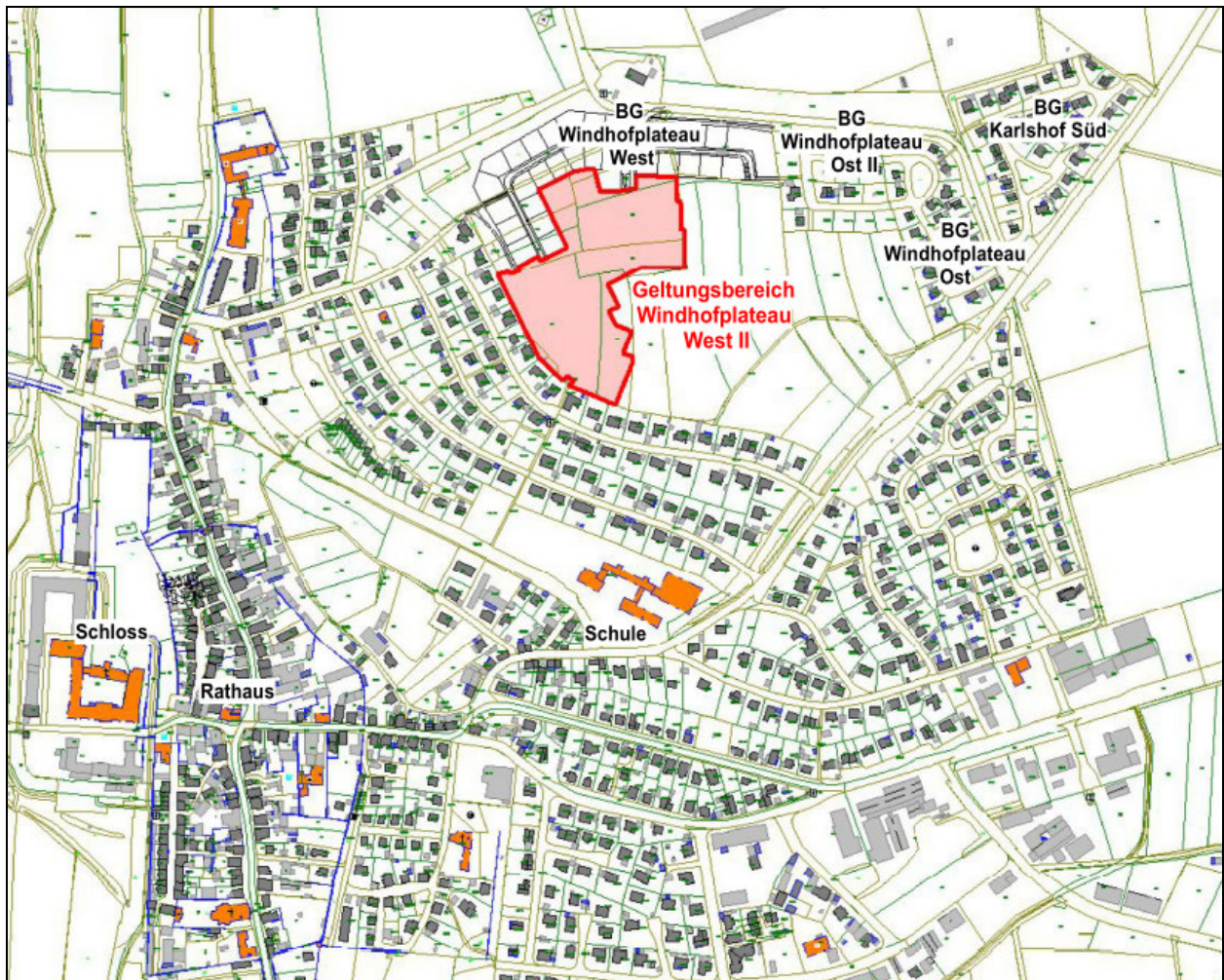


Stadt Ellingen



Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Baugebiet „Windhofplateau West II“



1. Anlass

Die enorm schnelle Vermarktung der benachbarten Baugebiete „Karlishof Süd“, „Windhofplateau Ost“, „Windhofplateau Ost II“ und „Windhofplateau West“ sowie die anhaltend hohe Nachfrage an Baugrund haben den Stadtrat Ellingen in seiner öffentlichen Sitzung am 17.01.2019 veranlasst, die Aufstellung des Bebauungsplans „Windhofplateau West II“ zu beschließen.

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

2. Örtliche und planungsrechtliche Gegebenheiten

Das Baugebiet liegt auf der Hochfläche Windhofplateau im Norden des Stadtgebietes und hat eine Größe von ca. 3.188 ha. Die Ausweisung erfolgte in Abstimmung mit dem Gesamtkonzept und mit den im Eigentum der Stadt Ellingen befindlichen Grundstücke.

Das Baugebiet „Windhofplateau West II“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Umweltbericht erstellt, die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter untersucht und der erforderliche Ausgleich ermittelt. Ebenfalls wurde eine Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange durchgeführt.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung / Lärm), Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter waren nicht gegeben oder gering, da sich die Nutzungsart nicht nennenswert auswirkt.

Die bei der Umsetzung des Bebauungsplans entstehenden Eingriffe werden durch die getroffenen Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen und Entwässerung im Trennsystem ausgeglichen. Der naturschutzrechtliche Eingriff wurde unter Anwendung des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft ermittelt und mit den Ausgleichsflächen A 1 und A 2 ausgeglichen.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

5. Berücksichtigung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Aufgrund der rechtsverbindlichen Einwendungen zur Anwendung des § 13 b BauGB wurde die durchgeführte Anhörung der Behörden bzw. Träger öffentlichen Belange als frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB umgedeutet und gewertet.

Die Einwände aus landesplanerischer Sicht wurden in der Auswertung behandelt mit dem Ergebnis, dass im Stadtgebiet Ellingen keine geeigneten Potentiale der Innenentwicklung zur Verfügung stehen.

Fachliche Hinweise des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege zu Bodendenkmäler und Hinweise zu Grenzabständen zu landwirtschaftlichen Flächen wurden in die textlichen Hinweise aufgenommen.

Fachliche Informationen und Empfehlungen im Rahmen der ersten Anhörung wurden zur Kenntnis genommen und in den Abwägungsprozess einbezogen.

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte 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.

Im Rahmen der o.a. Anhörung erhob die Untere Naturschutzbehörde rechtsverbindlichen Einwendungen hinsichtlich der Berechnung des Ausgleichsbedarfs. Der Ausgleichsbedarf wurde entsprechend der Forderung der UNB neu ermittelt. Die Ausgleichsflächen wurden entsprechend angepasst.

Gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes kann die Abwasserbehandlungsanlage nach Stand der Technik nicht sichergestellt werden. Die Planungen für den Neubau der Kläranlage Ellingen wurden zwischenzeitlich eingereicht und die Umsetzung der Maßnahme soll zügig durchgeführt werden, womit die Voraussetzung für die Erschließung von Wohnbauflächen bis zu deren Aufsiedlung gegeben ist.

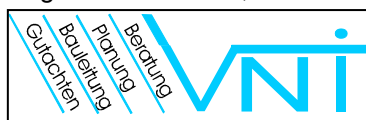
Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege wies darauf hin, dass an der Einstufung des Baugebiets als Vermutungsfläche festgehalten wird. Es wurde festgelegt, dass das weitere Vorgehen mit dem zuständigen Gebietsreferenten besprochen wird und das vor Beginn der Erschließungsarbeiten Bodenerkundungen unter Einbeziehung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Hinblick auf Bodendenkmäler durchgeführt werden.

Fachliche Informationen und Empfehlungen im Rahmen der zweiten Anhörung wurden zur Kenntnis genommen und in den Abwägungsprozess einbezogen.

6. Berücksichtigung in Betracht kommender anderweitiger Planungsalternativen

Aufgrund der Abstimmung mit dem Gesamtkonzept, der Ausweisung auf Grundstücken, die sich im Eigentum der Stadt Ellingen befinden, sowie dem Anschluss an bestehende Wohnbaugebiete kommen anderweitige Planungsalternativen nicht in Frage.

Aufgestellt: Pleinfeld, den 19.12.2019



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

Datum

Walter Hasl, 1. Bürgermeister

Siegel