

Begründung

zur Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 10, Gewerbegebiet

2. ÄNDERUNG, Entwurf, Stand 15.10.2018

1. Anlass der Planung

Das Baugebiet wird ausgewiesen, um vor allem einheimischen Gewerbetreibenden Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Um dies zu ermöglichen, wurde die Erweiterung des o.g. B-Planes mit zu integrierender Grünordnung beschlossen.

Der B-Plangeltungsbereich bezieht sich auf die im FNP dargestellten Flächen.

Die Änderungen umfassen zum einen den Einbezug von bisher noch nicht im Geltungsbereich liegenden Teilflächen von gewerblichen Grundstücke Fl. Nr. 161, 161/1 und 161/2 und zum anderen die Anpassung der Straßenführung, zur Erschließung weiterer südlich gelegener Flächen, Fl. Nr. 2100/20 mit Durchfahrt auf dem Eingrünungstreifen Fl. Nr. 2100/12.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Grundstücke Fl. Nr. 161, 161/2 und 161/2 wurden bei der Aufstellung und Änderung des Bebauungsplans versehentlich zeichnerisch nicht dargestellt und wird hiermit nachgeholt. Weiterhin wurde für die Sicherstellung der künftigen Erschließung des neuen Baugebietes im südlichen Anschluss des vorhandenen Gewerbegebietes eine Fläche für die Erschließungsstraße (Fl. Nr. 2100/20) vermessen. Betroffen ist auch eine Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 2100/12, Gemarkung Weihenzell.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

- Die Flächen für die Erschließung des künftigen Gewerbegebietes befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die weiteren Flächen befinden sich in Privateigentum.
- Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss der Gemeinde liegt vor.
- Die laufende Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Weihenzell berücksichtigt die geplanten Gewerbeflächen.
- Planungsgrundlage ist die digitale Flurkarte mit Stand 2018.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

In der vorhandenen Flächennutzungsplanung der Gemeinde Weihenzell sind die betroffenen Flächen ausgewiesen.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Das in der Gemarkung Weihenzell befindliche Planungsgebiet im Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücksnummern bzw. Anteile aus:

Fl. Nr. 2115, 2115/1, 2112/1, 2112/11, 2100/2, 2100/3, 2100/4, 2099, 2100/5, 2112/2, 2110, 2100/1, 2100, 2100/10, 2120/2, 2112/3, 2100/11, 2100/9, 2100/8, 2100/7, 2100/13, 2100/6, 161, 161/2, 161/1, 2100/19, 2100/21, 2100/17, 2100/18, 2100/20, 2100/14 und 2100/12.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 8,88ha und liegt im Südwesten von Weihenzell.

Das Baugebiet wird begrenzt:

- Im Norden: durch bestehende Sportanlagen bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- Im Osten: durch die Ortsverbindungsstraße nach Wippendorf
- Im Süden: durch eine für eine künftige Ortsumgehung vorgesehene gemeindliche Fläche
- Im Westen: durch das bestehende Gewerbegebiet.

Das Planungsgebiet ist eben.

Die Grundwasserverhältnisse und Bodenverhältnisse wurden nicht geprüft.

6. Geplante bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt.

Vorgesehen sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäfts- und Bürogebäude
Ausnahmsweise zugelassen sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke, sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, kann eine Baulandumlegung in Teilflächen des Geltungsbereiches notwendig sein.

8. Erschließung

Das Gewerbegebiet ist an das öffentliche Straßennetz im Osten und an die bestehende Erschließungsstraße im Westen angeschlossen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche Wasserleitung sichergestellt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennkanalsystem.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der N-Ergie gesichert.

Die Beseitigung der Abfälle ist durch die Müllbeseitigung des Landkreises Ansbach sichergestellt.

9. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.

10. Eingriffsregelung

Entfällt aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

11. Umweltprüfung / Umweltbericht

Entfällt aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

12. Belange des Artenschutzes

Hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wird auf die Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen (B-Plan Nr. 21) von Dipl.-Biologe Ulrich Meßlinger, Flachslanden verwiesen.

13. Flächenanteile

Geltungsbereich gesamt, überplant		88.842m ²
darin	Grundstücksflächen:	73.327m ²
	Flächen für Straße und Wege öffentlich	6.766m ²
	Regenrückhalteteich:	2.028m ²
	Grünflächen öffentlich:	6.721m ²

14. Planungsbeteiligte

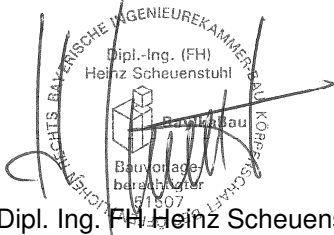
Planungshoheit:	Gemeinde Weihenzell Herr Bürgermeister Kraft Ansbacher Straße 15 91629 Weihenzell Tel. 09802 / 9501 – 0
Bauleitplanung Bebauungsplan:	SCHEUENSTUHL Ingenieurbüro BAU Dipl. Ing. FH Heinz Scheuenstuhl Äußere Ansbacher Str. 16 91629 Weihenzell Tel. 09802 / 95 89 670

Aufgestellt: Weihenzell, 15.10.2018

Gemeinde Weihenzell

Kraft, 1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro BAU, Scheuenstuhl


Dipl. Ing. (FH)
Heinz Scheuenstuhl
Bauingenieur
Bauvorlageberechtigt
1507
Dipl. Ing. FH Heinz Scheuenstuhl