

BEGRÜNDUNG

FASSUNG 28.01.2020

ZUR

**3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET“**

VOM FEB. 1979 (GENEHMIGT 20.07.1979)

GEMEINDE NEUSITZ – ORTSTEIL NEUSITZ
LANDKREIS ANSBACH
BAYERN



Auftraggeber:

Gemeinde Neusitz - 1. Bürgermeister Rudolf Glas
Im Dorf 14, 91616 Neusitz

Erstellt von:



Ingenieurbüro Stein
Wachsenberg 28, 91616 Neusitz

Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass der Planung**
- 2. Ziele und Zwecke der Planung**
- 3. Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 4. Räumlicher Geltungsbereich**
 - 4.1. Lage im Raum**
 - 4.2. Lage im Gemeindegebiet Neusitz**
- 5. Planinhalt**
- 6. Grünordnungsplanung**
 - 6.1. Innere Durchgrünung des Planungsgebietes – Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - 6.2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Freiflächengestaltung**
- 7. Verkehrsplanung**
- 8. Denkmalpflege – Bodendenkmäler**
- 9. Altlasten**
- 10. Wasserwirtschaft**
- 11. Erschließung**
- 12. Flächenanteil**
- 13. Planungsbeteiligte**

1. Anlass der Planung

Der Gemeinderat Neusitz hat am 23.09.2019 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet“ der Gemeinde Neusitz vom Feb. 1979 (genehmigt 20.07.1979) beschlossen. Dabei handelt es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB; es wird das beschleunigte Verfahren angewandt.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 28.10.2019 das Ingenieurbüro Stein (Wachsenberg 28, 91616 Neusitz) mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet“ beauftragt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Grundstücke Fl.-Nr. 348 und 348/1 sowie Teilbereiche der Straßen Alte Steige Fl.-Nr. 538/38 sowie Schaffeldstraße Fl.-Nr. 349 sollen eine neue Art der baulichen Nutzung erhalten.

Der genannte Bereich ist im Moment als Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Südlichen und nördlichen hiervon wurden die Flächen bereits als Mischgebiete deklariert. Um einen Puffer zwischen dem westlichen Allgemeinen Wohngebiet / Reinen Wohngebiet und dem östlichen Gewerbegebiet zu erhalten soll die Änderung der oben genannten Grundstücke zu einem Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO (ausgeschlossen Tankstellen und Vergnügungsstätten) erfolgen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet“ liegt der seit 06.05.1993 wirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan sowie dessen 1. Änderung vom 19.09.1999 und 2. Änderung vom 04.07.2006 der Gemeinde Neusitz zugrunde.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die betroffenen Grundstücke sollen nach § 6 BauNVO als „Mischgebiet MI“, ausgenommen Tankstellen und Vergnügungsstätten, ausgewiesen werden.

4. Räumlicher Geltungsbereich

4.1. Lage im Raum

Das Gemeindegebiet Neusitz liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Ansbach; es gehört zur Planungsregion 8 Westmittelfranken. Es grenzt an das östliche Stadtgebiet von Rothenburg o.d.T. und im Nordwesten an die Gemeinde Steinsfeld. Im Norden und Osten an die Gemeinde Windelsbach und im Südosten an die Gemeinde Gebstattel. Insgesamt umfasst es eine Fläche von 1.371 ha. Die Ortsteile liegen auf einer Hochfläche am Fuß der Frankenhöhe, der Ortsteil Wachsenberg auf der Frankenhöhe. Das Gemeindegebiet befindet sich im Naturpark Frankenhöhe.

4.2. Lage im Gemeindegebiet Neusitz

Die betroffenen Grundstücke des Planungsgebietes werden im Norden und Süden durch Mischgebiete eingeschlossen, im Osten grenzt die Fläche an das bestehende Gewerbegebiet. Westlich liegt das Allgemeine Wohngebiet bzw. Reine Wohngebiet.

5. **Planinhalt**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet“ besteht aus vier Kartenteilen, einem Gesamtübersichtsplan der Gemeinde Neusitz im Maßstab 1:25000, einem Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 sowie dem Planausschnitt der 3. Änderung im Maßstab 1:1000 Planung und Bestand. Weiterhin befinden sich auf der 3. Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzungen nach § 9 BauGB.

Der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet“ ist entsprechend § 9 BauGB die vorliegende Begründung beigefügt.

6. **Grünordnungsplanung**

6.1. Innere Durchgrünung des Planungsgebietes - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es ist eine der nachfolgenden Festsetzungen auszuwählen:

- Je 6 Pkw-Stellplätze bzw. 3 LKW-Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm entsprechend der Artenauswahlliste im Bereich der Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Oder:

- Je 400 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger heimischer Laubbaumhochstamm oder ein Obstbaum entsprechend der Artenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Das höhere Ergebnis ist maßgebend.

6.2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Freiflächengestaltung

Es sind ca. 20 % der Grundstücksflächen zu begrünen. Von den begrüneten Flächen müssen 50 % als naturnahe Grünfläche mit heimischen Gehölzen entsprechend der Artenauswahlliste bepflanzt werden. Die restlichen Grünflächen können als gärtnerisch gestaltete Repräsentationsflächen (Rosenbeete etc.) angelegt werden.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In ihm müssen Aussagen über die beabsichtigte Erschließung, Stellplatzordnung, Versiegelungsumfang und -material, Bestand von Gehölzen und vorgesehene Pflanzmaßnahmen enthalten sein.

7. **Verkehrsplanung**

Die verkehrstechnische Erschließung zum Plangebiet erfolgt von Norden über die Alte Steige und von Süden über die Schaffeldstraße.

8. Denkmalpflege – Bodendenkmäler

Im Bereich des Planungsgebietes sind archäologische Denkmäler nicht bekannt. Vor- und frühgeschichtliche Denkmäler können jedoch bereits so stark abgetragen sein, dass sie obertägig nicht mehr kenntlich sind. Das Gleiche gilt für vor- und frühgeschichtliche Siedlungen und Friedhöfe.

Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen werden deshalb darauf hingewiesen, dass bei den Arbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayr. Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (GVBL. 13/1973) unverzüglich der Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen.

Weiterhin wird hiermit nachdrücklich darauf hingewiesen, dass die Bauherren und an der Bauausführung Beteiligten, eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

9. Altlasten

Im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet“ sind keine Altlastenverdachtsflächen im ABuDIS genannt.

Dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach liegen - nach interner Überprüfung des Flächenumfangs - ebenfalls keine Angaben über Altlasten bzw. einer schädlichen Bodenveränderung vor.

Anhaltspunkte für das Bestehen einer Altlastverdachtsfläche im betroffenen Geltungsbereich sind daher nicht ersichtlich. Es wird darauf hingewiesen, dass dennoch Altlasten in diesem Gebiet vorhanden sein können.

10. Wasserwirtschaft

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der

natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

11. Erschließung

Die infrastrukturelle Versorgung und Entsorgung des Planungsgebietes ist gesichert. Alle Ortsteile der Gemeinde werden mit Trink- und Brauchwasser von der Fernwasserversorgung Franken versorgt. Die Abwasserableitung des Planungsgebietes soll in den vorhandenen Kanal (Mischsystem) in der Schaffeldstraße erfolgen. Die Versorgung des ganzen Gemeindegebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die N-ergie.

12. Flächenanteil

Die Gesamtgröße des Planungsgebietes beträgt 6.016 m².

13. Planungsbeteiligte

Nr.	Planung/Aufgaben	Büro/Adressen
1	Planungshoheit	Gemeinde Neusitz Im Dorf 14 91616 Neusitz
2	Bauleitplanung 3. Änderung	Ingenieurbüro Stein Wachsenberg 28 91616 Neusitz

Fachliche Zuarbeiten und Planungsinhalte für die B-Planung gemäß den Aussagen der o. g. Planungsbeteiligten.

Aufgestellt, 18.11.2019, geändert 28.01.2020

Ingenieurbüro Stein