

**Markt Pleinfeld
Landkreis Weißenburg – Gunzenhausen**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Green Circle“

**Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

Stand der Fassung vom 13.03.2025
Zuletzt geändert am 29.01.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Verfahren	4
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
	Alternative Planungsstandorte	6
3.1	Übergeordnete Planungen	7
3.2	Umweltprüfung in der Bauleitplanung	7
3.3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB	7
3.4	Strukturdaten, Flächenpotenziale und Bauflächenbedarf	8
4.	Allgemeine Lage des Baugebietes	12
5.	Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	13
5.1	Allgemeines	13
5.2	Topografie	13
5.3	Verkehrerschließung	13
5.4	Ver- und Entsorgung	13
5.5	Denkmäler	14
5.6	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild	14
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	15
5.8	Altlasten	15
5.9	Immissionen	16
5.10	Oberflächennahe Geothermie	16
6.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	17
6.1	Nutzungen	17
6.2	Größe des auszuweisenden Gebietes	17
6.3	Erschließungskosten	17
7.	Bebauung	17
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	17
7.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	21
7.3	Dachgestaltung	23
7.4	Sonstige örtliche Bauvorschriften	23
7.5	Energieeffizienz und erneuerbare Energien	24
8.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	25
8.1	Erschließung und Verkehr	25
8.2	Entwässerung	27
8.3	Versorgung	29
8.4	Abfallentsorgung	30
9.	Denkmalschutz	30

10.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	31
11.	Vorbeugender Brandschutz	32
12.	Immissionsschutz	33
13.	Altlasten	36
14.	Grünordnung	36
14.1	Gestalterische Ziele der Grünordnung	36
14.2	Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	38
14.2.1	Ermittlung des Eingriffs	38
14.2.2	Ausgleich	39
15.	Umweltbericht	39
15.1	Einleitung	39
15.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	39
15.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung	39
15.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	39
15.2.1	Boden	40
15.2.2	Wasser	42
15.2.3	Klima/Luft	43
15.2.4	Tiere und Pflanzen	44
15.2.5	Mensch	45
15.2.6	Landschaft / Fläche	46
15.2.7	Kultur- und Sachgüter	48
15.2.8	Wechselwirkungen	48
15.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	49
15.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	49
15.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	50
15.6	Zusätzliche Angaben	51
15.6.1	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	51
15.6.2	Maßnahmen zur Überwachung	51
15.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	51
16.	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	52
17.	Überregionale Planung	54
18.	Hinweise	56
19.	Bestandteile des Bebauungsplanes	56

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Green Circle“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), durch die § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist und
- Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist

1.2 Verfahren

Der Markt Pleinfeld hat mit Beschluss vom 14.12.2023 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Norden von Pleinfeld die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan wird unter dem Namen „Green Circle“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im Regelverfahren.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit Aushang an der Amtstafel des Marktes Pleinfeld am xx.xx.2023.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen allgemeine Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau realisiert werden.

Der Marktgemeinderat des Marktes Pleinfeld hat in seiner Sitzung am 13.03.2025 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Green Circle“ gebilligt und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

In der Zeit vom 22.04.2025 bis 09.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans gebeten. Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 22.04.2025 bis 09.05.2025 frühzeitig über die Planungen errichtet und ihr die Möglichkeit zur Erörterung und Stellungnahme gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am xx.xx.2025 ortsüblich amtlich bekannt gemacht.

Im Zuge der Sitzung des Marktgemeinderats vom 29.01.2026 wurde über die während der frühzeitigen Beteiligung zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen beraten und die sorgsame Abwägung durchgeführt. Die Entwurfsplanung wurde beraten und durch den Marktgemeinderat vom 29.01.2026 in gleicher Sitzung gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Weitere Beschlüsse wurden bis zum derzeitigen Stand nicht gefasst.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Pleinfeld beabsichtigt zur städtebaulich geordneten Entwicklung der Siedlungsstrukturen am Nordrand von Pleinfeld weitere Wohnbaufläche zu entwickeln. Hiermit soll eine wieder ansteigende Nachfrage nach Wohnbauflächen in Pleinfeld ein Angebot gegenübergestellt werden, welches insbesondere dazu beitragen kann, älter werdenden Bevölkerungsteilen von Pleinfeld einen Umzug in seniorengerechte Wohnungen im Ortsbereich von Pleinfeld zu ermöglichen. Gleichzeitig soll mit den Nutzungen eine städtebauliche Steuerung der weiteren Entwicklung von Ferienwohnungen erfolgen, da Pleinfeld durch seine Lage im Nahbereich des Brombachsees ein attraktiver Naherholungs- und Urlaubsort ist.

Für den überplanten Bereich wurde im Jahr 2013 bereits ein entsprechender vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und im Süden des Planungsgebiets bereits drei Gebäude errichtet. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan aus 2013 aufgehoben, da das damalige Planungskonzept nicht innerhalb gemäß Durchführungsvertrag vereinbarten Fristen durch den Vorhabenträger umgesetzt wurde. Zudem zeigte sich, dass die Nachfrage nach den im Planungskonzept vorgesehenen Wohnraumangeboten nicht im erwarteten Maß vorhanden waren. Auch die Ansprüche möglicher Interessenten an Größe und seniorengerechte Entwicklung des Wohnraums konnten mit dem damaligen Konzept nicht befriedigt werden. Der Markt Pleinfeld hatte daher die Aufhebung des damaligen Planungsrechtes vorangetrieben. Das Aufhebungsverfahren wurde mit dem erforderlichen Aufhebungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnpark am Fränkischen Meer“ am 14.12.2023 beendet und somit das Planungsrecht für die ursprünglichen Planungsabsichten zurückgenommen.

In den parallel zum Aufhebungsverfahren intensiv mit dem damaligen Vorhabenträger geführten Gesprächen konnte aber eine weitergehende sinnvolle städtebauliche Gesamtentwicklung der damals zur Überplanung vorgesehenen Flächen vereinbart werden. Während im nördlichen Teil der Markt Pleinfeld ein Wohnbaugebiet zur Befriedung einer wieder anziehenden Nachfrage nach Entwicklungsflächen für Einfamilien- und Doppelhäuser entwickelt, hat der Vorhabenträger für den südlichen Teil ein neues Gesamtkonzept für die Entwicklung von Wohnungen im Geschosswohnungsbau vorgelegt.

Dieses Konzept wurde intensiv seitens des Markts Pleinfeld geprüft und im Ergebnis festgestellt, dass die nun vorgelegten Entwicklungsabsichten im Sinne der Schaffung eines Wohnraumangebotes im Bereich des Geschosswohnungsbaus für Pleinfeld geeignet sind. Das Konzept bietet den Bewohnern von Pleinfeld ein Angebot sich innerhalb des Ortes zu verändern und eine den Lebens- (und alters-)bedingten geeignete Wohnform zu finden. Hiermit kann zu einem gewissen Grad auch der bestehende, teilweise untergenutzte Wohnraum wieder einer intensiveren Nutzung zugeführt werden.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Markt Pleinfeld eine Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen in diesem Bereich durch den Fortbestand der Darstellung der Flächen als Wohnbauflächen als geeignete und sinnvolle erachtet. Die im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans 2013 erfolgte Änderung eines Sondergebiets Fremdenverkehr zu Wohnbauflächen wurde im Zuge der Aufhebung des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht geändert.

Es wurde in der Abwägung und Diskussion des vorgelegten Entwicklungskonzeptes festgestellt, dass das Planungskonzept eine städtebauliche sinnvolle Möglichkeit darstellt, ein aktuell in Pleinfeld nur in geringem Umfang vorhandenes Wohnformangebot zu entwickeln und gleichzeitig in verträglichem Maß auch die Entwicklung von Ferienwohnungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Das Konzept bietet hier die Chance, keine ausschließlichen Ferienwohnbereiche zu schaffen, welche insbesondere in den Wintermonaten faktisch nahezu ungenutzt sind. Das Konzept sorgt nun für durchmischte Strukturen und schafft hierdurch einen Mehrwert für die Entwicklung von Pleinfeld. Hiermit wird somit sowohl dem auf Ebene des

Regionalplans definierten Erholungsschwerpunkts entsprechend Rechnung getragen und gleichzeitig auch eine gute Weiterentwicklung des Wohnraumangebotes für Pleinfeld ermöglicht werden.

Gleichzeitig kann mit der Beplanung dem „Anbindegebot“ Rechnung getragen, die Flächen des Planungsgebiets schließen direkt an die bestehenden Siedlungsflächen von Pleinfeld an und sind darüber hinaus verkehrstechnisch gut angebunden. In Pleinfeld wurde in den vergangenen Jahren vielfach eine Nachfrage nach Wohnungen registriert. Eine Befriedung dieser Nachfrage war mit dem bestehenden Wohnraumangebot bisher nicht möglich.

Die Notwendigkeit für die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen ergibt sich sowohl durch die bestehende Nachfrage aus der örtlichen Bevölkerung, als auch von Nachfragenden aus dem Großraum Nürnberg, Fürth und Erlangen. Mit der guten Verkehrsanbindung, der Lage an der Bahnstrecke Nürnberg – München und an der Bundesstraße B2, ist Pleinfeld auch attraktiv für Pendler, die sich Wohnraum in einem ländlicheren Umfeld wünschen. Die in den letzten Jahren stagnierende Nachfrage zieht in jüngster Zeit wieder an. Der Wunsch im ländlichen Raum zu Wohnen erfährt wieder neuen Stellenwert. Das Arbeitsplatzangebot in Pleinfeld und der Umgebung ist als attraktiver Rahmen zu erachten.

Im Ergebnis der Abwägung zum vorgelegten Entwicklungskonzept wurde dieses als städtebaulich geeignet erachtet und mehrheitlich für die Weiterverfolgung der städtebaulichen Entwicklung von Pleinfeld beschlossen.

Mit der Aufhebung des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der mit dem Planungskonzept überplante Bereich wieder zum Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB geworden. Für die Umsetzung ist daher die erneute Schaffung des notwendigen Bauplanungsrechtes erforderlich. Hiermit werden können städtebauliche Fehlentwicklungen mit negativen Auswirkungen auf Ortsbild sowie die bestehenden Siedlungsbereiche von Pleinfeld vermieden. Im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB war es daher erforderlich, durch die Aufstellung eines Bebauungsplans die städtebaulich geordnete und verträgliche Entwicklung zu regeln.

Über die Planungsabsichten wurde bereits vor dem Aufstellungsbeschluss in den zuständigen Gremien des Marktes Pleinfeld in mehreren Sitzungen beraten und das städtebauliche Entwicklungskonzept weiterentwickelt. Nach Abwägung der Vor- und Nachteile sowie Auswirkungen der Planungen wurde durch den Markt Pleinfeld der Beschluss gefasst, den Entwicklungsabsichten des privaten Investors nach einer Entwicklung von Wohnbauflächen zu entsprechen. Mit den Planungen kann ein weiterer Beitrag für die lokale Bevölkerung geleistet werden. Es wurde festgestellt, dass die Entwicklung orts- und landschaftsverträglich möglich ist.

Der Markt Pleinfeld hat sich in Abwägung aller Belange und unter besonderer Beachtung, der mit den Planungen verbundenen städtebaulichen Gesamtentwicklungsabsicht mehrheitlich dazu entschlossen, die Planungsabsichten umzusetzen. Um zu gewährleisten, dass die im Planungskonzept des Vorhabenträgers dargestellten Entwicklungsziele verlässlich und in einem zeitlich klar definierten Rahmen umgesetzt werden, hat der Markt Pleinfeld beschlossen, den notwendigen Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufzustellen. Grundlage bildet der durch den Vorhabenträger vorgelegte Vorhaben -und Erschließungsplan. Eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Alternative Planungsstandorte

Die überplanten Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Für die Flächen besteht im Gegensatz zu den weiteren im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen durch die vorhandene Grundstücksverfügbarkeit eine unmittelbare Entwicklungsfähigkeit. Für keine der weiteren im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen besteht aktuell eine unmittelbare Grundstücksverfügbarkeit.

Der Markt Pleinfeld hat in seiner Siedlungsentwicklung bereits in der Vergangenheit einen Schwerpunkt auf die Weiterentwicklung der Wohnbaunutzungen im nördlichen Teil des Marktgemeindegebiets entlang der Stirner Straße gelegt. Wie bereits erläutert wurde hier bereits ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt, der jedoch nicht umgesetzt wurden. Die Eignung der Flächen für eine Wohnbauentwicklung bleibt aber aus kommunaler Sicht weiterhin unbestritten. Durch die geänderten Rahmenbedingungen möchte der Markt Pleinfeld nun die Entwicklung von Wohnbauflächen in diesem Bereich wieder aufgreifen.

Wesentliche andere Entwicklungsflächen im Marktgemeindegebiet sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht verfügbar. Zwar weist der Flächennutzungsplan des Markts Pleinfeld sowohl östlich als auch nordöstlich des Plangebiets in größerem Umfang dort weitere Wohnbauflächenpotenziale aus, deren Entwicklung ist aber aufgrund der fehlenden Entwicklungsbereitschaft aktuell nicht zu erwarten. Auch die weiteren auf Ebene des Flächennutzungsplans noch dargestellten Potenzialflächen im Süden von Pleinfeld sind aktuell nicht verfügbar.

Gesondert geprüft wurde auch der Verzicht auf die vorliegenden Planungen, d.h. der sog. „Plan-Null-Fall“. Mit dem Verzicht auf die vorliegenden Planungen würden zwar keine zusätzlichen Flächenversiegelungen entstehen, es würden aber auch keine positiven Entwicklungen auf das Wohnraumangebot in Pleinfeld eintreten. In der Abwägung war im vorliegenden Fall der Plan-Null-Fall zu verwerfen, da die positiven Effekte auf die Gesamtentwicklung von Pleinfeld die negativen Folgen der unvermeidbaren zusätzlichen Flächeninanspruchnahme deutlich übertragen.

In der Gesamtbetrachtung ist somit festzustellen, dass die bauplanungsrechtliche Entwicklung in der Abwägung eine geeignete Entwicklungsmöglichkeit mit bestmöglichen Gesamtinteressensausgleich darstellt. Hierbei ist im Besonderen festzustellen, dass für die Planungsabsichten keine geeigneten verfügbaren alternativen Entwicklungspotentiale vorhanden sind. Der gewählte Planungsansatz ist als ortsverträgliche Entwicklungsvariante mit den geringstmöglichen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die Bestandsstrukturen zu erachten.

Besser geeignete Planungs- und Entwicklungskonzepte sind nicht vorhanden.

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, demnach sich Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickeln sollen, ist somit Rechnung getragen. Weitergehende übergeordnete Planungen auf Ebene der Landes- oder Regionalplanung liegen für das Plangebiet nicht vor.

3.2 Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB) dar. Dieser stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält, und ist unverzichtbarer Teil der Begründung von Bauleitplanverfahren wie diesem.

3.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 18 Bundesnaturschutzgesetz) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

3.4 Strukturdaten, Flächenpotenziale und Bauflächenbedarf

Die Einwohnerzahl für den Markt Pleinfeld wird zum 31.12.2022 mit 7.784 Einwohnern angegeben. Rückblickend bis in das Jahr 2011 ist die Entwicklung der Bevölkerung in Pleinfeld als angestiegen zu erachten. Die Einwohnerzahl wurde im Jahr 2013 mit 7.464 angegeben. Dies entspricht einer Zunahme der Bevölkerung um ca. 4,3 %.

Im Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen sind zum Stichtag 31.12.2022 97.120 Einwohner verzeichnet. Im Vergleichsjahr 2013 waren 92.331 Einwohner verzeichnet. Dies entspricht einer Zunahme der Bevölkerung um ca. 5,2 %.

Die Entwicklungen in Pleinfeld sind daher als erkennbar positiv zu bewerten. In der Bevölkerungsvorausrechnung des bay. Landesamtes für Statistik (Demografie-Spiegel, Stand Februar 2024) ergibt sich für den Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen eine Zunahme der Bevölkerungszahlen um 1,6 % bis zum Jahr 2042. Der bisher letztmalig 2021 für Pleinfeld veröffentlichte Demographiespiegel des bay. Landesamtes für Statistik sieht bis 2039 hingegen eine Stagnation der Bevölkerung (+0,1 %) gegenüber den Vergleichsjahr 2019 voraus. Die auch in den offiziellen Zahlen (Statistik Kommunal) des Landesamtes für Statistik veröffentlichten Entwicklungszahlen der Bevölkerung weichen hier erkennbar von dieser erwarteten demographischen Entwicklung ab.

Die Statistiker erwarten für den Landkreis Weißenburg – Gunzenhausen nur noch eine leichte Zunahme der Bevölkerungszahlen bis zum Jahr 2042. Begründet wird dies insbesondere mit einem deutlich steigenden Anteil der älter werdenden Bevölkerung, welcher nur noch teilweise durch junge Bevölkerungsteile oder Zuzug ausgeglichen wird.

Bezogen auf Pleinfeld ist eine deutlich größere Diskrepanz zwischen den 2021 veröffentlichten Entwicklungszahlen für Pleinfeld und der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung festzustellen. Während im Demographiespiegel bereits seit 2020 eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung erwartet wurde, hat sich Pleinfeld in der Realität deutlich positiver entwickelt. Die im Demographiespiegel erwartenden Bevölkerungszahlen sind deutlich übertroffen und es ist nicht erkennbar, dass eine Stagnation, wie dargelegt, eintreten wird.

Folgt man den statistischen Zahlen für die ländlich geprägten Kommunen im Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen, so wird dort im Wesentlichen kein weiteres Bevölkerungswachstum mehr erwartet. Dies wiederum spiegelt sich dann in der Stagnation der Entwicklung für den Landkreis wider, da die dortigen Kommunen einen relativ hohen Gesamtanteil an der Bevölkerung des Landkreises besitzen. Faktisch ist aber auch in den dortigen Kommunen ein Bevölkerungszuwachs festzustellen. Alle Kommunen sind in der Situation zusätzliche Wohnbaufläche zu entwickeln, um der Nachfrage nach Wohnungen gerecht werden zu können. Gerade im Bereich des Fränkischen Seenlandes ist eine verstärkte Nachfrage nach Wohnungen zu verzeichnen.

Der seitens des Landesamtes für Statistik herausgegebene Demographie-Spiegel für Bayern erwartet folgende Entwicklung für die Kommune:

Markt Pleinfeld

Bevölkerungsgröße 2039:	7.600 Einwohner
Bevölkerungsentwicklung gem. Angaben im Demographie-Spiegel 2030:	+ 0,1 %

Der Anteil der unter 18-Jährigen wird um ca. 1,8 % abnehmen. Die mittleren Altersstrukturen von 18 – bis unter 40 Jahren wird mit ca. -11,0 % und der Anteil der 40 – bis 65-Jährigen um ca. -13,5 % abnehmen. Der Anteil der über 65-Jährigen wird mit ca. 41,1 % gegenüber den Zahlen im Jahr 2019 deutlich zunehmen. Die Statistiker gehen dabei davon aus, dass es hierbei zu einem Rückgang des Anteils der unter 3-Jährigen von ca. – 14,2 % kommen wird und gleichzeitig eine erhebliche Zunahme der über 75-Jährigen von ca. 61,7 % gegenüber dem Jahr 2019 erwartet wird. Nur die Bevölkerungsschicht der 60

bis unter 75-Jährigen wird mit 4,8 erfährt nur eine leichte Zunahme. Der Altersdurchschnitt der Bevölkerung wird sich hierbei von 44,3 Jahren im Jahr 2019 auf ca. 47 Jahren im Jahr 2039 erhöhen. Somit wird auch hier der sich abzeichnende allgemeine Trend, hin zu einer älter werdenden Bevölkerung erwartet.

Der Markt Pleinfeld verzeichnete zum 31.12.2022 bereits 7.784 Einwohner im Einwohnermeldeverzeichnis, zum 31.12.2023 waren es dann schon 8.124 Einwohner, was der Annahme des Demographiespiegels bereits zum jetzigen Zeitpunkt widerspricht.

Vergleichssituation Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen

Bevölkerungsgröße 2042: 98.700 Einwohner

Bevölkerungsentwicklung: + 1,6 %

Der Anteil der unter 18-Jährigen wird um ca. 0,7 % ansteigen. Die mittleren Altersstrukturen von 18 – bis unter 40 Jahren wird mit ca. -6,4 % und der Anteil der 40 – bis 65-Jährigen um ca. -7,0 % abnehmen. Der Anteil der über 65-Jährigen wird mit ca. 24,7 % gegenüber den Zahlen im Jahr 2022 deutlich zunehmen. Es wird auch hier mit einem Rückgang des Anteils der unter 3-Jährigen von ca. -11,8 % gerechnet, während gleichzeitig eine erhebliche Steigerung der über 75-Jährigen von ca. 51,1 % gegenüber dem Jahr 2022 erwartet wird. Der Altersdurchschnitt der Bevölkerung wird sich hierbei von 44,9 Jahren im Jahr 2022 auf ca. 46,6 Jahren im Jahr 2042 erhöhen.

Im Vergleich zwischen Kommune und Landkreis zeigt sich, dass im Bereich des Markts Pleinfeld auf der einen Seite zwar mit einem größeren Rückgang des Anteils der unter 3-Jährigen zu rechnen ist und gleichzeitig auch mit einer deutlicheren Zunahme der ältesten Bevölkerungsteile. Im Landkreis selbst hingegen, ist aufgrund der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung ein deutlicher Trend hin zur älter werdenden Bevölkerung festzustellen. Die Entwicklungsprognose für den Landkreis wird hierbei allerdings kritisch hinterfragt.

Die von den Statistikern gerade für die ländlichen Kommunen angenommen Bevölkerungsrückgänge sind faktisch in den dortigen Kommunen nicht festzustellen. Auch dort sind in den vergangenen Jahren deutliche Bevölkerungszunahmen zu erkennen gewesen.

Insgesamt wird für den Markt Pleinfeld mit einer weiter erkennbaren Zunahme der Bevölkerung gerechnet. Die faktischen Entwicklungen zeigen dies bereits. Es wird hierbei insgesamt davon ausgegangen, dass sich diese Entwicklung vorrangig aus einem Zuzug aus dem lokalen, regionalen und teilweise auch europäischen Umfeld abbildet.

Der Markt Pleinfeld hat zuletzt im Jahr 2017 einen Bebauungsplan für die Entwicklung von Wohnbauflächen im Marktgemeindegebiet aufgestellt. Die Flächen im Planungsgebiet dieses Bebauungsplans sind bereits vollständig bebaut. Seit diesem Zeitpunkt wurden Wohnbauflächen nur punktuell im Rahmen der Einzelbaugenehmigung entwickelt. Selbst mit einer Stagnation an Wohnbauflächen ist die Einwohnerzahl weiter angestiegen, was die Attraktivität Pleinfelds als Wohnort untermauert. Die Lage Pleinfelds im Nahbereich zu Weißenburg als Arbeits- und Wirtschaftsstandort, dem Seenland als Naherholungsgebiet, das attraktive örtliche Arbeitsplatzangebot, die gute Verkehrsanbindung sowie ÖPNV-Angebot sind wesentliche Faktoren für den Zuzug nach Pleinfeld.

Die im Demographiespiegel des Landesamtes für Statistik dargelegte Bevölkerungsentwicklung von Pleinfeld wird aufgrund der bereits erfolgten Entwicklungen daher eher als sehr zurückhaltend konservativ eingeschätzt. Um gleichzeitig aber auch die bereits erfolgten Entwicklungen angemessen zu berücksichtigen, wird im Weiteren von der prognostizierten Bevölkerungsstagnation gemäß der Bevölkerungsstatistik des Bay. Landesamtes für Statistik abgewichen. Bereits zum 31.12.2023 lag die faktische Bevölkerungszahl bei 8.124 Einwohnern und damit höher als der prognostizierte Wert für die nächsten Jahre. Aktuell hat die Bevölkerung in Pleinfeld ausgehend vom Jahr 2019 bis einschließlich 2023 um 6,8 % zugenommen. Bei

einer Zunahme der Bevölkerung im vergleichbaren Rahmen ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum kommunaler Sicht unumgänglich.

Insgesamt wird aber auch unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen davon ausgegangen, dass weiterhin das Leben im ländlichen Raum im Umfeld von Gunzenhausen große Attraktivität besitzen wird. Dies wird auch durch die aktuellen Kennzahlen der Statistiker bestätigt, die zeigen, dass das Leben im ländlichen Raum, abseits der unmittelbaren zentralen Verdichtungsräume weiter an Attraktivität gewinnt. Dies zeigt sich ebenfalls für den Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen grundsätzlich bestätigt.

Für die Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs ist darüber hinaus auch die Veränderung der Haushaltsgrößen zu beachten. Wie bereits vorab beschrieben, ist grundsätzlich mit einer älter werdenden Bevölkerung allgemein zu rechnen. Hiermit einher geht der Trend, dass die Anzahl der Bewohner je Wohnung zurückgeht, gleichzeitig damit aber auch ein zusätzlicher Bedarf an Wohnungen entsteht.

Die Haushaltsgröße ermittelt sich zum Stichtag 31.12.2022 auf Basis der Angaben des Landesamtes für Statistik Bayern (Bezugsgröße des Demographiespiegels 2021) für Pleinfeld mit durchschnittlich 2,05 Einwohnern pro Haushalt. Im gesamten Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen ergibt sich für das gleiche Bezugsjahr eine Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,20 Bewohnern.

Als Ausgangslage für den sich aus der Auflockerung ergebenden Wohnbaulandbedarf wird hierbei die für den Pleinfeld relevante statistisch ermittelte Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,05 Bewohner je Wohnung als Basisgröße herangezogen. Somit ist davon auszugehen, dass sich für den Markt Pleinfeld sowohl aus der Bevölkerungsentwicklung allgemein (Zuzug von außen) als auch durch die Auflockerung der Haushaltsgrößen ein zusätzlicher Wohnbaulandbedarf ergibt.

Gemäß den allgemeinen Entwicklungen der Bevölkerungsstruktur sowie der Haushaltsgrößen geht man davon aus, dass sich die Haushaltgröße in der Zukunft deutlich reduzieren wird. Betrachtet man im Weiteren die Bevölkerungsvorausberechnung des bay. Landesamtes für Statistik für den Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen, so ist dort eine Zunahme der Bevölkerung bis 2042 zu verzeichnen.

In der Raumprognose 2035 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt-, und Raumforderung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) wird davon ausgegangen, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in den alten Bundesländern bis 2035 auf 1,91 Bewohner absenken wird. Aufgrund der im Verhältnis noch recht hohen Haushaltsgröße in Pleinfeld sowie dem Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen wird nicht davon ausgegangen, dass sich eine Reduzierung der Haushaltsgröße in dieser Größenordnung ergeben wird. Deshalb wird in der folgenden Berechnung an der ermittelten Haushaltsgröße von 2,05 festgehalten.

Somit ist davon auszugehen, dass sich für den Markt Pleinfeld sowohl aus der Bevölkerungsentwicklung allgemein (Zuzug von außen) als auch durch die Auflockerung bei gleichbleibender Haushaltsgröße ein zusätzlicher Wohnbaulandbedarf ergibt. Basierend auf diesen Vorgaben wurden unter Anwendung des Berechnungsprogramm Bay. Landesamt für Umwelt innerhalb des Datenbankprogramms (Flächenmanagement-Datenbank 4.2) Prognoseberechnungen für den absoluten Wohnbaulandbedarf für den Markt Pleinfeld durchgeführt. Der Auflockerungsfaktor wurde hierbei zum einen entsprechend der Status-quo Prognose des Statistischen Bundesamtes sowie entsprechend der Trend-Variante berücksichtigt. Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2042 herangezogen. Zusätzlich wurde aufgrund der Erfahrungswerte aus den vergangenen Jahren von einer linearen Bevölkerungszunahme von jährlich ca. 0,5 % angenommen.

1. Kommune auswählen:		Pleinfeld	
2. Grundlagendaten:			
Aktuelle Bevölkerung:	7.784	im Jahr:	2022
Bevölkerungsprognose in %:	0,1		
für einen Zeitraum von Jahren:	20	Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	2,053
Wohnungen je 1000 Einwohner:	487		
Wohnbaufläche in ha*	220,0	* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung	
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	17,2		
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:		0,1 (Standardwert 0,3)	
4. Prognosezeitraum auswählen:		20 Jahre	
Prognoseergebnis für das Jahr:		2042	
Ab-/Zunahme der Einwohner:		8	
Bedarf an Wohnungen:		4 aus der Bevölkerungsentwicklung	
		und 77 aus der Auflockerung	
Bedarf an Wohnungen gesamt:		81	
Wohnbaulandbedarf (in ha):		4,7	

Variante „Status-Quo“ 2042

Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in Hektar:

4,7 ha bis 2042

Durchschnittliche Haushaltsgröße 2042:

2,05 Bewohner je Haushalt
(Annahme: Auflockerung der Bevölkerung um 0,1 % p. a.)

Anteil zusätzlicher Einwohner
(81 WE x 2,05 Bewohner) =
ca. 166 Bewohner

1. Kommune auswählen:		Pleinfeld	
2. Grundlagendaten:			
Aktuelle Bevölkerung:	7.784	im Jahr:	2022
Bevölkerungsprognose in %:	0,5		
für einen Zeitraum von Jahren:	20	Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	2,053
Wohnungen je 1000 Einwohner:	487		
Wohnbaufläche in ha*	220,0	* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung	
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	17,2		
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:		0,17 (Standardwert 0,3)	
4. Prognosezeitraum auswählen:		20 Jahre	
Prognoseergebnis für das Jahr:		2042	
Ab-/Zunahme der Einwohner:		39	
Bedarf an Wohnungen:		19 aus der Bevölkerungsentwicklung	
		und 133 aus der Auflockerung	
Bedarf an Wohnungen gesamt:		152	
Wohnbaulandbedarf (in ha):		8,8	

Trendvariante 2042

Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in Hektar:

8,8 ha bis 2042

Bevölkerungszunahme 0,5 %
Durchschnittliche Haushaltsgröße 2042:

2,05 Bewohner je Haushalt
(Annahme: Auflockerung der Bevölkerung um 0,17 % p. a.)

Anteil zusätzlicher Einwohner
(152 WE x 2,05 Bewohner) =
ca. 312 Bewohner

Pleinfeld ist, wie bereits ausgeführt, als Kommune im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll in der Region Westmittelfranken dargestellt. Pleinfeld liegt direkt an der Bundesstraße B2, an den Staatsstraßen St 2222 und St 2224 sowie an mehreren Kreisstraßen. Es kann als verkehrstechnisch gut angebunden erachtet werden. Die ÖPNV-Anbindung mit dem Bahnhof an der Bahnlinie Nürnberg – München entspricht einer sehr guten Ausstattung.

Dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf sind zunächst die Potenziale der Innenentwicklung gegenüberzustellen. Wie bereits ausgeführt, hat der Markt Pleinfeld in der Vergangenheit schwerpunktmäßig auf die Innenentwicklung und Nachverdichtung im Bestand gesetzt. Neue kommunale Bauflächen wurden bewusst nicht ausgewiesen. Die vorhandenen noch vorhandenen Innenentwicklungspotenziale befinden sich nahezu durchgehend in privatem Eigentum. Eine Nutzung bzw. Entwicklung ist somit von der Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer abhängig. Insbesondere die weiterhin schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lassen aktuell keine deutlichen positiven Entwicklungen im Wohnbausektor erkennen. Problematisch sind zudem bei zur Entwicklung von Innenbereichsflächen oftmals die veränderten gesetzlichen Vorgaben an den Immissionsschutz sowie der Umgang mit dem Klimafolgen zu erachten. Angestrebte

Entwicklungen lassen sich um Teil nicht mehr entsprechend umzusetzen bzw. sind aufgrund zu erwartender kritischer städtebaulicher Auswirkungen auf das Stadtgebiet auch aus kommunaler Sicht abzulehnen.

Grundsätzlich ist die vorliegende Planung aufgrund des prognostizierten Gesamtbedarfs an Wohnbauflächen bereits als vertretbare und angemessene Siedlungsentwicklung zu erachten. Die Erfahrungen zur Aktivierung geeigneter Nachverdichtungspotenziale aus der Vergangenheit lassen zudem nicht erwarten, dass im benötigten Umfang in den nächsten 15 Jahren Flächenpotenziale aktiviert werden können. Den Kommunen fehlen hier auch weiterhin geeignete rechtliche Mittel und Stellschrauben, um diese Flächen entsprechend zu aktivieren. Gerade im ländlichen Raum sind hier entgegen den behaupteten Verbesserungen durch bundesrechtliche Vorschriften in den vergangenen Jahren keine besseren Rahmenbedingungen eingetreten. Die im BauGB verankerten Möglichkeiten des § 176 BauGB sind weiterhin als kaum vollziehbar einzustufen.

Der Markt Pleinfeld ist weiterhin bemüht, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten zu aktivieren und vorrangig zu entwickeln. Gleichzeitig ist der Markt Pleinfeld aber im Rahmen ihrer Verantwortung für eine sozialverträgliche Bodennutzung und guten Gesamtentwicklung der Kommune auch dazu angehalten, städtebaulich steuernd für die Wohnbauflächenentwicklung tätig zu werden.

Für die vorliegende Planung ist daher in Abwägung aller Belange festzustellen, dass diese als erforderlich zu erachten und durch die Bedarfsermittlung gedeckt ist. Sie berücksichtigt zudem in angemessener Weise die beachtenswerten Maßgaben für eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme gem. den landesplanerischen Vorgaben.

4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Norden von Pleinfeld.



Karte mit Darstellung der Lage des Planungsgebietes Kartendarstellung: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2023

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Osten: durch die Verkehrsflächen der Stirner Straße
- im Süden: durch die Badstraße und die Siedlungsflächen von Pleinfeld
- im Westen: durch landwirtschaftliche Flächen
- im Norden: durch landwirtschaftliche Flächen, die ebenfalls als Wohnbauflächen entwickelt werden sollen

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans die Grundstücke mit den Flurnummern 462, 462/1, 463, 463/2, 464, 464/1, 464/2, 464/3, 465, 465/3, 465/4, 465/5 und 471/5 jeweils Gemarkung Pleinfeld, sowie eine Teilfläche der Flurnummer: 479/1, der Gemarkung Pleinfeld. Insgesamt werden mit der vorliegenden Planung ca. 2,7 ha überplant. In den Geltungsbereich wurde die Fläche einbezogen, welche für die Umsetzung der Planung erforderlich sind.

5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Allgemeines

Der Markt Pleinfeld wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als kreisangehörige Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf des Landkreises Weißenburg – Gunzenhausen bestimmt. Der Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken beschreibt den Markt Pleinfeld als Unterzentrum auf der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung. Weiterhin liegt Pleinfeld im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Die Planungsflächen werden aktuell teilweise bereits als Wohnbauflächen genutzt, stellen aber auch Ruderalflächen im Siedlungszusammenhang dar. Das Umfeld des Planungsgebietes wird durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen geprägt sowie die touristischen Einrichtungen des Fränkischen Seenlandes.

5.2 Topografie

Topographisch liegt dieser Bereich in einem von Nordwesten nach Südosten geneigtem Gelände. Auf einer Länge von ca. 250 m fällt das Gelände dabei um ca. 7,2 m nach Südosten.

5.3 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine Zufahrt von der Stirner Straße im Osten. Von dort besteht direkter Anschluss an das weitere Straßennetz von Pleinfeld sowie an die Staats- und Kreisstraßen im Umfeld. Über die Kreisstraße WUG 18 kann im Osten die Bundesstraße B 2 erreicht werden.

Innerhalb des Planungsgebietes ist eine Erschließungsstraße als Ring ausgebildet, der im Osten an die bestehende Stirner Straße mündet.

Das Planungsgebiet ist durch den vorhandenen Gehweg an der Badstraße im Süden sowie an die Stirner Straße im Osten an die örtliche Erschließung angebunden. Der Radverkehr im Planungsgebiet erfolgt gemeinsam mit dem motorisierten Verkehr. Entlang der Stirner Straße verläuft der überörtliche Fränkische WasserRadweg, eine Anbindung des Planungsgebiets an den Radweg ist im Süden und im Südosten vorgesehen.

Eine ÖPNV-Anbindung des Planungsgebietes ist über Bushaltestelle Hauptschule gegeben, von dort besteht Anschluss in den Kernort sowie nach Ellingen (Linie 643, 644 und 645 des VGN). Die Haltestellen befindet sich fußläufig in einem Abstand von ca. 400 m Luftlinie zum Planungsgebiet. Der Bahnhof vom Pleinfeld mit Anschluss an die Bahnlinie Nürnberg – München befindet sich fußläufig in einem Abstand von ca. 750 m.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bisher im Süden an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Für die überwiegenden Flächen müssen noch die Anschlüsse für die Ver- und Entsorgung erstellt werden.

Die Strom- und Wasserversorgung erfolgt bei den bereits errichteten Gebäuden aktuell noch über Bauanschlüsse.

Im Plangebiet befinden sich teilweise bereits auf Basis des Altkonzeptes noch errichtete Wasserversorgungsanlagen, welche aber nicht weiter in Betrieb genommen wurden. Ebenfalls wurden zum Teil schon Schmutzwasserkanäle errichtet. Die Lage dieser Bestandsanlagen ist nur teilweise bekannt.

Die Versorgung mit Strom Wasser erfolgt über Anschlüsse an das Leitungsnetz der Gemeindewerke Pleinfeld im Bereich der Badstraße. Die entsprechenden Anschlüsse an das Leitungsnetz sind zum Teil noch herzustellen.

Ein Anschluss an die Telekommunikations- und Breitbandversorgung kann ebenfalls durch entsprechende Verteilung und Anschlüsse an die Leitung in der Badstraße und Stirner Straße realisiert werden.

Die Abwasserentsorgung des Planungsgebietes ist neu herzustellen. Es bestehen zwar bereits Hausanschlüsse für die vorhandenen Gebäude im Süden. Für die weitere Entsorgung des Plangebietes sind aber neue Entwässerungsanlagen zu erstellen. Ggf. sind die bereits erstellten Hausanschlüsse der bestehenden Gebäude umzubinden. Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet soll soweit möglich örtlich versickert werden. Soweit eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Ableitung des Niederschlagswassers nach Osten in den Oberflächenwasserkanal in der Stirner Straße möglich. Der bestehenden Schmutzwasserkanal kann nach aktuellem Kenntnisstand die zu erwartenden zusätzlichen Abwassermengen noch aufnehmen.

5.5 Denkmäler

Der bayerische Denkmalatlas zeigt für das Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Im weiteren Umfeld des Planungsgebiets, ca. 200 m südöstlich befindet sich eine als Baudenkmal eingestufte Wegkapelle aus dem 19. Jahrhundert. Das nächste Bodendenkmal, die mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Befunde im Bereich der befestigten Marksiedlung von Pleinfeld, befindet sich 700 m südöstlich.

5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild

Die Vegetation im Planungsbereich und dem unmittelbaren Umfeld ist durch die bestehenden Siedlungsflächen sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen im Westen und Norden geprägt. Am südlichen Rand des Planungsbereichs bestehen Solitärbäume, diese prägen lokal das Natur- und Landschaftsbild und sind wesentlich für die bestehende Ortsrandeingußung von Pleinfeld.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind im städtebaulich relevanten Umfeld nicht zu verzeichnen. Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit des Mittelfränkischen Beckens zugeordnet. Die Umgebung wird überwiegend als Siedlungsflächen, als Verkehrsflächen der Bundes- und Staatstraße sowie landwirtschaftlich genutzt.

Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L6b „Zittergrassegggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrassegggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrassegggen-Stieleichen-Hainbuchenwald zuzuordnen. Aufgrund der bisherigen Siedlungsnutzung auf der Fläche des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das lokale Landschaftsbild um das Planungsgebiet ist durch die bestehenden Siedlungsflächen sowie von den angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen bestimmt.

Das regionale Umfeld ist durch die Nähe zum Fränkischen Seenland, hier vor allem zum Brombachsee, zu wichtigen Verkehrsachsen, der Bundesstraße 2 sowie der Bahnstrecke Nürnberg - München geprägt.

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Pleinfeld. Das umgebende Landschaftsbild wird von landwirtschaftlichen Nutzungen, von Siedlungsflächen sowie den Verkehrsflächen der bestehenden Straßen bestimmt.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden maximal durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzungen als maximal als durchschnittlich einzustufen. Es kann eine entsprechende Archivfunktion der Böden aber nicht vollkommen ausgeschlossen werden.

5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch liegt das Planungsgebiet im Bereich des unteren Bursandsteins. Gemäß geologischer Karte Bayern ist die Planungsfläche dem Süddeutschen Schichtstufen- und Bruchschollenland im Süddeutschen Keuper und Albvorland zuzuordnen.

Als Bodenart ist fast ausschließlich Braunerde, unter Wald verbreitet podsolige Braunerde und Podsol-Braunerde aus (Grus-)Reinsand (Deckschicht oder Sandstein) über Reinsand(-stein) vorzufinden. Ein Bodengutachten liegt bisher nicht vor.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte sL4V und IS4V eingeordnet. Die Ackerzahl wird zwischen 39 und 53 und die Grünlandzahl wird zwischen 41 und 53 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als leicht überdurchschnittlich einzustufen.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonstigen 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).

Direkt im Planungsgebiet bestehen keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer. Gemäß Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist erst ab einer Tiefe von mehr als 2,0 m mit Grundwasser zu rechnen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund des Grundwasserabstandes voraussichtlich als möglich einzustufen. Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch einem regional bedeutendem Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit geringer bis mittlerer Trennfugendurchlässigkeit zuzuordnen, dieser bildet oft ein hydraulisch zusammenhängendes Grundwasserstockwerk mit Blasensandstein; lokale Stockwerkstrennung, im Süden aufgrund gespannter Tiefengrundwasserleiter.

Trinkwasserschutzgebiete sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Die nächste entsprechende Schutzzone befinden sich ca. 900 m Luftlinie südlich mit dem Trinkwasserschutzgebiet „Pleinfeld“. Auswirkungen auf diese Trinkwasserschutzgebiet ergeben sich aus der vorliegenden Planung nach aktuellem Kenntnisstand nicht.

5.8 Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Lokal können aus den nicht mehr weiterverfolgten Baumaßnahmen des Altkonzeptes noch unbekannte Auffüllungen u. ä. im Plangebiet vorhanden sein.

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann 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 Landratsamts Weißenburg – Gunzenhausen sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

5.9 Immissionen

An das Planungsgebiet grenzen Süden die Siedlungsstrukturen von Pleinfeld an. Hieraus entstehenden die üblichen Immissionen, insbesondere aus Freizeitnutzungen der Freiflächen sowie Gartenbewirtschaftung. Aus den zulässigen gewerblichen Nutzungen im Umfeld können Immissionsbelastungen in Form von Gewerbelärm entstehen.

Aus den bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen im städtebaulichen Umfeld entstehen Emissionen aus Lärm, Staub sowie ggf. auch Gerüche, die zu dulden sind.

Nordöstlich der überplanten Flächen befindet sich Kreisstraße WUG 18 und im Süden die Badstraße hieraus können Immissionen aus Verkehrslärm entstehen.

Weiter im Westen befindet sich der Sportpark des Marktes Pleinfeld, ein Freibad sowie im Nordwesten eine Soccergolfanlage, aus diesen sportlichen Einrichtungen können Immissionen für das städtebauliche Umfeld entstehen.

5.10 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesonden 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. 70 m zu rechnen. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Grundwasserpumpen nur nach Prüfung des jeweiligen Einzelfalls zulässig. Auch hier ist aus Gründen des Grundwasserschutzes die Bohrtiefe auf 60 bis 70 m begrenzt. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt. Die Errichtung von Erdwärmekollektoren ist nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich. Die Sickerwasserrate liegt mit 350 bis 400 mm über dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit im Bereich bis 20 m Tiefe wird mit > 1,8 bis 2,0 W/mK angegeben.

Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind voraussichtlich möglich, bedürfen aber u.U. einer Prüfung des Einzelfalls. Details sind durch den späteren Bauherrn in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen. Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig.

Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Weißenburg – Gunzenhausen 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 (VwVBayWG) maßgebend. Die zuständige Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die Untere Wasserbehörde). Die Erdwärmenutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeanlagen 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.

6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

6.1 Nutzungen

Aus Sicht des Marktes Pleinfeld ist für dringend benötigten Wohnraum die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets i. S. d. § 4 BauNVO unabdingbar. Hiermit sollen die Weiterentwicklung von Wohnbauflächen und Sicherung der bereits errichteten Gebäude ermöglicht werden. Neben der Entwicklung eines zusätzlichen Wohnraumangebotes soll gleichzeitig auch der touristischen Ausrichtung des Marktes Pleinfeld Rechnung getragen werden. Neben den zulässigen Mehrfamilienhäusern zur allgemeinen Wohnnutzung, dürfen im Planungsgebiet zu einem untergeordneten Prozentsatz auch Ferienwohnungen entstehen.

Zur verträglichen Gesamtentwicklung sind Einschränkungen der zulässigen Nutzungen erforderlich. Dies betrifft sowohl einzelne Arten der baulichen Nutzung als auch Bauweisen und Bauformen.

Zur geordneten Erschließung der überplanten Flächen sind neue Erschließungsanlagen für den motorisierten Individualverkehr, den ruhenden Verkehr sowie Fußgänger und Radfahrer erforderlich. Diese Flächen wurden entsprechend bestimmt und festgesetzt.

6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca. 2,71 ha	100,0 %
Wohnbauflächen	ca. 2,34 ha	86,6 %
Verkehrsfläche	ca. 0,32 ha	11,7 %
Geh- und Radweg	ca. 0,02 ha	0,8 %
Ausgleichsfläche	ca. 0,02 ha	0,9 %

6.3 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten sind durch den privaten Vorhabenträger zu tragen. Details hierzu werden im Durchführungsvertrag geregelt.

7. Bebauung

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Wohnpark – Green Circle“ werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Entwicklung der Flächen im Norden von Pleinfeld getroffen.

Ziel ist es, mit den Planungen den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dem entsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Planungsraumes getroffen sowie Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt.

Im vorliegenden Fall wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Grundlage für die getroffenen Festsetzungen ist der seitens des Vorhabenträgers vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP).

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan regelt grundsätzlich als Grundlage für den Bebauungsplan die zulässigen Arten der baulichen Nutzung. Im vorliegenden Fall ist die Entwicklung von Wohnnutzungen vorgesehen.

Der Markt Pleinfeld hat im vorliegenden Fall in Übereinstimmung mit den Möglichkeiten des § 12 Abs. 3a BauGB für das Plangebiet die Festsetzung einer allgemeinen Gebietskategorie gem. BauNVO beschlossen, um die städtebauliche Gesamtentwicklung langfristig im Sinne der kommunalen Entwicklungsinteressen zu steuern. Für die überplanten Flächen wurde daher ein allgemeines Wohngebiet

gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung ist unter Beachtung der städtebaulichen Gesamtsituation, der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (bestehende Nutzungen im Umfeld, beachtenswertes städtebauliches Umfeld, Emissionen im Umfeld etc.) als vertretbar zu erachten.

Sie ermöglicht angemessen die Umsetzung des planerischen Zieles ein kurz- und mittelfristig verfügbares Angebot an zusätzlichen Wohnbauflächen für den erkennbaren Bedarf aus Zuzug nach Pleinfeld zu schaffen. Die Planungen arrondieren in angemessener Weise die bereits erfolgten Entwicklungen des Baugebiets „Am Wohnpark“ und vervollständigen die dortigen Entwicklungen in nördlicher Richtung.

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im allgemeinen Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) sowie Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO), auch ausnahmsweise, ausgeschlossen. Der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, um die angemessene Gebietsentwicklung des geplanten Wohngebietes sicherzustellen. Mit der geplanten Bebauung soll die Möglichkeit zur Entwicklung von Wohnbauflächen zum dauerhaften Aufenthalt geschaffen werden und potenzielle Konflikte aus den genannten ausgeschlossenen Nutzungen vermieden werden.

Für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist das geplante Wohnbaugebiet aufgrund des geplanten Gebietscharakters und der umliegenden Nutzungen als nicht geeignet anzusehen, es bestehen zudem hinreichende alternative Entwicklungsmöglichkeiten für entsprechende Betriebe im Marktgemeindegebiet von Pleinfeld. Tankstellen sollten hauptsächlich ebenfalls vorrangig in gut erreichbaren zentralen Lagen angesiedelt sein. Ausgenommen vom Ausschluss von Tankstellen wurden explizit gewerbliche Elektrotankstellen. Diese dienen der Förderung der Elektromobilität und sollen dazu beitragen, dass auch Besucher der neuen Siedlungsstrukturen die Möglichkeit haben, ihre Fahrzeuge dort laden zu können. Da von Elektrotankstellen im Regelfall keine wesentlichen Emissionen oder Gefahren ausgehen, ist die Zulässigkeit in der Gesamtabwägung als vertretbar zu erachten. Private Elektroladestationen auf den Privatflächen gelten nicht als „Tankstelle“ im Sinne der Baunutzungsverordnung.

Das Planungsgebiet ist in mehrere Teilbereiche (WA 1 bis WA 8) untergliedert. Im Teilbereich WA 5 sind maximal 20 % der Geschossflächen als Ferienwohnungen zu verwenden. Dabei sind die Ferienwohnungen ausschließlich im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig. In allen weiteren Geschossen sowie in den Bereichen der übrigen Baufelder des Plangebiets sind Ferienwohnungen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 13a BauNVO gelten Wohnungen als Ferienwohnungen, wenn Räume oder Gebäude, welche einen ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind.

Mit der Zulässigkeit von Ferienwohnungen soll der auf Ebene des Regionalplans festgesetzte Erholungsschwerpunkt im Bereich des nahegelegenen Brombachsees hinreichend berücksichtigt werden. Der Markt Pleinfeld ist zudem als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung im Regionalplan definiert, hier sind zahlreiche Freizeit- und Sportangebote, die der Erholung dienen verortet.

Um zu gewährleisten, dass trotz der Bestimmung einer allgemein zulässigen Art der baulichen Nutzung gem. BauNVO die im VEP dargelegten Entwicklungsziele auch verbindlich umgesetzt werden, wurden in Übereinstimmung mit den Vorgaben des § 12 BauGB bestimmt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans gem. § 9 Absatz 2 BauGB nur solche Arten der Nutzung zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind dabei zulässig.

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf es der Festsetzung verschiedener Bestimmungsfaktoren. Zielsetzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung, d.h. es müssen Baukörper bzw. der umbaute Raum durch die Fläche (zweidimensional) und die Höhe (dreidimensional) festgesetzt werden.

Im Sinne der städtebaulich verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen daher Maßfestsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie für Teilflächen auch in Form einer Geschossflächenzahl (GFZ) vorgenommen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter versiegelter 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.

Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hierbei nur die Flächen zu berücksichtigen, welche nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind.

Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte privaten Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Es wird im Planungsgebiet eine Differenzierung hinsichtlich der zulässigen GRZ festgesetzt. Im Bereich der Baufenster WA1, WA3, WA 5, WA7 und WA 8 ist eine maximale GRZ von 0,4 zulässig. In den Baufenstern WA 2 und WA6 wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Für die Bestandsbebauung im Bereich des Baufensters WA 4 ist eine GRZ von 0,3 maßgeblich. Diese Festsetzungen halten die Orientierungswerte im Sinne einer Obergrenze in der BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet von 0,4 zumeist ein.

Die beiden Baufenster, für die eine GRZ von 0,5 maßgebend ist, unterschreiten immer noch die Obergrenze gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,8.

Aus städtebaulicher Sicht ist diese geringfügige Überschreitung aufgrund der angestrebten Verdichtung mit angemessener Eingrünung als verträglich zu erachten. Damit wird sichergestellt, dass weitere Flächen im Marktgemeindegebiet weiterhin frei von jeglicher Bebauung gehalten werden können. Die durch die höhere Bodenversiegelung sich ergebenden Auswirkungen können zudem durch entsprechende Vorgaben zur Gründachausführung und versickerungsfähigen Ausführung von offenen Stellplatzanlagen angemessen ausgeglichen werden.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden für das Planungsgebiet Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie maximal zulässige Vollgeschosszahlen festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl 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.

Die in den textlichen Festsetzungen definierten Geschossflächenzahl wurden in Abhängigkeit von der getroffenen Festsetzung zur GRZ sowie der Festsetzung zur maximal zulässigen Vollgeschossanzahl unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse getroffen. Es wurde lediglich im Baufenster WA4 eine maximale GFZ von 0,6 festgesetzt, diese orientiert sich an den bestehenden Gebäuden. Für alle weiteren Baufenster wird eine max. zulässige GFZ von 1,2 festgesetzt. Diese Festsetzung nimmt den Orientierungswert der BauNVO für allgemeine Wohngebiete auf. Somit wird im Planungsgebiet eine für das städtebauliche Umfeld angemessen verträgliche Gesamtentwicklung des Planungsgebietes gewährleistet und die Belange des Umfelds angemessen beachtet.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung max. zulässigen Vollgeschosse und zusätzlich über maximal zulässigen Gesamthöhen der baulichen Anlagen geregelt.

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich hierbei gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO, zurzeit Fassung vom 25.05.2021, nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung. Dort heißt es: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Auch hinsichtlich der maximal zulässigen Vollgeschosse wurde eine Differenzierung vorgenommen. Im Bereich des Baufensters WA4 mit den Bestandsgebäuden sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. In den anderen Teilbereichen WA1 bis WA3 sind grundsätzlich bis zu drei Vollgeschosse zulässig.

Zwischen den einzelnen maximal dreigeschossigen Gebäuden sind zur Strukturierung in der Höhenentwicklung Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss möglich. Im Bereich des Baufensters WA5 ist im zentralen Bereich die Errichtung von Gebäuden mit nur einem Vollgeschoss erlaubt. Hier soll durch die geringere Höhenentwicklung ein Quartierszentrum entwickelt werden. In den umliegenden Teilen des Baufensters WA 5 ist analog den weiteren Flächen ebenfalls eine Entwicklung mit bis zu drei Vollgeschossen möglich.

In den verbleibenden Baufenstern WA 6 bis WA8 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Diese Staffelung ist aufgrund des städtebaulichen Umfeldes sowie der Ortsrandlage erforderlich und sichert so eine verträgliche Gesamtentwicklung.

Mit der Höhenentwicklung soll an dieser Stelle bewusst eine gewisse Verdichtung der Bebauung im Sinne des flächensparenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden sichergestellt werden.

Die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen regelt jedoch im städtebaulichen Sinn nicht hinreichend die Höhenentwicklung der Gebäude. Insbesondere aufgrund der topografischen Verhältnisse, ist es städtebauliche Sicht zur verträglichen Gesamtentwicklung der neuen Bebauungen im Umfeld erforderlich, Maßgaben zur Höhenentwicklung der Gebäude zu treffen. Dies gewährleistet eine verträgliche Gesamthöhenentwicklung und vermeidet eine übergezügliche Höhenentwicklung der Gebäude. Zur städtebaulichen Steuerung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen werden daher Maßgaben zu max. zulässigen Gebäudehöhe getroffen:

Gebäudehöhe bei einem Vollgeschoss:	max. 4,50 m	über festgesetztem Bezugspunkt
Gebäudehöhe bei zwei Vollgeschossen:	max. 8,50 m	über festgesetztem Bezugspunkt
Gebäudehöhe bei drei Vollgeschossen:	max. 11,50 m	über festgesetztem Bezugspunkt

Da mit der vorliegenden Planung nur Gebäude mit Flachdach zulässig sind, ist eine Differenzierung nach Trauf- und Wandhöhe nicht erforderlich, es ist hier jeweils die maximale Gebäudehöhe maßgebend. Diese bemisst sich bei Gebäuden mit einer Flachdachattika bis zum höchsten Punkt der Attika und bei Gebäuden ohne Attika bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung/Dachabdichtung.

Um das städtebaulich verträgliche Einfügen in das Umfeld unter Berücksichtigung des natürlichen Geländes zu gewährleisten, sind für die festgesetzten Gebäudehöhen untere Bezugspunkte im Rahmen des Bebauungsplans zu bestimmen. Im vorliegenden Fall wurden hierfür absolute Höhenangaben gewählt, welche sich an der bestehenden Topografie orientieren.

Die festgesetzten Bezugshöhen für die maximal zulässige Gebäudehöhen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Bezugshöhen über Normalhöhennull (ü. NHN, DHHN 2016 Status 170) festgesetzt.

Es erfolgte eine Differenzierung in Abhängigkeit der Lage der Teilbaufelder im Plangebiet und der jeweiligen individuellen Topografie an diesen Stellen. Zur Visualisierung der natürlichen Geländeentwicklung sind im Planblatt die jeweiligen Bestandshöhen mit abgebildet.

Der Nachweis über die Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster, innerhalb deren die im Bebauungsplan dargestellten baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Die Baufenster wurde so auf den Grundstücken gewählt, dass ausreichende Mindestabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken sowie der Straßen gewahrt werden. Mit den festgesetzten Baufenstern wird eine angemessene städtebauliche Entwicklung der baulichen Anlagen ermöglicht und gleichzeitig die Belange des städtebaulichen Umfelds sowie der anschließenden freien Flur gewährleistet. Die Baufenster nehmen hierbei auch die im VEP abgebildeten baulichen Entwicklungen auf.

Im Planungsgebiet wird auch hinsichtlich der offenen und der abweichenden Bauweise gem. § 22 BauNVO differenziert. In den Teilbereichen der Baufenster WA1 bis WA3 und WA5 wird eine abweichende Bauweise ermöglicht. Hier soll aus Gründen der baulichen Gesamtentwicklung im Sinne des Flächensparens sowie aus städtebaulichen Gründen eine Flexibilisierung der Bauweise durch den Verzicht auf seitliche Grenzabstände ermöglicht werden. Die Bebauung darf hier in der max. Ausdehnung der Baufenster als zusammenhängende Baukörper errichtet werden.

In den verbleibenden Baufenstern WA4 und WA6 bis WA8 ist nur eine offene Bauweise zulässig. Dies ermöglicht eine Auflockerung der Baustrukturen zum Ortsrand hin.

In den Bereichen, in den ein drittes Vollgeschoss zulässig ist, müssen die jeweiligen Außenwände auf mindestens 50 % der Gesamtlänge der Außenwände um mindestens 0,75 m von der Außenkante der Außenwand des darunterliegenden Geschosses nach Innen zurückspringen. Somit erfolgt eine Strukturierung der einzelnen Baukörper, dies wirken damit insgesamt weniger massiv.

Für einzelne bauliche Anlagen war es aus städtebaulicher Sicht als vertretbar zu erachten, eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zuzulassen, da hiervon keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Gesamtentwicklung zu erwarten waren. Dementsprechend wurde für Hauseingangsüberdachungen eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um max. 1,00 m zugelassen. Auch Terrassen mit Überdachungen und Balkone dürfen die festgesetzten Grenzen bis zu maximal 2,50 m überschreiten. Terrassen ohne Überdachung sind ohne Tiefenbegrenzung auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baufenster sowie der im Planblatt zusätzlich festgesetzten Flächen errichtet werden. Hiermit soll eine angemessene Freihaltung von einer Bebauung gewährleistet werden. Zudem soll durch die Festsetzung eine städtebaulich geordnete Entwicklung sichergestellt werden.

Tiefgaragen, deren Zufahrten und Stellplätze dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden, da hiervon im Regelfall keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Sie dürfen allerdings nicht innerhalb der gesondert festgesetzten Grünflächen errichtet werden.

Die Errichtung von Garagen und Carports sind aus städtebaulichen Gründen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sowie der gesonderten Flächen für Garagen und Carports zulässig. Damit wird gewährleistet, dass die Belange des Nachbarschaftsschutz sichergestellt sind.

Als Carport gilt ein an Gebäude angebauter oder freistehender überdachter Stellplatz ohne seitliche Umfassungswände. Stellplätze mit Umfassungswänden (auch gegenüber der Grundstücksgrenze), die unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben gelten als offene Garagen. Offene Garagen sind Garagen gleichgesetzt und nur in den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist davon auszugehen, dass es in Teilbereichen zu Veränderungen des natürlichen Geländes kommen wird. Aus städtebaulichen Gründen war es daher angezeigt, mittels Festsetzung das Gelände im Planungsgebiet neu festzusetzen. Als maßgebliche neue Geländeoberfläche gilt die neu angelegte Geländeoberfläche.

Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sind bis zu einer Höhe von jeweils max. 1,00 m zulässig. Ergeben sich durch Ausführungen der notwendigen Verkehrsanlage Höhenlagen der Straße mit mehr als 1,00 m über bzw. unter dem natürlichen Gelände, so ist eine Geländeauffüllung bzw. Abgrabung bis auf dieses Niveau an der betreffenden gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig.

Durch die Geländemodellierung, Abgrabung und Auffüllung entstehende Anpassungen an das natürliche Gelände sind vorrangig als Böschungen auszuführen. Böschungen dürfen nicht steiler als mit einem Steigungsverhältnis von 1:1,5 hergestellt werden. Steilere Böschungen sind nicht zulässig. Werden durch die Geländemodellierung Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück erforderlich, sind die Belange des Nachbarschutzes zu beachten.

Geländeanpassungen durch Stützmauern dürfen eine sichtbare Höhe von 1,0 m über dem bestehenden oder geplanten Gelände nicht überschreiten. Mittels Stützmauern zu überwindende Höhenunterschiede, die größer als 0,80 m sind, sind abzutreten. Die Breite der Abtreppe darf 0,50 m nicht unterschreiten. Stützmauern im Übergang zur freien Landschaft sind unzulässig.

Notwendig war es weiterhin aufgrund der zwischenzeitlich häufiger auftretenden Starkregenereignisse Maßgaben zum Schutz vor Starkregenereignissen bei der Planung zu berücksichtigen. Wie aus der nachstehenden Karte zu entnehmen, sind die Gefahren grundsätzlich als gering einzustufen.



Luftbild mit potentiellen Fließwegen (gelbe und rote Linien) des wild abfließenden Niederschlagswassers,
© Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2025

Erkennbar ist, dass aller Voraussicht nach, nicht mit einem wesentlichen Zufluss auf die überplanten Flächen zu rechnen ist. Viel mehr wird hier ein Wasserabfluss an den Gebietsgrenzen im Westen, Süden und Osten erwartet.

Da Gefahren aber nicht abschließend ausgeschlossen werden können, war es aus Gründen der Sicherheit für die zukünftigen Nutzer angezeigt festzusetzen, dass Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten sind, dass infolge von Starkregen

oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden sowie Tiefgaragen, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

7.3 Dachgestaltung

Aufgrund der erfolgten Entwicklungen im städtebaulichen Umfeld war es angezeigt Festsetzungen zu Dachgestaltung im Sinne der städtebaulich verträglichen Gesamtentwicklung zu treffen.

Um ein einheitliches Gesamterscheinungsbild für das Planungsgebiet zu ermöglichen sind nur Gebäude mit Flachdach zulässig. Dabei sind mit Flachdach ausgeführte bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 20 m² mit Gründach auszuführen. Das Gründach ist mind. in der Qualität eines extensiven Gründaches mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen.

Die Zulässigkeit von Flachdächern ist auch aus Gründen des Klimaschutzes sowie dem Umgang mit Niederschlagswasser bestimmt worden. Flachdächer können durch ihre Retentionsfunktion positiv auf das Kleinklima wirken und zudem puffernd für die Niederschlagswasserableitung wirken.

Vorstehende Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung auf Teilflächen der Dächer, welche mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Notentrauchungsöffnungen, Dachterrassen und Dachloggien, Attikabereiche, aus Brandschutzgründen erforderliche Kiesstreifen, notwendige Lauf- und Wegeflächen u.Ä. belegt sind. Ebenfalls für Hauseingangsüberdachungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports finden die zuvor genannten Festsetzungen keine Anwendung.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind bei geneigten Dächern dachparallel oder in die Dachfläche integriert zu errichten. Bei Gebäuden mit Flachdach ist auch eine aufgeständerte Bauweise zulässig. Die Höhe der aufgeständerten Module ist auf das Maß von max. 1,0 m über der Dachhaut begrenzt. Bei Nebengebäuden mit Flachdach sind geringfügige Aufständereien bis max. 25 cm über Oberkante des Flachdachs zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektiertes Licht) erfolgen. Dies soll sicherstellen, dass keine städtebaulich nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild durch entsprechende Anlagen entstehen.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang, dass bei Flachdächern die max. zulässige Höhe lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen wird.

Notwendige Verankerungen/Aufbauten der Solaranlagen zur Befestigung auf geneigten Dächern gelten nicht als Aufständerei, soweit hierdurch die Dachneigung des Daches selbst nicht verändert wird. Als nicht aufgeständerte Bauweise werden hierbei die technischen Unterkonstruktionen der Systemhersteller verstanden. Beispielfhaft nebenstehend abgebildet:



Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind grundsätzlich derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektiertes Licht) erfolgen.

7.4 Sonstige örtliche Bauvorschriften

Städtebaulich regelungsbedürftig war die Gestaltung von Einfriedungen der einzelnen Baugrundstücke.

Entlang des öffentlichen Verkehrsraums des Planungsgebiets dürfen Einfriedungen eine maximale Höhe von 1,20 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Geregelt wurde lediglich eine max. Höhenentwicklung von Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum, um hier ein verträgliches Ortsbild zu gewährleisten sowie weiterhin die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Straßen sicherzustellen. Einfriedungen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie zu den Ausgleichsflächen sind um mind. 0,5 m von der betreffenden Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

Da Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig sind, ist eine weitergehende Regelung nicht erforderlich.

Regelungsbedürftig ist allerdings Ausführung von Geländeabfangungen. Durch Veränderungen des natürlichen Geländes erforderliche Geländeabfangungen sind ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von > 1,0 m abzutreten. Die Abfangung kann dabei entweder als dauerhaft begrünte, landschaftsgerechte an die bestehenden Geländemodalitäten angepasste Böschung, oder als Natursteinmauer aus Natursteinen mit maximal 1,0 m sichtbaren Teilen der Einzelelemente ausgeführt werden. Ebenfalls ist eine Ausführung mit Gabionen (mit Stein gefüllten Drahtkörben) mit maximal 1,0 m hohen sichtbaren Teilen der Einzelelemente möglich.

Grundsätzlich darf die Breite der Abtreppung ein Maß von 0,5 m nicht unterschreiten. Soweit auf Natursteinmauern oder Gabionen eine Einfriedung errichtet wird, darf die sichtbare Gesamthöhe über Gelände ein Maß von 2,0 m gegenüber dem tieferliegenden Grundstück nicht überschreiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung, u.a. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) und verfahrensfreien Bauvorhaben (Art. 57 BayBO), welche für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO relevant sind, zu beachten sind.

7.5 Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Das Energiefachrecht, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Das GEG reguliert auf Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher zunächst entbehrlich.

Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die Wohnungen benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechselmengen.

In Abhängigkeit von den tatsächlich geplanten Nutzungen und Größen der baulichen Anlagen wird den individuellen Bauherren angeraten, die Nutzung von Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung intensiv zu prüfen und wenn möglich zu realisieren. Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechselmengen.

Aufgrund der aktuellen Entwicklungen in der Auslastung der Stromnetze wurde eine solare Baupflicht im Rahmen der Bauleitplanung nicht angewendet. Die Maßgaben des Art. 44a BayBO sind als ausreichend zu erachten. Die Verwendung von selbstproduziertem Strom für die einzelnen Gebäude wird seitens des Marktes Pleinfeld ausdrücklich begrüßt.

Aufgrund der aktuell sich ergebenden Netzauslastungen sollen regenerative Energieanlagen vorrangig auf die Eigenstromversorgung, ggf. ergänzt um Pufferspeicher, ausgelegt werden. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Berücksichtigung potenzieller Einspeisevergütungen ist aufgrund der zu erwartenden Veränderungen in den Abschaltmöglichkeiten der Versorger nicht empfehlenswert.

Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, LED-Techniken für die Außenbeleuchtung einzusetzen. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, ebenfalls entsprechende LED-Techniken einzusetzen. Auch aus artenschutzrechtlichen Gründen ist darauf zu achten, die Außen- und Objektbeleuchtung

auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Somit kann das Anlocken von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten vermindert werden.

8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes wird über die bestehende Stirner Straße im Osten des Gebietes sichergestellt. Von dort besteht Anschluss an weitere örtliche sowie überörtliche Straßen. Die Stirner Straße wird weiter nördlich zur Kreisstraße WU, im Süden mündet der Nordring in die Kreisstraße WUG 3. Von dort besteht Anschluss an Staatsstraße und die Bundesstraße B2. Die Stirner Straße ist im Bestand als Haupteerschließungsstraße als ausreichend leistungsfähig für die Aufnahme der zu erwartenden sehr zusätzlichen Verkehrsbelastungen zu erachten. Die zu erwartenden Verkehrsmengen aus dem Plangebiet sind als so gering einzustufen, dass hier eine ausreichende Leistungsfähigkeit an der Einmündung in die Stirner Straße gegeben ist.

Die Sichtbeziehungen an der geplanten neuen Einmündung in die Ortsstraße sind als ausreichend zu erachten. Es können die notwendigen Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 70 m und einem Abstand von 3,0 und 5,0 m vom Fahrbahnrand der Ortsstraße freigehalten werden.

Seitens des Markts Pleinfeld ist zudem beabsichtigt, die im Zuge der Planungen für den Wohnpark vorgesehene Versetzung der Ortstafel an das südliche Ende des Knotenpunktes mit der Kreisstraße nun zu vollziehen. Hierdurch soll die Verkehrssicherheit auf dem betreffenden Abschnitt verbessert werden. Mit diesen Anschlussmöglichkeiten kann die äußere Erschließung als sichergestellt erachtet werden.

Innere Erschließung

Im Planungsgebiet soll eine Ringstraße, als Einbahnstraße für den Verkehr ausgebildet werden. Das Planungsgebiet wird nur im Osten über eine Zufahrt an die Stirner Straße angebunden. Mittels Planzeichen wird im Planblatt der Bereich entlang der Stirner Straße festgesetzt, dass keine weiteren Ein- oder Ausfahrten auf die Stirner Straße zulässig sind.

Im Bereich der Ein- und Ausfahrt des Planungsgebiets weist die Straße zukünftig eine Straßenbreite von 5,50 m auf, im Weiteren wird die Straße aufgrund der Einbahnstraßenregelung auf eine für Kraftfahrzeuge befahrbare Regelbreite von 4,00 m verringert. Hierdurch kann der Verkehrsfluss entsprechend der beabsichtigten Gesamtentwicklung angemessen gesteuert werden. Ein Parken innerhalb der Einbahnstraße ist dabei nicht zulässig, um die Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge nicht einzuschränken. Straßenbegleitend wird ein mindestens 2,00 m breiter Multifunktionsstreifen ausgebildet, der grundsätzlich als Gehweg genutzt werden soll. Insgesamt steht somit ein öffentlicher Verkehrsraum mit einer Breite von 6,0 m zur Verfügung, so dass bei Fehlnutzungen des Verkehrsraumes trotzdem die Befahrbarkeit hinreichend sichergestellt ist. Die Gesamtbreite stellt zudem das erforderliche Minimum dar, um die notwendigen Ver- und Entsorgungstrassen unterhalb der Verkehrsflächen sicherzustellen. Die innere Erschließung kann somit als gesichert erachtet werden.

Für die Erreichbarkeit im Rettungsfall wird zudem ein Ausbau des als Geh- und Radweges vorgesehenen Weges von der Badstraße aus als Rettungsweg mit vorgesehen. Nach Norden wird zudem eine entsprechende Durchbindungsmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge in Richtung des kommunalen Baugebiets nördlich der hier überplanten Flächen mit vorgesehen.

Ruhender Verkehr

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrenschaft nachzuweisen (Stellplatznachweis). Für Wohnnutzungen und Ferienwohnungen wurden im Rahmen der auch zukünftig zulässigen örtliche Bauvorschriften des Art. 81 Abs. 1 BayBO von den ab 01.10.2025 geltenden Vorgaben

über die Anzahl der Stellplätze nach unten abgewichen. Entsprechend der erfolgten Festsetzungen sind je Wohnung oder Ferienwohnung im Plangebiet 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Dieser Stellplatzschlüssel für Wohnungen soll einen angemessenen Ausgleich im Rahmen des geplanten Mixes an Wohnungstypen von kleinen 1 Zimmer Wohnungen bis hin zu 4 Zimmer Wohnungen sicherstellen.

Für alle weiteren zulässigen Nutzungen erfolgt die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und auch für Fahrräder erfolgt gemäß der jeweils zum Zeitpunkt der Beantragung des konkreten Vorhabens gültigen Fassung der Stellplatzsatzung des Marktes Pleinfeld.

Hiermit wird bzgl. der Wohnnutzungen eine angemessene Stellplatzanzahl sichergestellt.

Für den zu erwartenden Besucherverkehr werden im Plangebiet zusätzlich 16 öffentliche Stellplätze parallel der geplanten Ringerschließungsstraße mit eingeplant. Somit kann hier abseits des verpflichtend zu führenden Stellplatznachweise für die einzelnen Nutzungen ein angemessenes Angebot für Besucher des Quartiers vorgehalten werden.

Die Stellplätze sowie Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen. Hiermit soll ein Beitrag zur Minimierung des Regenwassereintrages in die öffentliche Entwässerungsanlage geleistet werden. Die Maßnahme dient somit der Vermeidung von Hochwasserereignissen und dem sicheren Umgang mit Starkregenereignissen (Vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Das Planungsgebiet kann über die bereits bestehenden Geh- und Radwege entlang der Badstraße sowie der Stirner Straße erschlossen werden. Im Planungsgebiet ist auf der Ostseite der Ringstraße straßenbegleitend ein Gehweg vorgesehen. Im Süden, im Osten sowie im Norden sollen Geh- und Radwege entstehen, die eine zusätzliche fußläufige Erschließung des Planungsgebiets sicherstellen. Die Durchwegung im Norden dient dem Anschluss des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Baugebiets „Stirner Straße“, damit wird sichergestellt, dass die geplanten Siedlungsstrukturen im Norden ebenfalls fußläufig gut erreichbar sind.

Die fußläufige Erschließung ist somit als gegeben anzusehen.

Die Radfahrerführung erfolgt im Planungsgebiet im Mischverkehr, ab der Ortsgrenze wird der Radverkehr auf dem bestehenden Fränkischen WasserRadweg entlang der Stirner Straße geführt.

Eine ÖPNV-Anbindung des Planungsgebietes ist über Bushaltestelle Hauptschule gegeben, von dort besteht Anschluss in den Kernort sowie nach Ellingen (Linie 643, 644 und 645 des VGN). Die Haltestellen befindet sich fußläufig in einem Abstand von ca. 400 m Luftlinie zum Planungsgebiet. Der Bahnhof vom Pleinfeld mit Anschluss an die Bahnlinie Nürnberg – München befindet sich fußläufig in einem Abstand von ca. 750 m.

Die fußläufige Erschließung sowie die Anbindung an den ÖPNV sind somit als gesichert zu erachten.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung für die geplanten Baumaßnahmen kann von Osten über die Anbindung an die Stirner Straße ohne Beeinträchtigung des städtebaulichen Umfeldes erfolgen. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind somit voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen können zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so geregelt werden, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen ist, welche im üblichen Rahmen zu dulden ist. Für die Baumaßnahme im westlichen Teil wird ggf. im Vorfeld ein gesondertes Baustellenabwicklungskonzept erstellt, um die Belastungen für das Umfeld so gering wie möglich zu halten.

8.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt, den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) folgend, im Trennsystem. Innerhalb der Badstraße, südlich des Planungsgebietes ist sowohl ein Mischwasser- als auch ein Regenwasserkanal vorhanden.

Das häusliche Schmutzwasser aus den neuen Bauflächen wird über individuelle Hausanschlüsse in einen neu herzustellenden Schmutzwasserkanal im Bereich der Ringstraße gesammelt und von dort nach Süden in die Badstraße und den dortigen Mischwasserkanal abgeleitet.

Der vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanal im Südosten hat mit DN 400 - 800 noch ausreichend Kapazitäten für die Aufnahme des Schmutzwassers aus dem geplanten Baugebiet. Das Schmutzwasser wird von dort zur Zentralkläranlage des Zweckverbandes Brombachsee in die Mäusleinsmühle gepumpt. Nach bisherigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die bestehende Entwässerungsanlage ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme der zu erwartenden Mengen an häuslichem Abwasser besitzt. Im Bereich der Mischwasseranlagen des Markts Pleinfeld erfolgen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmte Sanierungsmaßnahmen. Es wird davon ausgegangen, dass diese bis zu Nutzungsaufnahme der vorliegenden Planungen abgeschlossen sind.

Für die bereits errichteten Gebäude wird der schon bestehenden Schmutzwasserkanal genutzt. Veränderungen werden hier nicht vorgenommen.

Anfallendes Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet soll grundsätzlich gem. den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zunächst vorrangig ortsnah versickert werden. Das im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Wohnpark erstellte Bodengutachten hat für den überwiegenden Teil der beplanten Flächen keine ausreichende Versickerungsfähigkeit festgestellt. Im Rahmen der vorliegenden Planungen wurden zusätzliche Sickerversuche vorgenommen. Diese haben die fehlende maßgebliche Versickerungsfähigkeit bestätigt. Für die weiteren Planungen war daher nicht davon auszugehen, dass eine vollständige lokale Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser aus den Wohnnutzungen sowie den weiteren versiegelten Flächen (Straße, Wege etc.) aufgrund der örtliche Bodenverhältnisse nicht erfolgen kann. Denkbar ist grundsätzlich eine Teilversickerung (der Dachflächen) über die belebte Bodenzone.

Da planerisch aber nicht von einer vollständigen Versickerung ausgegangen werden kann, ist grundsätzlich deshalb auch zu prüfen, ob - entsprechend den Maßgaben des WHG - eine Ableitung im Trennsystem zur nächsten Vorflut möglich ist. In der Badstraße im Süden des Planungsgebiets ist ein Regenwasserkanal vorhanden. Dieser Kanal weist eine Kapazität von DN 300 und im weiteren Verlauf DN 600 auf. Die topografischen Verhältnisse im Plangebiet weisen eine Neigung nach Süden auf, so dass die Niederschlagswasserableitung auch in diese Richtung realisiert werden muss.

Der bestehende Regenwasserkanal in der Badstraße entwässert im Osten in den Höbachweiher. Von dort besteht ein Grabensystem mit Anschluss an die schwäbische Rezat. Aufgrund der beschränkten Dimensionen des Regenwasserkanals sowie des weiteren Grabensystems kann aller Voraussicht nach die Ableitung des Regenwassers nur gedrosselt erfolgen kann. Dies ist notwendig, da eine ungedrosselte Ableitung in Richtung der bestehenden Vorfluter aufgrund der bestehenden Dimensionsbeschränkungen der bestehenden Oberflächenwasserkanäle nicht möglich ist. Für das Plangebiet wird daher ein zentrales Rückhaltevolumen hergestellt, in welchem das anfallende Oberflächenwasser gesammelt wird. Im Regenrückhaltevolumen wird eine Drosseleinrichtung installiert werden. Der reguläre Abfluss aus dem Plangebiet soll auf den natürlichen Ablauf der bisher unversiegelten Flächen begrenzt werden.

Die geplante Rückhaltung und gedrosselte Ableitung gewährleistet, dass dem Höhbachweiher nicht erheblich mehr Wasser als in der Bestandsituation zugeleitet wird. Somit werden nachteilige Veränderungen für die Unterlieger vermieden.

Um der Forderung einer ortsnahen Versickerung bzw. Nutzung des innerhalb des Planungsgebietes anfallenden Niederschlagswasser zu einem gewissen Grad nachzukommen und gleichzeitig auch eine gewisse Pufferung von Niederschlagswasser innerhalb der einzelnen Bauflächen zu ermöglichen, werden verschiedenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgenommen. Stellplätze und Zufahrten sollen, wo möglich und zulässig, in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt werden. Auch Gründächer können hier puffernd wirken. Um eine Mindestrückhaltung im Quartier sicherzustellen, war es angezeigt, Festsetzungen zur Rückhaltung zu treffen.

Für die privaten Grundstücke wurde dementsprechend festgesetzt, dass Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücksflächen je 100 m² errichteter Dachfläche eine Rückhaltung mit mindestens 3 m³ Retentionsvolumen auszubilden ist. Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen erbracht werden. Das Rückhaltevolumen darf mittels Überlauf an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal angeschlossen werden. Hiermit kann ein Beitrag zur verzögerten Ableitung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken geleistet werden. Das festgesetzte zusätzliche Volumen kann als Brauchwasser bspw. für die Gartenbewässerung genutzt werden.

Eine Anrechnung dieser Rückhaltevolumen auf die notwendige Rückhaltung aus dem Plangebiet erfolgt dabei bewusst nicht. Private Zisternen können im Vollzug im Regelfall nur schwer kontrolliert werden, so dass nicht immer sicher davon ausgegangen werden kann, dass die Volumina als Rückhaltung verlässlich zur Verfügung stehen. Die Bestimmungen sorgen daher zunächst dafür, dass über den erfolgenden Rückhalteraum hinaus zusätzliche Rückhaltevolumina verfügbar sind und Regenwasser vor Ort wieder dem Wasserkreislauf zugeführt werden kann.

Insgesamt kann durch das gewählte Entwässerungskonzept eine geordnete Entwässerung hergestellt werden. Für die Niederschlagswasserableitung wird ein gesondertes wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren kann hier die grundsätzlichen Abwägungen vornehmen. Detailvorgaben sind hier dem gesonderten Verfahren gem. Wasserrecht vorbehalten.

Für den Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gilt gem. Trinkwasserverordnung eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen nach DIN 1988 bzw. EN 1717 sowie den geltenden Regeln der Technik ausgeführt werden und von zugelassenen Fachbetrieben abgenommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Dachflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) NWFreiV i.V.m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Im Planungsgebiet können u.U. Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen) vorhanden sein, welche auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern. Die Funktion dieser Drainagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist.

Im Plangebiet befinden sich um Teil aus dem Altvorhaben „Wohnpark“ vorverlegte Schmutzwasserkanäle und Schächte. Das Material sollte, soweit möglich, bei der geplanten Neuverlegung der Schmutzwasserkanäle berücksichtigt werden.

Die ggf. erforderlichen Anträge, Erlaubnisse und Genehmigungen durch die zuständigen Behörden werden gestellt und die Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt.

Die Entwässerungssatzung (EWS) des Marktes Pleinfeld in der aktuellen Fassung, zurzeit 29.09.2022, ist einzuhalten.

8.3 Versorgung

Für die Versorgung des Planungsgebietes sind für alle Medien neue eine Netzerweiterung mit neuen Hausanschlüssen zu erstellen. Dies betrifft sowohl die Strom-, Wasser- und ggf. Gasversorgung als auch die Breitband- und Telekommunikationsversorgung des neuen Baugebiets. Entsprechende Leitungen der Versorger sind in der Badstraße im Süden und teilweise in der Stirner Straße im Osten des Planungsgebietes vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich zum Teil aus dem Altvorhaben „Wohnpark“ vorverlegte Wasserleitungen, welche aber nicht mit dem Netz der Gemeindewerke verknüpft sind. Es ist davon auszugehen, dass diese Leitungen zurückzubauen sind.

Für die Stromversorgung wird im Plangebiet ein neuer Trafostandort mit vorgesehen. Durch das Plangebiet wird von Süden kommend eine Mittelspannungsleitung zum neuen Trafostandort geführt und von dort nach Norden in Richtung Baugebiet „Stirner Straße2“ weitergebaut. Ausgehend vom Trafostandort erfolgt sternförmig die Niederspannungsversorgung der neuen Bauflächen.

Für die Wasserversorgung wird das bestehende Leitungsnetz von Süden kommend erweitert und in den geplanten Straßen ein neues Versorgungsnetz mit Ringerschließung hergestellt. Von dort werden die einzelnen Hausanschlüsse für die Planflächen angeschlossen. Die Prüfungen des Wasserversorgers haben ergeben, dass ausreichende Netzkapazitäten für die Wasserversorgung der Planflächen vorhanden sind.

Die Telekommunikations- und Breitbandversorgung erfolgt durch Netzerweiterungen aus den bestehenden Netzen südlich der überplanten Flächen. Diese werden nach Norden in das vorliegende Plangebiet erweitert. Die Verlegung der Telekommunikationsleitungen kann im öffentlichen Straßenraum erfolgen, so dass keine weitergehenden Trassen für die Leitungsverlegung im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt werden müssen.

Versorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen. Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DWA Merkblatt M 162 – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert.

Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben, wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen, sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

Soweit eine Brauchwassernutzung von gesammelten Niederschlagswasser vorgesehen wird, ist auf die Vorgaben der Wasserabgabesatzung der Gemeindewerke Pleinfeld hinzuweisen. Diese regelt in § 5 Abs. 2 WAS zur Brauchwassernutzung folgendes:

Auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, ist der gesamte Bedarf an Wasser im Rahmen des Benutzungsrechts (§ 4) ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung, zur Toilettenspülung und zum Wäschewaschen verwendet werden. Verpflichtet sind die Grundstückseigentümer und alle Benutzer der Grundstücke, soweit nicht andere Rechtsvorschriften entgegenstehen. Sie haben auf Verlangen der Gemeinde die dafür erforderliche Überwachung zu dulden."

Vor der Errichtung oder Inbetriebnahme der Eigengewinnungsanlage (Brunnen, Zisterne) für obige Zwecke ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, dies den Gemeindewerken Pleinfeld mitzuteilen. Von der Verpflichtung zum Anschluss oder zur Benutzung wird auf Antrag ganz oder zum Teil befreit, wenn der Anschluss oder die Benutzung aus besonderen Gründen auch unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Gemeinwohls nicht zumutbar ist. Der Antrag auf Befreiung ist unter Angabe der Gründe schriftlich bei der Gemeinde einzureichen.

8.4 Abfallentsorgung

Grundsätzlich gilt, dass die Abfallfraktionen, welche im Hohlsystem durch die Entsorger abgeholt werden, am Tage der Abholung, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und der Abteilung Abfallwirtschaft des Landratsamts Weißenburg - Gunzenhausen abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen bereitzustellen sind. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu vermeiden.

Die Bereitstellung der Abfallbehälter kann im vorliegenden Fall an der neu geplanten Straße im Planungsgebiet erfolgen. Ausreichende Flächen sind hier vorhanden. Bei den Hinterliegerflächen ist es den Bewohnern zumutbar, die Behältnisse am Tage der Abholung bis zur Erschließungsstraße zu verbringen. Die Entfernung ist als gering einzustufen. Ggf. ist durch die Hauseigentümergeinschaften ein Hausmeisterservice zu beauftragen. Eine Befahrbarkeit der überplanten Flächen durch Entsorgungsfahrzeuge ist nicht nötig.

Soweit aus den Nutzungen gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabensträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen. Die Befahrbarkeit der gewerblichen Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen. Die Abfallentsorgung ist somit gewährleistet.

9. Denkmalschutz

Der bayerische Denkmalatlas zeigt für das Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Im weiteren Umfeld des Planungsgebiets, ca. 200 m südöstlich befindet sich eine als Baudenkmal eingestufte Wegkapelle aus dem 19. Jahrhundert. Das nächste Bodendenkmal, die mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Befunde im Bereich der befestigten Marksiedlung von Pleinfeld, befindet sich 700 m südöstlich.

Grundsätzlich sind alle zutage tretenden Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Denkmalschutzbehörde im Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen, Bahnhofstr. 2, 91781 Weißenburg i. Bayern, Tel: 09141/902-0 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz.

Auszug Bayerisches Denkmalschutzgesetz, BayDSchG. zuletzt geändert am 23.12.2025

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.*

10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Aufgrund der topographischen Verhältnisse kann das Vorkommen von Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. 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.

Der Grundstückseigentümer hat sich aufgrund der topographischen Gesamtsituation und den damit möglichen Oberflächenwasserereignissen selbst, in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen.

Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten. Bei geplanten Nutzungen ist hierbei insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass aus der Umnutzung von bisher unversiegelten Flächen im Planungsgebiet den bestehenden Unterliegern im städtebaulichen Umfeld kein zusätzliches Oberflächenwasser im Fall von Starkregenereignissen zugeleitet wird.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Dem Risiko von Gefährdungen von Gebäuden 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.

Es wird angeraten, zur Vermeidung von Schäden aus unkontrolliertem Abfluss von Oberflächenwasser, geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantung, 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.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In

Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Gegebenenfalls 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.

Anfallendes Oberflächenwasser aus Starkregenereignissen kann durch Anpassung der Freiflächengestaltung nach bisherigem Kenntnisstand gefährdungsminimierend auf den privaten Flächen zurückgehalten werden. Eine Überleitung von Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist mit geeigneten Mitteln zu verhindern.

Auch während der Bauphase sind entsprechende Schutzmaßnahmen bzgl. des Umgangs mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu treffen. Insbesondere nach Abnahme des Oberbodens kann ein verstärktes Abfließen von Oberflächenwasser eintreten. Hieraus dürfen keine Gefährdungen der umliegenden Siedlungsstrukturen, insbesondere der niederliegenden Strukturen entstehen. Bei den Baumaßnahmen sind daher entsprechende Schutzmaßnahmen in diese Richtungen, bspw. durch Herstellung von Schutzdämmen, gezielter Wasserleitungsgräben und die Herstellung von Rückhalteräumen vorzusehen. Im Zuge der Vorbereitung dieser Maßnahmen wird die Durchführung einer Risikoabschätzung hinsichtlich des Umfangs der Schutzmaßnahmen, des zugrunde zu legenden Regenereignisses (Ereignishäufigkeit) und des Gefährdungspotentials angeraten.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden können. In den Aufhebungsbereichen sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

11. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein allgemeines Wohngebiet mit den zulässigen Nutzungen, für dessen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst die Feuerwehr Pleinfeld mit ihren Ortsteilwehren hinreichend für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards ausgerüstet ist.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist mit bis zu einer Gebäudehöhe von 11,50 m zulässig. Die Feuerwehr Pleinfeld besitzt ein Drehleiterfahrzeug, das im Brandfall eine Rettung aus dem zulässigen dritten Vollgeschoss sicherstellen kann. Der zweite Rettungsweg ist somit grundsätzlich sichergestellt. Soweit für die Erreichbarkeit der zur Anleiterung vorgesehenen Fenster eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücksflächen erforderlich ist, sind diese entsprechend als Feuerwehrflächen gem. DIN 14090 auszuführen und entsprechende Bewegungs- und Aufstellflächen herzustellen.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Pleinfeld beträgt ca. 900 m.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist entsprechend der geplanten Nutzungen ein notwendiger Löschwasserbedarf von 96 m³/h für 2 Stunden anzusetzen. Eine entsprechende Wasserleitung ist in der Badstraße von Pleinfeld vorhanden. Nach bisherigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass eine Bereitstellung von Löschwasser aus dieser Wasserleitung in ausreichendem Maß möglich ist. Die Löschwasserversorgung für das Planungsgebiet kann damit als gesichert erachtet werden.

Im Plangebiet ist die Herstellung mehrerer Unterflur- sowie mindestens zweier Oberflurhydranten vorgesehen, so dass die Schlauchwege kurz gehalten werden können.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die beplanten Flächen werden über die bestehende Erschließungsstraße erschlossen, die Straße weist eine Breite von mindestens 4,00 m auf und ist damit ausreichend für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert.

Die Entfernung der Grundstücke zur öffentlichen Erschließungsstraße ist kleiner 50 m, so dass auch im Falle des Fehlens der Befahrbarkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr die Erreichbarkeit der Grundstücke hinreichend gewährleistet ist. Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücksflächen als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich wird, sind diese Flächen dann nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken und Brücken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtstradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen, Verkehrsflächen der Badstraße und der Stirner Straße sowie Wohnnutzungen aus denen keine kritischen Wechselwirkungen resultieren. Das Risiko hierfür wird als sehr gering eingeschätzt, weshalb hierzu keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist überwiegend die Errichtung von Wohnbebauung und den sonstigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet mit den daraus resultierenden Gefahren zulässig. Die örtliche Feuerwehr ist für die üblichen, aus den Nutzungen resultierenden brandschutztechnischen Risiken hinreichend ausgestattet.

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Es ist eine Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 erforderlich. Die Übergabepunkte an das öffentliche Netz sind entsprechend zu kennzeichnen und mit Trennungsmöglichkeiten zum öffentlichen Netz zu versehen.

Solarmodule produzieren aber auch bei geringem Lichteinfall elektrische Spannung. Die max. Berührungsspannung von 120 Volt (DC) wird i. d. R. überschritten. Die vollständige spannungsfreie Abschaltung kann nicht gewährleistet werden. Es ist daher im Brandfall davon auszugehen, dass Teile der PV-Anlage noch unter Spannung stehen können. Es besteht Gefahr eines elektrischen Schlages für die Rettungskräfte. Durch Lichtbögen bei beschädigten Anlagen besteht die Gefahr der Ausbreitung eines Brandes.

12. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken.

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

Im Zuge der vermehrten Nutzung regenerativer Energiequellen für die Beheizung von Gebäuden wird oftmals auf Luftwärmepumpen zurückgegriffen. Die hierfür benötigten Wärmetauscher werden oftmals noch als Splitgerät mit Aufstellung im Freien realisiert.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind grundsätzlich auch Abluftanlagen sowie Klimaanlage als potenzielle Lärmquellen mit Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld zu erachten. Die hieraus resultierenden Auswirkungen sind entsprechend auf die zulässigen Maße zu minimieren.

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): 40 dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wird angeraten, entsprechend den Maßgaben in der TA-Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde zu legen, 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).

Die Abstände bzw. Standorte der Geräte zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch). Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. 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), aktueller Stand vom 24.03.2020, zu beachten. Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der gewerblichen Emissionen mitzuberücksichtigen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der entsprechenden Vorgaben, ein ausreichender Immissionsschutz gegeben ist, so dass auf gesonderte Festsetzung im Rahmen der vorliegenden Planung verzichtet werden kann.

Immissionsbelastungen aus Freibad und Freizeitnutzungen im Umfeld

Westlich des Planungsgebiets befindet sich das gemeindliche Freibad in ca. 180 m Entfernung. Aufgrund der Entfernung und des nur saisonalen Badebetriebs ist nicht mit Beeinträchtigungen des Planungsgebiets zu rechnen. Die weiteren Freizeitnutzungen im städtebaulichen Umfeld werden nur tags (6.00 bis maximal 22.00) genutzt, zudem sind sie saisonal und witterungsabhängig, so dass hier keine Interessenskonflikte mit den geplanten Nutzungen zu erwarten sind.

Immissionsschutz bzgl. Verkehrslärm

Aus den zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet entstehen grundsätzlich Verkehrslärmbelastungen für das städtebauliche Umfeld. Aufgrund der im Verhältnis geringen Plangebietsflächen ist aus den Planungen selbst nicht mit merklichen Veränderungen der bestehenden Verkehrslärmbelastungen zu rechnen. Es handelt sich um untergeordnete Verkehrsbelastungen aus den Planungen für das Umfeld.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmbelastungen aus dem Umfeld sind aufgrund des städtebaulichen Umfelds mit überwiegenden Wohnnutzungen als gering einzustufen. Entlang der Stirner Straße im Osten werden Garagen und Carports angeordnet, so dass hier von einer Minimierung der Immissionen aus dem Verkehrslärm auf der Stirner Straße zu rechnen ist.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnpark Am fränkische Meer“ wurden bzgl. der Verkehrslärmbelastungen entlang der Stirner Straße Untersuchungen durchgeführt. Es zeigte sich, dass lediglich in den unmittelbaren östlichen Randbereichen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der DIN 18005 für Wohngebiete überschritten werden. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV konnten im Rahmen der damaligen Untersuchungen nicht festgestellt werden. Die Immissionsgrenzwerte wurden damals lediglich im unmittelbaren Straßenrandbereich erreicht. Mit den vorliegenden Planungen werden Baufenster definiert, welche mit Ausnahme der nordöstlichen Ecke des Baufensters WA 6 größere Abstände als im damaligen Planungsprojekt einhalten. Erhebliche Mehrbelastungen auf der Stirner Straße sind seit den damaligen Ermittlungen nicht eingetreten, so dass aus planerischer Sicht von einer weitergehenden neuerlichen Untersuchung abgesehen werden konnte. Die Darstellungen der damaligen Untersuchungen sind als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte in der nordöstlichen Ecke des Baufensters WA 6 können durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Lüftungsanlagen, etc.) sowie im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe hinreichend sicher gelöst werden, so dass von weiteren Untersuchungen abgesehen werden kann.

Auf eine weitergehende Untersuchung der Verkehrslärmauswirkungen wurde daher in Abwägung aller Belange verzichtet.

In der Gesamtabwägung kann nach sorgsamer Abwägung davon ausgegangen werden, dass die sich aus Verkehrslärm ergebenden Immissionskonflikte angemessen berücksichtigt werden können.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 8 Erschließung ausgeführt, ist für die Errichtung neuer Gebäude bzw. Umbauten mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr wird voraussichtlich ausschließlich über die bestehende Stirner Straße im Osten abgewickelt werden. 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 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 den Bauherrn 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.

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.

Landwirtschaftliche Nutzungen

An die Fläche des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind zu dulden. Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

Gesamtbetrachtung des Immissionsschutzes:

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.

13. Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht abschließend ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet wurden in der Vergangenheit teilweise bereits Erschließungsarbeiten für den ursprünglichen Wohnpark durchgeführt. Es ist damit zu rechnen, dass unbekannte Leitungstrasse (Kanal, Wasser, etc.) mit bereits erfolgten Veränderungen des natürlichen Bodenaufbaus zu Tage treten.

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 Landratsamts Weißenburg - Gunzenhausen sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

14. Grünordnung

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 4 Bayerischen Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert. Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht (siehe Kapitel 15) im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) geltenden Randabstände einhalten. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. AGBGB Art. 48 Bäume mit einer

Wuchshöhe von mehr als 2,0 m einen Abstand von mind. 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einhalten müssen, um die wirtschaftliche Bestimmung der landwirtschaftlichen Flächen nicht zu beeinträchtigen.

Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen naturnah zu gestalten und in Bereichen, in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen (vorzugsweise Blumenwiesensaatgutmischungen) anzusäen. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass Kunstrasen die Anforderungen an eine Vegetationsflächen nicht erfüllt!

Für die Bepflanzungen wurde dem Bebauungsplan eine Artenliste mit aus fachlicher Sicht geeigneten überwiegend heimischen Arten beigefügt, welche vorrangig zu beachten ist. Diese ist als Empfehlungsliste zu verstehen. Bepflanzungen sind grundsätzlich ausschließlich mit standortheimischen Arten durchzuführen. Dies ergibt sich bereits aus den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung und bedarf keiner besonderen Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplans.

Wenn Obstbäume gepflanzt werden sollen, wird empfohlen auf Arten aus der Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken zurückzugreifen. Den Bauantragsunterlagen ist entsprechend der Maßgaben der Bauvorlagenverordnung ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der geplanten Freiflächenplanungen und Bepflanzungen beizufügen.

Im Westen und Süden des Planungsgebiet sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Flächen mit Pflanzgebot im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 festgesetzt. Hier sind Heckenstrukturen mit einer Breite von ca. 3,00 m zu entwickeln, die Gehölzpflanzungen sind als lückige mindestens zweireihige Gehölzstreifen im Dreiecksverband zu pflanzen. Für die Heckenpflanzung ist autochthones Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden und sie ist in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-den-Stocksetzen“ zu erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5-10 Jahre höchstens 30%). Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auf diesen Flächen ist unzulässig. Die Maßnahme dient der Eingrünung des Plangebiet zu den westlich anschließenden Flächen und ist aus Gründen des angemessenen gestalteten Orts- und Landschaftsbildes erforderlich.

Die weiteren Flächen sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen (vorzugsweise Blumenwiesensaatgutmischungen) anzusäen und durch die Pflanzung von einzelnen standortheimischen Sträuchern der Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu begrünen. Die Errichtung baulicher Anlagen, auch Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, innerhalb dieser Fläche sind unzulässig.

Für die im Planblatt dargestellten Gehölzpflanzungen in privaten Grundstücken besteht ein Pflanzgebot. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind in spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Nutzungsaufnahme folgt. Hiermit soll sichergestellt werden, dass die erforderlichen Eingrünungsmaßnahmen zeitnah umgesetzt sind. Die jeweils gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände zur Grundstücksgrenze für Bäume und Hecken sind einzuhalten.

Flächenhafte Kies-/Schotter-/Splittschüttungen aus mineralischem Granulat (z.B. Schotterpackung aus Granit, Basalt, Glas, etc.) auf Vegetationsflächen sind aus Gründen des Klimaschutzes und der Minimierung der Gefahren aus Starkregenereignissen sowie der Minimierung der Bodenversiegelung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Sockelstreifen entlang von Gebäuden mit einer Breite von max. 0,40 m, Randstreifen von Dachbegrünungen, Kleinflächen < 1,5 m² und versickerungsfähige Wegeflächen. Ziel der Festsetzung ist die Vermeidung von naturfremden Freiflächen, der Vermeidung der Bodenerwärmung und damit negative Auswirkungen auf das Kleinklima. Entsprechende Flächen tragen in der Addition zu einer lokalen Temperaturerhöhung bei.

Die natürliche Wasserspeicherfähigkeit der Bodenstrukturen wird durch Stein- und Kiesgärten erheblich negativ beeinträchtigt. Es wird ausdrücklich empfohlen, auch in den gem. Ausnahme zulässigen Flächen keine Wurzelschutzvlies oder ähnliches einzubauen, da diese negativ auf den Naturhaushalt wirken.

Der anstehende und wiederverwendbare Oberboden ist getrennt zu entnehmen und in gesonderten Mieten außerhalb des Wasserschutzgebiets in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

Es sind Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ausgleich durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Diese werden in Kapitel 16 dieser Begründung erläutert. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der in Kapitel 16 erläuterten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

14.2.1 Ermittlung des Eingriffs

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde auf Basis des aktualisierten Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) aus dem Dezember 2021 erstellt.

Der Markt Pleinfeld plant auf Ruderalflächen, die bisher teilweise bereits als Wohnbauflächen genutzt wurden, die Errichtung eines allgemeinen Wohngebiets. Mit der vorliegenden Planung wird die Errichtung von Gebäuden sowie Garagen, Carports und Stellplätzen angestrebt.

Für die Bewertung des Eingriffs sowie die Ermittlung des notwendigen Ausgleichs wurde eine Differenzierung vorgenommen, da in Teilen des Plangebietes bereits eine Bebauung vorhanden ist. Dies betrifft das Baufeld WA 4. Es handelt sich um die bereits umgesetzten Teile des ursprünglich an dieser Stelle entwickelten Bebauungsplans „Wohnpark am Fränkischen Meer“. Dieser sah vor, den erforderlichen Ausgleich unmittelbar im Umfeld durchzuführen. Dies war im Planungsrechts 2014 so akzeptiert worden. Da die dortigen Flächen überwiegend bereits an Dritte veräußert wurden, soll im dortigen Bereich am damaligen Ausgleichskonzept festgehalten werden. Der erforderliche Ausgleich für diesen Bereich wurde aus den Altplanungen übernommen und dort wieder entsprechend festgesetzt.

Für alle weiteren nun neu überplanten Flächen erfolgt die Einwertung des vorhandenen Bestandes in die Gebietskategorien des Leitfadens mit den Biotopwertlisten in Anwendung der gem. Leitfaden vereinfachten Zuordnung der Biotop- und Nutzungstypen definierten Wertpunktezuschläge. Anschließend wurde die Eingriffsschwere ermittelt. Dies erfolgte in Anlehnung an die festgesetzte GRZ im Planungsgebiet. Aufgrund der Vorprägung des Planungsgebiet wurde ein Planminderungsfaktors von 0,05 für die Entwicklung der Wohnbauflächen angewendet.

Bei der Bilanzierung wurde hierbei flächenbezogen die jeweilige Eingriffsschwere ermittelt. Die Eingriffsschwere in der erstmals in Anspruch genommenen Flächenbereiche wurden in Abwägung der zu erwartenden Bodenversiegelung gewählt. Hierbei wurden im Wesentlichen auf die festgesetzte GRZ zurückgegriffen. Im Bereich der Wohnbauflächen wurde eine Eingriffsschwere von 0,4 angenommen. Die Verkehrsflächen wurden mit 1,0 angesetzt, die versickerungsfähigen Gehwege mit 0,5.

Die genaue Ermittlung der Eingriffsschwere ergibt sich aus der als Anlage beigefügten Tabelle, hier wurde ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 29.977 Wertpunkten ermittelt.

14.2.2 Ausgleich

Der entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelte erforderliche Ausgleich für die Planungsmaßnahmen beträgt 29.977 Wertpunkte. Es können im Planungsgebiet keine Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden, so dass der erforderliche Ausgleich über Abbuchungen eines gewerblichen Ökokontos sichergestellt werden muss.

Der Vorhabenträger hat hierzu ein Ökopunktekontingent bei dem gewerblichen Ökokonto der Böhner & Kohl eGbR vertraglich gesichert. Hiervon werden die erforderlichen Wertpunkte für die Planungsmaßnahme abgebucht und dem Planvorhaben als Ausgleich zugeordnet. Konkret erfolgt eine Zuordnung zu einem Flurstück des Ökokontos.

Auf der Ausgleichsfläche Fl. Nr. 3212 der Gemarkung Stopfenheim wird eine Abbuchung von 29.977 Wertpunkten vorgenommen. Von der vorgenannten Ökokontofläche wird hierzu unter Berücksichtigung der erfolgten ökologischen Verzinsung die Gesamtfläche von 3.764 m² dem vorstehenden Eingriff zugeordnet und als flächenbezogene Abbuchung dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt gemeldet. Somit wird unter Berücksichtigung der ökologischen Verzinsung mit den Abbuchungen der Ausgleich in Höhe von 29.977 Wertpunkten geleistet.

15. Umweltbericht

15.1 Einleitung

15.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, plant der Markt Pleinfeld ein allgemeines Wohngebiet im Norden des Kernorts für die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen auszuweisen. Hierzu soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der geplante Eingriff in die Natur für die zusätzlichen Flächen beträgt ca. 2,7 ha. Die Flächen werden bisher als Siedlungsflächen sowie als Ruderalflächen genutzt.

15.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§ 1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern. Zudem sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Der Markt Pleinfeld wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als kreisangehörige Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum und im Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt. Der Regionalplan der Region Westmittelfranken vom 01.08.2000, einschließlich aller verbindlich erklärten Änderungen, weist den Markt Pleinfeld als Unterzentrum im ländlichen Teilraum aus, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Er liegt zudem sowohl auf einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung von Pleinfeld nach Gunzenhausen wie auch auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung von Weißenburg i. Bay. in Richtung Ballungsraum Nürnberg, Fürth, Erlangen.

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

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden zwischen Mai 2024 und Frühjahr 2025 örtliche Bestanderhebungen durchgeführt. Bei den Bestandserhebungen wurden die örtlichen Bestandstrukturen

erfasst. Die Erfassungen erfolgten über die drei für die Planungsflächen hauptsächlich relevanten Zeiträume Frühling, Sommer und Herbst. Der Zeitraum Winter konnte aus planerischer Sicht aufgrund der hauptsächlich Bestandsnutzung teilweise als Wohnbaufläche und als Lagerfläche ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit überwiegend als Ruderalfläche sowie teilweise bereits als Wohnbaufläche genutzt. Im Norden grenzen die Planungsflächen des weiteren Wohnbaugebiets „Stirner Straße“ an, Osten die Verkehrsflächen der Stirner Straße. Im Westen schließen landwirtschaftliche Nutzungen an. Im Süd schließen zunächst die Verkehrsflächen der Badstraße sowie daran die Siedlungsflächen von Pleinfeld an. Topographisch liegt dieser Bereich in einem von Nordwesten nach Südosten geneigtem Gelände. Auf einer Länge von ca. 250 m fällt das Gelände dabei um ca. 7,2 m nach Südosten.

Das lokale Landschaftsbild um das Planungsgebiet ist durch die bestehenden Siedlungsflächen sowie von den angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen bestimmt. Das regionale Umfeld ist durch die Nähe zum Fränkischen Seenland, hier vor allem zum Brombachsee, zu wichtigen Verkehrsachsen, der Bundesstraße 2 sowie der Bahnstrecke Nürnberg - München geprägt.

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Pleinfeld. Das umgebende Landschaftsbild wird von landwirtschaftlichen Nutzungen, von Siedlungsflächen sowie den Verkehrsflächen der bestehenden Straßen bestimmt.

Aufgrund des zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein im Planungsgebiet von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächenumwandlung, Aufgabe der Grünflächen zugunsten einer mittleren bis hohen Versiegelungsgrad mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme
- optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch technische, landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der Einzäunung, insbesondere für größere Wildtiere (z.B. Rehwild)

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung
- zeitweise erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge
- zeitweise Lärm- und Schadstoffemissionen sowie eventuelle Erschütterungen durch Baufahrzeuge

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung (Prognose) erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter.

15.2.1 Boden Beschreibung

Geologisch liegt das Planungsgebiet im Bereich des unteren Buntsandsteins. Gemäß geologischer Karte Bayern ist die Planungsfläche dem Süddeutschen Schichtstufen- und Bruchschollenland im Süddeutschen Keuper und Albvorland zuzuordnen. Als Bodenart ist fast ausschließlich Braunerde, unter Wald verbreitet podsolige Braunerde und Podsol-Braunerde aus (Grus-)Reinsand (Deckschicht oder Sandstein) über Reinsand(-stein) vorzufinden. Ein Bodengutachten liegt bisher nicht vor.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte sL4V und IS4V eingeordnet. Die Ackerzahl wird zwischen 39 und 53 und die Grünlandzahl wird zwischen 41 und 53 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als leicht überdurchschnittlich einzustufen.

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit des Mittelfränkischen Beckens zugeordnet. Sie liegen im Bereich der Untereinheit des Vorlandes der südlichen Frankenalb. 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 bisherigen Siedlungsnutzung auf der Fläche des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Siedlungs- und Gartennutzung ebenfalls als gering einzustufen. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten. Eine frühere Nutzung des Geländes für Ablagerungen ist nicht bekannt.

Auswirkungen

Durch das Bebauungsplanverfahren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Planungsgebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen führen.

Durch den Eingriff in den Boden werden die natürlichen Bodenfunktionen gestört.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die zukünftige Nutzung des Gebietes wird durch den Bau von Gebäuden und die individuell betriebsbedingten Bebauungen zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen. Aufgrund der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,5 im Planungsgebiet und der geplanten Frei- und Grünflächen kann von einem max. mittleren Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch die Versiegelung weiter reduziert.

Durch die geplante Nutzung wird anlagenbedingt die bisherige Nutzung teilweise aufgegeben, die bestehenden Siedlungsnutzungen werden im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt und beibehalten. Es kommt zu Anlage neuer Freiflächen, welche nur noch bedingt einem natürlichen Wiesencharakter entsprechen. Es ist mit der Anlage von Rasenflächen mit Aufenthaltsfunktionen in den Freiflächen zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen können grundsätzlich durch auf den Stellplätzen abgestellten Fahrzeuge und deren Betriebsstoffe entstehen.

Ergebnis

Mit den Planungen wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen sind daher zunächst mit grundsätzlich erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.

Eine Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Der notwendige Ausgleich für den mit den Planungen einhergehenden Eingriff erfolgt durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand für das Planungsgebiet nicht vor.

Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den zu beachtende gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

15.2.2 Wasser

Beschreibung

Direkt im Planungsgebiet bestehen keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer. Für die geplanten Vorhaben wurde bisher keine vorerkundende Baugrunduntersuchung erstellt.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund des Grundwasserabstandes voraussichtlich als möglich einzustufen. Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch einem regional bedeutendem Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit geringer bis mittlerer Trennfugendurchlässigkeit zuzuordnen, dieser bildet oft ein hydraulisch zusammenhängendes Grundwasserstockwerk mit Blasensandstein; lokale Stockwerkstrennung, im Süden aufgrund gespannter Tiefengrundwasserleiter.

Auswirkungen

Durch die Planungen wird grundsätzlich ein Eingriff in die bisher mögliche Grundwasserneubildung vorbereitet. Es können sich Veränderung im Wasserabfluss sowie im Bereich möglichen Schichtenwassers, veränderte Abflüsse des Schichtenwassers ergeben.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge. Die Retentionsfähigkeit der Böden wird reduziert. Es kann zu Veränderungen im Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser kommen.

Durch Bodenmodellierungen kann es zu veränderten Oberflächenwasserabflüssen kommen. Gefahren aus veränderten Oberflächenwasserabflüssen für Niederlieger aus den Bauarbeiten sind zu erfassen und Schutzmaßnahmen für die Niederlieger umzusetzen.

Bei Gründungs- und Kellerbauarbeiten kann es zu Eingriffen in Schichtenwasserströme kommen. Es können Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Auswirkungen aus Bauwasserhaltungen auf die Grund- und Schichtenwasserströme sind zu prüfen und auszuschließen.

Bereits während der Baumaßnahme ist mit einer Bodenverdichtung bzw. Bodenversiegelung zu rechnen.

Die Grundwasserneubildung und das Retentionsvermögen im Planungsgebiet werden dadurch bereits baubedingt stark minimiert. Beim Einbau von Auffüllungsmaterialien ist auf die Verwendung von unbelastetem Material hinzuwirken, um Gefährdungen des Grundwassers zu vermeiden.

Weitere Auswirkungen entstehen in erster Linie durch die anlagebedingte Bodenversiegelung.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung im Bereich des Planungsgebietes wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert.

Das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen muss, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, gefasst und kontrolliert abgeleitet werden. Gegebenenfalls sind Rückhaltemaßnahmen notwendig.

Aus den zu erwartenden Nutzungen selbst fallen Abwässer an. Aus den versiegelten Bereichen besteht grundsätzlich ein erhöhtes Risiko aus urbanen Sturzfluten für die Flächen im Umfeld. Die muss bei den Planungen der Freianlagen und der Entwässerungsanlage entsprechend zur gefährdungsminimierenden Pufferung und Ableitung berücksichtigt werden.

Durch Auffüllungen besteht grundsätzlich eine gewisse Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in den Boden und eine Vertragung in das Grundwasser. Durch die gesetzlichen Maßgaben zur ausschließlichen Verwendung von unbelasteten Bodenmaterialien wird dieses Risiko aber bestmöglich minimiert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus den abgestellten Fahrzeugen im Planungsgebiet besteht ein minimales Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dieses ist jedoch als gering einzustufen.

Ergebnis

Gefährdungen des Boden – Grundwasserpfades können aus den Planungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die festgesetzten Maßnahmen zu dessen Schutz minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringe Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.3 Klima/Luft

Beschreibung

Die mittleren Niederschlagshöhen im Sommerhalbjahr liegen bei 350 - 400 mm, im Winterhalbjahr bei 300 – 350 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8,5 ° C. Die bestehenden Grünflächen tragen grundsätzlich bei entsprechenden Wetterlagen zur Entstehung von Kaltluft bei.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen auf der festgesetzten Baufläche ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

Baubedingt wird die bestehende Vegetation auf den überplanten Flächen teilweise zurückgenommen. Die Bodenstrukturen liegen frei und können hierdurch zu einer gewissen Erhöhung der Bodenlufttemperaturen beitragen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Versiegelung der Grünflächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen verringert. Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Bereichen übernommen werden. Durch die Lage im Zusammenhang mit dem weiteren Siedlungsflächen von Pleinfeld ergibt sich keine maßgebende Veränderung der Kaltluftströme. Durch die umgebenden Siedlungsflächen und die bisherige Nutzung haben die überplanten Flächen bereits jetzt kaum einen positiven Beitrag geleistet. Durch den geplanten Verzicht einer neuen unmittelbaren Erschließung mit Anbindung an die Stirner Straße von Pleinfeld wird auf eine weitergehende Zerschneidung der Grünflächen im städtebaulichen Umfeld verzichtet und somit die dort zu einem gewissen Grad vorhandene Kaltluftneubildung erhalten.

Durch die geplanten Anlagen selbst entstehen im Regelfall keine wesentlichen zusätzlichen Beeinflussungen dieses Schutzguts. Beeinflussungen des Schutzgutes Klima entstehen grundsätzlich durch die bei der Herstellung der Baustoffe für die Anlagen erforderlichen Energieaufwendungen. Dies ist aber unvermeidbar, da seitens des Marktes Pleinfeld hierauf kein Einfluss genommen werden kann. Kleinklimatisch negativ tragen grundsätzlich die mit der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen entstehende Bodenversiegelung bei. Im Regelfall führen diese Bodenversiegelungen zu einer gewissen Erhöhung der Temperaturen im Siedlungszusammenhang gegenüber der freien Feldflur bei. Zu einem gewissen Grad ist somit mit einer Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse zu rechnen. In Nahbereich der neuen Gebäude sowie im Umfeld der versiegelten Flächen ist mit einem gewissen Anstieg der Boden- und Lufttemperaturen zu rechnen. Dies kann zu einem gewissen Grad durch Kompensationsmaßnahmen, wie z.B. Gründächern auf Flachdachkonstruktionen, Beschränkung der Versiegelung, Durchlässigkeit der Gebäudestrukturen, Verwendung geringer aufheizender Oberflächenfarben und Strukturen minimiert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Nutzung als Wohnbauflächen entstehen keine maßgeblich relevanten Luftschadstoffbelastungen, so dass die Auswirkungen auf die Umgebung als gering einzustufen sind. Hierzu tragen insbesondere auch die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes bei. Die aus dem Betrieb zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen durch PKW sind als gering einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima entstehen im Wesentlichen aus der bereits anlagenbedingten Wirkung auf die kleinklimatischen Temperaturverhältnisse. Zusätzliche betriebsbedingte Auswirkungen mit maßgeblicher Wirkung sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft können durch Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.4 Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Das Planungsgebiet wird bereits teilweise als Wohnbaufläche genutzt, zum überwiegenden Teil liegt die Fläche aktuell brach und ist als Ruderalfläche einzustufen. Im Umfeld grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Siedlungsflächen von Pleinfeld an. Von der Planung ist kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Schutzgebiet, Vogelschutzgebiet) betroffen.

Wegen den bisherigen Nutzungen stellt das Planungsgebiet grundsätzlich einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt dar. Es ist aber grundsätzlich davon auszugehen, dass der Geltungsbereich als Bestandteil der freien Landschaft auch ein gewisser Teil des Lebensraums der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere ist.

Entsprechend der durchgeführten Untersuchungen einer Fachkraft zum Artenschutz wurden im Rahmen der örtlichen Begehungen im Planungsgebiet keine relevanten Tier- und Pflanzenarten vorgefunden. Im Bereich der Hecken- und Gehölzstrukturen ist mit dem Vorkommen der üblichen „Allerweltsarten“ der Siedlungsstrukturen zu rechnen.

Auswirkungen

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine auf die Bauzeit begrenzte Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur möglich. Da diese jedoch über ausreichende Ausweichmöglichkeiten verfügen, wird diese Auswirkung nicht als erheblich eingestuft, da aus fachlicher Sicht hinreichende Ausweichflächen im Umfeld vorhanden sind. Artenschutzrechtliche Belange sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen.

Zum Schutz auf den Flächen vorkommender Arten ist entsprechend der Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ein Baubeginn (Oberbodenabtrag) etc. im Brutzeitraum der europäischen Vogelarten auszuschließen. Als Ausnahme ist ein Baubeginn möglich, wenn im Rahmen von zusätzlich durchgeführten örtlichen Begehungen mit einer entsprechend fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine entsprechenden Vorkommen vorhanden sind. Alternativ sind ggf. Vergrämnungsmaßnahmen durchzuführen, falls die Baumaßnahmen länger unterbrochen werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Grundsätzlich ist das Planungsgebiet für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch die teilweise Einzäunung der einzelnen Baugrundstücke wird dieser Bereich der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass er für größere Wildtiere (insbes. Rehwild) nicht mehr zugänglich ist. Es ist daher mit Ausweichreaktionen wie z.B. veränderten Wildwechseln zu rechnen. Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen den Tieren entzogen.

Das Artenspektrum der Fauna verändert sich weiter hin zu Arten des Siedlungszusammenhangs.

Die geplanten Hecken entlang der Gebietsgrenzen im Westen schaffen neue Habitate für Heckenbrüter und stärken die Biotopvernetzung im Umfeld. Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen aus den artenschutzrechtlichen Untersuchungen wirken allgemein positiv auf die Gesamtstruktur der Fauna.

Anlagenbedingte Auswirkungen auf potenziell vorhandene Fledermäuse im Gesamtumfeld können weitestgehend ausgeschlossen werden. Die sich durch die Bebauung im Planungsgebiet ggf. ergebenden potenzielle Einschränkungen des Jagdgebiets sind als vernachlässigbar im landschaftlichen Umfeld zu erachten. Es werden durch die geplanten Maßnahmen keine potenziellen Quartiere für Fledermausarten zerstört oder beeinträchtigt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung und Einzäunung der Flächen werden diese Bereiche der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass sie Wildtieren nicht mehr zugänglich sind. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen. Diese finden aber im Umfeld des Planungsgebietes ausreichende alternative Flächen. Im Bereich der geplanten Grünflächen entstehen neue Biotopqualitäten für Insekten und Kleintiere, durch die Maßnahmen zur Randeingrünung entstehen neue Strukturen für Heckenbrüter.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen können unter Beachtung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.5 Mensch

Beschreibung

Das Planungsgebiet schließt an die Siedlungsflächen von Pleinfeld an.

Die Flächen im Planungsgebiet werden derzeit überwiegend als Brachfläche sowie bereits als Wohnbaufläche genutzt. Sie besitzen keine wesentliche Erholungsfunktion für die Bevölkerung. Die freie Flur westlich des Planungsgebietes besitzt grundsätzlich eine gewisse Naherholungsfunktion für den Menschen. Die Flächen liegen nördlich der Siedlungsflächen von Pleinfeld. Es entstehen die typischerweise mit Wohnnutzungen einhergehende Emissionen aus haustechnischen Anlagen sowie Verkehrsbewegungen aus den bestehenden Nutzungen. Zudem entstehen zu einem gewissen Grad Lärmbelastungen für das Planungsgebiet. Eine Eignung als Erholungsflächen für die lokale Bevölkerung ist im Geltungsbereich sowie dem Umfeld nicht maßgeblich gegeben.

Die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsimmissionen. Aus dem Fahrverkehr entsprechender Fahrzeuge können zudem auch Lärmimmissionen auftreten. Weitere Immissionen können grundsätzlich aus den Verkehrsflächen der Stirner Straße östlich der überplanten Flächen (Verkehrslärm) entstehen.

Auswirkungen

Grundsätzlich sind mit den Planungen, wenn überhaupt, nur geringe Belastungen des Umfeldes aus Lärmemissionen zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen

Während der späteren notwendigen Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs zu erwarten. Die Baustellenzufahrt erfolgt von Osten über die bestehende Stirner Straße. Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für umliegende Wohnnutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV-Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die genannten landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld kann es im Planungsgebiet zu Beeinträchtigungen durch Geruch und Staub kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Die Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm von der Stirner Straße, die als Kreisstraße WUG 18 klassifiziert ist, sind als verträglich für die geplanten Wohnnutzungen zu erachten.

Aus dem Planungsgebiet selbst können Immissionen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Hierbei sind im Wesentlichen Lärmimmissionen aus Verkehrslärm relevant. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes müssen, soweit notwendig durch die Schallschutzmaßnahmen hinreichend minimiert werden, so dass hieraus keine wesentlichen Auswirkungen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse stellen ein hohes Gut dar, welchem bei den Planungen ein hohes Gewicht beizumessen ist. Aus den Verkehrsbewegungen auf den geplanten Straßen und den Parkflächen im Gebiet können ggf. Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen und ggf. zu schützenden Bereiche entstehen.

Zusätzliche Immissionsbelastungen, über das normale Maß hinaus, sind für die umgebenden Siedlungsstrukturen oder den Menschen an sich voraussichtlich nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen aus Fahrverkehr und aus den zulässigen haustechnischen Anlagen. Erhebliche Auswirkungen sind hierdurch aber nicht zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion sind nach derzeitigem Kenntnisstand und Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Immissionen sind unter umfassender Beachtung der gesetzlichen Maßgaben im Ergebnis Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.6 Landschaft / Fläche

Beschreibung

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit „Mittelfränkisches Becken“ zugeordnet. Das Planungsgebiet befindet sich im Norden von Pleinfeld, mit direktem Anschluss an die bestehenden Siedlungsflächen. Im Umfeld schließen vorwiegend weitere Siedlungsflächen an, im Westen sind landwirtschaftliche Nutzflächen vorzufinden.

Topographisch liegt dieser Bereich in einem von Nordwesten nach Südosten geneigtem Gelände. Auf einer Länge von ca. 250 m fällt das Gelände dabei um ca. 7,2 m nach Südosten. Die Fläche des Planungsgebiets befindet sich in privatem Besitz und wird zurzeit hauptsächlich als brachliegende Grünfläche genutzt.

Das lokale Landschaftsbild um das Planungsgebiet ist durch die bestehenden Siedlungsflächen sowie von den angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen bestimmt. Das regionale Umfeld ist durch die Nähe zum Fränkischen Seenland, hier vor allem zum Brombachsee, zu wichtigen Verkehrsachsen, der Bundesstraße 2 sowie der Bahnstrecke Nürnberg - München geprägt.

Auswirkungen

Generell hat jedoch die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall wird es durch die geplante neue Nutzung zu einer Überformung der bestehenden prägenden Strukturen im Planungsgebiet selbst kommen. Der Eingriff ist jedoch im Zusammenhang mit den vorhandenen Siedlungsstrukturen als abgewogen und verträglich zu erachten. Durch die kompakte zusammenhängende Gesamtstruktur werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bau- und Erschließungsphase kommt es temporär zur Errichtung von Baumateriallagern, Einrichtung von landschaftsuntypischen Baumaschinen (Kränen) und Ablagerungen von Erdaushubmaterial in Haufwerken. Aufgrund des geringen Umfangs der Maßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich einzustufen. Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden.

Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und zu einer Vergrößerung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich hinein. Die Verfügbarkeit von Flächen wird von einer brachliegenden Grünfläche zu Gunsten von Wohnbauflächen verschoben.

Im lokalen Kontext wird durch die Baumaßnahmen eine Veränderung des Landschaftsbildes vorbereitet.

Die Auswirkungen werden aber durch die Entwicklung von Gehölzbeständen am Westrand in Kombination mit der Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude auf ein verträgliches nicht erhebliches Maß reduziert.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nach aktuellem Kenntnisstand aufgrund der Bestandssituation und der moderaten Größe des Planungsgebietes nicht zu erwarten. Eingrünungsmaßnahmen können die Auswirkungen weiter minimieren. Durch die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, der Baumasse und den Gebäudehöhen wird eine landschaftlich verträglich, an das Umfeld angepasste, neue Siedlungsstruktur geschaffen. Es erfolgt eine angemessene Arrondierung und Abschluss der Siedlungsentwicklung am Nordrand von Pleinfeld. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen. Die geplante Randeingrünungsmaßnahme reduzieren die Auswirkungen zusätzlich.

Die Flächeninanspruchnahme wird durch die Begrenzung der Versiegelung und eine kompakte Anordnung der baulichen Anlagen sowie einer Begrenzung der Höhenentwicklung minimiert werden. Alternative Entwicklungsstandorte wurden im Vorfeld geprüft und abgewogen.

Positiv für das Landschaftsbild wirkt der Entwicklung der Gehölzstrukturen am Westrand, welche die Wirkung der neu geplanten Gebäude auf das Landschaftsbild reduziert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die individuelle Detailgestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freianlagen entstehen neue landschaftsprägende Bestandteile. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch entsprechende Gestaltungsmaßgaben, den Begrenzung der Höhenentwicklung sowie eine angepasste Eingrünung jedoch hinreichend minimiert werden.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Fläche werden mit geringer Erheblichkeit eingestuft. Durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen hinreichend minimiert werden.

15.2.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Der bayerische Denkmaltatlas zeigt für das Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Im weiteren Umfeld des Planungsgebiets, ca. 200 m südöstlich befindet sich eine als Baudenkmal eingestufte Wegkapelle aus dem 19. Jahrhundert. Das nächste Bodendenkmal, die mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Befunde im Bereich der befestigten Marktsiedlung von Pleinfeld, befindet sich 700 m südöstlich.

Auswirkungen

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG). Diese Vorgaben sichern den Erhalt potenzieller Bodendenkmäler und geben Vorgaben für die Eigentümer zum Umgang mit Funden.

Baubedingte Auswirkungen:

Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Die Maßgaben zur Gebäudelage und Höhenentwicklung minimieren die Auswirkungen auf das Ortsbild und die Belange des Denkmalschutzes.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.8 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft/Fläche sowie Sach- und Kulturgüter bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt. Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb der Änderungsbereiche zu erwarten.

Die bestehende Gartennutzung führt dabei zunächst zu einer geringen Bedeutung der Flächen für das Landschaftsbild.

Durch die Ausweisung der geplanten Nutzflächen und der Realisierung statt der bisherigen Nutzung ist mit einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Boden, Wasser und Arten und Lebensräume zu rechnen, welche aber durch die Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung sowie die geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Sachgüter sind von dem Vorhaben

nicht betroffen, das lokale Klima und der Mensch sind, wenn dann, nur in einem unerheblichen Maße betroffen. Kulturgüter sind voraussichtlich nicht betroffen. Die Auswirkungen auf die Fläche und die damit einhergehende Erweiterung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich sind aufgrund des beabsichtigten Entwicklungszieles und der fehlenden alternativen Entwicklungsflächen unvermeidbar.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb der Planungsfläche zu erwarten. Es ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf aus möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten ist.

15.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose des Planungsgebiets bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende Brachfläche am Ortsrand von Pleinfeld. Aufgrund der vorliegenden Nutzung sind keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten. Es ist aber auch nicht mit einer Stärkung der dortigen Strukturen zu rechnen.

15.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Erhaltung einer hohen Lebensqualität für den Mensch (Ortsbild, Schutz vor störenden oder schädlichen Immissionen), einer möglichst hohen Biodiversität mit vielen Pflanzen und Tierarten, eines möglichst hohen Durchgrünungsanteils mit seinen wichtigen Funktionen für das Lokalklima, Erhaltung der Grundwasserneubildung, Erhaltung bzw. Schutz von Grund und Boden und der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt wurden, sind folgende Maßnahmen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen geeignet:

Schutzgut Boden

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 Bepflanzungsmaßnahmen kann der Anteil der versiegelten Flächen im 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

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern führen Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser. Oberflächenwasser, sollte wo möglich und zulässig, in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung der Grünflächen verwendet oder örtlich versickert werden.

Schutzgüter Klima/Luft

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen gemindert. Gründächer haben durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse. Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen und Mulden für Oberflächenwasser. Auch die planungsgebietsinterne Ausgleichsfläche trägt zur Minimierung der Auswirkungen bei. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Auswirkungen aus Staubbelastungen können durch Staubminderungsmaßnahmen minimiert werden.

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

qualifizierten Grünordnungsplanes stellen ein Mindestmaß an eine Eingrünung des Gebietes sicher. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsregelung durch innerhalb des Änderungsgebietes festgesetzte Ausgleichsflächen kompensiert.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen der Baubeginn und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode, die Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrämuungsmaßnahmen festzusetzen. Nachtbaustellen sind zu vermeiden. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Zu den notwendigen Maßnahmen zählt insbesondere ein Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit. Für die Grünflächen wird eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze empfohlen.

Schutzgut Mensch

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz, mit den entsprechenden Festsetzungen zum Immissionsschutz werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen. Die Eingrünung des Gebietes minimiert die Auswirkungen auf die, wenn auch sehr geringe, grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes. Die neu geschaffenen Grünflächen bietet neue Erholungsfunktionen.

Schutzgut Landschaft / Fläche

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist, wo möglich, eine wirksame Ein- und Durchgrünung vorzunehmen. Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen soll naturnah erfolgen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen nach den Bestimmungen entsprechende Arten nachzupflanzen. Die Höhenentwicklung sollte zur Minimierung der Fernwirkung begrenzt werden.

Die Flächeninanspruchnahme erfolgt durch die Begrenzung des Baufeldes und der überbaubaren Flächen sowie der Begrenzung der Bodenversiegelung.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Denkmäler im Planungsbereich bekannt, auf die erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird nochmals hingewiesen.

15.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die überplanten Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Für die Flächen besteht im Gegensatz zu den weiteren im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen durch die vorhandene Grundstücksverfügbarkeit eine unmittelbare Entwicklungsfähigkeit. Für keine der weiteren im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen besteht aktuell eine unmittelbare Grundstücksverfügbarkeit. Auf eine weitergehende Standortalternativenprüfung wurde daher verzichtet, es können bereits bauplanungsrechtlich gesicherte Flächen einer weiteren Entwicklung zugeführt werden und unbeplante Flächen im Marktgemeindegebiet weiterhin freigehalten werden.

Die derzeitigen Wohnbauflächen im Marktgemeindegebiet von Pleinfeld sind nahezu vollständig ausgelastet. Das Umfeld des Planungsgebietes ist bereits durch entsprechende und ähnliche Nutzungen vorgeprägt. Die vorliegende Planung stellt daher in Abwägung aller Belange die am besten geeignete Flächenentwicklung mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen für die geplante Nutzung dar. Keine Umweltauswirkungen würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben. Dies ist in Abwägung aller Belange jedoch nicht als angemessen zu erachten.

15.6 Zusätzliche Angaben

15.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z. B. geologische Karte, Biotopkartierung) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen zwischen Mai 2024 und Frühjahr 2025 erstellt.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele. Im Hinblick auf den Themenbereich Untergrundbeschaffenheit liegen derzeit nur allgemeine Erkenntnisse vor.

15.6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind geeignete Festlegungen zu treffen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Der Markt Pleinfeld wird daher die Durchführung und den Erfolg der Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen turnusmäßig überwachen und ggf. nachsteuern. Die Ausgleichsflächen werden an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt gemeldet.

15.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Am Nordrand von Pleinfeld, soll auf einer Fläche von ca. 2,7 ha ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Das Planungsgebiet grenzt im Umfeld überwiegend an landwirtschaftliche Flächen sowie an die Siedlungsflächen von Pleinfeld an.

Für den Planungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse (Kap. 15.2) wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter abgewogen. Es sind keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen, welche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen würden. Weitere wesentliche oder erhebliche Konflikte wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung der Begründung nicht festgestellt. Durch die Ausweisung eines urbanen Gebietes wird die Flächenverfügbarkeit verringert, der Anteil der versiegelten Fläche vergrößert sich. Für die Flächeninanspruchnahme werden Ausgleichsmaßnahmen definiert. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können durch die Begrenzung der Versiegelungen minimiert werden. Wesentliche Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden intensiv untersucht, Minimierungsvorschläge erarbeitet und als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, so dass die sich ergebenden Eingriffe in das Landschaftsbild noch als verträglich zu erachten sind.

Außerdem wurden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt (Kap. 15.4). Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Kap. 15.2):

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit
Landschaft / Fläche	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

16. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Planungsgebiet wurde durch das Büro für Artenschutzgutachten, Ansbach eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese ist als gesonderten Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

Im gutachterlichen Fazit wurde dabei festgestellt, dass aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern in den Gruppen Vögel und Reptilien Arten ermittelt, die im Untersuchungsgebiet vorkommen oder zu erwarten sind. Im Änderungsgebiet und im prüfungsrelevanten Umfeld wurden die im Siedlungszusammenhang bekannten „Allerweltsarten“ vorgefunden. Die Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten konnte nicht festgestellt werden. Es ergibt sich somit kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter besonderer Berücksichtigung der im Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen so gering, dass

- die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt,
- eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen voraussichtlich nicht ausgeschlossen werden kann,
- sich das Tötungsrisiko vorhabenbedingt nicht signifikant erhöht.

Zur Vermeidung von Verbotsbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für vorhandene oder potenziell zu erwartender Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist jedoch die Umsetzung folgender Maßnahmen erforderlich:

M01: Um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung zu beachten (nach Bedarf):

- Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu unterlassen. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.

M02: Gehölzfällungen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.

M03: Große Glasfronten an neu entstehenden Gebäuden sind, wenn möglich, zum Schutz von Allerweltsarten und Nahrungsgästen zu vermeiden. Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder über-Eck-Fenster eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).

Folgende Maßnahmen wurden vom Artenschutzgutachter empfohlen. Die Umsetzung ist zwar nicht verpflichtend, dennoch kann oftmals mit wenig Aufwand eine Verbesserung für die lokale Population erreicht werden.

M04: Die Durchgängigkeit für Kleintiere im Baugebiet soll dauerhaft gewährleistet werden. Dafür wird angeraten zwischen Zäunen und Erdboden ein Freiraum von 10 bis 15 cm zu belassen. Ein durchgehender Zaunsockel soll vermieden werden. Der Bordstein soll alle 20 m abgesenkt werden.

M05: Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Schwalben, Mauersegler, Kleinhöhlen- und Halbhöhlenbrüter, Turmfalke und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen. Hierfür sind teilweise auch in die Bauwerke integrierbare Bauelemente im Handel verfügbar.

M04: Geplante Gärten sollen naturnah gestaltet werden, um Lebensraum und Nahrungshabitat für Tiere zu bieten. Heimische Pflanzen und Gehölze sollen bevorzugt angepflanzt werden. Das Stehenlassen von kleineren Altgrasbereichen als Rückzugsort für Tiere wird empfohlen. Totholzhaufen und Trockensteinmauern können ebenfalls wertvollen Lebensraum bieten. Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln sollen zudem keine Pestizide im Garten ausgebracht werden. Um Verletzungen und Tötungen von Kleintieren zu verhindern, wird von der Verwendung von Mährobotern dringend abgeraten.

Aus planerischer Sicht war es zudem angezeigt nachfolgende allgemeine artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen:

- Bestehende Hecken und Gehölze im Planungsgebiet sowie im angrenzenden Umfeld sind in ihrer Funktion als Habitat für Vögel und Amphibien zu erhalten. Zu den Hecken ist ein 5 Meter breiter Pufferstreifen einzuhalten. Dieser Streifen darf nicht mit Gebäuden bebaut werden. Eine Nutzung als Garten ist zulässig.
- Um temporären Lebensraumverlust und Beeinträchtigungen von Offenlandarten zu vermeiden, ist die die Planung des Baugebietes so flächensparend wie möglich durchzuführen. Nicht unmittelbar für das Baugebiet benötigte Flächen dürfen während der Baumaßnahmen nicht befahren, umgestaltet oder umgelagert werden.
- Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sind zum Schutz von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. April bis 31. Oktober unzulässig.
- Zur Vermeidung einer Anlockwirkung (Nachtfalter, Fledermäuse) ist auf eine nächtliche Baustellenbeleuchtung zu verzichten. Auch bei laufendem Betrieb sind in den Außenanlagen Beleuchtungskörper zu verwenden, die nur eine geringe Anlockwirkung für Insekten und damit auch für beutesuchende Fledermäuse ausüben. Erforderliche sind als vollständig geschlossene Leuchten in LED-Technik (kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittiert) mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel auszuführen. Sie sind möglichst niedrig anzubringen, um eine geringe Streuung der Lichtkegel zu erzeugen. Unvermeidliche Beleuchtungsanlagen sind mit Bewegungsmeldern zur Lichtsteuerung auszustatten. Alle nicht erforderlichen Beleuchtungsanlagen sind im Zeitraum von 23.00 Uhr bis zum Sonnenaufgang auszuschalten.
- Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere alle 10 m zu unterbrechen
- Hohe Bordsteine (> 10 cm) sind alle 10 m abzusenken, so dass sie für Kleintiere überwindbar sind
- 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.
- Ergänzend zum Punkt M01 werden planerisch noch folgende Festsetzung hinsichtlich der Beleuchtung aufgenommen:
 - Die Beleuchtung des Geländes muss eine eindeutige Notwendigkeit zu Grunde liegen. Beleuchtung als Dekoration oder zu Werbezwecken im Außenbereich ist zu unterlassen.
 - Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen unter 10m² 50-100cd/m², für Flächen über 10m² 2-5cd/m². In für den Arten- und Biotopschutz besonders wertvollen Gebieten soll eine maximale Leuchtdichte von 1-2cd/m² eingeplant werden.
 - Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
 - Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Die Straßenbeleuchtung sind abzuschalten (ca. 24.00 bis 5.00 Uhr). Innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle ist eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung vorzunehmen.

- Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warm-weiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.

Mit Beachtung der beschriebenen Maßnahmen wird den Forderungen des Artenschutzes hinreichend Rechnung getragen. Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs-, Kompensations- und Grünordnungsmaßnahmen 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. Das erstellte Fachgutachten liegt als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan bei.

17. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) anzupassen.

Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele und Grundsätze der Landesplanung sowie des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), einschließlich der Fortschreibungen sind nicht zu erkennen. Die Regionalpläne konkretisieren das Landesentwicklungsprogramm für den Bereich der Planungsregion in fachlicher und örtlicher Hinsicht. Sie legen die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region als Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.

Der Markt Pleinfeld wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als kreisangehörige Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf des Landkreises Weißenburg - Gunzenhausen bestimmt. Der Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken beschreibt den Markt Pleinfeld als Unterzentrum im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Er liegt zudem sowohl auf einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung von Pleinfeld nach Gunzenhausen wie auch auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung von Weißenburg i. Bay. in Richtung Ballungsraum Nürnberg, Fürth, Erlangen.

Landesplanung

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „...in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.“.

Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „...die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen“ (LEP 2023 1.2.1). Hierbei ist „der demographische Wandel [...] bei allen raumbedeutenden Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.“ (LEP 1.2.1 Z)

Der Markt Pleinfeld wird im LEP als kreisangehörige Gemeinde bestimmt und ist als Teil des Landkreises Weißenburg - Gunzenhausen als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (vgl. Ziel 2.2.3 i.V.m. Anlage 2 LEP) festgesetzt. In der Begründung zu (Z) 2.2.3 wird erläutert: „Damit alle Teilräume an einer positiven Entwicklung teilhaben und zur Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Landes beitragen können, müssen lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie noch vorhandene infrastrukturelle Engpässe abgebaut werden.“ Zur Erreichung dieses Ziels ist das Vorrangprinzip für das Änderungsgebiet anzuwenden; gemäß Ziel (Z) 2.2.4 sind Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln. „Das Vorrangprinzip trägt dazu bei, die bestehenden strukturellen Defizite abzubauen und möglichst keine neuen Defizite entstehen zu lassen“ (vgl. Begründung zu (Z) 2.2.4).

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“ (LEP 3.1).

Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „...die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden“ soll.

Unter 3.1.2 wird zur Mobilität und Siedlungsentwicklung als Grundsätze ausgeführt:

(G) Zur nachhaltigen Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung sowie neuen Mobilitätsformen sollen regionale oder interkommunale abgestimmte Mobilitätskonzepte erstellt werden.

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

Dies wurde im vorliegenden Fall beachtet.

Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen“. (vgl. LEP 3.2).

Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP 3.3).

Regionalplanung

Der gültige Regionalplan der Region 8 „Westmittelfranken“ hat Pleinfeld als Unterzentrum im ländlichen Teilraum definiert, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Er liegt zudem sowohl auf einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung von Pleinfeld nach Gunzenhausen wie auch auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung von Weißenburg i. Bay. in Richtung Ballungsraum Nürnberg, Fürth, Erlangen. Der Regionalplan der Region Westmittelfranken beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die Struktur der Region Westmittelfranken soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse in ihren unterschiedlichen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. (vgl. RP8 1.1)

Hierbei ist gem. den Maßgaben des Abschnitts 3.1 sicherzustellen, dass sich die Siedlungsentwicklung im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzieht. Wohnraum und Bauland soll gem. RP8 3.2 [...] in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden.

Gem. RP8 3.1.1 soll sich dabei die Siedlungsentwicklung „in allen Gemeinden Westmittelfrankens [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.“ Im Zusammenhang mit der Baulandbereitstellung wird es für unerlässlich gehalten, in neuen Baugebieten durch bauleitplanerische Festsetzungen und baubehördliche Beratung der Bauträger auf eine ökologische und ressourcenschonende Bau- und Siedlungsweise hinzuwirken, hoher Landverbrauch führt [...] in vielen Fällen zu Zersiedlung der Landschaft [...]. Es ist deshalb ein Anliegen der Regionalplanung, den Landverbrauch sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft so weit wie möglich durch flächensparende Bauweisen zu vermindern (Vgl. hierzu RP8 3.1.3).

In den Zielen zur Entwicklung der ländlichen Teilräume wird unter Ziel 2.1.1.4 des RP festgesetzt: „Die mit (E) gekennzeichneten Gemeinden sollen zur Sicherung und Herstellung einer gleichwertigen und flächen-deckenden Versorgung der Bevölkerung innerhalb der aufgabenbezogenen zentralörtlichen Ausstattung bevorzugt entwickelt werden.“ Dieses Ziel ist laut Regionalplan für den Markt Pleinfeld maßgeblich.

Grundsätzlich weiterhin beachtenswert ist der Grundsatz (G) RP8 7.1.4.1 Abs. 1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich, wonach „es [...] von besonderer Bedeutung [ist, J.B.], in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Diesen Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen, da insbesondere mit der geplanten Heckenstruktur am Westrand ein positiver Beitrag zur Biotopvernetzung im städtebaulichen Umfeld geleistet wird.

Den Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt der Markt Pleinfeld hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, der Landes- und Regionalentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

18. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehenden Bebauungen und Gehölze im Umfeld im Planblatt enthalten. Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen sowie Konzepte können beim Markt Pleinfeld, Marktplatz 11, 91785 Pleinfeld eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden. Die Öffnungszeiten des Rathauses sind auf der Homepage des Marktes Pleinfeld, www.pleinfeld.de einsehbar oder können unter Tel. 09144/9200-0 erfragt werden.

19. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Green Circle“ in der Fassung vom xx.xx.2026 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbronn
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für das Baugebiet „Am Wohnpark – Green Circle“, Stand August 2024
- Auszüge aus dem Schallschutzgutachten zum ursprünglichen Bebauungsplan „Wohnpark am Fränkischen Meer“

Aufgestellt: Heilsbronn, den 13.03.2025
Zuletzt geändert am 29.01.2026

Pleinfeld, den

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

Markt Pleinfeld
Stefan Frühwald
1. Bürgermeister