

**Markt Pleinfeld  
Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen**

# **Bebauungsplan**

**Nr. 3**

**„Breitreisig“**

im Ortsteil Ramsberg

**3. Änderung**

**Verfahren gemäß § 13a BauGB**

## **BEGRÜNDUNG**

**gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

**im Stand des Satzungsbeschlusses vom 23.02.2023**

## INHALTSVERZEICHNIS

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Vorbemerkungen</b>  | <b>3</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>                                  | <b>4</b>  |
| <b>3.</b>  | <b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>                                  | <b>5</b>  |
| <b>4.</b>  | <b>Allgemeine Lage des Baugebietes</b>                                     | <b>5</b>  |
| <b>5.</b>  | <b>Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>             | <b>6</b>  |
| 5.1        | Allgemeines  | 6         |
| 5.2        | Topographie  | 6         |
| 5.3        | Verkehrerschließung  | 6         |
| 5.4        | Ver- und Entsorgung  | 6         |
| 5.5        | Denkmäler  | 7         |
| 5.6        | Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope                                    | 7         |
| 5.7        | Boden, Geologie und Hydrogeologie  | 7         |
| 5.8        | Altlasten  | 8         |
| 5.9        | Oberflächennahe Geothermie   | 8         |
| 5.10       | Immissionen  | 8         |
| <b>6.</b>  | <b>Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes</b>            | <b>9</b>  |
| <b>7.</b>  | <b>Bebauung</b>  | <b>9</b>  |
| <b>8.</b>  | <b>Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung</b>                       | <b>10</b> |
| <b>9.</b>  | <b>Immissionsschutz</b>  | <b>10</b> |
| <b>10.</b> | <b>Vorbeugender Brandschutz</b>  | <b>13</b> |
| <b>11.</b> | <b>Altlasten</b>   | <b>13</b> |
| <b>12.</b> | <b>Denkmalschutz</b>   | <b>13</b> |
| <b>13.</b> | <b>Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen</b> | <b>14</b> |
| <b>14.</b> | <b>Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>             | <b>15</b> |
| <b>15.</b> | <b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b>                                  | <b>15</b> |
| <b>16.</b> | <b>spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung</b>                             | <b>16</b> |
| <b>17.</b> | <b>Überregionale Planung</b>   | <b>17</b> |
| <b>18.</b> | <b>Hinweise</b>  | <b>17</b> |
| <b>19.</b> | <b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>                                    | <b>18</b> |

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Rechtsgrundlage**

Für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Breitreisig“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674)

### **1.2 Verfahren**

Der Markt Pleinfeld hat mit Beschluss vom 17.11.2022 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Baugebiets „Breitreisig“ im Ortsteil Ramsberg, gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplans aufzustellen. Der Bebauungsplan wird unter dem Namen 3. Änderung des Bebauungsplans „Breitreisig“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da mit den vorgesehenen Änderungen die Nachverdichtung und minimierte Nutzung von Grund und Boden in einer Teilfläche realisiert werden soll. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Marktgemeinde Pleinfeld „Bürger-Info“ Nr. 12 vom 30.11.2022.

Der Marktgemeinderat des Marktes Pleinfeld hat in seiner Sitzung am 17.11.2022 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Breitreisig“ gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Im Zeitraum vom 12.12.2022 bis 19.01.2023 wurde die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 30.11.2022 im Amtsblatt „Bürger-Info“. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Im Rahmen der Marktgemeinderatssitzung vom 23.02.2023 wurde durch den Marktgemeinderat über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und die Abwägung durchgeführt. Der Marktgemeinderat hat im Anschluss festgestellt, dass die öffentlichen und privaten Belange bei der Planung sachgerecht und ausgewogen berücksichtigt sind. Er hat im Anschluss in gleicher Sitzung die 3. Änderung des Bebauungsplans Breitreisig um Ortsteil Ramsberg als Satzung beschlossen.

Es wird eine sog. unselbstständige Änderung des Planungsrechtes durchgeführt. D. h. es wurden nur die Aspekte des bestehenden Planungsrechtes geändert, welche städtebaulich zwingend änderungsbedürftig sind. Im Weiteren gelten die bestehenden Festsetzungen fort.

### **1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens**

Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB angewendet, da

- es sich um einen Bebauungsplan im Sinne der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachnutzung im Innenbereich handelt.
- die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FHH, Vogelschutz) beeinträchtigt werden (vgl. § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB)

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Markt Pleinfeld beabsichtigt für ein Grundstück innerhalb des Baugebiets „Breitreisig“ im Ortsteil Ramsberg das bestehende Planungsrecht zu ändern. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde 1976 aufgestellt.

Bis zum Jahr 2022 wurden zwei Änderungsverfahren des bestehenden Planungsrechtes durchgeführt. Neben einer kleineren Änderung im südlichen Randbereich Ende der 1970er Jahre wurde im Jahr 1996 eine Änderung der textlichen Festsetzungen mit erheblichen Auswirkungen auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung vorgenommen.

Mit der Änderung im Jahr 1996 wurde die zulässige Grundflächenzahl auf 0,2 und die zulässige Geschossflächenzahl auf 0,4 reduziert. Weiterhin wurden Einschränkungen hinsichtlich der Einstellung der Höhenlage Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss, der Zulässigkeit von Dachaufbauten, der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze sowie der maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude vorgenommen. Ursächlich für die 1996 vorgenommene Einschränkung der Bebaubarkeit im Baugebiet Breitreisig waren negative Entwicklungen im unmittelbaren Umfeld aufgrund der Flutung des Brombachsees und der damit einhergehenden erheblichen Attraktivitätssteigerung von Ramsberg. Es zeigte sich damals, dass vermehrt Investoren Flächen für die Umsetzung von Ferienwohnanlagen im Nahbereich des Brombachsees Grundstücke für die Umsetzung suchten. Ein besonderes Augenmerk wurde von diesen Investoren auf die Ramsberg mittels großzügigen Baurechts versehenen Flächen der Baugebietes „Breitreisig“ und „Am Schneiderbuck“ gelegt.

Da diese Baugebiete seitens der damals noch eigenständigen Gemeinde Ramsberg jedoch zur Deckung des Wohnbaulandbedarf aus der eigenen Bevölkerung entwickelt wurden, war aus Sicht des zwischenzeitlich aufgrund der Eingemeindung von Ramsberg zuständigen Markts Pleinfeld erforderlich, durch eine Änderung des Planungsrechtes eine Fehlentwicklung der Baugebiete auszuschließen. Das Baugebiet Breitreisig hat sich dem entsprechend anschließend in diesem Sinne weiterentwickelt.

Zwischenzeitlich zeigt sich, dass jedoch teilweise eine Weiterentwicklung der Wohnbauflächen im Sinne des ressourcenschonenden Umgangs mit Grund- und Boden mit den 1996 beschlossenen Änderungen nicht mehr angemessen möglich ist. Insgesamt sind im Bereich des Bebauungsplans Nr. 3 noch 14 freie Parzellen festzustellen. Insbesondere die restriktiven Maßgaben zur Grund- und Geschossflächenzahl führen selbst bei der Entwicklung eines heutzutage typischen Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung teilweise zur Verhinderung einer Grundstücksnutzung.

Da diese Maßgaben aber als Grundzüge der Planung zu erachten sind, kann hiervon im Regelfall keine Befreiung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens mehr erteilt werden. Der Marktgemeinderat hat sich daher mit der Frage auseinandergesetzt, ob für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zwischenzeitlich allgemein eine Rücknahme der restriktiven Festsetzungen der Änderungen aus dem Jahr 1996 angezeigt ist, um hier eine bessere Weiterentwicklung der Flächen zu ermöglichen.

Neben der allgemeinen Fragestellung in dieser Sache stand hier auch der konkrete Bauantrag für ein Grundstück in der Diskussion, welcher aufgrund der zu beachtenden Festsetzungen nicht Genehmigungsfähig war, jedoch städtebaulich exakt die beabsichtigte Siedlungsentwicklung für das Baugebiet Breitreisig widerspiegelt.

Nach intensiver Diskussion in mehreren Marktgemeinderatssitzungen wurde mehrheitlich abschließend festgestellt, dass die Gefahren einer negativen Gesamtentwicklung bei allgemeiner Änderung der 1996 eingeführten Änderungen zum Maß der baulichen Nutzungen so hoch zu bewerten sind, dass eine entsprechende Änderung des Planungsrechtes für den Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplans „Breitreisig“ nicht vertretbar ist.

Die aktuell noch unbebauten Flächen sind vollumfassend im privaten Eigentum, wodurch die Einflussmöglichkeiten des Markts Pleinfeld gering sind, um Fehlentwicklungen aufgrund der Nähe zum Brombachsee bei einer allgemeinen Änderung des Planungsrechtes hinreichend sicher auszuschließen.

Da gleichzeitig aber die Entwicklungsabsichten für die von den geltenden Festsetzungen gehemmte Entwicklung als gute städtebauliche Weiterentwicklung angesehen wurde, hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 17.11.2022 beschlossen, für das betreffende Grundstück eine Änderung des Bebauungsplans durchzuführen. Ziel ist es, die mit dem Vorhaben beabsichtigte Entwicklung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung angemessen und höhentechisch gut situiert realisieren zu können.

Hiermit soll in der Gesamtschau die städtebaulich gute Weiterentwicklung des Baugebietes ermöglicht werden. In diese Abwägung und Beschlussfassung durch den Marktgemeinderat wurde intensiv mit einbezogen, dass aktuell nur für das nun überplante Grundstück konkrete Entwicklungsabsichten vorliegen.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Pleinfeld als Wohnbauflächen dargestellt. Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Landes Bayern in aktueller Fassung (Stand 01.01.2020) weist Pleinfeld keine besondere Funktion zu.

Entsprechend der Strukturkarte des LEP befindet sich Pleinfeld im sog. allgemeinen ländlichen Raum innerhalb des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen. Der Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen, ist als sog. Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet.

Der Markt Pleinfeld befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Pleinfeld wird als Unterzentrum an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung bestimmt. Pleinfeld soll hierbei zur Sicherung und Herstellung einer gleichwertigen und flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung innerhalb der aufgabenbezogenen zentralörtlichen Ausstattung bevorzugt entwickelt werden.

#### **3.2 Umweltprüfung in der Bauleitung**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB geändert. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 wird abgesehen. Hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 15 dieser Begründung gesondert erläutert.

#### **3.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB**

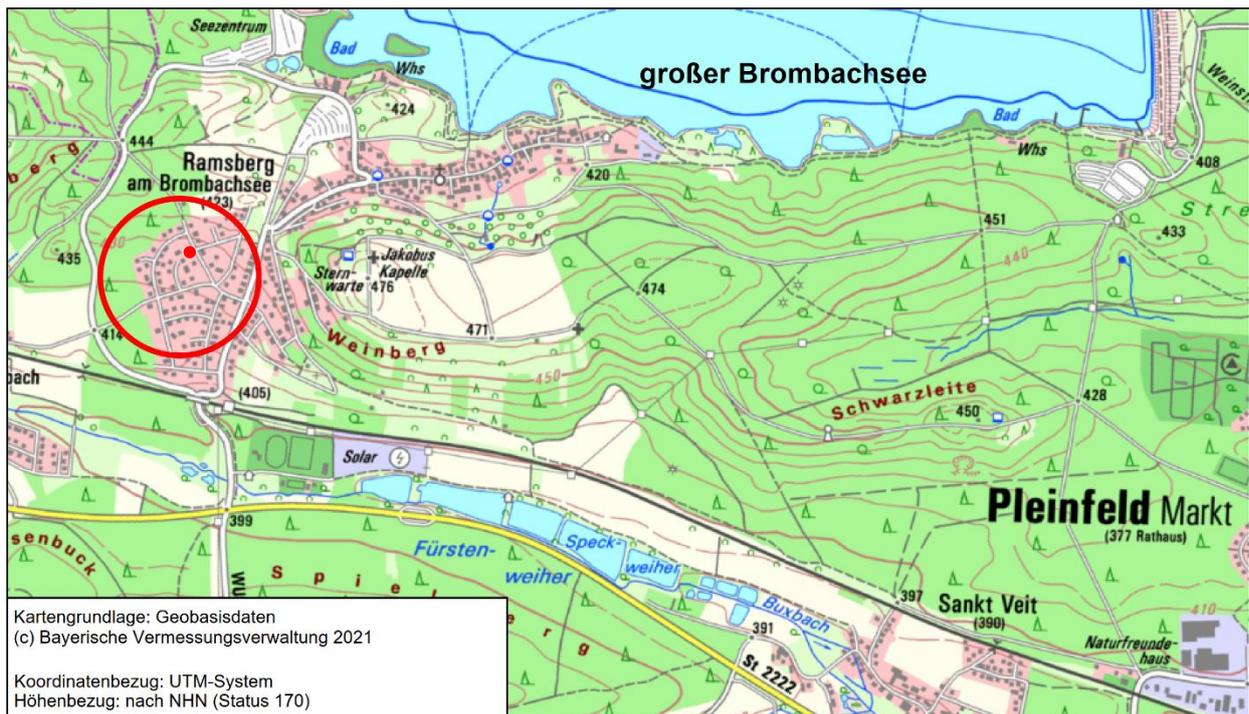
Im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit vor der planerischen Entscheidung bereits Eingriffe erfolgt oder als zulässig zu erachten sind. Der vorliegende Bebauungsplan ist nur eine untergeordnete Änderung bereits planungsrechtlich möglicher Eingriffe, so dass sich für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Breitreisig“ kein weiterer Ausgleichsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung ergibt.

### **4. Allgemeine Lage des Baugebietes**

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Ramsberg innerhalb des Baugebiets „Breitreisig“ an der Regelsbergstraße. Das Gebiet wird umgrenzt:

im Norden: durch angrenzende Siedlungsstrukturen des Baugebiets „Breitreisig“  
im Osten: durch die Regelsbergstraße  
im Süden: durch angrenzende Siedlungsstrukturen des Baugebiets „Breitreisig“  
im Westen: durch angrenzende Siedlungsstrukturen des Baugebiets „Breitreisig“

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des 3. Änderung des Bebauungsplanes zu entnehmen.



Übersichtskarte mit Kennzeichnung Geltungsbereich (rot markierte Fläche)

© Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Der Geltungsbereich umfasst mit der vorliegenden 3. Änderung das Flurstück mit der Flurnummer 300/25, Gemarkung Ramsberg am Brombachsee. Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 788 m<sup>2</sup>. In den Geltungsbereich wurden das Grundstück einbezogen, das für die städtebaulich verträgliche Umsetzungen der Planungen zur Wohnnutzung erforderlich ist.

## 5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### 5.1 Allgemeines

Die zur Änderung vorgesehene Teilfläche befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Ramsberg und in zentraler Lage des Baugebietes Breitreisig.

### 5.2 Topografie

Topographisch liegt das Gebiet in einem von Norden nach Süden geneigten Gelände. Innerhalb des Planungsgebietes ist Höhenunterschied von ca. 1,5 m vorhanden.

### 5.3 Verkehrserschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch im Osten unmittelbar an die Regelsbergstraße angeschlossen. Die Regelsbergstraße verfügt über straßenbegleitende Gehwege. Gesonderte Radverbindungen sind im Umfeld nicht vorhanden. Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich in einem Abstand von ca. 100 m südlich an der Veitserlbacher Straße. An der dortigen Haltestelle „Ramsberg Siedlung“ besteht Anschluss an die Buslinie 645 in die Richtungen Pleinfeld, Weißenburg und Brombach. Von dort besteht Anschluss an weitere örtliche und überörtliche ÖPNV-Verbindungen.

### 5.4 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist bereits mit Hausanschlüssen an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

### **5.5 Denkmäler**

Der BayernAtlas zeigt unter Zuschaltung der Ebenen „Baudenkmal“ und „Bodendenkmal“ keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Auch im Umfeld sind keine relevanten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

### **5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope**

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Aufgrund der fehlenden Nutzung hat sich in der Vergangenheit zu einem gewissen Grad eine Ruderalfläche mit Gehölzbestand entwickelt. Bei den Gehölzen handelte es sich im Wesentlichen um wenig wertvolle Nadelgehölze. Diese sowie die durch Eigenentwicklung entstandene Heckenstrukturen wurden zwischenzeitlich im Zuge der Gartenpflege durch den Grundstückseigentümer entfernt.

Die mittlere Jahrestemperatur wird mit 7° C angegeben.

Gem. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind weder im Planungsgebiet noch im relevanten Umfeld geschützte Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG bekannt. Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L6b Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald zuzuordnen. Aufgrund der Lage innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen, welche bei Verzicht auf die Planung bestehen würde, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen. Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden max. durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der grundsätzlich bereits bestehenden Siedlungsnutzung ebenfalls als gering einzustufen.

### **5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie**

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Burgsandstein zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit Sandstein, grob- bis mittelkörnig, Gerölle führend, graubraun, weißlich, rotgrau, rot, gebankt bis massig, selten dünnbankig, mürbe, lokal z. T. kieselig gebunden; mit Tonstein, schluffig, sandig, rotbraun, rot, zu rechnen. Es muss von wechselhafter Gesteinsausbildung aus überwiegend Sandsteinen unterschiedlicher Festigkeit, mürbe bis hart, z. T. stark verkieselt, sehr hart, z. T. harte dolomitische Bänke, z. T. porös konglomeratisch, teils entfestigt ausgegangen werden. Unregelmäßig können eingeschaltet Ton-/Schluffsteine, in Linsen oder dünnen Lagen, lokal mächtiger, v. a. an der Basis sowie Tonsteine, in trockenem Zustand fest und hart, bei Durchfeuchtung aufweichend, zu Rutschungen neigend, vorkommen. Z. T. muss mit Schichtwasser, z. T. Quellaustritte, gerechnet werden. Ein Bodengutachten wurde bisher nur Grundstück nicht erstellt. Es wird empfohlen, für die weitere Planung (konkreten Vorhabenplanung) ein Bodengutachten erstellen zu lassen, um insbesondere die statische Gründung der baulichen Anlagen bei den vorhandenen Böden sicher zu gewährleisten. Lt. Bodeninformationssystem Bayern muss von mäßig hartem Festgestein mit häufig verwitterungsempfindlich Inhomogenitäten, z. T. auch mit Setzungsunterschiede (qu etwa 12,5 bis 50 MPa in unverwitterten Zustand) ausgegangen werden. Die mittlere Tragfähigkeit wird mit hoch bis sehr hoch beschrieben. Diese Angaben ersetzt nicht ein individuelles Bodengutachten.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Grünland der Güte ISIIIb3 (Lehmiger Sand) eingeordnet. Der Grünlandschätzungsrahmen wird mit 14 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als sehr stark unterdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit weitgehend grabbar beschrieben, zum Teil kann partiell Felsgestein auftreten.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. Din 19371 und § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Durch die Hanglagen des Planungsgebietes kann das Vorkommen von Schichtwasser im Planungsgebiet zu rechnen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als eher unterdurchschnittlich einzustufen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch einem regional bedeutenden Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit geringer bis mittlerer Trennfugendurchlässigkeiten zuzuordnen. Er bildet oft hydraulisch ein zusammenhängendes Grundwasser-Stockwerk mit dem Blasensandstein. Es können aber lokale Stockwerkstrennung vorkommen.

Angaben zum Grundwasserstand sind nicht vorhanden. Es wird empfohlen im Zuge des Bodengutachtens die Grundwasserstände als auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens überprüfen zu lassen.

### **5.8 Altlasten**

Das Altlastenkataster weist keine bekannten Altlasten für das Planungsgebiet aus. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Weißenburg - Gunzenhausen sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

### **5.9 Oberflächennahe Geothermie**

Der Bau von Erdwärmesondenanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie voraussichtlich möglich. Es bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Bohrrisiken. Voraussichtlich ist aus Gründen des Gewässerschutzes mit einer Begrenzung der Bohrtiefe auf ca. 100 m zu rechnen. Bis ca. 100 m Tiefe liegen laut UmweltAtlas Bayern keine bekannten Bohrrisiken vor.

Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit > 2,0 – 2,8 angegeben. Der Bau von Erdwärmekollektoren ist voraussichtlich möglich. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate ist mit durchschnittlich > 100 bis 150 mm deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm.

Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind voraussichtlich nur nach Einzelfallprüfung möglich.

Inwieweit ggf. Ausnahmen von den grundsätzlichen Aussagen möglich sind, ist im konkreten Fall durch die Vorhabenträger mit den zuständigen Fachstellen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen des Landratsamts Weißenburg-Gunzenhausen zu stellen. Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt zur Genehmigung vorzulegen, es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen.

Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwV/BayWG) maßgebend. Die zuständigen Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die untere Wasserbehörde. Die Erdwärmennutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeeinrichtungen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

### **5.10 Immissionen**

Im Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich die bestehenden Siedlungsstrukturen von Ramsberg. Hieraus entstehen die typischen Immissionsbelastungen aus Wohn- und Freizeitnutzungen. Östlich grenzt des Weiteren die Ortsstraße Regelsbergstraße an. Aus den dortigen Verkehrsbewegungen der Anlieger entstehen zu einem gewissen Grad Verkehrslärmimmissionen.

## 6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

### 6.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet soll nach wie vor ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Änderungen an diesen Grundsatzentscheidungen werden mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans nicht vorgenommen. Im Rahmen der 3. Änderung wird das Maß der baulichen Nutzung sowie weitergehende Festsetzungen zur Höheneinstellung der Gebäude angepasst. Die weiteren Festsetzungen der vorausgegangenen Änderungen des Bebauungsplans „Breitreisig“ bleiben von der vorliegenden 3. Änderung, unberührt und gelten fort.

### 6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

|                                      |                                |                |
|--------------------------------------|--------------------------------|----------------|
| <b>Gesamtfläche der 3. Änderung</b>  | <b>ca. 788,0 m<sup>2</sup></b> | <b>100,0 %</b> |
| Nettobaupfläche Wohnbaugewerbegebiet | ca. 788,0 m <sup>2</sup>       | 100,0 %        |

### 6.3 Erschließungskosten

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans sind keine Auswirkungen auf die Erschließung und somit keine Kosten für den Markt Pleinfeld zu erwarten. Es wird lediglich der Maßstab der möglichen Bebauung geändert. Eine Abrechnung der Erschließungsbeiträge für die überplante Fläche ist nach Aktenlage bereits erfolgt.

## 7. Bebauung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Weiterentwicklung einer Teilfläche innerhalb des Baugewerbegebietes „Breitreisig“ getroffen.

Wie bereits unter 1. dargestellt wird in einem Teilbereich das bestehende Bauplanungsrecht geändert. Es soll eine städtebaulich angemessen verdichtete Bebauung mit Wohnnutzungen ermöglicht werden und hierbei den Ansprüchen an den schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Da die Fläche planungsrechtlich bereits als Siedlungsfläche bestimmt ist, entstehen aus der Änderung für die betreffende Fläche hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzungen keiner anderweitigen Entwicklungen, als diese auch mit den bestehenden Planungsrecht möglich gewesen wären.

Mit der Änderung werden nachfolgende Bestimmungen, welche ursprünglich im Rahmen der Bebauungsplanänderung im Jahr 1996 festgesetzt wurden, geändert bzw. aufgehoben:

Geändert werden die 1996 vorgenommenen Reduzierungen der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden. Mit der nun vorgenommenen Änderung wird 1996 auf 0,2 reduzierte GRZ wieder auf das ursprüngliche Maß von 0,4 zurückgeführt. Die nun getroffene Festsetzung entspricht dem Orientierungswert der BauNVO für allgemeine Wohngebiete und sichert somit eine für ein allgemeines Wohngebiet angemessene Gebietsentwicklung.

Weiterhin geändert wird auch die zulässige Geschossflächenzahl im Änderungsbereich. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt dabei an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen. Für das Änderungsgebiet wurde 1996 lediglich noch eine GFZ von maximal 0,4 festgesetzt, was eine sinnvolle Entwicklung von Wohnnutzungen behindert. Für den Änderungsbereich wird nun wieder eine GFZ von maximal 0,8 festgesetzt. Auch dies entspricht den Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans und sichert

ebenfalls eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung. Die BauNVO beschreibt als Orientierungswert für die GFZ eines allgemeinen Wohngebiets einen Wert von max. 1,2. Somit unterschreitet auch die nun festgesetzte GFZ den Orientierungswert der BauNVO deutlich.

Ersatzlos aufgehoben wird die 1996 getroffene Festsetzung zur Höheneinstellung der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss. Es zeigt sich, dass die getroffene Festsetzung aufgrund der Hanglage der Grundstücke eine verträgliche Höhenentwicklung, auch unter besonderer Berücksichtigung möglicher Gefahren aus Starkregenereignissen, beeinträchtigt. Da diese Festsetzung 1996 als neuer Grundzug der Planung aufgenommen wurde, kann hiervon auch keine Befreiung erteilt werden. Im aktuellen Abwägungsprozess wurde nun festgestellt, dass eine verträgliche Gesamthöhenentwicklung der baulichen Anlagen auch ohne Fortführung dieser bisherigen Festsetzung städtebaulich verträglich gewährleistet ist und dementsprechend ersatzlos gestrichen werden konnten.

Aus dem Kanon der örtlichen Bauvorschriften wurde eine Änderung der zulässigen Dachneigungen vorgenommen. Die ursprüngliche Festsetzung einer zulässigen Dachneigung für Hauptgebäude von  $30^\circ \pm 5^\circ$  wurde nach unten erweitert. Zukünftig sind Hauptgebäude mit einer Dachneigung von  $20^\circ - 35^\circ$  zulässig. Das zulässige Neigungsspektrum wurde somit um bis zu  $5^\circ$  flachere Dachneigungen erweitert. Hiermit wird die Gesamthöhenentwicklung der baulichen Anlagen reduziert und gleichzeitig auch dem erkennbaren Trend zu flacheren Dachneigungen im Bereich des Baus von Einfamilienhäusern Rechnung getragen. Negative Auswirkungen auf das lokale Ortsbild ergeben sich aus dieser Änderung nicht, so dass die Anpassung als verträglich mit der Gesamtentwicklung des Baugebietes angesehen wird.

Darüber hinaus gehenden Änderungen der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Breitreisig“ sind nicht vorgesehen. Es gelten somit im Übrigen weiterhin die Festsetzungen aus dem Urbebauungsplan „Breitreisig“ einschließlich der erfolgten 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans. Im Sinne der Klarstellung wurde im Anschluss an den textlichen Satzungsteil der textliche Rechtskanon des bisherigen Planungsrechtes abgebildet und gekennzeichnet, welche Festsetzungen durch die vorliegende Änderung außer Kraft getreten sind. Im zeichnerischen Teil wurde der bisher nur analog vorliegende Planteil digitalisiert und mit den amtlichen Flurstücksgrenzen in aktueller Fassung überlagert.

## **8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Erschließung und Verkehr**

Änderungen an der Verkehrserschließung ergeben sich aus der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans nicht. Die Verkehrserschließung ist weiterhin über die Regelsbergstraße gegeben. Inneren Erschließungen sind aufgrund der geringen Größen des Änderungsbereiches nicht erforderlich. Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs, der Geh- und Radwege Erschließung, der ÖPNV-Anbindung sowie der Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase ergeben sich keine Veränderungen in Bezug auf die bisherigen Planungsgrundlagen.

### **8.2 Entwässerung, Versorgung und Abfallentsorgung**

Die Belange des Planungsgebietes hinsichtlich Entwässerung, Versorgung mit den entsprechenden notwendigen Leitungen (Trinkwasser, Storm, Breitband, evtl. Gas) sowie der Abfallentsorgung werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes kann somit in Abwägung aller Belange weiterhin als sichergestellt erachtet werden.

## **9. Immissionsschutz**

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken. Dies sind unter anderem Immissionsbelastungen aus Verkehrs- und Siedlungsnutzungen sowie haustechnischen Anlagen.

### **Lärmimmissionen aus Verkehrslärm:**

Aus der östlich befindlichen Ortsstraße „Regelsbergstraße“ ergeben sich grundsätzlich Verkehrslärmimmissionen für die überplante Fläche. Es handelt sich bei der Regelsbergstraße aber um eine lokale Wohnstraße zur Erschließung der angrenzenden Wohnnutzungen. Erhebliche Lärmbelastungen sind somit aufgrund der sehr geringen Verkehrsbelastungen nicht zu erwarten.

### **Lärmimmissionen aus umgebenden Siedlungsnutzungen:**

Im Umfeld grenzen typische Wohnsiedlungsnutzungen an. Hieraus entstehen grundsätzlich Immissionsbelastungen aus Lärm und ggf. Geruch typischer Freizeitnutzungen in den privaten Gärten. Diese Belastungen sind aber als ortsüblich einzustufen und stellen keine besonderen Immissionsbelastungen dar.

### **Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)**

Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen. Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet im städtebaulichen Umfeld:

- tags (6.00 -22.00): 55 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 45 dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wurden die entsprechend der Maßgaben in der TA-Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde festgesetzt, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können. Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten etc.). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder von Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) sowie im Freien soll vermieden werden. Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden. Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mitzuerfassen und zu berücksichtigen. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktuell Stand vom 24.03.2020, zu beachten.

Die weiteren immissionsschutzrechtlichen Belange hinsichtlich möglicher Emissionen aus haustechnischen Anlagen, landwirtschaftlichen Nutzungen sowie Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb wurden bereits im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens behandelt.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

### **Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb**

Für die Errichtung der Gebäude ist mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr wird voraussichtlich über die Regelsbergstraße abgewickelt. Die bestehende Straße ist hinreichend leistungsfähig, um den temporär zu erwartenden Verkehr aus der Baustelle zusätzlich aufnehmen zu können. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den bestehenden Baugebieten sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Die zu erwartenden Belastungen sind temporärer Natur. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld.

Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand aufgrund der im Verhältnis geringen Größe des Baugebietes davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch die Unternehmer die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV-Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeugen, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden. Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

Die zu erwartenden Belastungen sind dementsprechend durch die Anlieger zu dulden. Baulärm sowie der damit verbundene Baustellenverkehrslärm im Zu- und Abfahrtsbereich des städtebaulichen Umfeldes, welche mit der Durchführung des Bebauungsplans und somit mit der Errichtung des Vorhabens einhergehen, sind im Verfahren gem. § 13a BauGB nicht abwägungsrelevant. Im Verfahren gem. § 13a BauGB ist die im Umweltbericht zu beachtende Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4 c BauGB nicht anzuwenden. Dies ergibt sich auf Basis der für Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 geltenden Maßgaben des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im Hinblick auf die betroffenen Umweltbelange bedeutet dies, dass im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt werden muss. Auch die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Baubedingte Beeinträchtigungen durch Lärm, Erschütterungen und Staubentwicklungen stellen auch nach der Rechtsprechung keine im Bauleitplanverfahren abwägungsbeachtlichen Belange dar (vgl. hierzu VGH Kassel, Urteil vom 19.01.2018, Az. 4 C 796/17.1). Insofern besteht unter Beachtung der besonderen Maßgaben des Verfahrens gem. § 13a BauGB abschließend lediglich die Möglichkeit, baubedingte Beeinträchtigungen („Baulärm“) im Rahmen der Abwägung aller Belange des § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Derartige Belange, die allein während der Phase der Realisierung eines Bebauungsplans entstehen, gehören wegen ihrer zeitlichen Begrenzung regelmäßig nicht zu den Konflikten, welche der Bebauungsplan selbst lösen muss. Aufgrund ihres lediglich vorübergehenden Charakters mangelt es den mit der Realisierung eines Vorhabens verbundenen Bauarbeiten am städtebaulichen Charakter. Die Zumutbarkeit von Bauarbeiten, die mangels Dauerhaftigkeit keinen städtebaulichen Bezug haben, ist aber im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen und zu regeln.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

In der Gesamtabwägung kann daher davon ausgegangen werden, dass die sich ergebenden Immissionskonflikte angemessen und sicher gelöst werden können. Die Belange des städtebaulichen Umfeldes bleiben gewahrt. Die Umsetzung der Planungen ist in angemessener Weise möglich.

## **10. Vorbeugender Brandschutz**

Aus den vorliegenden Änderungen der Bauleitplanung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz. Das Planungsgebiet ist über die Zuwegungen Osten weiterhin gut erreichbar.

## **11. Altlasten**

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Weißenburg - Gunzenhausen sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Bei Bauarbeiten im Planungsgebiet sind, entsprechend den geltenden Maßgaben für die abfalltechnische Einstufung, für nicht zum Wiedereinbau vorgesehener Materialien des Planungsgebiets im Zuge des Ausbaus gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobung durchzuführen. Der Wiedereinbau darf nur erfolgen, wenn die maßgeblichen Rahmenbedingungen der beachtenswerten Normen (insbesondere LAGA M20 Richtlinie) eingehalten sind. Bei der Entsorgung sind die Einstufungen nach Deponieverordnung (DepV) zu beachten.

## **12. Denkmalschutz**

Die Internetanwendung BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat ([www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de), zuletzt eingesehen am 17.11.2022) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine bekannten Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Gleiches gilt auch für Naturdenkmäler. Grundsätzlich gilt:

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Weißenburg - Gunzenhausen , Bahnhofstraße 2, 91781 Weißenburg , Tel. 09141 – 972-0 zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG).

### **Auszug bayerische Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 23.04.2021**

#### *Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern*

- (1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

### **13. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen**

Aus den vorgenommenen Änderungen ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf den Umgang mit Grund- und Oberflächenwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, im Rahmen eines Bodengutachtens die lokalen Wasserverhältnisse prüfen zu lassen. Das Vorkommen von Schichtenwasser kann aufgrund der regionalen Bodenverhältnisse sowie der Hanglage nicht ausgeschlossen werden.

Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, sind diese gegen drückendes Wasser zu schützen. Es wird eine Ausführung als „weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen.

Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Den Grundstückseigentümern wird auferlegt, sich selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse und Starkregenereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten.

Aufgrund der Hanglage können durch Starkregenereignisse im Planungsgebiet Wasserabflüsse über die privaten Grundstücksflächen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden. Es wird daher angeraten, dies bei der Höhenfestlegung der Oberkante Erdgeschoss der Gebäude sowie der Gestaltung von Kellern in den Planungsprozess mit einfließen zu lassen. Die nun vorgenommene Aufhebung der restriktiven Höheneinstellung der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss erleichtert das den Gefahren aus Starkregenereignissen angepasste Bauen. Durch die Geländemodellierung der privaten Grundstücksflächen dürfen keine Überleitungen von Oberflächenwasser auf andere Grundstücke erfolgen.

Durch die topographischen Verhältnisse können sich grundsätzlich aus dem unkontrollierten Abfluss von Oberflächenwassers Gefährdungen für die Gebäude im Planungsgebiet ergeben. Dieser Gefahr ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegenzuwirken. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden. Auch die Höheneinstellung des Erdgeschossniveaus sollte unter Beachtung des Gefährdungspotentials durch Oberflächenwasser geplant und umgesetzt werden.

Es wird dringend angeraten, zur Vermeidung von Schäden für diese Bereiche geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantungen, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und Ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten. Diese Maßnahmen werden insbesondere für Souterrain Bereiche mit Fenstern und davorliegenden Lichthöfen angeraten, wenn keine baulichen Maßnahmen umgesetzt werden.

In Abhängigkeit von den Detailplanungen ist daher zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Bei Grundstücken ab 800 m<sup>2</sup> Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen. Ggf. sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie der Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden können.

## 14. Grünordnung und naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans „Breitreisig“ wird nicht in die Grünordnung aus den vorausgegangenen Änderungen eingegriffen. Die Grünordnung bleibt bestehen und hat auch weiterhin satzungsrechtliche Verbindlichkeit. Im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit vor der planerischen Entscheidung bereits Eingriffe erfolgt oder als zulässig zu erachten sind. Der vorliegende Bebauungsplan ist nur eine Änderung bereits planungsrechtlich möglicher Eingriffe, so dass sich für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Breitreisig“ kein weiterer Ausgleichsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung ergibt.

## 15. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Abwägung zu den Planungsentscheidungen sind gem. den Vorgaben des BauGB im Besonderen die Umweltbelange zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die betroffenen Umweltbelange bedeutet dies, dass im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt werden muss. Auch die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die Umweltbelange sind aber gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung entsprechend einzustellen. Somit wurde in Anlehnung an die maßgeblichen Schutzgüter nachstehend eine Kurzzusammenfassung der für die Abwägung berücksichtigten möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter beigefügt.

Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht ergeben sich keine grundsätzlich anderweitigen Auswirkungen, als diese bereits mit dem bestehenden Planungsrecht zu erwarten sind. Die Auswirkungen auf die Umweltbelange sind in Abwägung aller Belange als gering zu erachten. Es erfolgt an dieser Stelle trotzdem nochmals eine Zusammenfassung der Auswirkungen der Planungen.

### Schutzgut Boden

Mit der Bebauung der bisher nicht genutzten Fläche erfolgt eine Bodenversiegelung. Die Verfügbarkeit des Schutzguts Boden wird verringert. Durch die Planung wird nun eine Flächenversiegelung ermöglicht. Aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und der notwendigen Zufahrtsflächen muss von einem Versiegelungsgrad von 40 - 50 %, ausgegangen werden. Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen.

Dies erfolgt bereits im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten wird durch die Festsetzung der Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen kann der Anteil der versiegelten Flächen am Gesamtgebiet reduziert werden. Insgesamt sollte auf eine Minimierung der zur Versiegelung vorgesehenen Flächen geachtet werden. Wo möglich und zulässig sollten in den Freiflächen versickerungsfähige Oberflächen angelegt werden.

### Schutzgut Wasserhaushalt

Durch die Lage im bestehenden bereits bebauten Siedlungszusammenhang sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bereits im Vorfeld als gering einzustufen. Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser sollte möglichst als Brauchwasser vor Ort genutzt oder örtlich versickert werden. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern können Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser führen. Oberflächenwasser, sollte wo möglich und zulässig, in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung genutzt werden.

### **Schutzgüter Klima/Luft**

Das Planungsgebiet ist durch die bereits umgebende Bebauung bestimmt. Positive Auswirkungen auf Klima und Luft sind aus der Bestandsnutzung aufgrund der geringen Größe nicht zu erwarten. Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen gemindert. Gründächer können durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse haben. Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen und Mulden für Oberflächenwasser. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Auswirkungen aus Staubbelastungen können durch Staubminderungsmaßnahmen minimiert werden.

Durch die Nachverdichtung im Innenbereich kann zudem die zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich minimiert werden. Die dortigen Flächen besitzen in der Regel einen höheren Wert für Klima und Luft. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen

### **Schutzgüter Pflanzen/Tiere**

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Die festgesetzten Maßnahmen des Grünordnungsplanes stellen ein Mindestmaß an eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes sicher.

Die geplanten Siedlungsnutzungen lassen unter Beachtung der grünordnerischen Festsetzungen eine ähnliche Flora und Fauna wie im Bestand erwarten. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna zu rechnen.

### **Schutzgut Mensch**

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz, und zu Geruchs- und sonstigen Emissionen werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen. Die Grünordnungsmaßnahmen minimieren die Auswirkungen auf die grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion der privaten Gärten des städtebaulichen Umfeldes.

### **Schutzgut Landschaft / Fläche**

Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen durch die bestehenden Siedlungsflächen im Umfeld sowie die bestehenden Bäume geprägt. Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist wo möglich eine wirksame Durchgrünung vorzunehmen. Hierzu dienen die bereits festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen. Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend den Bestimmungen entsprechende Arten nachzupflanzen.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler liegen für den Änderungs- sowie die Aufhebungsbereiche nicht vor. Somit ist nicht von Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen.

## **16. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Rahmen örtlicher Begehungen 2022 konnten aktuell keine Vorkommen besonders schützenswerter Tier- oder Pflanzenarten festgestellt werden. Die Lage des Planungsgebietes innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen wirken sich nachteilig auf die Attraktivität der Flächen für entsprechende Arten aus. Die auf Luftbildern noch zu sehenden Gehölzbestände waren zum Zeitpunkt der Begehungen durch Gartenpflegemaßnahmen bereits entfernt und die überplante Flächen wieder in einen Siedlungsgarten überführt worden. Die überplanten Flächen stellen vor allem einen Lebensraum für die typischen störungsempfindlichen Vogelarten des Siedlungsumfeldes dar („Allerweltsarten“). Festzustellen ist, dass die bestehenden Waldflächen im Umfeld einen deutlich höheren Biotopwert, insbesondere für Fledermäuse, Greife und Eulen besitzen. Aufgrund der geringen Eingriffsgröße des Planungsgebietes ist zudem davon auszugehen,

dass auch aus dieser Sicht mit hinreichend großer Wahrscheinlichkeit keine entsprechenden, potenziell vorhandenen Arten mehr als unbedeutend beeinträchtigt werden. Die überplanten Flächen werden im Wesentlichen als Jagdgebiet, bspw. von Fledermäusen genutzt. Diese Funktion bleibt grundsätzlich auch unter Beachtung der vorliegenden Planungen gegeben. Eine Siedlungsentwicklung war zudem bereits mit dem bisherigen Planungsrecht möglich. Von zusätzliche Festsetzungen im Zuge der der vorliegenden Änderung des Planungsrechtes konnte daher abgesehen werden.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind.

Grundsätzlich wird aber empfohlen, bei der Umsetzung von konkreten Planungen folgende Vorschläge im Sinne des Erhalts- und Stärkung der Artenvielfalt zu beachten:

Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sollten zum Schutz von jagenden Fledermäusen im Zeitraum vom 1. April bis 31. Oktober vermieden werden.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten sollten Außenbeleuchtungsanlagen im Planungsgebiet mit LED-Leuchtmitteln in den Farbtönen Kaltweiß bis Neutral-Warmweiß (max. Lichttemperatur 3000 Kelvin) und möglichst als geschlossenes Element ausgeführt werden. Durch die geschlossen Ausführung wird das Eindringen von Insekten minimiert und somit die Fallenwirkung reduziert. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass diese vorrangig auf den Boden gerichtet sind und dürfen nicht direkt an Gehölzstrukturen platziert werden, um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten von Fledermäusen zu verhindern. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Sie sollten im Zeitraum von 23 Uhr bis zur Morgendämmerung auf das notwendige Beleuchtungsminimum zurückgeschaltet werden. Eine vollständige Abschaltung in diesem Zeitraum wird empfohlen.

Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z. B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u. Ä.) für Kleintiere (z. B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden. Außerdem sind großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig.

Die Umsetzung der Planung des Baugebiets hat so flächensparend wie möglich zu erfolgen. Nicht unmittelbar für das Baugebiet benötigte Flächen dürfen während der Baumaßnahmen nicht befahren, umgestaltet oder umgelagert werden. Eine Beanspruchung der Flächen durch das Lagern von Baumaterialien und Arbeitsgeräten in sensiblen Bereichen (z. B. Bäume, Hecken etc.) ist zu unterlassen.

## **17. Überregionale Planung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (zurzeit Fassung vom 01.01.2020) anzupassen. Auswirkungen auf die maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sind mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Breitreisig“ nicht zu erwarten. Die Anpassungspflicht an die Ziele der Landes- und Regionalplanung bleibt gewahrt. Die Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sind entsprechend der erfolgten Abwägung des Markts Pleinfeld beachtet.

## **18. Hinweise**

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehenden Bebauungen, sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten. Weiterhin sind mögliche bauliche Anlagen dargestellt.

Die in der Satzung und Begründung zum Bebauungsplan benannten Normen, Gesetze und Vorschriften können zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus des Markts Pleinfeld, Marktplatz 1, 91785 Pleinfeld eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden. Die Öffnungszeiten des Rathauses können auf der Homepage des Markts Pleinfeld ([www.pleinfeld.de](http://www.pleinfeld.de)) eingesehen oder unter Tel. 09144 – 92 00 - 0 erfragt werden.

## **19. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Breitreisig“ in der Fassung vom 23.02.2023 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 17.11.2022  
Zuletzt geändert am 23.02.2023

Pleinfeld, den 28.03.2023

---

Ingenieurbüro Christofori und Partner  
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner

---

**Markt Pleinfeld**  
**Stefan Frühwald**  
**Erster Bürgermeister**