

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Anger" Ortsteil Stirn, Markt Pleinfeld

Inhaltsverzeichnis:

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

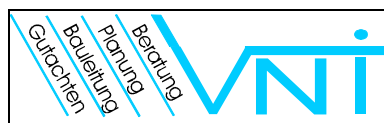
Anlage

Artenauswahlliste

Aufgestellt: Pleinfeld, den 15.01.2009

Ergänzt: Pleinfeld, den 13.01.2011

Ergänzt: Pleinfeld, den 07.07.2011



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

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes

Der ursprüngliche Bebauungsplan "Anger" vom 11.01.1979 entspricht nicht mehr den Anforderungen und derzeitigen Bauwünschen. Eine Vielzahl von Befreiungsanträgen insbesondere bezüglich der Festsetzungen für Dachneigungen, Dachausbauten und Baugrenzen hat den Markt Pleinfeld veranlasst, den Bebauungsplan "Anger" im Ortsteil Stirn zu ändern. Im Rahmen des geänderten Bebauungsplanes soll den Bauwerbern ein Bauantrag im Genehmigungsverfahren nach Art. 64 BayBO ermöglicht werden. Die Grenze des Geltungsbereiches wurde an die vorhandenen Grundstücksgrenzen angepasst.

2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten

Der Markt Pleinfeld ist im Regionalplan 8 als Unterzentrum zur Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs festgelegt.

Pleinfeld soll zur Sicherung und Herstellung einer gleichwertigen und flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung innerhalb der aufgabenbezogenen zentralörtlichen Ausstattung bevorzugt entwickelt werden. Die Einzelhandelszentralität ist möglichst dauerhaft zu sichern. Die Arbeitsplatzzentralität ist möglichst dauerhaft zu sichern und weiter zu entwickeln. Die Versorgungszentralität ist durch die Ausstattung mit den Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs möglichst dauerhaft zu sichern.

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 Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 28.05.2001 Az 20-603.17-19/77 genehmigten Flächennutzungsplanes.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Der Ortsteil Stirn liegt ca. 4 km nördlich von Pleinfeld. Stirn hat ca. 460 Einwohner. Im Westen und Norden von Stirn befinden sich Wohnbaugebiete, der Ortskern ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Im geringen Umfang bestehen handwerkliche Betriebe, Kleingewerbe und Gaststätten.

Durch die Nähe zum Brombachsee sind in den letzten Jahren steigende Übernachtungszahlen von Urlaubern zu verzeichnen. In Stirn gibt es derzeit ca. 120 Fremdenbetten.

Der Ortsteil Stirn ist über die Kreisstraße WUG 18 und Gemeindeverbindungsstraßen an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst ca. 4 ha. Das Baugebiet bildet den westlichen Ortsrand des Ortsteiles Stirn. Im Norden und Osten schließt das Baugebiet an bestehende Bebauung an.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich auf Teilflächen der landwirtschaftlichen Nutzflächen Fl. Nr. 182 und 187 Gem. Stirn eine Ortsrandeingrünung in Form einer Hecke aus heimischen Strauchgehölzen mit Laubbaumanteil. Lagemäßig befand sich die Randeingrünung auf den Parzellenflächen des rechtswirksamen Bebauungsplans.

An den westlichen Rand des Änderungsbereiches schließen landwirtschaftliche Nutzflächen, Wald und Heckenstrukturen an.

Der Geltungsbereich wird von einer im Eigentum der N-ergie befindlichen 20 kV Leitung berührt. Der Leitungsverlauf und die Schutzzone wurden im Planblatt eingetragen. Fachliche Informationen und Empfehlungen sind in den textlichen Festsetzungen angeführt.

4. Bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereiches wird, wie bisher, als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß Baunutzungsverordnung - BauNVO § 4 ausgewiesen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässig (als Obergrenze) sind 3 Vollgeschosse, davon ein Geschoss im Erdgeschoss, ein Geschoss im Untergeschoss und ein Geschoss im Dachgeschoss in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone **a**.

Die Definition des Vollgeschosses wird nach Art. 2 Abs. 5 der BayBO 1998 festgesetzt.

Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 3 Wohnungen je Einzelhaus, bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m² Wohnfläche zählen im Sinne dieser Festsetzung nur als 0,5 Wohneinheiten

5. Erschließung

Die Erschließung des gesamten Baugebietes wurde bereits einschließlich sämtlicher Hausanschlüsse hergestellt.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt durch den ZV Reztalgruppe.

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ergie AG.

Fernmeldeeinrichtungen werden von der Telekom betrieben.

6. Immissionen

Durch die bestehenden anschließenden baulichen Nutzungen sind keine Immissionskonflikte gegeben.

7. Grünordnung, Naturschutz u. Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes präzisiert lediglich den Bestand, bzw. Festsetzungen insbesondere für Dachneigungen, Dachaufbauten, Baufenster. Der Eingriff in die Natur und Landschaft bleibt unverändert. Da kein zusätzlicher Eingriff im Sinne des § 8a Absatz 1 BayNatSchG erfolgt, ist nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich, da der ursprüngliche Eingriff zulässig war bzw. bereits ausgeglichen wurde.

Bestehende Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung wurden teilweise außerhalb der Bauparzellen auf den anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen umgesetzt. Im Bereich der westlichen Randeingrünung des Baugebietes wurden entsprechende Festsetzungen übernommen, obwohl durch eine geringere Parzellentiefe gegenüber der Darstellung des rechtswirksamen Bebauungsplans wertvolle Wald- Hecken- und Hangwiesenflächen erhalten wurden.

Im Bereich des nördlichen Kirschenweges wurde eine zusätzliche Grünfläche aufgrund der Verringerung der Straßenausbaubreite möglich.

Für die festgesetzte Grünordnung von Obst- und Laubbäumen bzw. für Heckenpflanzungen liegt eine Artenauswahlliste standortgerechter heimischer Laubgehölze der Begründung bei.

8. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

8.1 Nachteile durch die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen sind nicht zu erwarten.

8.2 Die Träger öffentlicher Belange wurden zur Bebauungsplanänderung gehört.