

Markt Pleinfeld



B E G R Ü N D U N G

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Anger“ im Ortsteil Stirn

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes
2. Örtliche und planungsrechtliche Gegebenheiten
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches
4. Bauliche Nutzung
5. Erschließung
6. Immissionen
7. Umweltbericht
8. Grünordnung, Naturschutz, Landschaftspflege
9. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Änderung

Anlage:

1. Artenauswahlliste

Aufgestellt: Pleinfeld, den 24.08.2023

Ergänzt: Pleinfeld, den 25.01.2024



Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Nordring 4 91785 Pleinfeld
Tel. 09144-94600 Fax. 09144-94602

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'R' followed by a stylized flourish.

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes

Gemäß Beschluss des Marktgemeinderates vom 24.04.2023 soll der rechtswirksame Bebauungsplan für den Ortsteil Stirn „Anger“ vom 07.07.2011 (Stand 1. Änderung) in einem Teilbereich geändert werden.

Anlass zur Änderung des Bebauungsplans:

- Erweiterung des Baugebiets „Anger“ um eine Teilfläche der Fl. Nr. 186 zur Arrondierung des Ortsrandes und Schaffung einer zusätzlichen Fläche für eine Wohnbebauung um den Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum abzudecken.
- Auf der Fl. Nr. 185/1 Gem. Stirn befindet sich eine Trafostation. Die bestehende Schutzzone wird nicht mehr benötigt und im Änderungsbereich aufgehoben. Die Stromleitungen wurden bereits abgebaut. Daraus ergibt sich die Möglichkeit der Entwicklung von Bauland im ehemaligen Schutzbereich.
- Erweiterung der Baugrenze im Bereich der Fl. Nrn. 183/1, 183/2, 183, 184 und 185 mit Anpassung der Festsetzungen.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Nachdem aufgrund der durchgeführten Behörden- und Bürgerbeteiligung die Ergänzungen

- privater und öffentlicher Abwasserkanal mit Leitungsrecht,
- Reduzierung der Wohneinheiten von 3 auf 2 WE je Doppelhaushälfte und
- zusätzlicher Schemaschnitt mit Konkretisierung der Geschosse und Wandhöhen

in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen wurden, erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine erneute Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB.

2. Örtliche und planungsrechtliche Gegebenheiten

Der Markt Pleinfeld liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Weißenburg - Gunzenhausen. Pleinfeld ist derzeit über die Abfahrten Pleinfeld - Nord und Pleinfeld - Süd an die am östlichen Ortsrand verlaufende B 2 angeschlossen. Die Staatsstraße St 2222 (Pleinfeld - Gunzenhausen) verläuft am südlichen Ortsrand und mündet an der Abfahrt Pleinfeld - Süd in die B 2. Nach Norden in Richtung Spalt führt die WUG 18. Die WUG 18 in Richtung Fiegenstall wurde aus dem Ortsbereich nach Süden verlegt und bindet an die B 2 und die Staatsstraße 2222 an. Die Kreisstraße WUG 15 führt nach Osten in Richtung Walting, Thalmässing, BA Nürnberg - München. Durch den Markt Pleinfeld verlaufen die Eisenbahnstrecken Nürnberg - München und Pleinfeld - Nördlingen.

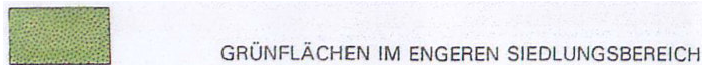
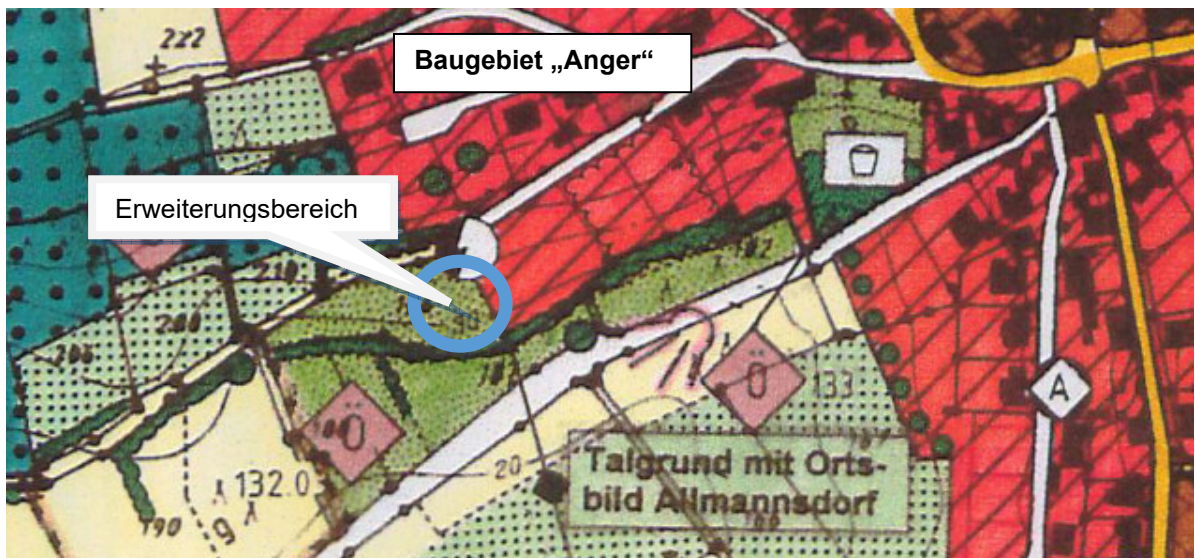
Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen die städtebaulichen Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, Flächen innerhalb bebauter Gebiete zur Vermeidung zusätzlicher Außenbereichszersiedelung nutzbar zu machen. In den Siedlungsgebieten sind somit primär Baulücken und leerstehende Gebäude zur Nachverdichtung zu nutzen.

Der Markt Pleinfeld ist im Regionalplan 8 als Unterzentrum zur Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs festgelegt. Pleinfeld soll zur Sicherung und Herstellung einer gleichwertigen und flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung innerhalb der aufgabenbezogenen zentralörtlichen Ausstattung bevorzugt entwickelt werden. Die Einzelhandelszentralität ist möglichst dauerhaft zu sichern. Die Arbeitsplatzzentralität ist möglichst dauerhaft zu sichern und weiter zu entwickeln. Die Versorgungszentralität ist durch die Ausstattung mit den Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs möglichst dauerhaft zu sichern.

Neben der Schaffung möglichst wohnortnaher Arbeitsplätze ist ein Angebot an attraktivem Bauland notwendig (vgl. RP8 3.2.1). Damit wären wichtige Voraussetzungen geschaffen, um den Abwanderungen entgegenzuwirken und die Zahl der Auspendler in die Verdichtungsräume zu verringern.

Der ländliche Raum soll gemäß LEP 2.2.5 (G) so entwickelt werden, dass seine Funktion als eigenständiger Lebensraum gesichert ist und eine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahrt wird.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 28.05.2001 Az. 20-603.17-19/77 genehmigten Flächennutzungsplanes. Im Flächennutzungsplan ist der Erweiterungsbereich als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird in seiner nächsten Forstschreibung angepasst.



Auszug aus Flächennutzungsplan

Das Gemeindegebiet ist der naturräumlichen Einheit "Fränkisches Keuper - Lias - Land" und deren Untereinheit Mittelfränkisches Becken (113) zuzuordnen. Die Schwäbische Rezat teilt das Mittelfränkische Becken in das „Südliche Spalter Hügelland“ und die „Rother Sandplatten“. Auf dem Gemeindegebiet sind überwiegend arme Verwitterungsböden des anstehenden sandigen Keupers sowie pleistozäne Aufschüttungssande der Schwäbischen Rezat vorzufinden.

Schutzgebiete sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen. Auswirkungen im überörtlich raumbedeutsamen Sinne sind durch die geplante Änderung nicht zu erwarten.

Südlich des Änderungsbereich befindet sich ein eingetragenes Biotop Nr. 6831-0132 aus naturnahen Hecken. Das Biotop wurde nachrichtlich in das Planblatt übernommen.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Der Ortsteil Stirn liegt ca. 4 km nördlich von Pleinfeld und etwa 1,3 km nordöstlich des Großen Brombachsees. Durch die Nähe zum Brombachsee sind in den letzten Jahren steigende Übernachtungszahlen von Urlaubern zu verzeichnen. Ansonsten ist Stirn landwirtschaftlich geprägt. Im geringen Umfang bestehen handwerkliche Betriebe, Kleingewerbe und Gaststätten.

Das Baugebiet „Anger“ liegt im Westen des Ortsteil Stirn an einem Südosthang.

Der Änderungsbereich umfasst die Fl. Nrn. 183/1, 183/2, 183, 184, 185 und TF 186 alle Gem. Stirn und bildet im Westen und Süden den Ortsrand von Stirn. Im Norden und Osten schließt das weitere Baugebiet mit bestehender Wohnbebauung an.

Eine Beeinträchtigung des Orts- Landschaftsbildes ist durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

4. Bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung erfolgt unverändert als Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich sind 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig, davon ein Geschoss im Untergeschoss, ein Geschoss im Erdgeschoss und ein Geschoss im Ober- bzw. Dachgeschoss.

Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 3 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. [2 Wohneinheiten](#) je Doppelhaushälfte festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m² Wohnfläche zählen im Sinne dieser Festsetzung nur als 0,5 Wohneinheiten

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird im ursprünglichen Geltungsbereich eine Grundflächenzahl von 0,4 (wie bisher) und eine Geschossflächenzahl von 1,2 (wie bisher) festgesetzt. Im Erweiterungsbereich beträgt die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschossflächenzahl von 0,9.

4.3 Baugrenzen

Im Änderungsbereich wurde eine neue Baugrenze festgesetzt.

4.4 Gestaltung der Gebäude und Grundstücke

Für Gebäude mit [UG, EG und OG sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 22 – 28°](#) zulässig.
Für Gebäude mit [UG, EG und DG sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis 48°](#) zulässig.

Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind Sattel- und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° – 48° zulässig.

Die Wandhöhe von Gebäuden mit der Bauweise [UG, EG und OG darf talseitig maximal 9,50 m](#) über dem mittleren Niveau des talseitigen Geländes liegen.

Die Wandhöhe von Gebäuden mit der Bauweise [UG, EG und DG darf talseitig maximal 7,00 m](#) über dem mittleren Niveau des talseitigen Geländes liegen.

5. Erschließung

Die Erschließung des ursprünglichen Geltungsbereiches besteht bereits einschließlich sämtlicher Hausanschlüsse. Für die zusätzliche Parzelle (Erweiterungsbereich) werden vom jeweiligen Versorgungsträger Hausanschlussleitungen hergestellt. Die Entwässerung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Mischsystem [über einen Privatkanal](#). Regenwasser des Erweiterungsbereiches wird, soweit es nicht in Zisternen gespeichert wird, breitflächig auf dem Grundstück versickert. Der Wasseranschluss erfolgt durch Anschluss an das bestehende Netz des ZV Rezattal.

6. Immissionen

Entsprechend den Vorgaben des rechtswirksamen Bebauungsplanes wurden keine Immissionsschutzaufgaben für den Änderungsbereich aufgenommen. Im näheren Umfeld bestehen keine Einrichtungen oder Anlagen aus denen Immissionen zu erwarten sind.

7. Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 BauGB) beschrieben und bewertet werden. Die Anlage 1 des BauGB ist dabei anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Die Festlegung des Untersuchungsumfanges und der Untersuchungsmethode (Scoping) bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur – und Sachgüter) und möglicher Wechselwirkungen erfolgt nach Konsultation der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Im Rahmen des Scopings werden die Informationen in die Umweltprüfung mit einbezogen, die nach dem derzeitigen Wissensstand, den verfügbaren Daten bei den Fachbehörden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden können.

7.1 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

7.1.1 Schutzgut Boden

Das Gemeindegebiet ist der naturräumlichen Einheit "Fränkisches Keuper - Lias - Land" und deren Untereinheit Mittelfränkisches Becken (113) zuzuordnen. Das Fränkische Keuper-Lias-Land ist eine naturräumliche Haupteinheitengruppe des Südwestdeutschen Schichtstufenlandes . Die Schwäbische Rezat teilt das Mittelfränkische Becken in das „Südliche Spalter Hügelland“ und die „Rother Sandplatten“. Auf dem Gemeindegebiet sind überwiegend arme Verwitterungsböden des anstehenden sandigen Keupers sowie pleistozäne Aufschüttungssande der Schwäbischen Rezat vorzufinden.

Durch Flächenbeanspruchung greift der Erweiterungsbereich in das Schutzgut Boden ein, dass über Wirkungsketten mit allen anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist.

Der Erweiterungsbereich hat eine Fläche von 0,22 ha, auf der die natürlichen Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Speicher-, Produktions- und Lebensraumfunktion) insbesondere in Bereichen von Flächenversiegelungen und Gebäuden teilweise verloren gehen. Im Bereich der geplanten Entwicklung einer Randeingrünung und der Grünflächen wird im Vergleich zum derzeitigen Zustand eine Verbesserung erreicht.

7.1.2 Schutzgut Wasser

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist auf Grund der geologischen Verhältnisse Oberer Buntsandstein mit Geröllen und Hangschutt jedoch auch abschnittsweise mit Lettenschichten sowie der in den vorangegangenen Bauabschnitt gewonnen Erkenntnisse als brauchbar einzustufen.

Durch die geplante Nutzung wird der Oberflächenabfluss erhöht und das Rückhaltevolumen des Bodens sowie die Grundwasserneubildungsrate verringert. Eine Beeinflussung von Fließrichtung und Grundwasserständen ist nicht anzunehmen. Einen Eintrag von Schadstoffen durch Düngung oder Spritzen wird es in Zukunft nicht mehr geben. Durch die geplanten Festsetzungen mit Versickerung in den Untergrund werden die negativen Beeinträchtigungen des Oberflächenabflusses und der Grundwasserneubildungsrate teilweise ausgeglichen. Nicht versickerndes Wasser wird über ein Grabensystem in den Weilerbach eingeleitet, der östlich der Mandlesmühle in den Überleiter des Brombachsee mündet.

7.1.3 Schutzgut Klima/ Luft

Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen +8 und +10 °C. Niederschläge sind in einer Höhe von ca. 650 mm im Jahr zu erwarten.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche ist nur durch bestehende Heckenstrukturen hinsichtlich von Luftaustauschprozessen vorbelastet.

7.1.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach § 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat sich zum Ziel gesetzt, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten - Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie, der europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL und darüber hinaus nur nach nationalem Recht "streng geschützte Arten" (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG) -, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse erfolgte eine Überprüfung der eventuellen artenschutzrechtlichen Zulassung durch Abschichtung.

7.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)

Anlagenbezogene Immissionen aus dem Wohnbaugebiet, die angrenzende Nutzungen unzulässig beeinträchtigt, sind nicht zu erwarten.

7.1.6 Schutzgut Landschaft

Der Erweiterungsbereich liegt am Rande eines allgemeinen Wohngebietes. Durch die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung sind keine Strukturen wie Hecken und Bäume vorhanden. Im Süden bestehen im Anschluss größere Heckensysteme, die eine Fernwirksamkeit ausschließen.

7.1.7 Kultur- und Sachgüter

Im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter sind durch die Erweiterungsfläche keine Auswirkungen zu erwarten. In näherer Umgebung befindet sich keine siedlungsgeschichtlich bedeutende Bausubstanz. Bau- und Bodendenkmäler, bauliche Ensembles oder markante Einzelbäume sind nicht vorhanden.

7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Erweiterungsfläche würde bei Nichtdurchführung weiter eine intensive genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche bleiben.

7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Wasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Klima/ Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärm-Immissionen)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

8. Grünordnung, Naturschutz u. Landschaftspflege

Für die Aufstellung von Bebauungsplänen nach §13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 soweit der Eingriff bereits vorvor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Überprüfung inwieweit Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna Flora Habitat- Richtlinie vorliegen, erfolgt durch Abschichtung.

Aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünfläche mit Ausbringung von Gülle und der geringen Flächengröße ist kein Verlust an Habitatsfläche zu erwarten.

Im Erweiterungsbereich befinden sich keine Biotopkartierungen. In der Artenschutzkartierung sind keine nach der Vogelschutzrichtlinie und der Flora-Fauna- Habitat- Richtlinie geschützten Tier- und Pflanzenarten dokumentiert. Im südlichen Anschluss, außerhalb des Änderungsbereichs, befindet sich ein kartiertes Biotop Nr. 6831-0132 aus naturnahen Hecken.

Im Erweiterungsbereich sind aufgrund der derzeitigen Nutzung keine Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL bekannt oder zu erwarten.

Des Weiteren besteht aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit Düngung, Gülleausbringung kein Lebensraum für Zauneidechsen oder Lurcharten.

Prüfrelevante Käferarten sowie Tag- oder Nachtfalter haben im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keinen Lebensraum

Für Fledermäuse besteht kein Quartierpotential. Die bestehende landwirtschaftliche Nutzfläche ist als Jagdhabitat für Fledermäuse von geringer Bedeutung.

Durch die unmittelbare Nähe zur bestehenden Bebauung der intensiven Nutzung und der Ausbringung von Gülle können bodenbrütende Vögel wie die Feldlerche und das Rebhuhn ausgeschlossen werden.

Die Reviere und Fortpflanzungsstätten von Bewohnern von Heckenlandschaften sind durch die Erweiterung nicht betroffen. Im Süden angrenzende Heckenstrukturen und der nördlich bestehende Wald bleiben unverändert erhalten.

Fazit:

- Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) kann aufgrund der o. a. Sachverhalte verzichtet werden.
- Im Bebauungsplan integriert ist ein Grünordnungsplan. Im Erweiterungsbereich wurde eine 2-reihige Heckenpflanzung und Baumpflanzungen auf dem privaten Grundstück festgesetzt.
- Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen.
- Zukünftig entfallen im Erweiterungsbereich Düngen und Spritzen.

8. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

- 8.1 Nachteile durch die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen oder das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.