

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 18, Neumühle Süd 3

zum Planteil ENDFASSUNG (Entwurf, Stand 13.12.2017)

1. Anlaß der Planung

Die Gemeinde Weihenzell verfügt über keine eigenen Bauplätze im Hauptort. Die vorhandenen, wenigen Baulücken können aufgrund der Eigentumsverhältnisse (Privateigentum) keiner aktuellen Bebauung zugeführt werden. Das Baugebiet wird ausgewiesen, um der regen Baulandnachfrage gerecht zu werden. Um dies zu ermöglichen, wurde die Aufstellung des o.g. B-Planes, mit zu integrierender Grünordnung, beschlossen.

Der Geltungsbereich bezieht sich auf im geltenden FNP dargestellte Wohnflächen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung sollen gut unterteilbare Wohngebietsparzellen entstehen. Auf dargestellter Planungsbasis beabsichtigt die Gemeinde den Erwerb der notwendigen Flächen. Insgesamt können dadurch 23 Parzellen entstehen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

- Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücksnummern befinden sich derzeit noch in Privateigentum. Kaufverträge mit den Eigentümern der betroffenen Flurstücksnummern wurden bereits geschlossen.
- Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Weihenzell liegt vor.
- Die Gemeinde Weihenzell erschließt die künftigen Flächen.
- Die Flächennutzungsplanung der Gemeinde Weihenzell berücksichtigt die geplanten Wohnflächen.
- Planungsgrundlage ist die digitale Flurkarte mit Stand 2014.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

In der 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. 2154, 2154/2, 2157, 2157/14, 2158, 2159 und 2161.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 2,1333ha und liegt im Süd-Westen von Weihenzell-Neumühle, westlich der Kreisstraße AN 9 und schließt direkt an eine bestehende Wohnbebauung an (Baugebiet Neumühle Süd 2).

Das Baugebiet wird begrenzt:

| | |
|---------------------|--|
| Im Norden: | durch die Erschließungsstraße |
| Im Osten und Süden: | durch das Baugebiet Neumühle Süd 2. |
| Im Westen: | durch weiterhin landwirtschaftliche Nutzflächen. |

Das Planungsgebiet ist leicht hanglagig (Süd nach Nord) und umfasst 23 Parzellen.

6. Geplante bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet -WA- festgesetzt.
Vorgesehen sind Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze und einer Dachneigung der Hauptgebäude von 15° - 48°.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Sind nicht vorgesehen.

8. Erschließung

Das Baugebiet ist an das öffentliche Straßennetz, über die gemeindliche Erschließungsstraße, an die Äußere Ansbacher Straße (AN 9) angeschlossen.
Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an die gemeindliche Wasserleitung sichergestellt.
Die Entwässerung soll im Trennkanalsystem erfolgen.
Die Stromversorgung ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Main-Donau Netzgesellschaft (vormals 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. Regenrückhaltung

Um die Rückhaltefähigkeit und die Versickerungsfähigkeit zu verbessern wird das Planungsgebiet an einen zu schaffenden Regenrückhalteteich (Teilfläche Fl. Nr. 2161) angeschlossen.

11. Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG

Entfällt, aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a und 13b BauGB.

12. Umweltprüfung / Umweltbericht

Entfällt, aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a und 13b BauGB.

13. Belange des Artenschutzes

Hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wird auf die Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen an der Neumühle vom 01.10.2014 (Dipl.-Biologe Ulrich Meßlinger, Flachslanden) verwiesen. Dieses Gutachten ist in Bezug auf die Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen sowie den notwendigen vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die Umsetzung erfolgte bereits im Rahmen des Baugebietes Neumühle Süd 2.

Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minderung der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden die innerhalb des Geltungsbereiches bebaubaren Flächen durch die Festsetzung von Baugrenzen und Bauhöhen auf das erforderliche Maß beschränkt. An den Rändern sind öffentliche Grünflächen mit Laubbaum- und Heckenpflanzungen als Eingrünung festgesetzt.

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Entwicklung von neuen unterschiedlichen Lebensräumen für Fauna und Flora (extensive Baum- und Strauchhecken, in den öffentlichen und privaten Grünflächen)

Schutzgut Boden:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel
- naturnahe Wasserrückhaltung

Schutzgut Wasser:

- naturnahe Wasserrückhaltung
- Regenwasserzisternen
- naturnahe Wasserrückhaltung

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung:

- Höhenbegrenzung der Gebäude zum umgebenden Gelände
- Eingrünung durch die Neuanlage von öffentlichen und privaten Grünflächen.

Kompensationsmaßnahmen:

Flurstück 1342, Gemarkung Wernsbach.



Diese Fläche wurde für die Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen), durch die gutachterliche Stellungnahme (analog der Methodik der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung saP) des Diplom-Biologen Ulrich Meßlinger vorgeschlagen und wurde bereits bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Neumühle Süd 2 berücksichtigt.

14. Flächenanteile

| | | |
|------------------------|---|--------------------------------|
| Geltungsbereich gesamt | | 21.333m ² |
| darin | Grundstücksflächen: | 17.275m ² (ca. 81%) |
| | Flächen für Straße und Wege öffentlich | 2.034m ² (ca. 10%) |
| | Grünflächen öffentlich: | 2.024m ² (ca. 9%) |

15. Planungsbeteiligte

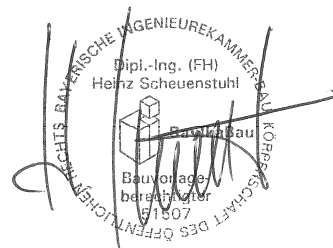
| | |
|-------------------------------|---|
| Planungshoheit: | Gemeinde Weihenzell Herr Bürgermeister Gerhard Kraft Ansbacher Straße 15 91629 Weihenzell Tel. 09802 / 9501 – 0 |
| Bauleitplanung Bebauungsplan: | SCHEUENSTUHL Ingenieurbüro BAU Dipl. Ing. FH Heinz Scheuenstuhl Äußere Ansbacher Str. 16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

Aufgestellt: Weihenzell, 08.09.2017
geändert / ergänzt am 13.12.2017
Endfassung, 02.03.2018

Gemeinde Weihenzell

Kraft, 1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro BAU, Scheuenstuhl



Dipl. Ing. FH Heinz Scheuenstuhl