
Markt Plech

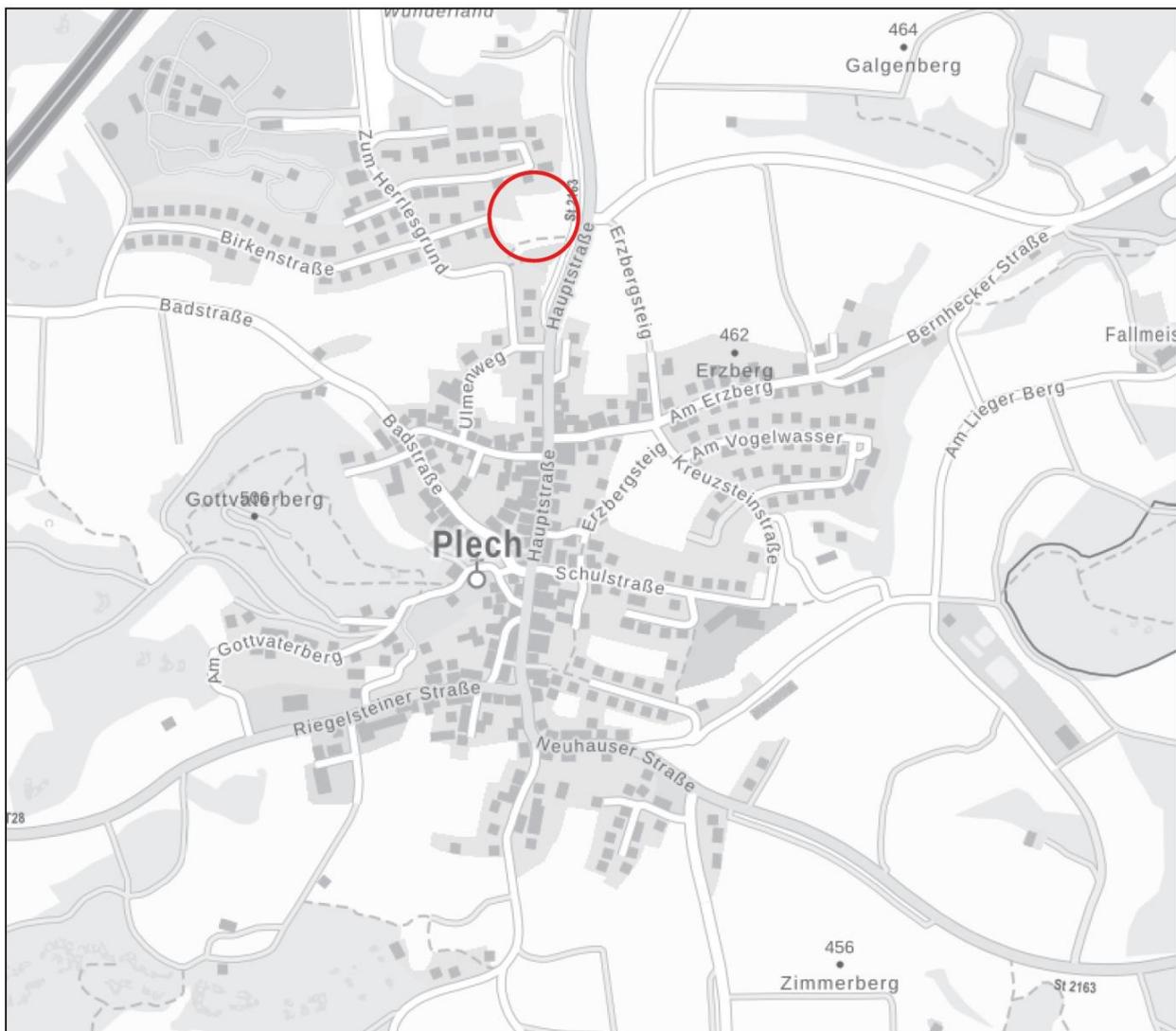
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Plech „Am Herrlesgrund - Ost“



Begründung

10.12.2021



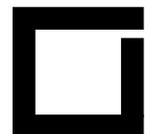
© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Jörg Koffler, M.Sc. Stadtplaner

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gliederung	Seite
1. PLANUNGSERFORDERNIS	2
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS	2
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	2
4. BESTANDSAUFNAHME	4
4.1 Städtebauliche Grundlagen	4
4.2 Natur und Landschaft	4
5. PLANUNGSZIELE	4
6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	5
7. ERSCHLIEßUNG	5
7.1 Verkehrsflächen	5
7.2 Ver- und Entsorgung	5
8. IMMISSIONSSCHUTZ	6
9. WASSERWIRTSCHAFT	6
10. BRANDSCHUTZ	6
11. DENKMALSCHUTZ	6
12. GRÜNORDNUNG	6
13. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7

1. Planungserfordernis

Der Markt Plech ist eine Flächengemeinde mit zahlreichen Ortsteilen im Süden des Landkreises Bayreuth. Er ist über die A 9 sehr gut an den Großraum Nürnberg und an Bayreuth angebunden.

Die Siedlungsentwicklung soll auf den Hauptort Plech konzentriert werden.

Es ist eine organische Entwicklung anzustreben, die jeweils nur kleinere Bauflächen ausweisungen erfordert. Die in Plech vorhandenen freien Bauflächen stehen aufgrund mangelnder Abgabebereitschaft dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung, so dass der Markt Plech die vorliegende Fläche, für die Bauinteresse und Verkaufsbereitschaft besteht, als Baufläche entwickeln will.

Deshalb hat der Markt beschlossen, für die vorliegende Fläche einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit der Ausweisung des Baugebiets soll der aktuelle Wohnbauflächenbedarf in Plech gedeckt werden.

2. Lage des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Plech des Marktes Plech am nördlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl.Nrn. 269 (Teilfläche), 272, 273, 274 sowie 277/4, Gemarkung Plech. Es hat eine Fläche von ca. 0,6 ha.

Westlich und nördlich der Baufläche grenzen bestehende Neubaugebiete an, im Osten die Staatsstraße (St 2163), im Süden ein Skaterplatz.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt direkt an den Innenbereich an, die überbaubare Grundfläche liegt deutlich unter 10.000 qm. Der Bebauungsplan wird deshalb im Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Aufgrund der Bestimmungen des § 13b i.V.m. § 13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Ebenso ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

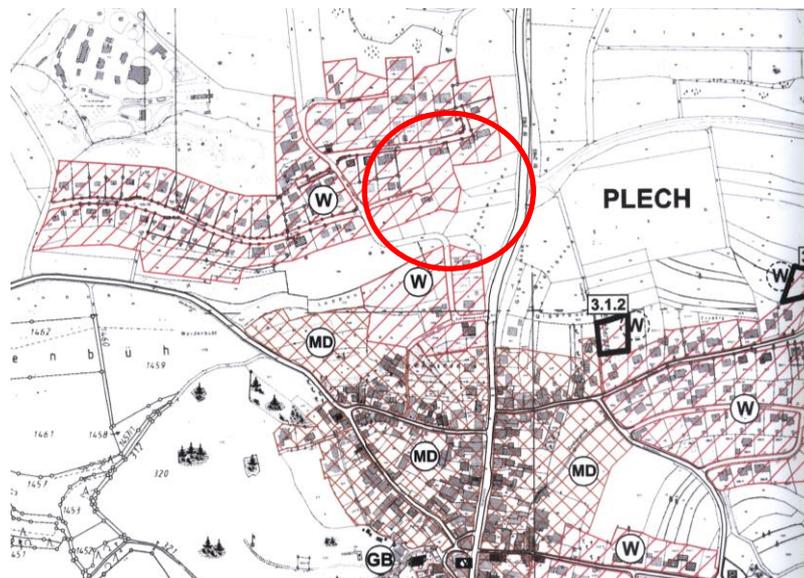
Der Markt Plech ist gemäß Regionalplan der Region Oberfranken Ost als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Im Markt Plech ist deshalb nur eine organische Entwicklung anzustreben. Durch den geringen Umfang der geplanten Wohnbebauung mit einer Fläche von unter 1 ha steht die Planung im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan (FNP) bereits größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt.

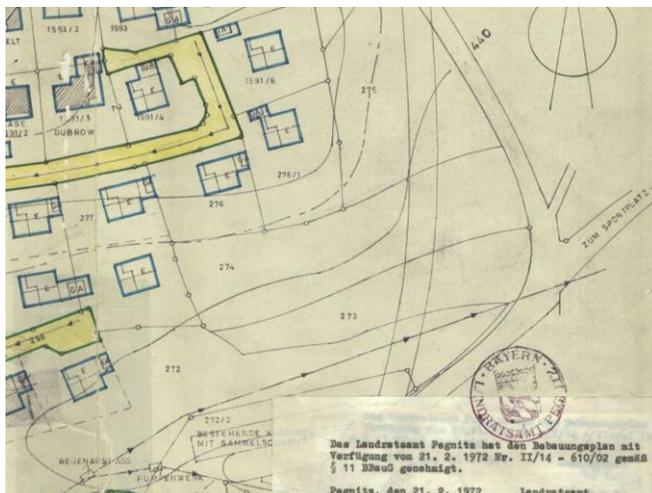
Der Bebauungsplan wird deshalb i.W. gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Obwohl der FNP teils noch Flächen für die Landwirtschaft darstellt, ist die Planung aus Sicht der Kommune mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt unberührt. Die geringe Fläche die umgewidmet wird, bewegt sich im Rahmen der dörflichen Struktur und des Ortsbildes. Gem. § 13b BauGB wird der FNP redaktionell angepasst.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan, 1. Änderung 1999



Bestehendes Baurecht

Der westliche Bereich ist Teil des Bebauungsplanes „Fichtenstraße“ aus dem Jahr 1972. Der östliche Teil des geplanten Baugebietes befindet sich derzeit größtenteils im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Baurecht besteht hier lediglich im Rahmen des § 35 BauGB.



Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Fichtenstraße“ 1972

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Die geplante Baufläche ist bislang unbebaut und als Fläche für die Landwirtschaft mäßig intensiv genutzt. Westlich und nördlich des Geltungsbereiches grenzt Wohnbebauung an. Diese besteht aus Einzelhäusern mit zwei Vollgeschossen, wobei sich das zweite Vollgeschoss meist im Dachgeschoss befindet. Die Wohnhäuser haben Satteldächer. Im Süden grenzt ein Skaterplatz an, daran anschließend ebenfalls Wohnbebauung. Im Osten befindet sich die Staatsstraße St 2163, die den Ort Plech mit der A 9 verbindet.

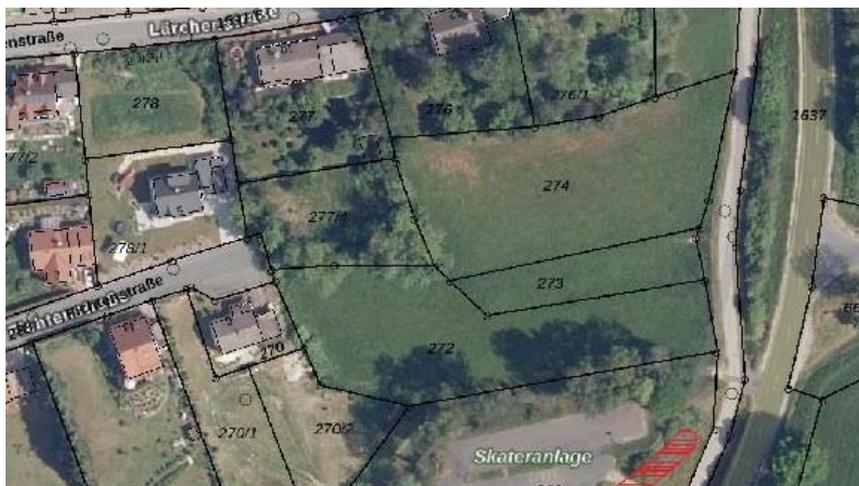
Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch Einfamilienhausbau aus der Zeit der 70er Jahre, die im Rahmen der Baugebietsausweisung „Fichtenstraße“ im Jahr 1972 entstanden sind. Der Ortsteil Plech insgesamt ist ländlich geprägt mit typisch fränkischer Dorf- und Gebäudestruktur. Er ist mit der Anschlussstelle Plech an die A 9 sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Verkehrsanbindung des Baugebietes ist von der zu schaffenden Anbindung über die Straße „Zum Herrlesgrund“ aus grundsätzlich möglich. Diese Erschließungsvariante wird einer Erschließung über die Fichtenstraße vorgezogen, die derzeit mit nur eingeschränkter Wendemöglichkeit am Westrand des Geltungsbereiches endet.

4.2 Natur und Landschaft

Die Baufläche ist eine ausgeprägte Mulde im Bereich des Albhochlands. Der Untergrund besteht aus Karst mit hoher Versickerungsfähigkeit.

Die Fläche ist mäßig intensiv als Grünland genutzt.



6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Als Art der Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO vorgesehen.

Der Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung im Geltungsbereich ist aufgrund der Bestimmungen des § 13 b BauGB erforderlich.

Das Baugebiet ermöglicht die Bebauung von ca. 6 - 8 Baugrundstücken mit einer Größe meist zwischen 550 qm bis 650 qm. Die Festsetzung größerer zusammenhängender Baufenster ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude innerhalb der künftigen Baugrundstücke.

Die Grundflächenzahl von 0,4 sichert eine lockere Bebauung und minimiert die mögliche Überbauung und Versiegelung der Grundstücke. Mit der Zulassung von Doppelhäusern und Hausgruppen soll eine gewisse Verdichtung ermöglicht werden.

Hinsichtlich der zulässigen Gebäude- und Dachformen möchte der Marktrat von Plech die traditionelle und regionstypische Bauform beibehalten. Es sind deshalb nur symmetrische Satteldächer zugelassen. Die Dachneigung darf zwischen 12° und 48° liegen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von der Straße „Zum Herrlesgrund“ im Südwesten aus. Die Straßen innerhalb des Geltungsbereiches werden mit einer Gesamtbreite von 5,5 m ausgebaut. Inmitten der Erschließungsstraße ist eine Wendeanlage festgesetzt. Die öffentliche Verkehrsfläche orientiert sich am Verlauf der Leitungstrasse des bestehenden Mischwasserkanals.

Durch die topografische Lage sind ggf. Auffüllungen im Bereich der Verkehrsfläche erforderlich, die Erschließungsplanung ist derzeit in Bearbeitung und wird sofern erforderlich noch in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Nach Osten erfolgt durch einen Fußweg eine Anbindung an den Radweg entlang der Staatsstraße. Zugleich bindet der Fußweg an eine Grünfläche an.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der Fichtenstraße und der Straße „Am Herrlesgrund“ vorhanden“.

Die Fläche ist größtenteils im Flächennutzungsplan dargestellt und deshalb auch im Generalentwässerungsplan enthalten. Die Entwässerung im Trennsystem wird derzeit geprüft. Sofern erforderlich, wird eine Ausnahmegenehmigung für die Entwässerung im Mischsystem gem. den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) beantragt.

Östlich der Staatsstraße St 2163 befindet sich das Regenüberlaufbecken „Plech Nord“. Der Zulaufsammler in der Dimension DN 1000 verläuft durch das Baugebiet. Spezielle Vorgaben hinsichtlich der Entwässerung, Versickerung sowie einschließlich der Höhenlage der Erschließungsstraße werden derzeit geprüft und im weiteren Verlauf in die

Planung eingearbeitet. Aufgrund der Geländesituation (Mulde) sowie hinsichtlich der Entwässerung sind voraussichtlich Auffüllungen im Bereich der Erschließungsstraße erforderlich. Die hierzu erforderlichen Maßnahmen werden derzeit geprüft und mit Verweis auf die Bestimmungen des Bodenschutzes in die Planung eingearbeitet.

8. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Immissionen aus der östlich angrenzenden Staatsstraße sowie vom südlich angrenzenden Skaterplatz. Ob diese eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 erwarten lassen, ist nicht bekannt. Die geplante Wohnbebauung rückt geringfügig näher an die Emissionsquellen heran als bereits bestehende Wohnbebauung.

9. Wasserwirtschaft

Innerhalb der Baufläche befinden sich keine dauerhaft wasserführenden Oberflächengewässer. Die Baufläche liegt in einer ausgeprägten Trockentalmulde, die im Osten in einen Durchlass unter der Staatsstraße mündet. Im Fall von Starkregenereignissen ist mit einem erheblichen Hangwasserzufluss zu rechnen. Der Geltungsbereich ist deshalb als „Fläche mit besonderen baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen“ gekennzeichnet und bei Starkregenereignissen erheblich gefährdet. Dies stellt der Marktgemeinderat ausdrücklich in die Abwägung ein. Die Bauleiter sollen sich eigenverantwortlich gegen Überschwemmung schützen. Die Stellung eines Überflutungsnachweises im Rahmen der Planung der Grundstücksentwässerung wird dringend empfohlen.

Bei der Anlage von Versickerungsanlagen sind die Anforderungen im Karst zu beachten.

10. Brandschutz

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht. Die örtliche Feuerwehr ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden. Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

11. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt. Auch im näheren Umfeld sind keine Baudenkmale oder landschaftsbildprägenden Denkmale vorhanden, die durch die geplante Bebauung beeinträchtigt würden. Hinsichtlich eventuell auftretender Bodendenkmale wird auf die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

12. Grünordnung

Der Geltungsbereich ist überwiegend mäßig landwirtschaftlich genutzt und fast allseits von Bebauung umgeben. Im Bereich des Gartengrundstücks ist ein älterer Gehölzbestand vorhanden.

Um das Tötungsverbot von heckenbrütenden Vogelarten zu beachten, ist die Rodung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

Bodenbrütende Vogelarten halten Abstände zu höheren Strukturen wie Gebäuden oder Hecken ein, die in der Regel über 100 m betragen. Deshalb sind bodenbrütende Vogelarten auf der Fläche nicht zu erwarten.

Innerhalb der privaten Grünflächen ist ein Laubbaum oder Obstbaum bei Grundstücken über 500 qm zu pflanzen. Dadurch soll eine Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet werden. Aus diesem Grund sind auch Kies- und Schottergärten mit weniger als 70 % Bepflanzung ausgeschlossen.

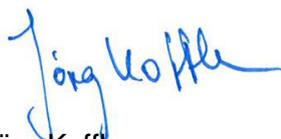
Als Ausgleich für den verlorengehenden Gehölzbestand sind im Osten des Geltungsbereiches öffentliche Grünflächen festgesetzt, auf denen Pflanzgebote für Laubbäume (auch Obstbäume) festgesetzt sind. Die öffentliche Grünfläche ist nur extensiv zu pflegen (Mahd ohne Düngung).

13. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Wohnbaufläche	4.858 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	979 m ²
Öffentliche Grünflächen	606 m ²

Durch die Planung wird der dringende Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Plech gedeckt.



Jörg Koffler
Stadtplaner M.Sc.