

Stadt Ellingen



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

zur

5. Änderung des Bebauungsplans „Am Sommerkeller“ in Stopfenheim



1. Anlass

Auf den bestehenden Bauparzellen sollte eine Nachverdichtung ermöglicht werden um zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum ohne weitere Bodenversiegelung zu schaffen. Überholte Festsetzungen wurden gestrichen und teilweise durch zeitgemäße Festsetzungen ergänzt. Dies entsprach auch dem Wunsch mehrerer Grundstücksbesitzer zur Aufstockung bestehender Wohngebäude zur Mehrgenerationennutzung.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde vom Stadtrat Ellingen in der Sitzung am 17.01.2019 die 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Sommerkeller“ in Stopfenheim beschlossen.

2. Örtliche und planungsrechtliche Gegebenheiten

Das Baugebiet „Am Sommerkeller“ liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Stopfenheim. Im Westen und Norden schließt bestehende Wohnbebauung an. Im Süden ist das neue Baugebiet „Trappfeld“ entstanden. Im Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 4,272 ha.

Die Änderung des Bebauungsplans entspricht dem § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB indem städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen sollen. D. h., in Siedlungsgebieten sind primär Baulücken und leerstehende Gebäude zur Nachverdichtung zu nutzen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wurden lediglich Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung, Dachneigungen, Baufenster geändert. Der Eingriff in die Natur und Landschaft bleibt unverändert.

Zur Berücksichtigung von Lärmimmissionen und zur Wahrung nachbarschaftlicher Belange wurden Festsetzungen für den Betrieb von Luftwärmepumpen und Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen aufgenommen. Die Betreiber haben 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.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

5. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gingen keine rechtsverbindlichen Einwände ein. Fachliche Informationen und Empfehlungen wurden zur Kenntnis genommen und in den Abwägungsprozess einbezogen.

Im Rahmen der Anhörung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden ebenfalls keine rechtsverbindlichen Einwendungen erhoben. Fachliche Informationen und Empfehlungen wurden zur Kenntnis genommen und in den Abwägungsprozess einbezogen.

6. Berücksichtigung in Betracht kommender anderweitiger Planungsalternativen

Die Änderung betrifft das bestehende Baugebiet „Am Sommerkeller“. Da kein Eingriff in bestehende Örtlichkeiten erfolgte, besteht kein Bedarf zur Berücksichtigung von Planungsalternativen.

Aufgestellt:

Pleinfeld, den 24.10.2019



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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'W. Hasl', is written over the contact information of the engineering office.

Datum

Walter Hasl, 1. Bürgermeister

Siegel