1.000 000.-

(Ergibt bei 13.235 qm Nettobaulandfläche, durchschn. Erschl.kosten von ca € 76.-/ qm)

Die Gemeinde ist in der Lage, diese Kosten aus Grundstücksverkäufen im Gebiet, bzw. aus einzustellenden Haushaltsmitteln abzudecken.

10. ZUSAMMENSTELLUNG DER BESTANDTEILE DER BEBAUUNGSPLANUNG

Anlage 1: Planzeichnung mit Verfahrensvermerken und Zeichenerklärungen

Anlage 2: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Anlage 3a: Begründung zum Bebauungsplan mit Übersichtsplan auf Deckblatt

Anlage 3b: Grünordnungsplan (GOP= Landespflegerischer Planungsbeitrag)

Gefertigt: Im Auftrag der Gemeinde Wimsheim

Architekturbüro Weller, Mönsheim
Stand: 5. April 2005

Ausgefertigt:

Wimsheim, den - 5. April 2005

Bürgermeister:

