

# Markt Pleinfeld



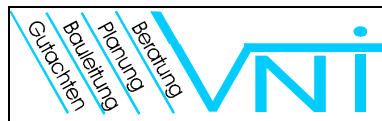
## BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „An der St 2222“  
in Ramsberg  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

### Inhaltsverzeichnis:

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

Stand: Pleinfeld, den 27.07.2023



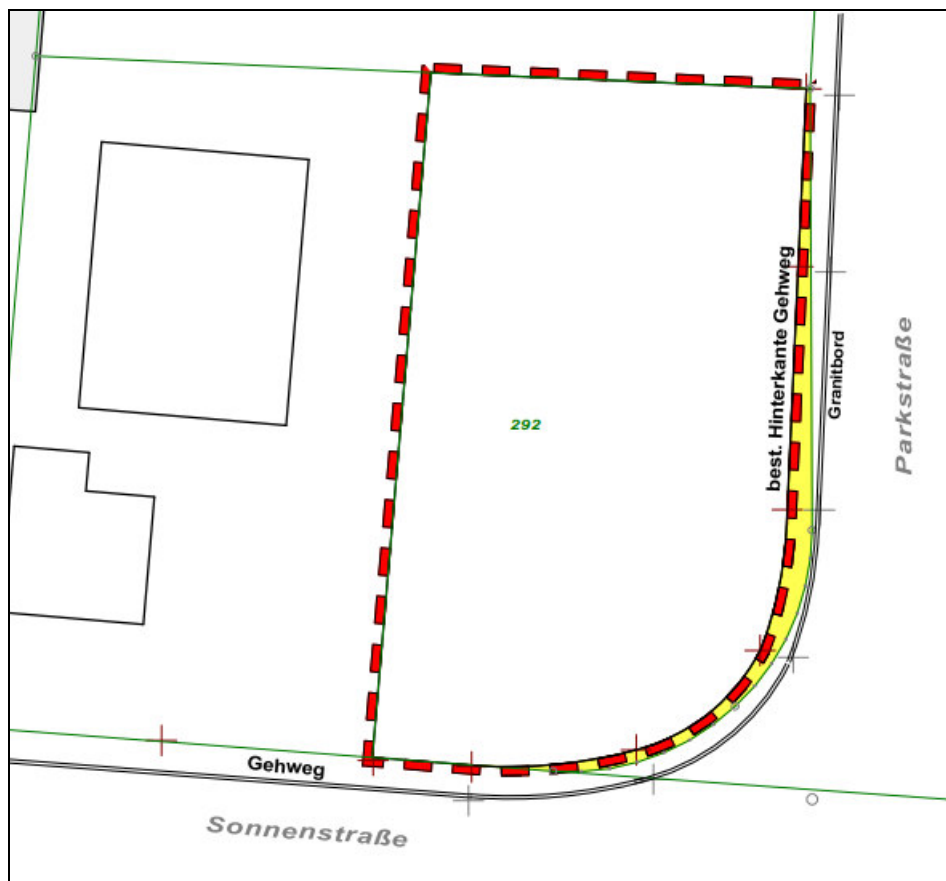
Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH  
Nordring 4 91785 Pleinfeld  
Tel. 09144-94600 Fax. 09144-94602

## 1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes

Die Fl. Nr. 292 Gem. Ramsberg liegt im Bereich des Bebauungsplanes „An der Staatsstraße“ im Ortsteil Ramsberg in einem reinen Wohngebiet WR. Auf dem Grundstück ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport geplant. Da das ursprüngliche Grundstück geteilt wurde, können einige Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes nicht eingehalten werden. Auch die Gestaltung des Gebäudes mit Walmdach mit granitgrauer Eindeckung soll angepasst werden.

Der Marktgemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung am 19.05.2022 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „An der St 2222“ für den Bereich der Fl. Nr. 292 Gem. Ramsberg beschlossen und in der Sitzung am 21.07.2022 gebilligt. Aufgrund der Nachverdichtung im Innenbereich und der Kleinräumigkeit des Änderungsbereiches wird das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Das Grundstück Fl. Nr. 292 Gem. Ramsberg ist in einem Teilbereich mit einem öffentlichen Gehweg überbaut. Siehe gelb markierte Fläche im untenstehenden Lageplanausschnitt. Zur Bestandssicherung des Gehweges wird der Änderungsbereich an der Hinterkante des Gehweges festgesetzt.



Aufgrund dieser Änderung zur ursprünglichen erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine erneuert Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 BauGB.

## 2. Planungsrechtliche und örtliche 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.

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.

Der Ortsteil Ramsberg liegt ca. 5 km westlich des Kernortes an der Staatsstraße St 2222

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.

Durch den im Jahr 2000 eingeweihten Brombachsee wurden große Flächen des Gemeindegebietes geflutet. Auswirkungen der Seenbaumaßnahme sind die Verlagerung von Verkehrsströmen und strukturelle Änderungen des Raumes zum Erholungsgebiet. Maßgebliche Impulse sind hiervon in der Gastronomie, bei Beherbergungs-, Freizeit- und Unterhaltungseinrichtungen entstanden.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 28.05.2001 Az. 20-603.17-19/77 genehmigten Flächennutzungsplanes.

### **3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches**

Der Bereich der 3. Änderung des Baugebiets „An der St 2222 im Ortsteil Ramsberg“ umfasst die Flur Nrn. 292, Gemarkung Ramsberg am Brombachsee.

Das Baugebiet „An der St 2222“ liegt am südlichen Ortsrand von Ramsberg nördlich der Bahnlinie Nördlingen Pleinfeld. Im Norden und Osten schließt Wohnbebauung, im Westen schließen forstliche Nutzflächen an das Baugebiet an.

Der westliche Bereich des Baugebietes wurde im Rahmen einer 1. Änderung als allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen. Für die nördlich des Änderungsbereiches gelegene Bauparzelle (Fl. Nr. 292/1) wurde im Rahmen einer 2. Änderung der ursprüngliche Bebauungsplan geändert. Der restliche Bereich verbleibt unverändert als reines Wohngebiet WR wie im ursprünglichen Bebauungsplan enthalten. Der Änderungsbereich liegt zentral im bisherigen Geltungsbereich.

Die geänderten Festsetzungen dienen der städtebaulich wünschenswerten Nachverdichtung von Bauflächen zur Schonung der natürlichen Ressourcen. Eine Beeinträchtigung des Orts-Landschaftsbildes ist durch die geänderten Festsetzungen nicht zu erwarten.

### **4. Bauliche Nutzung**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Nutzung erfolgt unverändert als Reines Wohngebiet WR gem. § 3 BauNVO.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Änderungsbereich ist 1 Vollgeschoss zulässig.

Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Einzelhaus festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche zählen im Sinne dieser Festsetzung nur als 0,5 Wohneinheiten

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt.

#### 4.3 Baugrenzen

Im Änderungsbereich wurde eine neue Baugrenze festgesetzt.

#### 4.4 Gestaltung der Gebäude und Grundstücke

Die bisherigen Festsetzungen zu den Dachformen wurden um die Zulässigkeit eines Walmdaches erweitert. Für Hauptgebäude wurden Dachneigungen von 15° - 30°, für Nebengebäude von 0° - 30° festgesetzt.

### 5. Erschließung

Die Erschließung des gesamten Baugebietes wurde bereits einschließlich sämtlicher Hausanschlüsse hergestellt.

Niederschlagswasser – Abwasser

Aufgrund der Untergrundverhältnisse (anstehender, i.d.R. durchlässiger Sandstein) ist zu prüfen, ob das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden kann, um so der Verpflichtung nach § 55 (2) WHG zur Erschließung im Trennsystem nachzukommen.

In Anbetracht der geringen Größe des Grundstücks und der vorgesehenen Nutzung kann die Entwässerung ggf. auch im Mischsystem erfolgen.

### 6. Immissionen

Es bestehen keine Immissionsschutzaufgaben im rechtswirksamen Bebauungsplan.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, insbesondere auch dann, wenn Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden. Die Bauwerber haben dies hinzunehmen.

### 7. Grünordnung, Naturschutz u. Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes ändert lediglich Festsetzungen insbesondere für das Maß der baulichen Nutzung, Dachneigungen, Baufenster. Der Eingriff in die Natur und Landschaft bleibt unverändert. Da kein zusätzlicher Eingriff im Sinne des § 8a Absatz 1 BayNatSchG erfolgt, ist nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich, da der ursprüngliche Eingriff zulässig war bzw. bereits ausgeglichen wurde.

### 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.