

Markt Pleinfeld



B E G R Ü N D U N G zur 3. Änderung des Bebauungsplans Höbachweiher

Inhaltsverzeichnis:

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

Anlage:

1. Artenauswahlliste

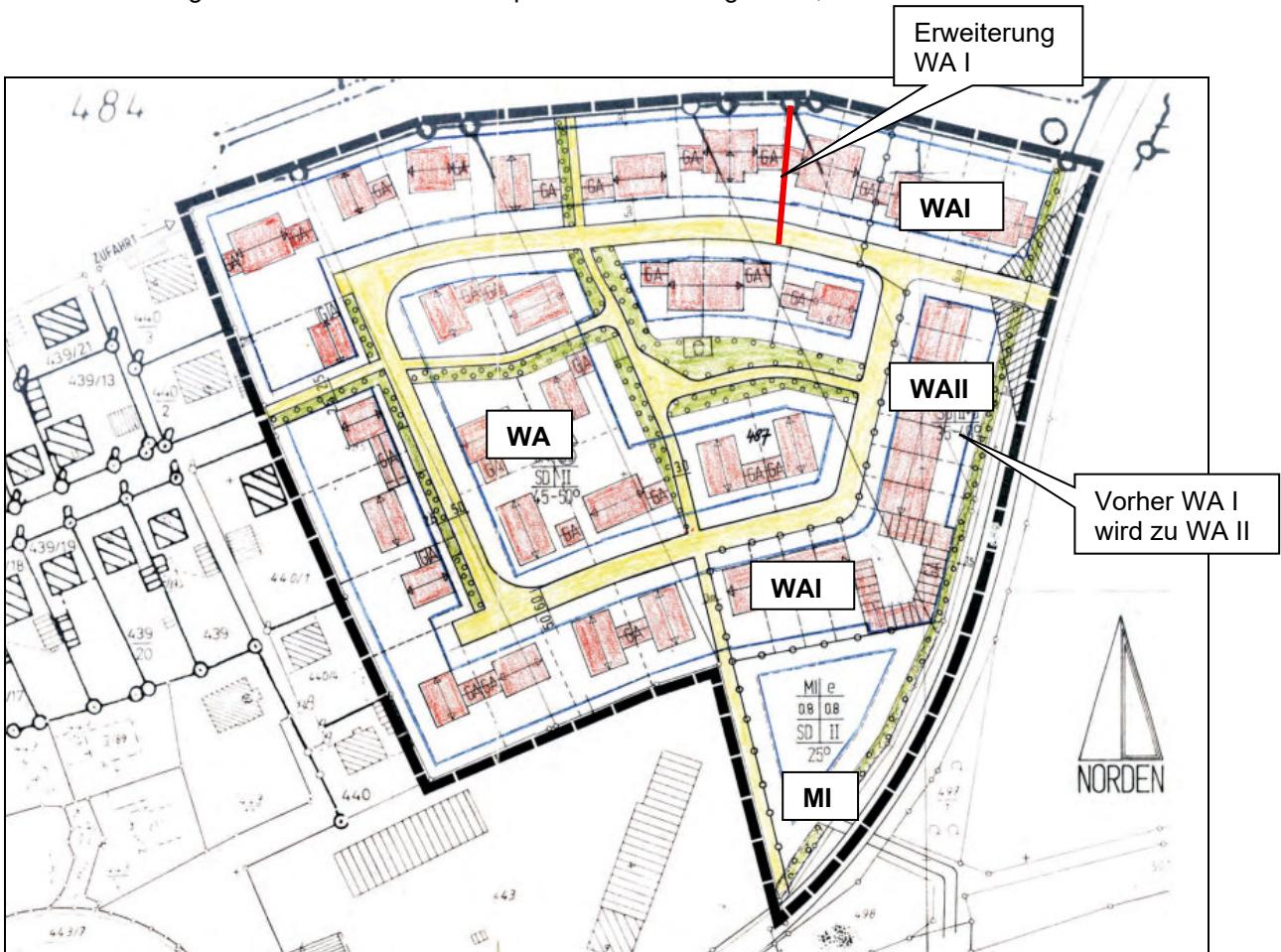
Aufgestellt: Pleinfeld, den 18.09.2025
Ergänzt: Pleinfeld, den 13.11.2025



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

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes

Der Markt Pleinfeld hat in der Sitzung vom 18.09.2025 die 3. Änderung des Bebauungsplans Höbachweiher beschlossen. Die Änderung erfolgt im eingetragenen Änderungsbereich mit dem Ziel, überholte Festsetzungen zu streichen und teilweise durch zeitgemäße Festsetzungen zu ergänzen, Bauweisen entsprechend den Nutzungsschablonen „A“ oder „B“ sowie eine Nachverdichtung auf den bestehenden Bauparzellen zu ermöglichen ,



Bebauungsplan Höbachweiher 1994

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im Jahr 1994. In einer 1. Änderung wurde 1996 der Bereich WA I erweitert. Ebenfalls 1996 wurden in einer 2. Änderung für den Bereich WA II Einzel- und Doppelhäuser (ED) anstatt Reihenhäuser (H) festgesetzt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Höbachtweiher dient der Innenentwicklung und erfolgt deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Auf die Umweltprüfung kann in diesem Fall verzichtet werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird in diesem Fall vereinfacht, was zu einer wesentlichen Verringerung des Verfahrens führt.

Die Voraussetzungen für die Größe der Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² nach § 13a (1) sind gegeben. Gemäß einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 (zum § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) enthaltenen Kriterien hat der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen, die zu berücksichtigen sind.

2. Örtliche und planungsrechtliche Gegebenheiten

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.

Regionalplan, Landesentwicklungsprogramm

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.

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) Stand 01.01.2020 sind für die vorliegende Planung relevant:

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilläumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.
-

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

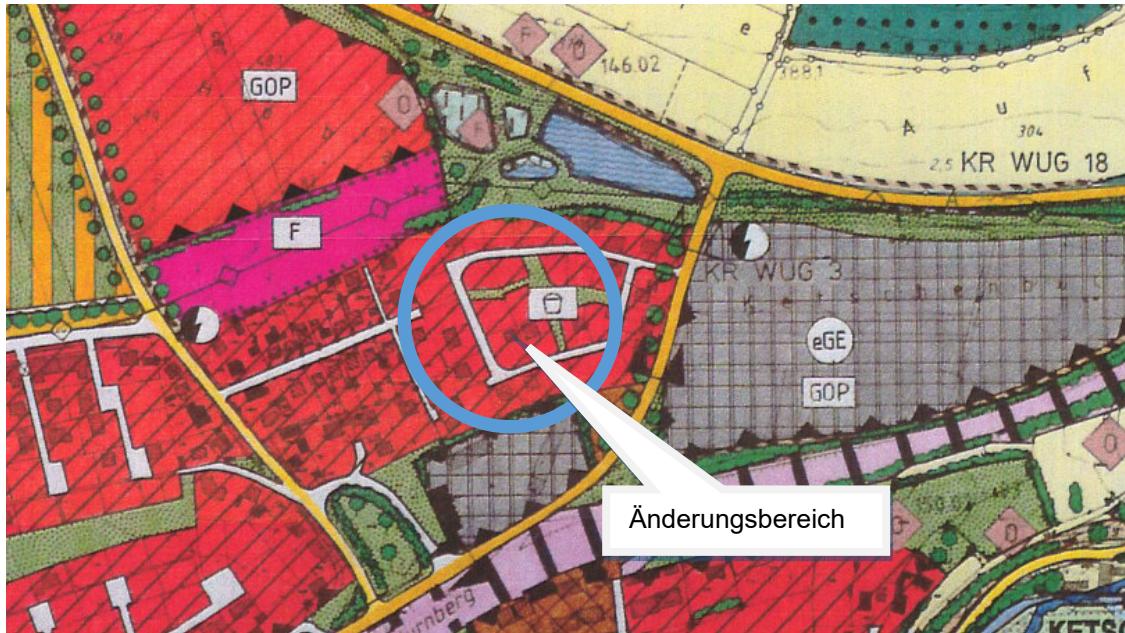
3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

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.

Flächennutzungsplan

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 Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.



Auszug aus Flächennutzungsplan

Naturschutzgebiete

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

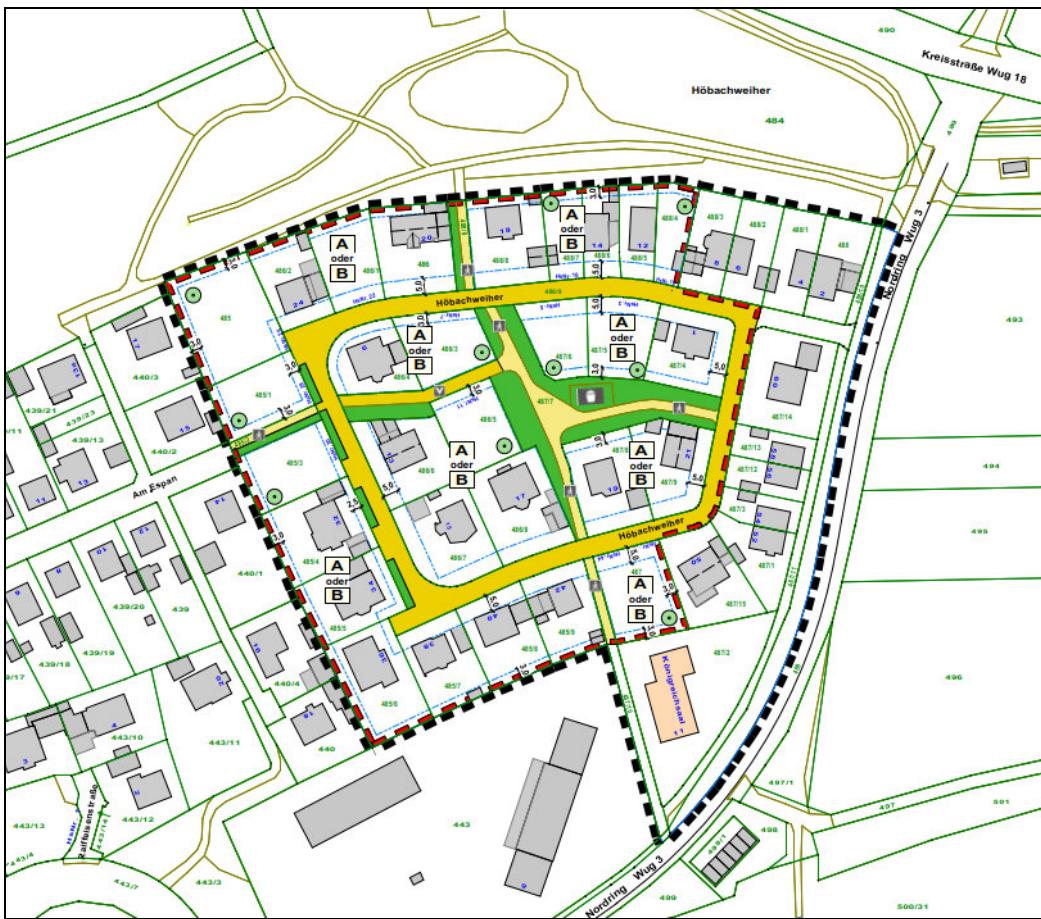
Denkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches / Änderungsbereichs

Das Baugebiet Höbachweiher liegt im Nordosten des Marktes Pleinfeld. Im Osten verläuft die Kreisstraße Wug 3 (Nordring) und daran anschließend befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Norden liegt der namengebende Höbachweiher mit Grünflächen. Westlich des Änderungsbereichs schließt bestehende Wohnbebauung an. Im Süden grenzt eine gewerbliche Fläche (Areal der ehemaligen Baywa) an.

Die Größe des Geltungsbereichs bleibt unverändert und beträgt 2,881 ha. Der Änderungsbereich umfasst den westlichen und mittleren Teil des Baugebiets mit einer Größe von 2,123 ha.



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

4. Bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung erfolgt unverändert als Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 sind nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 3 Wohnungen pro Einzelhaus und 1,5 Wohnungen pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m² Wohnfläche zählen im Sinne dieser Festsetzung nur als 0,5 Wohneinheiten.

4.3 Baugrenzen

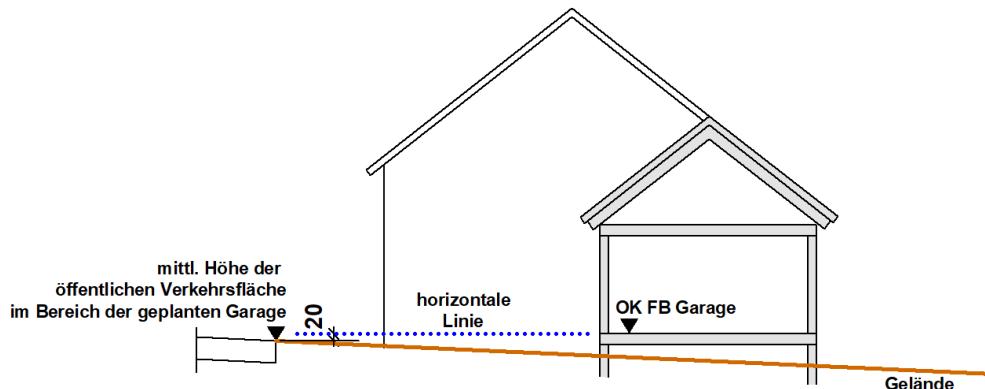
Im Änderungsbereich wurden z.T. Baugrenzen neu festgesetzt ohne dass nachbarschaftliche Belange dadurch wesentlich betroffen werden.

4.4 Garagen

Garagen einschließlich deren Nebenräume sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Pleinfeld.

Die Oberkante Fußboden (OK FB) Garage darf höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländehöhe im Bereich Garage oder höchstens 20 cm über der mittleren Fahrbahnhöhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich Garage liegen.



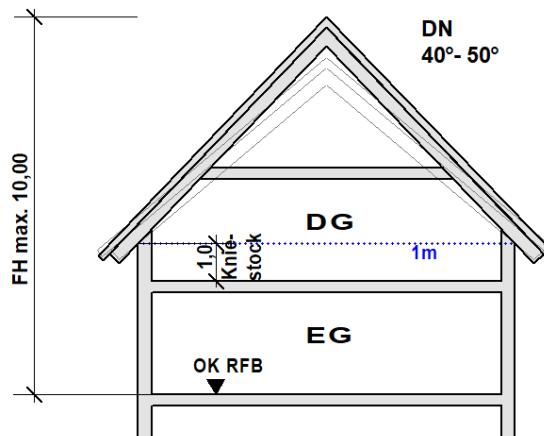
Für Garagen, die nach Art. 6 Abs. 7 BayBO (Fassung vom 01.02.2021) in den Abstandsfächern eines Gebäudes sowie ohne Abstandsfächern errichtet werden, wird das für die zulässige Wandhöhe maßgebliche Gelände als horizontale Linie mit o.a. Höhenbezug im Bereich der geplanten Garage festgesetzt.

4.5 Gestaltung der Gebäude und Grundstücke

Folgende Festsetzungen entfallen

- Größe der Dachflächenfenster
- keine zwingenden Firstrichtungen.
- Art und Farbe der Außenwände und der Sockel
- Formate der Fenster
- Balkone

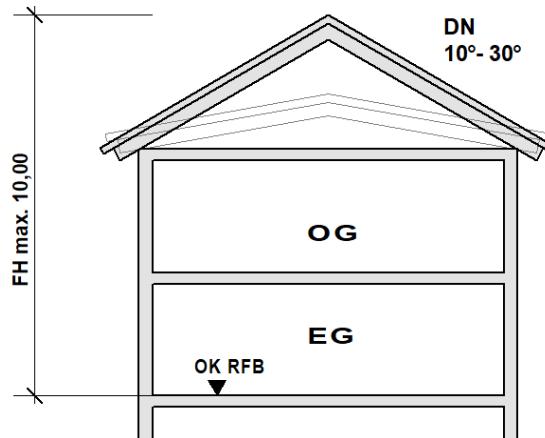
Schemaschnitt zur Nutzungsschablone A



Für Hauptgebäude sind in Verbindung mit der Nutzungsschablone **A** zulässig

- Satteldach mit einer Dachneigung von $40^\circ - 50^\circ$
- eine Firsthöhe (FH) von maximal 10,0 m ab OK Rohfußboden EG
- Kniestock bis maximal 1,00 m Höhe, gemessen zwischen OK Rohdecke und UK Sparren

Schemaschnitt zur Nutzungsschablonen **B**



Für Hauptgebäude sind in Verbindung mit der Nutzungsschablone **B** zulässig

- Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von $10^\circ - 30^\circ$
- eine Firsthöhe (FH) bis maximal 10,0 m ab OK Rohfußboden EG

4.6 Höhenbezug Wandhöhe Wohnhaus

Die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss Wohnhaus darf höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländehöhe bzw. über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Wohnhauses liegen.

4.7 Einfriedungen

Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen sind parallel zum Gefälle der Straße ohne Zaunsockel auszuführen. Die Höhe der Einfriedung wird auf 1,10 m festgelegt. Maschendrahtzäune zur öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig. Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen können mit Maschendraht eingezäunt werden.

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Geltungsbereichs wurde bereits hergestellt.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das bestehende Netz der Gemeindewerke Pleinfeld. Versorgungsleitungen wurden bereits im gesamten Geltungsbereich hergestellt. Der Bedarf an Löschwasser ist durch das bestehende Wasserleitungsnetz gewährleistet.

5.3 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert und in der bestehenden Kläranlage des Zweckverbandes Brombachsee vollbiologisch gereinigt.

6. Immissionen

Es bestehen keine Immissionsschutzaflagen im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan.

Der Betreiber einer Luftwärmepumpe (sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlage) unterliegt den Pflichten des § 22 BImSchG und hat daher Sorge zu tragen, dass durch seine Anlage schädliche Umwelteinwirkungen (z.B. in Form von Geräuschen oder Erschütterungen) auf die Nachbarschaft verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Das heißt, dass das Gerät dem Stand der Schallschutztechnik zu entsprechen hat. Außerdem hat die Wahl des Standortes so zu erfolgen, dass nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgt nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Für die Wahl des Gerätes und des Standortes wird auf den LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen (Kurzfassung für Luftwärmepumpen) verwiesen (https://www.landkreis-wug.de/timm/download.php?file=https://www.landkreis-wug.de/data/lk_docs/landratsamt/bauen-und-wohnen/2024_02_19_anlage_2_leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung.pdf).

7. Umweltbericht

Aufgrund der Voraussetzungen der Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann auf die Umweltprüfung verzichtet werden.

8. 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 erfolgt, ist nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich, da der ursprüngliche Eingriff zulässig war bzw. bereits ausgeglichen wurde.

9. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

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