

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
für das Gewerbegebiet
"Schelmhecke II"
Markt Pleinfeld



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis der Planung
2. Planungsrechtliche Situation
3. Beschreibung des Planungsgebietes
4. Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung
5. Erschließung
6. Grünordnung
7. Umweltbericht

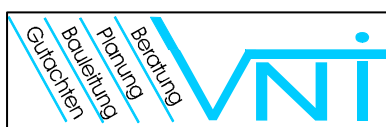
Anlagen

- 1 Ermittlung des Flächenbedarfs für Ausgleichsmaßnahmen
- 2 Planblatt Ausgleichsfläche Fl. Nr. 54, Gem. Allmannsdorf
- 3 Artenauswahlliste standortgerechter Pflanzen als Vorschlag

Aufgestellt:
Pleinfeld, den 24.07.2008

Ergänzt:
Pleinfeld, den 23.10.2008

Stand: 15.01.2009



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

Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
für das Gewerbegebiet „Schelmhecke II“

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan dient dem örtlichen Bedarf, insbesondere der Ansiedlung von ortsansässigen Betrieben. Der Bebauungsplan arrondiert das bestehende Gewerbegebiet bis zur Kreisstraße WUG 3.

2. Planungsrechtliche Situation

Der Markt Pleinfeld liegt in der Region 8 Westmittelfranken, an der regionalen Entwicklungsachse Nürnberg - Weißenburg, in einem Gebiet, dessen Struktur sowie 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 umfassen, 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.

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich im Bereich des Mittleren Burgsandsteines, der in jüngerer Zeit mit Bodenauffüllungen überdeckt wurde. Als Untergrund ist, wie durch nahegelegene Bodenaufschlüsse belegt, unter einer 1 - 2 m mächtigen Auffüllung sandig - bindiger Boden mit darunterliegenden wasserstauenden Schichten zu erwarten.

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 sowie Dienstleistungen und Handel entstanden.

Der Flächennutzungsplan für den Markt Pleinfeld wurde in seiner ursprünglichen Fassung mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 28.05.2001 Az 20-603.17-19/77 genehmigt. Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der im Parallelverfahren durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplanes Brombachsee Teilplan Pleinfeld für den Bereich Schelmhecke. Der Bebauungsplan wurde aus dem im Änderungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

Es besteht die Pflicht zur Beachtung der örtlich einschlägigen raumbedeutsamen fachlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere des Landesentwicklungsprogramms Bayern - LEP - sowie des Regionalplans der Region Westmittelfranken - RP 8 - (§4 Abs. 1 ROG). Zu den fachlichen Zielen werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die Äußerungen der betroffenen Fachstellen eingeholt.

Die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung führt zu keinen unzumutbaren Auswirkungen auf die Schutzbedürfnisse der angrenzenden Bebauung. Der vorliegende Bebauungsplan führt zu keiner Unverträglichkeit nebeneinanderliegender Nutzungen.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

Das geplante Gewerbegebiet umfasst die Fl. Nr. 541/3 mit ca. 0,4 ha und schließt in westlicher Richtung an das bestehende Gewerbegebiet Schelmhecke an. Die nördliche und westliche Begrenzung erfolgt durch die Kreisstraße WUG 13, im Süden wird das Grundstück durch die Bahnlinie Pleinfeld - Nördlingen begrenzt. Westlich der Kreisstraße WUG 3 befinden sich 3 Vereinshäuser (Schützenverein, Taubenzüchterverein und Naturfreundehaus) im Abstand zwischen 60m bis 100 m von der geplanten Baugrenze. Im Osten schließen gewerbliche Grundstücke an. In allen anderen Richtungen schließen forstwirtschaftliche Nutzflächen an. Das Areal hat längs der Bahnlinie und längs der nördlichen Grundstücksgrenze einen Strauch-/ Baumbestand. Die restliche Fläche wurde mit Erdreich aufgefüllt und weist einen Sukzessionsbestand von Pioniergräsern und Stauden auf.

Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
für das Gewerbegebiet „Schelmhecke II“

4. Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung BauNVO § 1 und § 11 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl S. 132).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässig (als Obergrenze) sind 3 Vollgeschosse.
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Kreisstraße WUG 3 (Nordring) und eine zum Nachbaranwesen bestehende Zufahrt. Es wird keine weitere Zufahrt von der Kreisstraße WUG 3 hergestellt. Der Abstand der Baugrenze zum Fahrbahnrand der Kreisstraße WUG 3 beträgt 15 m.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeindewerke Pleinfeld. Das bestehende Netz ist in der Lage, die zusätzliche Wassermenge bereitzustellen. Die Wasserversorgungsleitungen sind in unmittelbarer Nähe bereits vorhanden.

5.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem mit Anschluss an den im Geltungsbereich vorhandenen Kanal. Für den bestehenden Mischwasserkanal wird ein Leitungsrecht eingetragen.

5.4 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt durch ein vom Landkreis Weißenburg – Gunzenhausen beauftragtes Unternehmen.

5.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Gemeindewerke Pleinfeld durch Erweiterung des bestehenden Netzes. Die Anschlussmöglichkeit ist in unmittelbarer Nähe vorhanden.

6. Grünordnung

Zur Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Einbindung der Bauwerke in das Landschaftsbild sind grünordnerische Maßnahmen notwendig.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Maßnahmen zum Erhalt der bestehenden Eingrünung der Fläche sowie die Festsetzungen zur Bepflanzung bei Herstellung eines Lärmschutzwalls tragen der landschaftlichen Situation Rechnung und sind über die textlichen Festsetzungen verbindlich geregelt. Die Festsetzungen beinhalten auch die Befestigung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen.

Pflanzabstände zu Leitungen von weniger als 2,50 m erfordern bei Bäumen in der Regel einen Wurzelschutz. Die Verwendung heimischer Laubholzarten berücksichtigt landschaftstypische Besonderheiten und bewirkt eine Vernetzung mit vorhandenen Strukturen.

Im Bereich der Randsäume sollen sich überwiegend extensive, möglichst nährstoffarme Gras- und Krautfluren entwickeln. Mit zunehmendem Wuchs ist auch eine gesteigerte ökologische Wirkung in Bezug

Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
für das Gewerbegebiet „Schelmhecke II“

auf die, durch Versiegelung verursachte Beeinträchtigung des Bodens als Puffer, Speicher, Filter für das anfallende Niederschlagswasser sowie als Lebensraum für Flora und Fauna zu erwarten.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht keine Biotopkartierung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Markt Pleinfeld.

Der erforderliche Flächenbedarf für Ausgleichsmaßnahmen wird unter Ziff 7.3 ermittelt. Die Ausgleichsmaßnahme werden in der Ziff 7.3 und der Anlage 3 dargestellt.

Entsprechend den Grundsätzen des Vermeidungsgebotes wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung eine Standortwahl auf einer Fläche mit minimiertem Kompensationsbedarf für die verbindliche Bauleitplanung geachtet.

7. Umweltbericht

7.1 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

7.1.1 Schutzgut Boden

Durch Flächenbeanspruchung und Versiegelung greift die Baumaßnahme in das Schutzgut Boden ein, das über Wirkungsketten mit allen anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist.

Das geplante Gewerbegebiet beansprucht eine insgesamt ca. 0,4 ha große, unbebaute Fläche, auf der die natürlichen Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Speicher-, Produktions- und Lebensraumfunktion) in Teilbereichen verloren gehen.

Eingegriffen wird in die Bodenfunktionen, den Prozess der Grundwasserneubildung und des Oberflächenabflusses. Bezüglich der Intensität handelt sich dabei um einen mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

Betroffen sind keine landschaftstypische Böden, da das Areal in der jüngeren Vergangenheit aufgefüllt wurde.

7.1.2 Schutzgut Wasser

Auf der überbauten Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss erhöht und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des Bodens verringert. Die Grundwasserneubildungsrate wird in diesem Bereich reduziert. Eine Beeinflussung von Fließrichtung und Grundwasserständen ist nicht anzunehmen.

Die Festsetzungen beinhalten die Befestigung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen sowie die Empfehlung zur Ableitung des Dachflächenwassers über Zisternen.

7.1.3 Schutzgut Klima/ Luft

Die geplante Maßnahme hat keinen wesentlichen Einfluss auf die Luftaustauschprozesse. Lediglich im direkten Umfeld des Gebäudes und der versiegelten Flächen kommt es zu einer Veränderung des Mikroklimas und der Ausbildung einer Wärmeinsel.

7.1.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Über das Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten liegen keine Erkenntnisse vor.

7.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung/ Lärm)

Anlagenbezogene Lärmimmissionen, die angrenzende Nutzungen beeinträchtigen, sind nicht zu erwarten. Auswirkungen auf die Erholung sind nicht gegeben.

Es wurden Festsetzungen zur Herstellung von Lärmschutzeinrichtungen entlang der Bahnlinie Pleinfeld - Nördlingen getroffen. Alternativ zur Herstellung eines Lärmschutzwalles ist auch baulicher Lärmschutz oder Kombinationen mit Kalksteintrockenmauern oder Gabionen zulässig.

Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
für das Gewerbegebiet „Schelmhecke II“

7.1.6 Schutzgut Landschaft

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild bestehen aufgrund der geplanten und vorhandenen Eingrünung keine Beeinträchtigungen.

Der Verlust von Strauchbepflanzung im Bereich der geplanten Immissionsschutzmaßnahmen wird durch Neupflanzung kompensiert.

Die Festsetzungen beinhalten Maßnahmen zur Eingrünung des Planungsgebietes. Die Anpflanzungen und bestehende Baum- und Strauchbestände gliedern den Rand des Gewerbegebietes, der hier auch dem Ortsrandbereich entspricht, vermitteln Maßstäblichkeit und haben einen ästhetischen Eigenwert.

7.1.7 Kultur- und Sachgüter

Im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter sind durch das geplante Vorhaben keine Auswirkungen zu erwarten. In näherer Umgebung befindet sich keine siedlungsgeschichtlich bedeutende Bausubstanz; Bau- und Bodendenkmäler, bauliche Ensembles oder markante Einzelbäume sind nicht vorhanden.

7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter als ungenutzte Sukzessionsfläche der Eigenentwicklung unterliegen.

7.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

7.3.1 Ausgleichsberechnung

Die Ermittlung des Flächenbedarfs für Ausgleichsmaßnahmen erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Umwelt“ des Bay. Umweltministeriums.

In einem ersten Schritt wurden die von den zu erwartenden Eingriffen betroffenen Flächen im Hinblick auf ihre Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet. Anschließend erfolgte die Einstufung der vorhandenen Vegetationsbestände in die Gebietskategorien des Leitfadens.

Der hochwertige Baumbestand mit Unterpflanzung aus Strauchgehölzen und Gras und Krautflur wird im Abstand von 15 m zur Kreisstraße WUG 18 zur Erhaltung festgesetzt. Der Gehölzstreifen parallel zur Bahnlinie wird soweit nicht ein Lärmschutzwall in diesem Bereich errichtet wird ebenfalls in einer Breite von 8m zur Erhaltung festgesetzt.

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen für die gewerbliche Nutzung ist der Änderungsbereich als „Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ (Typ A) einzuordnen.

Die Durchführung grünordnerischer Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes zur Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde bei der Bemessung der Kompensationsfaktoren berücksichtigt.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist mit einem Flächenbedarf für Ausgleichsmaßnahmen von insgesamt 0,28 ha zu rechnen (s. Tabelle Anlage 1 zur vorliegenden Begründung).

7.3.2 Ausgleichsfläche

Der Ausgleich erfolgt auf der Fl. Nr. 54 der Gemarkung Allmannsdorf einer bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Wiese. Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 1,689 ha. Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche mit 0,3 ha wie in beiliegenden Planblatt Anlage 2 dargestellt. Die Teilfläche wird in eine extensiv genutzte Streuobstwiese umgewandelt. Die verbleibende Grundstücksfläche von ca. 1,4 ha ist ebenfalls als Ausgleichsfläche bei zukünftigen Bedarf vorgesehen. Grundstücksbesitzer ist der Markt Pleinfeld.

Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
für das Gewerbegebiet „Schelmhecke II“

Als Zielsetzung ist eine Umwandlung der intensiv genutzten Wiese in eine nährstoffarme Gras- und Krautflur mit Obstbaumstrukturen vorgesehen. Als Obstbäume werden alte heimische Sorten gepflanzt. Die ökologische Aufwertung der Wiesenfläche erfolgt durch eine Nutzungsbeschränkung und Extensivierung. Das Grundstück soll für Zwecke des Naturschutzes verwendet und im notwendigen Umfang gepflegt werden. Hinsichtlich des Schnittzeitpunktes ist in den ersten drei Jahren eine Mahd nach dem 15. Juni, in der Folgezeit eine Mahd nach dem 1. Juli vorgesehen. In den ersten Jahren ist noch mit einer erheblichen Wuchsleistung der Gräser zu rechnen, so dass die Kräuter eher durch den früheren Schnitt gefördert werden. Insgesamt soll die Artenzusammensetzung des Bestandes verbessert und ein Beitrag zur Verringerung des Nährstoffeintrages in das Fließgewässer geleistet werden.

Die Sortenauswahl richtet sich nach den Vorgaben des Landschaftspflegeverbandes - Obstgehölze.

(Siehe Obstsortenliste gemäß Artenauswahlliste Anlage 3 zur vorliegenden Begründung)

Alle Obstgehölze sollen Hochstammveredelungen sein, gegebenenfalls mit Stammbildnern bei schwach wachsenden Sorten.

Als Unterlagen sind durchwegs starkwüchsige, sich gut im Untergrund verankernde Sorten zu wählen. Beim Apfel wäre dies z. B. Bitterfelder Sämling und bei der Birne Kirchensaler Mostbirne.

7.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Klima/ Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärm-Immissionen)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen