

## BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes  
für das Baugebiet „Weberbuck“



PLEINFELD AM  
BROMBACHSEE

*Erleben & Genießen*

### Inhaltsverzeichnis:

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

Aufgestellt:  
Pleinfeld, den 17.05.2002



Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH  
Ellinger Str. 3 91785 Pleinfeld  
Tel. 09144-94600 Fax. 09144-94602

### 1. Anlaß zur Änderung des Bebauungsplanes und geplante Änderungen

Gemäß Beschluß des Gemeinderates vom 16.05.2002 soll der Bebauungsplan „Weberbuck“ geändert werden. Den Wünschen der Bauwerber entsprechend wurden die Bauparzellen 2 und 3 des ursprünglichen Bebauungsplanes zu einer Parzelle vereinigt. Dadurch bedingt konnte die Fläche der Verkehrsanlagen reduziert und die als Spielplatz vorgesehene Grünfläche im nördlichen Geltungsbereich vergrößert werden. Die Parzellen 5 und 6 wurden daraus resultierend in der Lage geändert.

Bei der Abmarkung erfolgte eine Grenzberichtigung zur Flur Nr. 1078 zur Anpassung an die örtlichen Verhältnisse. Die Parzelle 5 wurde um ca. 14 m<sup>2</sup> aus der Fl. Nr. 1078 vergrößert. Ca. 24 m<sup>2</sup> der ehemaligen Grundstücke 1150 und 1151/4 wurden der Fl. Nr. 1078 zugeschlagen und ca. 18 m<sup>2</sup> der Fl. Nr. 1078 wurden als Fußweg abgemarkt.

Die geänderte Parzellierung bedingt eine Änderung der Baugrenzen. Die Grenzberichtigung zur Fl. Nr. 1078 eine Änderung des Geltungsbereiches. Alle weiteren Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes bleiben unverändert.

### 2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten

Der Markt Pleinfeld liegt in der Region 8 Westmittelfranken, an der überregionalen Entwicklungsachse Nürnberg - Weißenburg und der regionalen Entwicklungsachse Gunzenhausen - Pleinfeld, in einem Gebiet, dessen Struktur, Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig verbessert werden sollen. Pleinfeld soll als zentraler Ort „Unterzentrum“, in der regionalplanerischen Funktion Mittelfunktion, die auch die Bereiche der Wohnsiedlungstätigkeit, der gewerblichen Wirtschaft, Bildung, Sozial- und Gesundheitswesen einschließt, 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 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 vom 22.09.1982 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

Die Entfernung zu öffentlichen Einrichtungen betragen:

Rathaus	ca. 600 m
Bahnhof	ca. 1000 m
Grundschule	ca. 700 m
Hauptschule	ca. 1500 m
evangelische Kirche	ca. 700 m
katholische Kirche	ca. 600 m
Ärzte, Apotheke	ca. 500 m
Kindergarten	ca. 800 - 1000 m
Banken	ca. 500 m

Es ist damit zu rechnen, daß das Wohngebiet innerhalb von 3 Jahren bebaut ist.

Dann werden zusätzlich 25 - 30 Einwohner mit ca. 10 schulpflichtigen Kindern in diesem Gebiet wohnen.

#### 4. **Bauliche Nutzung ( unverändert zur ursprünglichen Fassung )**

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA gemäß Baunutzungsverordnung - BauNVO § 1 und § 4 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 ( BGBl S. 132 ).

##### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässig ( als Obergrenze ) sind 2 Vollgeschosse ( davon ein Geschöß im Erdgeschoß und ein Geschöß im Dachgeschoß ). Soweit sich aus der festgesetzten Wandhöhe, dem bestehenden Gelände ein weiteres Vollgeschöß im Untergeschoß ergibt, ist dies zusätzlich zulässig.

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

Je Gebäude sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.

Wohneinheiten mit bis zu 30m<sup>2</sup> Wohnfläche zählen im Sinne dieser Festsetzung nur als 0,5 Wohneinheiten.

Nettowohnbauland	0,780 ha
Verkehrsflächen	0,064 ha
	-----
Bruttowohnbauland / Geltungsbereich	0,840 ha
Grünflächen	0,025 ha
	-----
Fläche Geltungsbereich	0,869 ha
Vom Bruttowohnbauland entfallen auf das Nettowohnbauland	93 %
Verkehrsflächen	7 %
	-----
	100 %

#### 5. **Erschließung**

##### 5.1 Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt durch 2 Anliegerwege mit einer Gesamtlänge von ca. 65m und 30m. Am Ende der Stichstraße wurde eine Wendeanlage mit D = 12m hergestellt. In Verlängerung des Anliegerweges 2 führt ein Fußweg zu einer Grünfläche. Die Zufahrt erfolgt über die Straße „Weberbuck“.

##### 5.2 Wasserversorgung

Versorgungsträger sind die Gemeindewerke Pleinfeld. Die Wasserversorgung erfolgte durch Erweiterung des bestehenden Netzes in der Zufahrtstraße. In diesem Zusammenhang wurden auch die erforderlichen Hydranten für den Brandschutz hergestellt.

### 5.3 Abwasserbeseitigung

Der Markt Pleinfeld wird im Mischsystem entwässert. Die Ableitung von Abwasser aus dem geplanten Erschließungsgebiet erfolgt über einen in der Erschließungsstraße hergestellten Kanal mit Anschluß an den Kanal in der Straße „Weberbuck“. Abwasser wird in der Gebietskläranlage Pleinfeld behandelt. Das Abwassersystem des Markt Pleinfeld ist in der Lage das zusätzlich anfallende Abwasser schadlos aufzunehmen. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte auf dem Grundstück versickert oder in ausreichend dimensionierten Zisternen gespeichert und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Überlaufwasser aus Versickerungen und Zisternen kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,5m<sup>3</sup> je 100m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche wird empfohlen. Für die an den Arbach angrenzenden Parzellen besteht die Möglichkeit der direkten Einleitung in den Vorfluter. Die Verordnung über die Erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser ( Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV ) sowie den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ( TRENGW ) und in oberirdische Gewässer ( TREN OG ) sind hierbei zu beachten.

### 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 wurden in der Erschließungsstraße hergestellt.

## 6. Immissionen

Am westlichen Rand der Fl. Nr. 1151/4 beträgt der Beurteilungspegel

Tags	Lr = 52 dB(A)
Nachts	Lr = 45 dB(A)

Daraus ergibt sich eine Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) nach DIN 18005, um 0 - 1,5 dB(A) nachts im Bereich der geplanten Bebauung auf der Fl. Nr. 1151/4.

Eine Änderung bzw. Ergänzung der best. aktiven Schallschutzmaßnahmen ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten der Grundstückssituation und der Unverhältnismäßigkeit des Mitteleinsatzes zur Zeit nicht gegeben. Ggf. sind Verbesserungen im Rahmen des geplanten 3-spurigen Ausbaus der B2 umsetzbar.

Im Differenzbereich der Werte zwischen der DIN 18005 welche die Orientierungswerte für die Bauleitplanung vorgibt und der Verkehrslärmschutzverordnung ist im Regelfall eine Abwägung durch die Gemeinde bzw. Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen möglich.

Zur Gewährleistung der in der VDI-Richtlinie 2719 angeführten Anhaltswerte für anzustrebende Innenpegel wurden für die Bebauung im Bereich der Fl. Nr. 1151/4 passive Lärmschutzmaßnahmen ( baulicher Lärmschutz ) in Form einer entsprechenden Grundrissgestaltung mit Anordnung von ruhebedürftigen Räumen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite und Bauteilen mit erhöhter Schalldämmung, Anordnung von Schlafräumen auf der lärmabgewandten Seite ( keine Sichtverbindung



von Schlafräumen zur B2 ) sowie Ausstattung sonstiger Wohnräume mit Schallschutzfenstern festgesetzt. Um trotz der gegebenen Überschreitung der Orientierungswerte auch der bestehenden Wohnbebauung auf den Fl. Nr.1151 und 1151/3 eine maßvolle Entwicklungsmöglichkeit zu ermöglichen wurde gemäß dem Beschluß des Gemeinderates ein Baufenster an der lärmabgewandten Seite der best. Wohnhäuser festgesetzt. Ein Übersichtslageplan mit Darstellung der Orientierungswerte liegt der Begründung als Anlage bei.

## 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 zur Änderung vorgesehenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebene Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung angewandt.

Die gegebene Umsetzung einer wirksamen Vermeidung lassen im vorliegenden Fall das vereinfachte Verfahren der Eingriffsregelung zu. Insbesondere wurde bereits im Flächennutzungsplan dem Vermeidungsgebot durch eine geeignete Standortwahl Rechnung getragen.

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

#### 0. **Planungsvoraussetzungen**

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.

ja  nein

#### 1. **Vorhabenstyp**

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich bei Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

ja  nein

Art des Vorhabens:

WR

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40% des Planungsgebietes betragen.

ja  nein

#### 2. **Schutzgut Arten und Lebensräume**

##### 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringere Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie

- Flächen nach Listen 1b und 1c (siehe Anhang),
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.

ja  nein

- 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.
- Grünstreifen, Baumüberstellung der Erschließungsstraße und Parkflächen
  - Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- u. Nutzgärten
- ja  nein  
Art der Maßnahmen:  
siehe links
- 3. Schutzgut Boden**  
Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.
- ja  nein  
Art der Maßnahmen:  
Festsetzungen
- 4. Schutzgut Wasser**
- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.  
Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.
- ja  nein
- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereich (Auenschutz) bleiben unberührt.
- ja  nein
- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.
- Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden.
  - Festsetzungen entsprechende Ziff. 10.2 der textlichen Festsetzungen.
- ja  nein  
Art der Maßnahmen:  
siehe links
- 5. Schutzgut Luft / Klima**  
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.
- ja  nein
- 6. Schutzgut Landschaftsbild**
- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.
- ja  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.
- 6.3 Einbindung in die Landschaft:  
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.
- ja  nein  
Art der Maßnahmen:  
Begrünung Bauparzellen

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

## 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

9.3 Dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden wurde in Abhängigkeit mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

9.4 Die Träger öffentlicher Belange werden zur geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes „Weberbuck“ gehört.

Pleinfeld, 23.08.2002  
Markt Pleinfeld

  
Miebling  
1. Bürgermeister