

# Stadt Ellingen



## **B E G R Ü N D U N G** zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Baugebiet “Windhofplateau West” im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB

### Inhaltsverzeichnis:

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

#### Anlagen:

1. Artenauswahlliste standortgerechter Pflanzen als Vorschlag
2. Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belagen vom 12.07.2017

Aufgestellt: Pleinfeld, den 27.07.2017  
Stand: 19.10.2017



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



## **1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Stadt Ellingen strebt eine weitere positive Entwicklung der Bevölkerung an. Die verkehrsgünstige Lage an der Bundesstraße 2 und an der Bahnlinie Nürnberg - Treuchtlingen mit einem Haltepunkt macht Ellingen zu einem interessanten Wohnort.

Die enorm schnelle Vermarktung der benachbarten Baugebiete „Karlshof Süd“, „Windhofplateau Ost“ und Windhofplateau Ost II“ sowie die anhaltend hohe Nachfrage haben gezeigt, dass es nach wie vor viele Menschen gibt, die gerne hier in der Region wohnen möchten. Nachdem sämtliche Bauparzellen der vorangegangenen Bauabschnitte belegt sind, wird zur Abdeckung der weiterhin großen Nachfrage ein weiteres Baugebiet erschlossen.

Die ursprünglich im Normalverfahren betriebene Bebauungsaufstellung wurde aufgrund der am 13.05.2017 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches gemäß Beschluss des Stadtrates der Stadt Ellingen der öffentlichen Sitzung vom 27.07.2017 nicht weiter verfolgt.

Die BauGB-Novelle und damit das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ wurde am 12. Mai 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. Teil I Nr. 25, S. 1057 ff.) bekannt gemacht. Es trat einen Tag später, am 13. Mai 2017, in Kraft.

Eine wesentliche Neuerung der BauGB-Novelle ist u. a. ein neuer § 13b BauGB, der Städten und Gemeinden ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau ermöglicht.

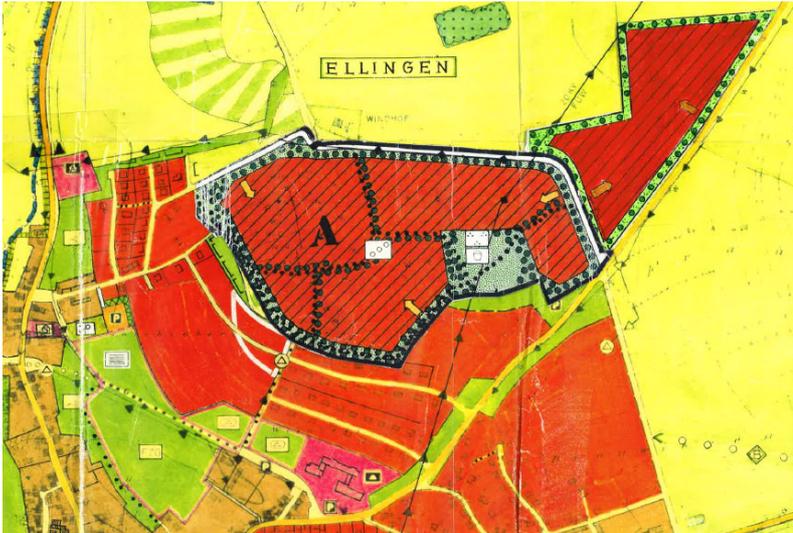
Nachdem die Voraussetzungen des § 13b BauGB durch den Anschluss an bebaute Ortsteile, Nutzung als Wohnbaufläche und einer Grundfläche bis zu einem Hektar vorliegen, hat der Stadtrat der Stadt Ellingen in der öffentlichen Sitzung vom 27.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Windhofplateau West“ im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.

## **2. Örtliche und planungsrechtliche Gegebenheiten**

Die Stadt Ellingen liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Weißenburg – Gunzenhausen und hat einschließlich seiner Ortsteile ca. 3.700 Einwohner. Ellingen ist über drei Abfahrten an die westlich gelegene Umgehung der B 2/ B 13 angeschlossen. Die Staatsstraße St 2389 führt durch das Stadtgebiet. Die Eisenbahntrasse Treuchtlingen - Nürnberg verläuft westlich der Ortslage.

Ellingen ist im Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken als zentraler Ort der Kategorie bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum dargestellt. Die Zentralen Orte sollen so gesichert und entwickelt werden, dass sie ihre Versorgungsaufgaben für den jeweiligen Nahbereich dauerhaft und in möglichst vollem Umfang erfüllen. Ellingen soll als Kleinzentren zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs, zur Sicherung und Herstellung einer gleichwertigen und flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung innerhalb der aufgabenbezogenen zentralörtlichen Ausstattung bevorzugt entwickelt werden. Die Einzelhandelszentralität, die Arbeitsplatzzentralität, die Ausstattung mit den Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs und die Versorgungszentralität sind möglichst dauerhaft zu sichern und weiter zu entwickeln.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken Az. 420-603/17-3/17 vom 19.03.1980 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Ellingen. Das geplante Baugebiet „Windhofplateau West“ liegt im Bereich einer Änderung, die seit dem 25.11.1995 rechtswirksam ist. Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

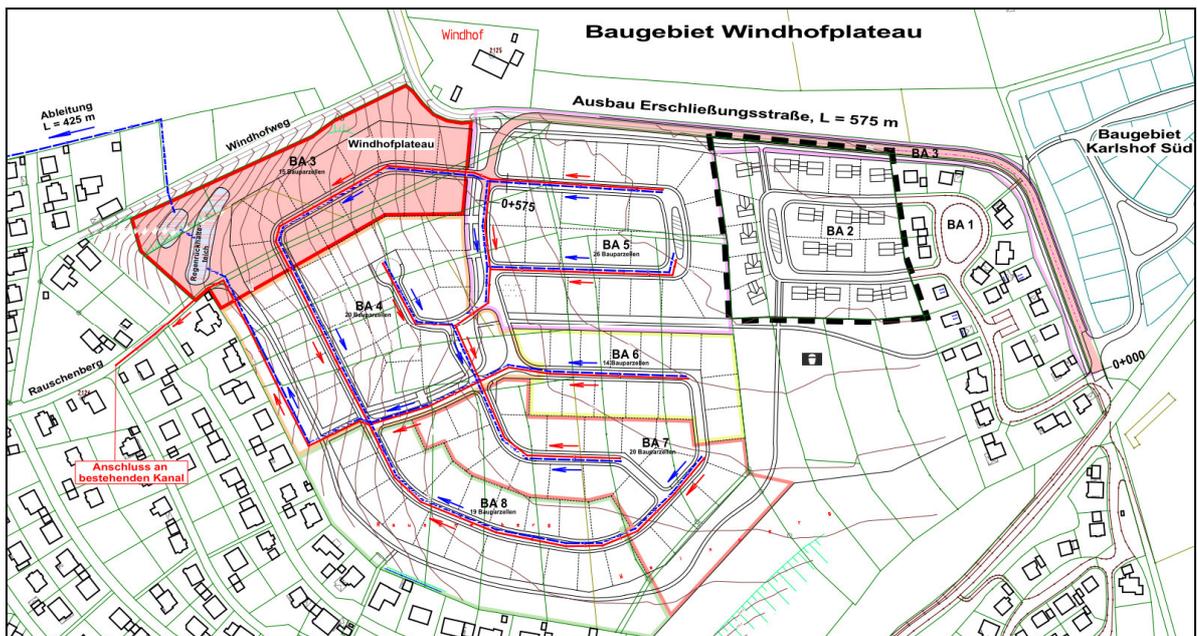


Auszug aus dem Flächennutzungsplan

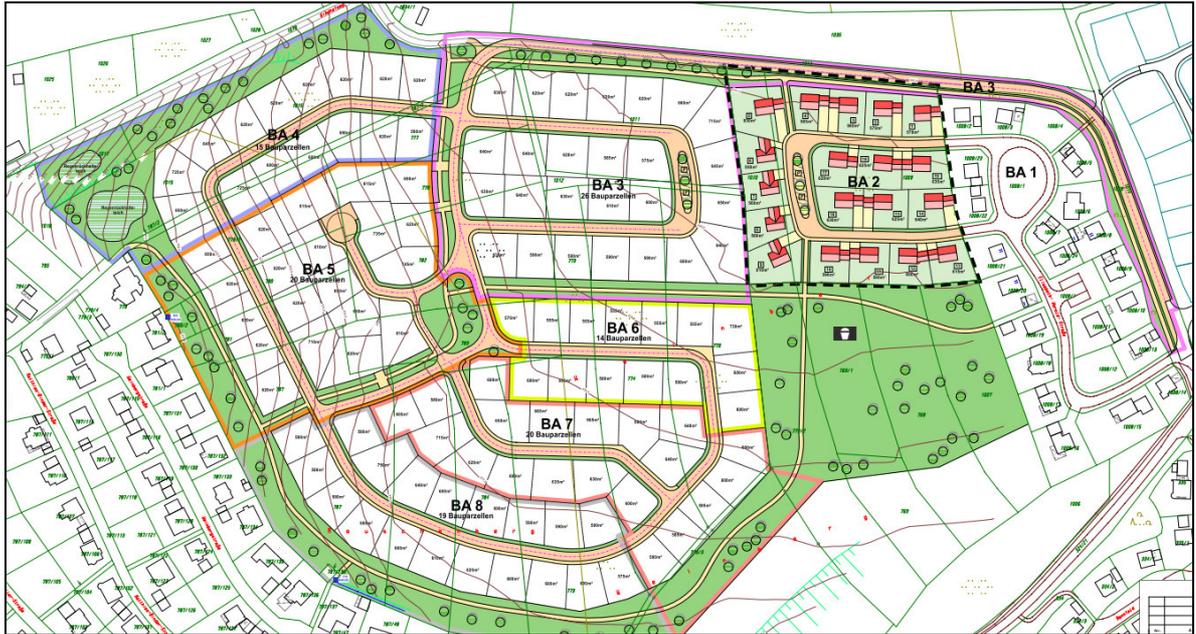
Das Stadtgebiet liegt am Nordrand des Naturpark Altmühltal gemäß Verordnung vom 14.09.1995 nach Art. 11 des BayNatSchG im naturräumlichen Bereich des Vorlandes der Weißenburger Alb. Schutzgebiete sind durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen. Auswirkungen im überörtlich raumbedeutsamen Sinne sind durch die geplante Aufstellung nicht zu erwarten.

### 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches

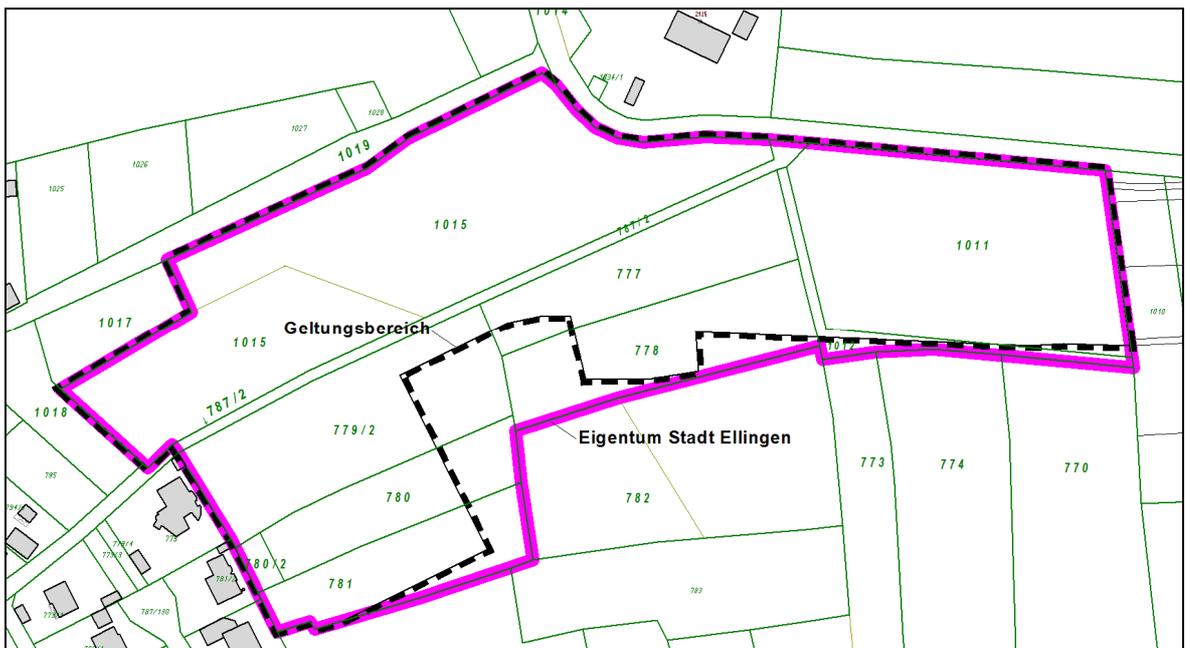
Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,775 ha. Die Ausweisung an der geplanten Stelle ist aus erschließungstechnischen Gründen zwingend erforderlich, da alle weiteren Erschließungsabschnitte über den geplanten Geltungsbereich entwässert und verkehrstechnisch angebunden werden müssen. Zudem befinden sich die erforderlichen Grundstücke im Besitz der Stadt Ellingen. Die Ausweisung erfolgt in Abstimmung mit dem Gesamtkonzept der weiteren geplanten Erschließungsabschnitte.



Auszug aus dem Gesamterschließungskonzept



Baubabschnitte Erschließung



Das Gelände ist nach Westen geneigt. Im Osten schließt der Geltungsbereich an das bestehende Baugebiet „Windhofplateau Ost II“ und im Westen an bestehende Wohnbebauung an. Im Norden befindet sich der Windhofweg und die Wohnbebauung des Windhofes. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an den Geltungsbereich, deren Erschließung bei zukünftigen Bauabschnitten geplant ist.

#### 4. Bauliche Nutzung

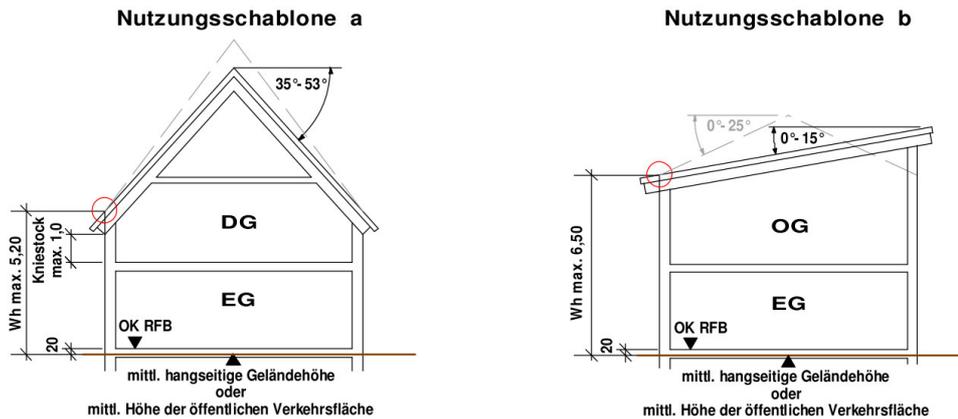
##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß Baunutzungsverordnung - BauNVO § 4 ausgewiesen.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

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



Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 4 Wohnungen pro Einzelhaus und 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche zählen in Sinne dieser Festsetzung nur als 0,5 Wohneinheiten.

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

Nettowohnbauland	2,256 ha	59,8 %
Verkehrsflächen	0,279 ha	7,4 %
Geh- Radweg, Mehrzweckstreifen	0,287 ha	7,6 %
Grünflächen	0,953 ha	25,2 %
Bruttobaufläche / Geltungsbereich	3,775 ha	100 %

Nachweis Grundfläche unter einem Hektar

Nettowohnbauland ha	Grundflächenzahl	Grundfläche ha
2,256	0,3	0,6768

### 5. Erschließung

#### 5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Karlshofer Straße über den Windhofweg. Der Windhofweg muß ab der Zufahrt zum Baugebiet Karlshof Süd im Rahmen der Erschließung ausgebaut werden.

## 5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadt Ellingen durch Erweiterung des bestehenden Netzes in den geplanten Erschließungsstraßen. In diesem Zusammenhang werden auch die erforderlichen Hydranten für den Brandschutz hergestellt.

## 5.3 Abwasserbeseitigung

Die Stadt Ellingen wird überwiegend im Mischsystem entwässert. Abwasser wird in der bestehenden Kläranlage der Stadt Ellingen vollbiologisch gereinigt. Die Abwasserbeseitigung ist durch geplante und bestehende Abwasserkanäle gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung im vorliegenden Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird an den bestehenden Kanal in der Straße "Am Rauschenberg" angeschlossen. Regenwasser wird nach gemäß dem Regelwerk DWA M153 behandelt und gedrosselt in den Vorfluter "Schwäbische Rezat" eingeleitet. Für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Zum Rückhalt und zur gärtnerischen Nutzung (Versickerung) von unverschmutztem Niederschlagwasser wurde eine Empfehlung zur Herstellung von Zisternen auf den Bauparzellen abgegeben.

## 5.4 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt durch ein vom Landkreis Weißenburg – Gunzenhausen beauftragtes Unternehmen. Sammelstellen für Wertstoffe sowie ein Wertstoffhof sind im Stadtgebiet vorhanden.

## 5.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ergie durch Erweiterung des in unmittelbarer Nähe vorhandenen Netzes.

## 6. Umweltbericht

Für Verfahren mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen gelten gemäß Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ vom 13.05.2017 nach § 13b BauGB die Regelungen des § 13a BauGB entsprechend.

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden ist keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Flächennutzungspläne können nachgeführt werden.

## 7. Naturschutz u. Landschaftspflege

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden ist kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

## 8. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

8.1 Nachteile durch die Aufstellung des Bebauungsplans auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen sind nicht zu erwarten.