

Stadt Ellingen



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

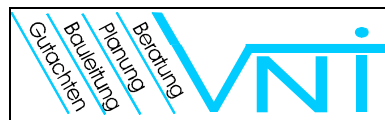
Inhaltsverzeichnis:

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

Anlagen:

1. Artenauswahlliste standortgerechter Pflanzen als Vorschlag
2. Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange vom 12.07.2017
3. Ermittlung des Flächenbedarfs für Ausgleichmaßnahmen
4. Lageplan Ausgleichsfläche A 2

Aufgestellt: Pleinfeld, den 17.01.2019
Ergänzt: Pleinfeld, den 24.10.2019
Ergänzt: Pleinfeld, den 19.12.2019



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 „Karlishof 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.

Aufgrund der Stellungnahmen bei der durchgeführten Behörden- und Bürgerbeteiligung wird auf der Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 b BauGB nicht weiter festgehalten. Die weitere Aufstellung erfolgt nun im Regelverfahren.

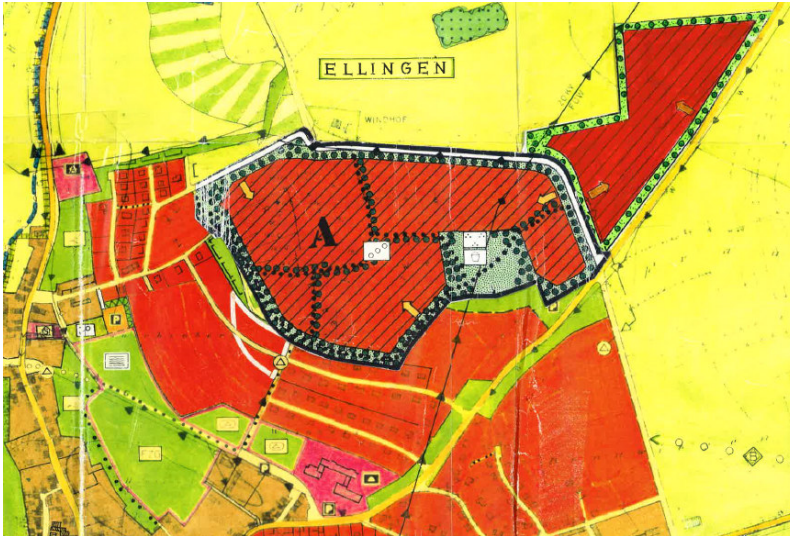
Die durchgeführte Anhörung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange nach § 4. Abs. 2 BauGB sowie die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB werden aufgrund der negativen Stellungnahmen zur Anwendung des § 13 b BauGB als frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB umgedeutet und gewertet.

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt daher im weiteren Fortgang, entsprechend dem Regelverfahren, eine Unterrichtung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Bürgerbeteiligung in Form der Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

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.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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.

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. Möglichkeiten der Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen die städtebaulichen Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. In den Siedlungsgebieten sind somit primär Baulücken und leerstehende Gebäude zur Nachverdichtung zu nutzen.

Dies wurde bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes durch Befragung der Eigentümer von Baulücken im Kernort Ellingen und in den Ortsteilen berücksichtigt. Zusammengefasst ist festzustellen, dass weder Flächen im Kernort noch in den Ortsteilen für die Baulandentwicklung zur Verfügung stehen.

Es besteht jedoch weiterhin hoher tatsächlicher Bedarf an Wohnbauland, welcher die beabsichtigte Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes „Windhofplateau West II“ erforderlich macht.

In den vergangenen Jahren wurden bereits mehrere Wohnbaugebiete ausgewiesen. Im Hauptort Ellingen im Jahr 2016 der Bebauungsplan „Windhofplateau Ost II“ mit einem Geltungsbereich von 1,5 ha und im Jahr 2018 der Bebauungsplan „Windhofplateau West“ mit einem Geltungsbereich von 3,7 ha, im Ortsteil Stopfenheim im Jahr 2016 der Bebauungsplan „Trappfeld“ mit einem Geltungsbereich von 1,3 ha. Die entsprechenden Baugebiete sind alle bereits erschlossen.

Die hierbei entstandenen und der Stadt Ellingen zur Verfügung stehenden Bauparzellen sind bereits alle an Kaufinteressenten und Bauwerber (mit Bauzwang von 3 bzw. 5 Jahren) veräußert worden. Der größte Teil der Bauparzellen ist bereits bebaut bzw. befindet sich im Bau. In den o.g. Baugebieten sind nach derzeitigem Stand noch 3 Parzellen „Windhofplateau Ost II“ bzw. 4 Parzellen „Windhofplateau West“ „verfügbar“. Es handelt sich hierbei um Bauplätze, die sich die früheren Grundstückseigentümer beim Verkauf an die Stadt zurückbehalten haben - für Familienangehörige oder um diese selbst zu veräußern. Über diese Grundstücke kann die Stadt daher nicht verfügen. Die Bebauung im Baugebiet Windhofplateau West steht nachdem die Abmarkung bis Anfang Oktober erfolgt unmittelbar bevor.

Vereinzelt sind in Ellingen in den weiteren Baugebieten noch Baulücken vorhanden, wobei hier in den letzten Monaten bereits mehrere Veräußerungen erfolgt sind. Aktuell ist von rd. 10 - 15 un bebauten Grundstücken auszugehen, die teilweise bereits angeboten werden bzw. bei denen keine Verkaufsabsicht besteht.

Innerstädtische Brachflächen in relevantem Umfang sind in der Stadt Ellingen nicht vorhanden. So wurde in den vergangenen Jahren das Areal der ehem. Baumschule König für Wohnbaugrundstücke erschlossen und vollständig veräußert.

Leerstände in größerem Umfang sind ebenfalls nicht vorhanden, nachdem die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt zuletzt dazu geführt hat, dass entsprechende Objekte innerorts vielfach neue Eigentümer gefunden haben.

Es besteht weiterhin eine große Nachfrage an Wohnbaugrundstücken in Ellingen. Für das aktuell vorliegende Baugebiet Windhofplateau West II weist die Interessenten- bzw. Reservierungsliste aktuell 56 Kaufinteressenten aus – bei geplanten 30 Parzellen.

Diese Entwicklung ist zum einen der Lage Ellingens eingebunden zwischen der Stadt Weißenburg und dem Markt Pleinfeld mit dem dortigen jeweils begrenzten Angebot an entsprechenden Wohnbauflächen als auch den attraktiven Konditionen für die Wohnbauflächen geschuldet.

Die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen wirkt sich auch positiv auf die Entwicklung der Bevölkerungszahlen aus. So konnte von 2015 bis 2019 im Kernort ein Zuwachs von rd. 135 Einwohnern verzeichnet werden.

4. 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.

5. Bauliche Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 1 und § 4 BauNVO ausgewiesen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

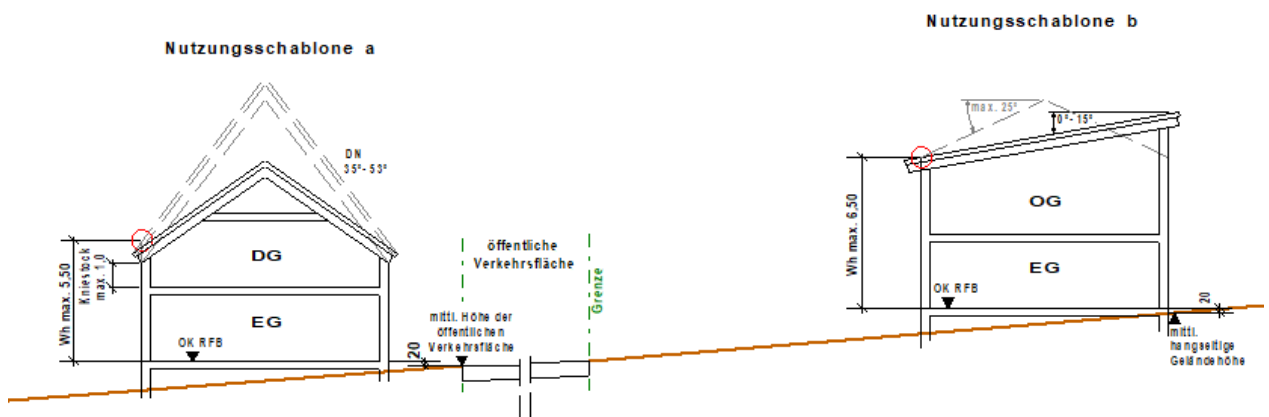
Zulässig (als Obergrenze) sind

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**

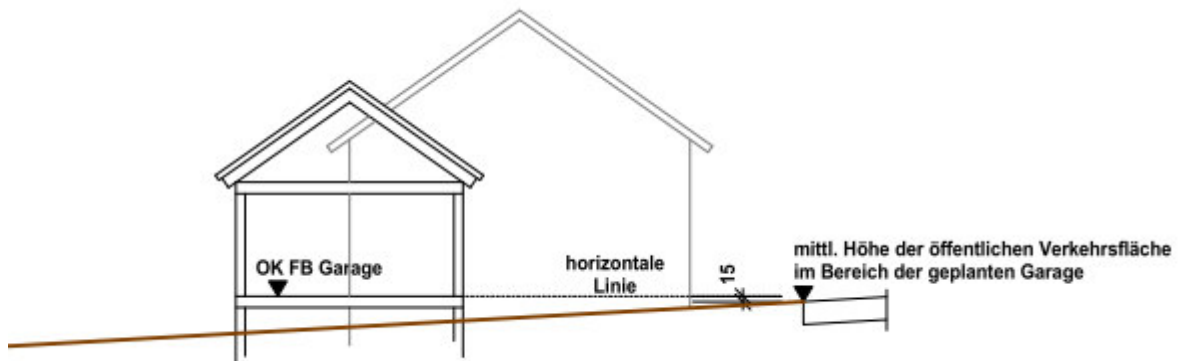
2 Vollgeschosse, davon ein Geschoss im Erdgeschoss und ein Geschoss im Obergeschoss.



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 %

6. Erschließung

6.1 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.

6.2 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.

6.3 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.

6.4 Abfallentsorgung

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

6.5 Stromversorgung

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

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 über die Einhaltung des Schalleistungspegels kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantragsverfahren den Antragsunterlagen beizufügen.

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. Umweltbericht

Gemäß Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU – Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004 ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

Die Festlegung des Untersuchungsumfanges und der Untersuchungsmethode (Scoping) bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur – und Sachgüter) und möglicher Wechselwirkungen erfolgt nach Konsultation der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Im Rahmen des Scopings werden die Informationen in die Umweltprüfung mit einbezogen, die nach dem derzeitigen Wissensstand, den verfügbaren Daten bei den Fachbehörden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden können.

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

8.1.1 Schutzgut Boden

Der Planungsraum liegt in der naturräumlichen Großregion 2. Ordnung dem Fränkischen Keuper Lias Land D 65 und dessen Naturraumeinheiten 111 Vorland der Südlichen Frankenalb im Übergang zur Naturraumeinheit 113 dem Mittelfränkische Becken.

Gemäß der geologischen Karte von Bayern, Kartennummer 6931 Weißenburg, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich der Unteren Sinemur- bis Unteren Pliensbach – Schichten (Lias Alpha 3 bis Gamma = Arietensandstein bis Numismalimergel) und der Oberen Pliensbach Schichten (Lias Delta = Amaltheenton) des Unteren Jura.

Der unmittelbare Geltungsbereich liegt im Bereich der Oberen Pliensbach Schichten mit dunkelgrauem z. T. feinsandigem Tonstein mit Geoden.

Als Untergrund wurde im östlich gelegenen Erschließungsabschnitt Windhofplateau Ost unter 25 cm Oberboden gelber - blauer Lehm mit einer Mächtigkeit bis 3 m mit eingebetteten und darunterliegenden Felsschichten des schwarzen Jura erschlossen.

Durch Flächenbeanspruchung greift das Wohnbaugebiet in das Schutzgut Boden ein, das über Wirkungsketten mit allen anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 3,188 ha, auf der die natürlichen Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Speicher-, Produktions- und Lebensraumfunktion) insbesondere in Bereichen von Flächenversiegelungen und Gebäuden teilweise verloren gehen.

8.1.2 Schutzgut Wasser

Vorfluter für den Geltungsbereich ist die westlich gelegene Schwäbische Rezat. Im Geltungsbereich und seiner Umgebung besteht kein Wasserschutzgebiet.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist auf Grund der geologischen Verhältnisse und der in dem vorangegangenen Bauabschnitt gewonnen Erkenntnisse als schlecht einzustufen.

Durch die geplante Nutzung wird der Oberflächenabfluss erhöht und das Rückhaltevolumen des Bodens sowie die Grundwasserneubildungsrate verringert. Eine Beeinflussung von Fließrichtung und Grundwasserständen kann ausgeschlossen werden. Einen Eintrag von Schadstoffen durch Düngung wird es in Zukunft nicht mehr geben.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete oder oberflächennahes Grundwasser sind durch den Geltungsbereich nicht beeinträchtigt. Niederschlagswasser wird in naturnahe Gräben eingeleitet.

In den Festsetzungen sind Maßnahmen zur Verminderung der Versiegelung und zur Verwendung versickerfähiger Beläge enthalten.

Durch die geplanten Grünordnungsmaßnahmen und Festsetzungen zur Nutzung unversiegelter Flächen, den Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen und Regenwasserrückhalt in Zisternen werden die negativen Beeinträchtigungen des Oberflächenabflusses und der Grundwasserneubildungsrate teilweise ausgeglichen.

8.1.3 Schutzgut Klima/ Luft

Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen +8 und +10 °C. Niederschläge sind in einer Höhe von ca. 650 mm im Jahr zu erwarten.

Ein Einfluss auf die Luftaustauschprozesse für Ellingen ist aufgrund der exponierten Lage nicht zu erwarten. Durch die geplante Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt

8.1.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

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.

Biotische Umweltfaktoren

Pflanzenarten

Das geplante Wohnbaugebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Strukturen für gehölnistende Vögel sind im Wiesenbereich nicht gegeben. Arten der bodenbrütenden Vögel sind aufgrund der intensiven Bewirtschaftung auszuschließen.

Eine Beschädigung oder Zerstörung von Standorten von Pflanzen des Anhang IV der FFH Richtlinie kann ausgeschlossen werden. Ein Verbotstatbestand ist deshalb nicht gegeben.

Tierarten

Durch den Eingriff erfolgt keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen. Wesentliche Lebensräume für Tierarten des Anhang IV der FFH Richtlinie können ausgeschlossen werden. Ein Verbotstatbestand ist demnach nicht gegeben.

In Bayern vorkommende, nach BNatSchG streng geschützte Pflanzen und Tierarten sind im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht nachgewiesen und finden dort auch keine geeigneten Lebensräume.

Im geplanten Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.

8.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)

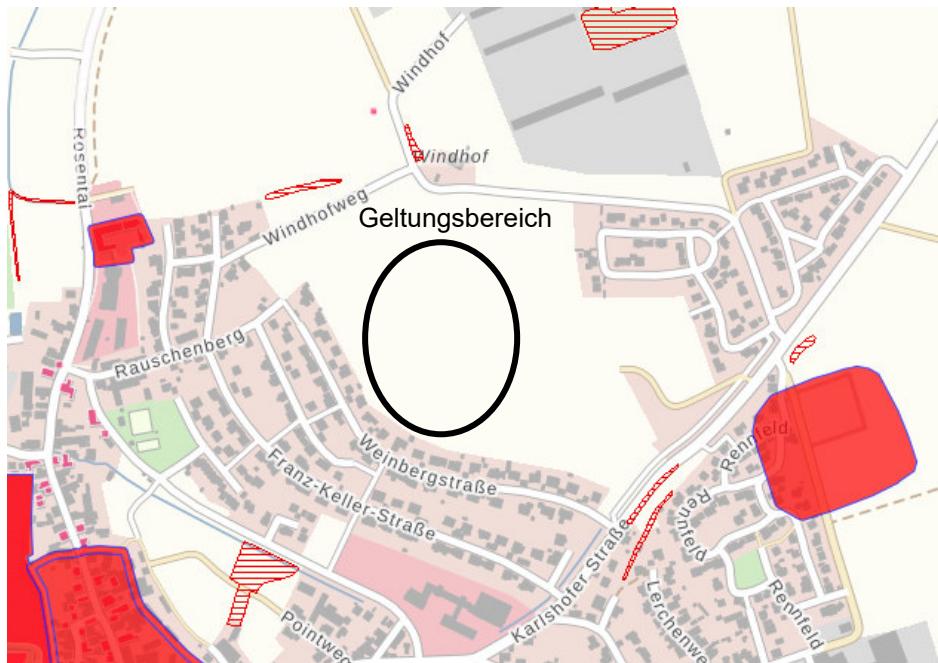
Anlagenbezogene Immissionen aus dem Wohnbaugebiet, die angrenzende Nutzungen unzulässig beeinträchtigen, sind nicht zu erwarten. Im Zusammenhang mit dem geplanten Baugebiet Windhofplateau West II und der weiteren geplanten Bauabschnitte entstehen wohnortnahe öffentliche Grünflächen mit hohem Freizeitwert. Benachbarte Nutzungen entsprechen dem Gebietscharakter des geplanten Baugebietes. In die Festsetzungen wurden Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung durch Begrünung nicht überbauter Flächen mit Pflanzgebot für einheimische Laubbäume vorgesehen.

8.1.6 Schutzgut Landschaft

Der Bereich des geplanten Baugebietes schließt an ein bestehendes Baugebiet an. Straßenzüge werden an das bestehende Gelände angepasst. Die Fernwirksamkeit nach Westen wird im Rahmen der weiteren Bauabschnitte durch eine geplante Randeingrünung verbessert.

8.1.7 Kultur- und Sachgüter

Im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter sind durch den Bebauungsplan keine Auswirkungen zu erwarten. In näherer Umgebung befindet sich keine siedlungsgeschichtlich bedeutende Bausubstanz. Bau- und Bodendenkmäler, bauliche Ensembles oder markante Einzelbäume sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.



Auszug aus dem
Bayernatlas
Themenkarte
Planen und Bauen /
Umwelt
(rot:
Bodendenkmal, rot
schraffiert:
Biotopkartierung)

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange wurde abgestimmt, dass vor Beginn der Erschließungsarbeiten eine Einbindung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Bayerische Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung praktische Denkmalpflege - Bau- und Kunstdenkmäler - erfolgt. Unter Beteiligung des BLFD werden dann Bodenerkundungen im Hinblick auf Bodendenkmäler durchgeführt. Der Umfang der Arbeiten wird dabei vor Ort abgestimmt werden.

In den textlichen Festsetzungen wurden zudem bereits die allgemeinen Hinweise nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDschG aufgenommen.

8.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter eine intensive genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche bleiben.

8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Wasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Klima/ Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärm Immissionen)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Landschaft	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

9. Grünordnung, Naturschutz u. Landschaftspflege

Zur Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft und Einbindung der Bauwerke in das Landschaftsbild sind grünordnerische Maßnahmen notwendig. Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung tragen der besonderen landschaftlichen Situation Rechnung und sind über die textlichen Festsetzungen verbindlich geregelt.

Nach § 18 Abs.1 BNatSchG ist, soweit bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches,

Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich in der Bauleitplanung durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen.

Grundlage der naturschutzfachlichen Beurteilung ist das Bundesnaturschutzgesetz sowie das Bayerische Naturschutzgesetz. Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Bayer. STMLU) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung von Januar 2003).

9.1 Konfliktanalyse und Eingriffsintensität

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehen eine Reihe von Wirkungen auf das Umfeld aus, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Nutzungsfähigkeit der schützenswerten Naturgüter beeinträchtigen können. Hierbei ist zwischen baubedingten, anlagebedingten und nutzungsbedingten Auswirkungen zu unterscheiden. Mögliche Auswirkungen sind nachfolgend stichpunktartig genannt.

Baubedingte Auswirkungen:

- Bodenverdichtung im Arbeitsbereich
- Störungen durch den Baubetrieb
- Gefährdung des offenen Bodens und des Grundwassers durch Maschinenbetriebsstoffe
- Verminderte Grundwasserneubildung

Anlagebedingte Auswirkungen:

- Flächenentzug durch Nutzungsumwandlung
- Versiegelung des Untergrundes
- Veränderung des Landschaftsbildes
- Teilweiser Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Speicher-, Produktions- und Lebensraumfunktion)

Betriebsbedingte Auswirkungen:

- Einwirkungen aus Verkehr

9.1.1 Bauliche Anlagen

Durch Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich 30 Bauparzellen, auf denen Wohn- und Nebengebäude errichtet werden. Die Verkehrserschließung erfolgt über eine befestigte Erschließungsstraße. Wasser der befestigten Flächen wird, soweit es nicht auf den Parzellen versickert, im Trennsystem abgeleitet.

9.2 Eingriffsminimierung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

9.2.1 Gesetzliche Rahmenbedingungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Um der gesetzlichen Erfordernis, die sich aus den § 15 des BNatSchG ergibt, genüge zu tun, stehen drei Gruppen von Maßnahmen zu Verfügung.

Vermeidung:

An erster Stelle steht, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sind. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Ausgleich:

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen)

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Ersatz:

Anstelle des Ausgleichs ist es auch möglich, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)

Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

9.2.2 Begründung der Beeinträchtigung, Flächenalternativen und Konfliktminimierung -

Der gewählte Geltungsbereich bietet sich durch die Anbindung an die bestehenden Wohnbaustrukturen, der bestehenden Ausgangssituation sowie der Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und der im Umfeld bestehenden Infrastruktur als besonders geeignet an.

Einen Beitrag zur Eingriffsminimierung leisten folgende Punkte:

- Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens bleibt aufgrund der Festsetzungen zu den Flächenbefestigungen und der Nutzung nicht überbauter Flächen zum Teil erhalten bzw. wird im Bereich der Grün- und Ausgleichsflächen verbessert.
-
- Durch die angestrebte teilweise Versickerung des anfallenden Regenwassers wird die Grundwasserneubildung positiv beeinflusst.
- Der Schadstoff- u. Nährstoffeintrag aus der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung entfällt.
- Die Nutzung wird in den Bereichen der öffentlichen Grünflächen im Vergleich zu den bestehenden Ackerflächen extensiviert.
- Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.
- Versorgungsleitungen bestehen in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches. Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung wurden bereits für die Flächenerweiterung dimensioniert.
- Herzustellende Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden gebündelt.
- Durch die Festsetzungen zur Bebauung erfolgt ein sparsamer Umgang mit dem Boden.
- Gemäß den Festsetzungen zur Grünordnung sind nicht überbaute Parzellenflächen zu begrünen und Baumpflanzungen verbindlich.
- Verwendung wassergebundener Beläge für Geh- u. Radwege.
- Randeingrünung und Durchgrünung des Geltungsbereiches.

9.3 Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan ist ein Eingriff im Sinne des § 15 BNatSchG verbunden. Dieser Eingriff wird ermittelt und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Grundlage für die Ausgleichsflächenberechnung ist die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in der ergänzten und erweiterten Fassung vom Januar 2003.

Zur Anwendung kommt hier Punkt 3.2 Vorgehen nach dem Regelverfahren in vier Arbeitsschritten.

Als Kompensationsfaktor wird, entsprechend der Abb. 7 des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, sowie aufgrund der im B-Plan enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen durch Festsetzungen zur Grundwasserneubildung, Regenwasserrückhaltung und stofflichen Reinigung, Verminderung Schadstoffeintrag aus landwirtschaftlicher Nutzung, Lage außerhalb von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut, Arten und Lebensräume, Bündelung von Versorgungsleitungen, sowie Festsetzungen zur Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und einem niedrigen bis mittlerem Versiegelungsgrad für die Kategorie I Gebiete mit geringer Bedeutung der Faktor 0,35 gewählt.

Gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches und dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen kann der Ausgleich sowohl auf dem Baugrundstück selbst als auch auf einem anderen Grundstück im oder außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt werden. Durch die Stadt Ellingen wurde eine teilweise Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs festgelegt.

Gemäß Tabelle zur Ermittlung des Flächenbedarfs für Ausgleichsmaßnahmen ist ein Flächenbedarf für Ausgleichsmaßnahmen von 0,8957 ha erforderlich. (siehe Anlage 3 zur vorliegenden Begründung)

9.4 Durchgrünung Baugebiet / Ausgleichsflächen

9.4.1 Öffentliche Grünflächen mit Baumpflanzung ca. 1.290 m²

Ursprünglicher Bestand:

Intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche

Beschreibung:

Pflanzung von 12 Hochstämmen im Bereich öffentlicher extensiv gemähter Grünflächen.

Entwicklungskonzept:

Herstellung Baumscheiben mit Baumsubstrat „A“.

Baumpflanzung von 14 Bäumen Kategorie I

Pflanzenmindestanforderung: 3xv, Hochstamm, StU12

2 Stück	Acer platanoides Cleveland	Schmalkroniger Spitzahorn
2 Stück	Corylus Columna	Baumhasel
2 Stück	Carpinus betulus fastigiata	Säulenhainbuche
4 Stück	Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum
2 Stück	Parrotia persica Vanessa	Eisenholzbaum

Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Erhaltungspflege

9.4.2 Ausgleichsfläche A1 6.000 m² Randeingrünung b = ca. 25 m mit Baumpflanzung

Ursprünglicher Bestand:

Intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche

Beschreibung:

Entwicklung der landwirtschaftlichen Nutzfläche zum artenreichen Extensivgrünland mit Baumpflanzung. Das artenreiche Extensivgrünland der mäßig trockenen bis mäßig feuchten Standorte umfasst im Wesentlichen die Glatt- und Goldhafervegetation, die sich jedoch erst entwickeln muss.

Glatt- und Goldhaferwiesen besitzen eine wesentlich höhere Bestandsdichte (bis 3000 Pflanzenindividuen/m² als intensiv bewirtschaftete Grün- und Wiesenflächen und eine dreifach höhere Artenzahl an Pflanzen. Sie bieten vielen Widderchen und Tagfaltern Lebensraum und insbesondere Braunkehlchen und Wiesenpieper sind dort vorzufinden. Die artenreichen Extensivgrünflächen tragen mit ihren jahreszeitlich verschiedenen Blühaspekten wesentlich zur Belegung des Landschaftsbildes bei.

Außer dem Erhalt der Artenvielfalt dient Extensivgrünland auch dem Grundwasser- und Gewässerschutz.

Merkmale und Auflagen:

- Jährliche Mahd und Abtransport des Schnittgutes. Für den Artenschutz der Schmetterlinge und Käfer ist, soweit eine Pflege durch Mahd erfolgt, ein später Schnittzeitpunkt zu wählen und ca. 20 % des Bestandes stehen zu lassen.
- Kein Einsatz von mineralischem Stickstoff und von Gülle.
- Kein Einsatz von Pestiziden.

Entwicklungskonzept:

Abtrag bzw. Minderung der Humusschicht, Initialsaat mit 5 g/m² autochtoner Saatgutmischung 7.1.2 Extensivgrasmischung mit Kräutern. Partielle Flächenanteile mit Blümmischung. Entwicklung einer Pflanzengemeinschaft durch Anflug und durch Sukzession.

Für den Artenschutz der Schmetterlinge und Käfer ist, soweit eine Pflege durch Mahd erfolgt, ein später Schnittzeitpunkt zu wählen und ca. 20 % des Bestandes stehen zu lassen.

Baumpflanzung von 21 Bäumen Kategorie I

Pflanzenmindestanforderung: 3xv, Hochstamm, StU12

3 Stück	Acer platanoides	Spitzahorn
2 Stück	Juglans regia	Walnuß
2 Stück	Pyrus pyraister	Wildbirne
2 Stück	Prunus avium	Vogelkirsche

Obstbäume

4 Stück	Malus domestica	Apfel	verschieden hist. Sorten
4 Stück	Pyrus communis	Birnbaum	versch. hist. Sorten
4 Stück	Cydonia oblonga	Quitte	versch. hist. Sorten

Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Erhaltungspflege

9.4.3 Ausgleichsfläche A2

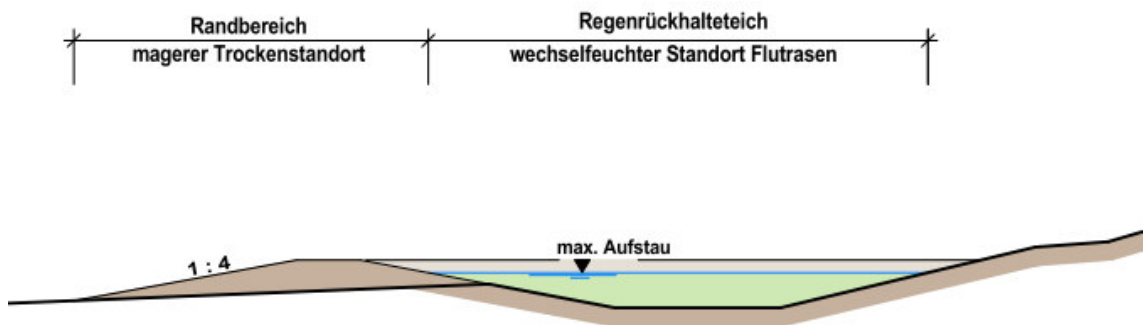
3.000 m² extensiv genutzte Flutrasenfläche im Bereich Regenrückhalteteich und Ableitungsgraben im Planblatt Anlage 4 als Ausgleichsfläche A2 bezeichnet

Ursprünglicher Bestand:

Intensiv genutzte landwirtschaftliche Wiesenfläche

Beschreibung:

Extensiv genutzter Wiesenstandort mit wechselfeuchten Bereichen und teilweisem Flutrasen. Die Sohle des Regenwasserklär- und Regenwasserrückhalteteiches sowie der naturnah gestalteten Ableitungsgraben werden bei Regenereignissen, bedingt durch eine Abflussdrosselung, zeitweise überflutet. Dadurch entstehen wechselfeuchte Standorte. Nach den Regenereignissen stellen sich insbesondere in den Randbereichen schnell trockenere Verhältnisse ein. Im Tiefpunkt des Beckens und im Ableitungsgraben herrschen beständig feuchte Verhältnisse. Böschungen und Randbereiche bilden magere Trockenstandorte. Die Ausgleichsfläche ist über den Ableitungsgraben mit dem nördlich gelegenen Schilfbiotop vernetzt.



In den ständig feuchten Bereichen ist eine Schilfausbreitung zu erwarten.

Die vorherrschende Vegetation im wechselfeuchten Bereich bilden ausläuferbildende Pflanzen wie *Agrostis stolonifera* (Weißes Straußgras), *Ranunculus repens* (Kriechender Hahnenfuß) und *Alopecurus geniculatus* (Knick- Fuchsschwanz). Je nach Jahresniederschlag kommen auch *Cnidium dubium* (Gewöhnliche Brennholde); *Gratiola officinalis* (Gottes – Gnadenkraut) und *Viola persicifolia* Grabenveilchen *Caltrha palustris* (Sumpfdotterblume) vor.

In den Trockenbereichen der Ränder entwickeln sich *Agrostis stolonifera*, *Alopecurus geniculatus* *Oenanthe fistulosa*, und die bereits erwähnten *Agrostis stolonifera* (Weißes Straußgras), *Ranunculus repens* (Kriechender Hahnenfuß) und *Alopecurus geniculatus* (Knick- Fuchsschwanz).

Eine Vielzahl von Vögeln wie der Wiesenpieper (*Anthus pratensis*) Schafstelze (*Motacilla flava*), Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*) nutzen Flutrasenbiotope als Nahrungs- und Lebensraum. Von den wirbellosen Tieren sind bevorzugt Schrecken wie der gemeine Grashüpfer (*Chorthippus parallelus*), Weißrandiger Grashüpfer (*Chorthippus albomarginatus*) und Tagfalter wie der Randring-Perlmutterfalter (*Boloria eunomia*), Storchschnabel-Bläuling (*Eumedonia eumedon*), Brauner Feuerfalter (*Lycaena tityrus*) anzutreffen. In Schilfbereichen leben Rotkehlchen, Blaumeise, Fitis, Zilpzalp, Mönchs- und Gartengrasmücke.

Auch Amphibien (Erdkröten, Grünfrösche) nutzen wechselfeuchte Bereiche. Ringelnattern sind unsere einzigen Schlangen, die regelmäßig Wasserlebensräume zur Nahrungssuche nutzen.

Entwicklungskonzept:

Herstellung Bodenrelief mit sandiger dünner Humusschicht. Begrünung teilweise durch Sukzession Umwandlung Pflanzengemeinschaft durch Anflug und durch Sukzession.

Pflege:

Mahd 1 x pro Jahr. Später Zeitpunkt mit Abfuhr des Mähgutes. Beweidung durch Schafe.

10. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

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