



## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan des Markt Pleinfeld  
für das Baugebiet  
„Mittelfeld II“

### Inhaltsverzeichnis:

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

Aufgestellt:  
Pleinfeld, den 04.04.2003

Geändert  
Pleinfeld, den 27.05.2003  
Pleinfeld, den 24.07.2003



### 1. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Aufgrund des Bedarfes zur Schaffung von Wohnbauland für ortsansässige Bürger wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Baugebiet „Mittelfeld II“ in Pleinfeld vom Gemeinderat der Marktgemeinde Pleinfeld beschlossen. Die geplante Ausweisung erfolgt für den örtlichen Bedarf und ist Teil der organischen Entwicklung des Markt Pleinfeld.

### 2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten

Der Markt Pleinfeld liegt in der Region 8 Westmittelfranken, an der regionalen Entwicklungsachse Nürnberg - Weißenburg, in einem Gebiet, dessen Struktur, Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig verbessert werden sollen. Pleinfeld soll als zentraler Ort in seinen Funktionen, die auch die Bereiche der Wohnsiedlungstätigkeit, der gewerblichen Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, Erholung und Fremdenverkehr gesichert und gestärkt werden.

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 Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken Az 420-603.17-19/77 genehmigten Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

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

Der Markt Pleinfeld liegt im nördlichen Bereich des Ldkrs. 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 Eisenbahnstrecke Nürnberg - München und Pleinfeld - Nördlingen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Fl. Nr. 567; 569; 570 sowie eine Teilfläche der Fl. Nr. 568 im unmittelbaren Anschluß an das östlich gelegene Baugebiet „Mittelfeld I“, und das westlich gelegene Baugebiet „Einsiedel“.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 1,8 ha die derzeit mit Ausnahme einer öffentlichen Grünfläche landwirtschaftlich genutzt werden.

Gemäß der geologischen Karte von Bayern Blatt 6831 Spalt liegt der Geltungsbereich im Bereich des unteren Burgsandsteines (km BU) mit Zwischenletten.

Bei Baugrunduntersuchungen wurde Sand unterschiedlicher Körnung und Farbe mit teilweisen bindigen Beimengungen bis in Tiefen von 2,2 – 2,8 m angetroffen. Darunter steht mürber Sandstein an. Grundwasser und wasserführende Schichten wurden nicht festgestellt. Das geplante Baugebiet „Mittelfeld II“ liegt im nordwestlichen Bereich des Markt Pleinfeld. Das Gelände im Geltungsbereich ist leicht nach Südosten geneigt.

Eine im westlichen Bereich des Bebauungsplanes vorhandene, mit Bäumen und Gehölzen bewachsene Grünfläche wird in den Bebauungsplan integriert und soll unter Beachtung des Bestandes mit Biotopstrukturen ausgestattet werden.

Die Entfernung zu öffentlichen Einrichtungen betragen:

Rathaus	ca. 500 m
Bahnhof	ca. 300 m
Grundschule	ca. 500 m
Hauptschule	ca. 200 m
evangelische Kirche	ca. 500 m
katholische Kirche	ca. 600 m
Ärzte, Apotheke	ca. 500 m
Kindergarten	ca. 600 m
Banken	ca. 500 m
Freibad/ Hallenbad	ca. 250 m

Es ist damit zu rechnen, daß das Wohngebiet innerhalb von 2 Jahren nahezu bebaut ist. Dann werden zusätzlich 40 - 60 Einwohner mit ca. 30 -40 schulpflichtigen Kindern in diesem Gebiet wohnen.

#### 4. **Bauliche Nutzung**

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

Allgemeines Wohngebiet WA gemäß Baunutzungsverordnung - BauNVO § 1 und § 4 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl S.132).

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

Zulässig (als Obergrenze) sind in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone **a** 2 Vollgeschosse, davon ein Geschöß im Erdgeschoß und ein Geschöß im Dachgeschoß und in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone **b** 2 Vollgeschosse, davon ein Geschöß im Erdgeschoß und ein Geschöß im Obergeschoß.

Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 2 Wohnungen pro Einzelhaus, bzw. 1,5 Wohnungen je Doppelhaushälfte festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche zählen im Sinne dieser Festsetzung nur als 0,5 Wohneinheiten

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

Nettowohnbauland	1,0670 ha
Verkehrsflächen	<u>0,2000 ha</u>
Bruttowohnbauland	1,2670 ha
Landschaftspflegerische Flächen	<u>0,5000 ha</u>
Bruttobaufläche	0,5000 ha
Bruttobaufläche / Geltungsbereich	1,7670 ha
Vom -Bruttobauland entfallen auf das Nettowohnbauland	84 %
Verkehrsflächen	16 %
	-----
	100 %

#### 5. **Erschließung**

### 5.1 Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt von der Straße „Am Sägwerk“, durch Erschließungsstraßen mit Aufweitungen. Zwei fußläufige Anbindungen sind an das westlich verlaufende Fußwegenetz, das nach Süden zum Bahnhof / Ortsmitte und nach Norden zur Hauptschule / Freibad führt, vorgesehen. Über die Fußwege ist auch der Anschluß an den westlich vorhandenen Grüngürtel und die westlich gelegene Waldflur gegeben.

### 5.2 Wasserversorgung

Versorgungsträger sind die Gemeindewerke Pleinfeld. Die Wasserversorgung erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Netzes in den geplanten Erschließungsstraßen. In diesem Zusammenhang werden auch die erforderlichen Hydranten für den Brandschutz hergestellt.

### 5.3 Abwasserbeseitigung

Der Markt Pleinfeld wird überwiegend im Mischsystem entwässert. Abwasser wird in der bestehenden Gebietskläranlage Pleinfeld vollbiologisch gereinigt. Die Abwasserbeseitigung im vorliegenden Baugebiet wird zur Minimierung zusätzlicher Belastungen des bestehenden Abwassersystems sowie aus ökologischen Gründen im qualifiziertem naturnahen Trennsystem mit entsprechenden Regenklär- und Rückhalteanlagen erfolgen. Die Abwasserbeseitigung ist durch geplante und bestehende Abwasserkanäle gewährleistet.

Zum Rückhalt und zur gärtnerischen Nutzung (Versickerung) von unverschmutztem Niederschlagswasser wurde eine Empfehlung zur Herstellung von Zisternen auf den Bauparzellen abgegeben. Der Überlauf aus den Zisternen über wird über Rohrleitungen einem naturnah gestalteten Regenklär- u. -rückhalteteich auf der Fl. Nr. 568 zugeführt. Der Anschluß des Schmutzwassers und verschmutzten Oberflächenwassers erfolgt durch einen herzustellenden Kanal mit Anschluß an den bestehenden Kanal in der Straße „Am Sägwerk“.

### 5.4 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt durch ein vom Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen beauftragtes Unternehmen. Sammelstellen für Wertstoffe sowie ein Wertstoffhof sind im Gemeindebereich vorhanden.

### 5.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Gemeindewerke Pleinfeld. Erforderliche Zuleitungen werden in den Erschließungsstraßen und Fußwegen hergestellt.

## 6. Immissionen

Aufgrund der gegebenen benachbarten Nutzungen sind keine Immissionskonflikte zu erwarten.

## 7. Grünordnung, Naturschutz u. Landschaftspflege

### 7.1 Allgemein

§ 8a Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich in der Bauleitplanung durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen.

Erforderliche Maßnahmen sind nach Art. 3 BayNatSchG zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Grünordnungsplänen als Bestandteil der Bebauungspläne festzusetzen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird der vom Bayrischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebene Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung angewandt.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde folgendes festgelegt:

Im Regelverfahren wird der Ausgleichsbedarf ermittelt.

Soweit der Ausgleich nicht durch Aufwertung der im Geltungsbereich vorhandenen Grünfläche Flur Nr.

568 Gemeinde Pleinfeld erbracht werden kann, erfolgt der verbleibende Ausgleich auf den für das

Ökokonto vorgesehenen Flächen

Flur Nr. 176 Gemeinde Mannholz

Flur Nr. 135 Gemeinde Dorsbrunn

## 8. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

- 8.1 Nachteile durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen sind nicht zu erwarten. Ein Sozialplan (§ 13a, Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.
- 8.2 Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die Voraussetzungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geschaffen. Der Bebauungsplan bildet die zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Grundlage und dient einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung. Im Rahmen der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange beachtet.
- Anforderungen an gesundes Wohnen
  - Naturschutz, Landschaftspflege
  - Umweltschutz
  - Verkehrserschließung
  - Ver- und Entsorgungsträger
  - Landwirtschaft
  - Wasserwirtschaft
- 8.3 Dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden wurde in Abhängigkeit mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes Rechnung getragen.
- 8.4 Die Träger öffentlicher Belange werden zum Bebauungsplan gehört.

**Pleinfeld**

01. Aug. 2003

  
**Miehl**  
1. Bürgermeister