

Stadt Ellingen



B E G R Ü N D U N G zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Baugebiet “Windhofplateau West II” 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 17.01.2019



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“, „Windhofplateau Ost II“ und „Windhofplateau West“ 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.

Am 13.05.2017 ist die Änderung des Baugesetzbuches in Kraft getreten. 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.

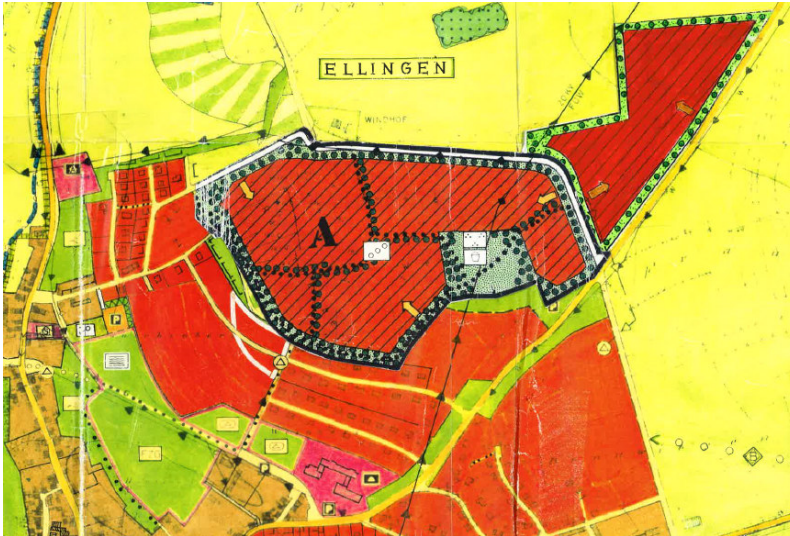
Nachdem die Voraussetzungen des § 13b BauGB durch den Anschluss an bebaute Ortsteile, Nutzung als Wohnbaufläche und einer Grundfläche bis zu einem Hektar vorliegen, hat der Stadtrat der Stadt Ellingen in der öffentlichen Sitzung vom 17.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Windhofplateau West II“ 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.

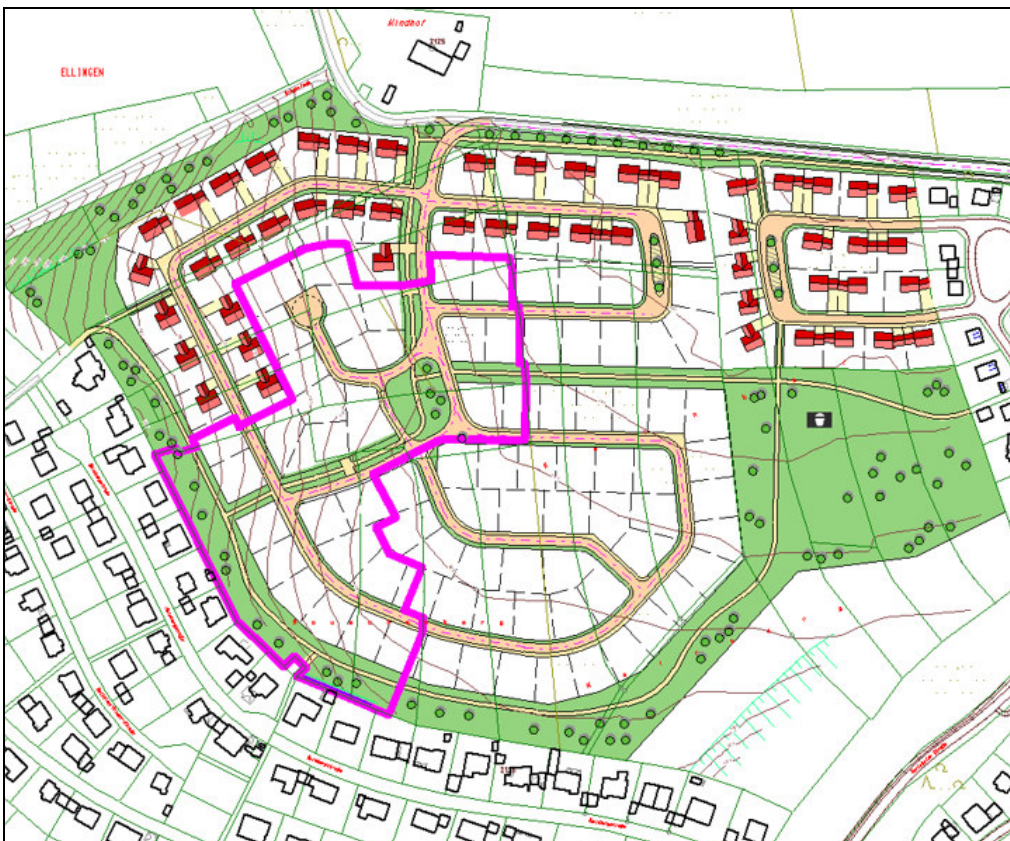


Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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. 3,188 ha. Die Ausweisung erfolgt in Abstimmung mit dem Gesamtkonzept den weiteren geplanten Erschließungsabschnitten.



Auszug aus dem Gesamterschließungskonzept, der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist Lila umrandet.

Das Gelände ist nach Westen geneigt. Im Westen schließt der Geltungsbereich an das bestehende Baugebiet „Windhofplateau West“ und im Süden an bestehende Wohnbebauung an. Im Norden befindet sich der Windhofweg und die Wohnbebauung des Windhofes. Im Osten 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 § 1 und § 4 BauNVO ausgewiesen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

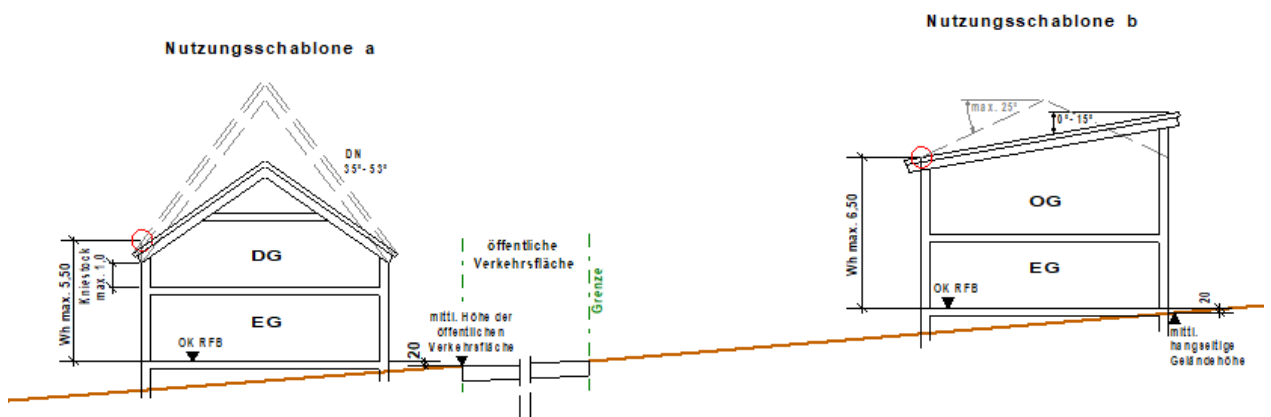
Zulässig (als Obergrenze) sind

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**

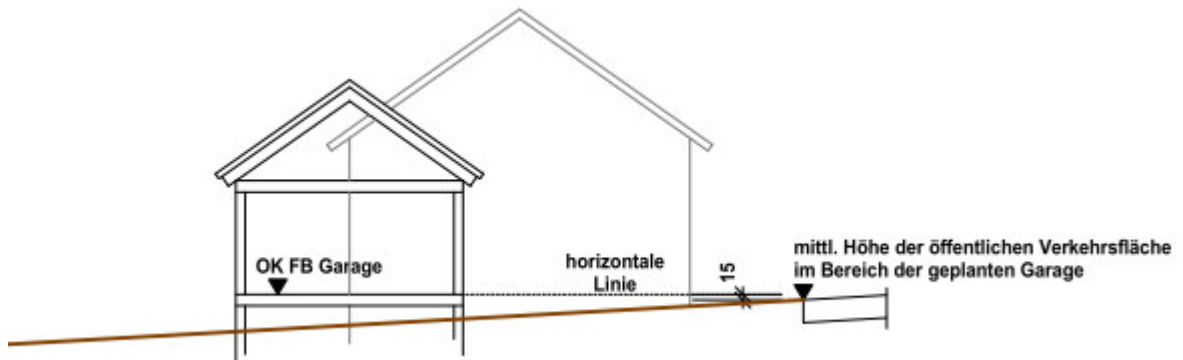
2 Vollgeschosse, davon ein Geschoss im Erdgeschoss und ein Geschoss im Obergeschoss.



Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 4 Wohnungen pro Einzelhaus und 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m² Wohnfläche zählen im 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.

Festsetzungen für talseitig der Erschließungsstraße gelegene Garagen:



Für talseitig der Erschließungsstraße gelegene Garagen, die nach Art 6 Abs. 9 BayBO in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne Abstandsflächen errichtet werden, wird das für die zulässige Wandhöhe maßgebliche Gelände als horizontale Linie festgesetzt. Die Höhenlage der horizontalen Linie wird auf max. 15 cm über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der geplanten Garage festgelegt. Für auf diese Weise hergestellte Garagen gilt:

- Eine Unterkellerung ist zulässig.
- Die entstehenden Räume im Kellergeschoss dürfen nicht als Aufenthaltsräume genutzt werden.
- Eine Nutzung als Dachterrasse ist nicht zulässig.

Nettowohnbauland	1,984 ha	62,2 %
Verkehrsflächen	0,293 ha	9,2 %
Geh- Radweg, Mehrzweckstreifen	0,282 ha	8,9 %
Grünflächen	<u>0,629 ha</u>	<u>19,7 %</u>
Bruttobaufläche / Geltungsbereich	3,188 ha	100,0 %

Nachweis Grundfläche unter einem Hektar

Nettowohnbauland ha	Grundflächenzahl	Grundfläche ha
1,984	0,3	0,595

5. Erschließung

5.1 Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung 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 und in der Kläranlage der Stadt Ellingen behandelt. Regenwasser wird gemäß dem Regelwerk DWA M153 behandelt und gedrosselt nach DWA A 117 in den Vorfluter "Schwäbische Rezat" eingeleitet. Für die Einleitung des Gesamtareals Windhofplateau in den Vorfluter Schwäbische Rezat liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis Az. 45-641-03/1 mit Datum vom 06.05.2019 vor. Die geforderten Ableitungskanäle und Rückhalteteiche wurden bereits hergestellt.

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 m², 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. Immissionsschutz

7.1 Lärmschutz bei Luftwärmepumpen

Immer häufiger entscheiden sich Hausbesitzer bei der Heizung für eine Luft-Wärmepumpe. Daher ist es wichtig, dass die Geräte, vor allem in engen Bebauungssituationen, möglichst leise arbeiten.

Deshalb hat der Betreiber einer Luftwärmepumpe sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlage einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Volllastbetrieb den max. zulässigen Schallpegel zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung (z.B Wohn-, Schlafräume und Kinderzimmer) nicht überschreitet. Soweit benachbarte Wohngrundstücke noch nicht bebaut sind, ist ein Grenzabstand zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung von 3,00 m anzusetzen. Für den Nachweis ist der Schalleistungspegel der Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen aufgrund von Ton- und Informationshaltigkeit mit einem Zuschlag von 6 dB (A) anzusetzen. Mit diesem Ansatz ist für den

Immissionsort ein Schallpegel von ≤ 34 dB (A) einzuhalten. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu kapseln oder einzuhausen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Leitfäden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“ (Auszug Teil III) und „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ verwiesen. Die darin enthaltenen Mindestabstände zwischen Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen in Abhängigkeit vom Schalleistungspegel sind einzuhalten.

7.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an landwirtschaftliche Nutzflächen. Zur Ermöglichung einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mit den damit verbundenen Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen, auch während landwirtschaftlicher Saisonarbeit und zu Nachzeiten, wurden Festsetzungen zur Duldung der landwirtschaftlichen Nutzungen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

8. Naturschutz u. Landschaftspflege

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

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Weißenburg – Gunzenhausen kann die Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange vom 12.07.2017 auch für den Bereich des Baugebiets „Windhofplateau West II“ herangezogen werden. Die Relevanzprüfung liegt als Anlage 2 bei.

9. 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.