

# Markt Pleinfeld



## B E G R Ü N D U N G

### **Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Mannholz im Bereich der Fl. Nrn. TF 16, 228/1 und TF 228 Gem. Mannholz**

#### Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung
2. Örtliche und planungsrechtliche Gegebenheiten
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs
4. Bauliche Nutzung
5. Erschließung
6. Immissionen
7. Umweltbericht
8. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
8. Umweltbericht

Pleinfeld, den 18.09.2025



VNI Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH  
Nording 4 91785 Pleinfeld  
Tel. 09144/ 94600 Fax 09144/94602

## 1. Anlass zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung

Anlass zur Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung ist die beabsichtigte Errichtung eines Anbaus und eines Carports auf der Fl. Nr. 228/1 und einer Teilfläche der Fl. Nr. 228 Gemarkung Mannholz. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des geplanten Bauvorhabens zu schaffen, wurde vom Gemeinderat Pleinfeld am 13.03.2025 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Durch diese Satzung werden die oben angeführten Flurstücke den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mannholz zugeordnet. Für das bestehende Gebäude auf der Fl. Nr. 228/1 liegt eine Baugenehmigung vor. Das geplante Bauvorhaben dient der Erweiterung eines EDV-Dienstleistungsbetriebs und ist unter Berücksichtigung der bestehenden umgebenden Bebauung ortsplanerisch vertretbar.

Aufgrund der fachlichen Informationen und Empfehlungen des Landratsamtes wird der Geltungsbereich um eine Teilfläche der Fl. Nr. 16 Gem. Mannholz erweitert und es erfolgt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

## 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.

Der Ortsteil Mannholz liegt ca. 12 km östlich von Pleinfeld und ist über die Kreisstraße WUG 17 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

### 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. 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.

### Flächennutzungsplan

Die geplante Einbeziehungssatzung 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 Bereich der geplanten Einbeziehungssatzung z. T. als Fläche für die Landwirtschaft und z. T. als Dorfgebiet dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird in seiner nächsten Forstschreibung angepasst.



*Auszug aus dem Flächennutzungsplan*

### Denkmalschutz

Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich das Baudenkmal D-5-77-161-79 bestehend aus einem ehemaligen Wohnstallhaus, erdgeschossiger Satteldachbau, Sandsteinquader um 1870/80 und Scheune, Sandsteinquaderbau mit Steildach, wohl zeitgleich.

Das Baudenkmal wird von der Planung nicht berührt.



*Auszug aus dem Bayernatlas mit Darstellung von Baudenkmalern*

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler ist jedoch jederzeit zu rechnen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

#### Naturschutz

Naturschutzgebiete, Biotopkartierungen, FFH-Gebiete sind im Umfeld der Einbeziehungssatzung nicht ausgewiesen.

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

Mannholz ist ein Gemeindeteil des Marktes Pleinfeld im Landkreis Weißenburg – Gunzenhausen. Der Ortsteil ist eingebettet in land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen. Im Osten verläuft die Kreisstraße Wug 17.



*Auszug aus dem Bayernatlas – Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs*

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im Norden von Mannholz und erstreckt sich auf die Fl. Nrn. TF 16, TF 228 und 228/1 Gem. Mannholz. Der räumliche Geltungsbereich ist im Planblatt dargestellt.

### **4. Bauliche Nutzung**

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse in der Bauweise

- Erdgeschoss + Dachgeschoss (II / D) mit Satteldach, einer Dachneigung von 35° - 50° und einem Kniestock bis max. 1,00 m

oder

- Erdgeschoss + Obergeschoss (II) mit Sattel-, Pult- oder Flachdach und einer Dachneigung von 0°- 25°.

Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind auch Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

## 5. Erschließung

Die Erschließung ist gesichert, da Strom, Wasser und Abwasserleitungen auf der Fl. Nr. 228/1 vorhanden sind. Außerdem grenzt der Geltungsbereich an eine öffentliche Straße.

Die öffentliche Trinkwasserversorgung kann durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Laibstadt-Schloßberg-Gruppe sichergestellt werden.

In Anbetracht der geringen Größe des Grundstücks und der vorgesehenen Nutzung kann die Entwässerung im Mischsystem erfolgen. Die potenzielle Abwassermenge wird dadurch nur unwesentlich erhöht. Die aufzunehmende Kläranlage des Zweckverbandes Brombachsee ist entsprechend leistungsfähig um den zusätzlichen Abwasseranfall behandeln zu können. Um dennoch möglichst wenig Niederschlagswasser zur Kläranlage zu leiten, wurden in der Satzung versiegelungsarme, versickerfähige Flächenbefestigungen festgesetzt.

## 6. Immissionen / Emissionen

Aufgrund der ermittelten und gegebenen benachbarten Nutzungen und des festgelegten Gebietscharakters (Dorfgebiet) sind keine Immissionskonflikte zu erwarten.

Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können sich unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung Wirtschaftsdüngern und Pflanzenschutzmittel sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, Erschütterungen) ergeben. Gemäß Hinweis in der Satzung sind diese hinzunehmen.

## 7. Grünordnung, Naturschutz u. Landschaftspflege

Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird die Eingriffsregelung nach den Empfehlungen des „Leitfadens zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern“ angewendet.

Geplant ist ein Anbau mit Büroräumen und ein Carport. Es wird von einer zulässigen Grundflächenzahl von höchstens 0,3 ausgegangen. Es kann somit bei der Bearbeitung der Eingriffsregelung auf die aufwändige differenzierte Vorgehensweise in vier Schritten verzichtet werden. In diesem Fall wird das vereinfachte Verfahren angewendet, da es zum selben Ergebnis führt.

### Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise entsprechend Abbildung 2 des „Leitfadens“

<b>0. Planungsvoraussetzungen</b>			
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/> nein
Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.			
<b>1. Vorhabenstyp</b>			
1.1 Größe des Geltungsbereichs			
Der Geltungsbereich wird nicht größer als 2 ha sein.	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/> nein
1.2 Art der baulichen Nutzung			
Es handelt sich bei Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/> nein
		<u>Art des Vorhabens:</u> WA	

1.3	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<b>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</b>			
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringere Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie <ul style="list-style-type: none"><li>• Flächen nach Listen 1b und 1c (siehe Anhang),</li><li>• Schutzgebiete i. S. der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000 Gebiet</li><li>• gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.</li></ul>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Anlage 2) vorgesehen. <ul style="list-style-type: none"><li>• Anpflanzen von drei heimischen, standortgerechten Bäumen</li><li>• Naturnahe Gestaltung der Wohn- u. Nutzgärten</li></ul>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <u>Art der Maßnahmen:</u> siehe links
<b>3. Schutzgut Boden und Fläche</b>			
	Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Anlage 2) begrenzt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <u>Art der Maßnahmen:</u> Festsetzungen
<b>4. Schutzgut Wasser</b>			
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. <ul style="list-style-type: none"><li>• Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen</li><li>• Festsetzungen entsprechende §4 der Satzung</li><li>• Nutzung Niederschlagswasser</li></ul>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <u>Art der Maßnahmen:</u> siehe links
<b>5. Schutzgut Luft / Klima</b>			
	Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebietes geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<b>6. Schutzgut Landschaftsbild</b>			
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <u>Art der Maßnahmen:</u> Anpflanzen von 3 heimischen Obst- oder Laubbäumen

Nachdem in der Checkliste alle Fragen mit ja beantwortet werden können, ist kein weiterer Ausgleichsbedarf gegeben.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Einbindung der neuen Siedlungsfläche in die Landschaft und als Ausgleich für die mit Bebauung verbundenen Eingriffe und nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Es wird die Pflanzung von 3 standortgerechten, heimischen Obst- oder Laubbaumes festgelegt. Bei der weiteren Gestaltung und Bepflanzung der Gartenflächen sollte Wert auf heimische Gehölze und Pflanzenarten gelegt werden.

Die bestehenden Bäume und Sträucher sind vor Beeinträchtigungen während der Bauzeit zu schützen.

## **8. Umweltbericht**

Ein Umweltbericht nach § 2 und §2a ist nur für Bauleitpläne erforderlich. Für eine Satzung nach § 34 BauGB kann auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.