



Stadt Herzogenaurach

BEGRÜNDUNG

Flächennutzungsplan-Änderung im Abschnitt Nr. 5 „Höfen-Brunnenweg Ost“

Amt für Planung, Natur und Umwelt
Stand: 28.06.2011

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 31.03.2011 beschlossen, in Bezug auf die künftige Nutzung einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 415, Gemarkung Zweifelsheim, den Flächennutzungsplan von bisher Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche nach § 4 BauNVO zu ändern.

Mit der Änderung plant die Stadt Herzogenaaurach im Ortsteil Höfen die bestehende Wohnbebauung abzurunden.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 19.07.2011 wurde die Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 28.06.2011 einschließlich Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

2. DERZEITIGER STAND

Der Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenaaurach wurde mit seiner Bekanntmachung vom 03.03.2005 rechtswirksam.

Die zur Änderung anstehende Fläche ist in diesem Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft: Acker und eine landschaftsbildprägende Gehölzgruppe ausgewiesen.

Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Höfen – Brunnenweg Ost“.

3. ZIEL UND ZWECK/PLANINHALTE

Eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 415, Gemarkung Zweifelsheim, soll künftig zu Wohnzwecken bebaut werden. Hierdurch erfolgt eine Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung in östliche Richtung.

Es wird in diesem Zusammenhang auf die im Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken (7) ausgewiesenen Vorbehalts- und Vorranggebiete zur Windenergienutzung hingewiesen.



Auszug aus dem Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7)
Vierzehnte Änderung – Tekturkarte 7 – zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“

Der beigelegte Planauszug zeigt südlich des Ortsteiles Höfen mit dem Vorranggebiet WK3 und dem Vorbehaltsgebiet WK15 die nächstgelegenen Ausweisungen des Regionalplanes.

Eine Verhinderung einer Windkraftnutzung in diesem Gebiet wird in Bezug auf die geplante wohnbauliche Ortsabrundung nicht gesehen.

Für die geplanten Bauflächen mit ausschließlicher Einzelhausbebauung werden die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,5 und der max. Ausbau auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Zur verträglichen Höhenentwicklung am Ortsrand wird festgelegt, dass das obere Vollgeschoss dem Dachgeschoss entspricht.

Weiterhin wird für jedes einzelne Baugrundstück eine Bezugshöhe definiert, die sich aus der zugehörigen Erschließungshöhe des jeweiligen Baugrundstückes ergibt. Die festgesetzte Bezugshöhe dient als Ausgangsmaß für die zulässige Höhenlage des Fertigfußbodens und die Trauf- und Firsthöhe.

Ergänzt durch die Regelungen, dass Auffüllungen und Abgrabungen auf das erforderliche Maß zu beschränken sind, werden unerwünschte großflächige Geländeauffüllungen ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich des Änderungsabschnitts Nr. 5 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5.900 m².

Die heutige Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft wird aufgegeben. Die vorhandene landschaftsbildprägende Gehölzgruppe bleibt erhalten. Östlich angrenzend an die Bebauung erfolgt eine Eingrünung des Gebietes als Übergang zur freien Landschaft. Auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 415, Gemarkung Zweifelsheim, direkt angrenzend an die Wohnbaufläche wird die erforderliche Ausgleichsfläche nachgewiesen.

Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich liegt voraussichtlich bei ca. 803 m².

4. ERSCHLISSUNG

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die vorhandene Stichstraße des Brunnenweges. Die im Bestand vorhandene einseitige Erschließung wird um eine Bebauung im Osten, zur Abrundung des östlichen Ortsrandes Höfen, ergänzt.

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das bereits vorhandene Versorgungsnetz. Zur Stromversorgung und der Entsorgung des Schmutz- und Oberflächenwassers ist eine Ertüchtigung des Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich.

Für das getrennt abzuführende Oberflächenwasser wird in der südlichen Grünfläche eine Regenrückhaltung berücksichtigt, so dass das Wasser entsprechend gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet werden kann. Die Konkretisierung erfolgt im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens.

Amt für Planung,
Natur und Umwelt
Herzogenaurach, den 28.06.2011


Wettstein