

**Stadt Ellingen - Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Vorhabens
„NEUBAU EINES ÄRZTEHAUSES“, Fl.- Nr. 787/150 (TF) und 787/45 (TF), Gemarkung Ellingen**

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

| Ifd. Nr. | Behörde/Stellungnahme vom | Stellungnahme | Betroffene Schutzgüter |
|----------|--|--|---|
| 1. | Landratsamt Weißenburg Gunzenhausen vom 08.10.2020 | <p>A) Rechtsverbindliche Einwendungen: keine</p> <p>B) Es werden folgende fachliche Informationen und Empfehlungen vorgebracht:</p> <p>Untere Naturschutzbehörde: Die Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 828, Gmkg. Ellingen, ist an das Ökoflächenkataster Hof zu melden. Die Untere Naturschutzbehörde ist hierüber zu informieren.</p> <p>Technische Wasserwirtschaft [...]: 1. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen Mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerung von Heizöl, Wärmepumpen) darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann. Beim Bau entsprechender Vorhaben ist das WHG und BayWG; hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen die AwSV (Anlagenverordnung) zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maß-nahmen sind im Rahmen der Bauanträge detailliert darzustellen. 2. Standortverhältnisse, u. a.: Die weiteren, wasserwirtschaftlich relevanten Sachverhalte (Siedlungsentwässerung, u. a.) sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach als zuständiger Träger öffentlicher Belange abzuklären.</p> <p>C) Keine Äußerungen oder Einwände: Kreisbaumeister, untere Immissionsschutzbehörde und Kommunalaufsicht wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt und haben keine Einwände erhoben oder sich inhaltlich nicht geäußert. Von Seiten des Sachgebiets Bauleitplanung erfolgt keine Äußerung.</p> <p>Das Planungsbüro Eisenberger-Streb erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme. Sofern nicht ausdrücklich gewünscht, erfolgt keine Übersendung dieses Schreibens per Post.</p> <p>Das Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen ist über den Verfahrenfortgang auf dem Laufenden zu halten.</p> | <p>Schutzgut Boden</p> <p>Schutzgut Landschaft/Fläche</p> <p>Schutzgut Tiere und Pflanzen</p> <p>Schutzgut Wasser</p> |

**Stadt Ellingen - Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Vorhabens
„NEUBAU EINES ÄRZTEHAUSES“, FI.- Nr. 787/150 (TF) und 787/45 (TF), Gemarkung Ellingen**

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

| Ifd. Nr. | Behörde/Stellungnahme vom | Stellungnahme | Betroffene Schutzgüter |
|----------|--|--|--|
| 2. | Wasserwirtschaftsamt Ansbach vom 14.09.2020 | <p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen: Durch die geplante Änderung soll eine Mischbebauung auf einer Fläche ermöglicht werden, die bisher für den Gemeingebrauch bestimmt war.</p> <p>1. Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen</p> <p>2. Grundwasser Amtliche Grundwasserstände liegen im Planungsbereich nicht vor. Aufgrund der örtlichen Topographie sowie Geologie (Feuerletten im Norden und Burgsandstein im Süden) ist zumindest im Süden von niedrigen Grundwasserflurabständen auszugehen. Insbesondere im Bereich des Feuerlettens kann lokal Schichtwasser oder Stauwasser auftreten. Bei der Unterkellerung von Gebäuden sind dann dafür bauliche Vorkehrungen zu treffen.</p> <p>3. Trinkwasserversorgung Die öffentliche Trinkwasserversorgung für das Plangebiet kann durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadt Ellingen und den Fernwasserbezug über den ZV WFW zuverlässig sichergestellt werden.</p> <p>4. Abwassersituation Der Stadt Ellingen ist seit mehreren Jahren bekannt, dass durch die bestehende Kläranlage Ellingen die Abwasser- und Mischwasserbehandlung nach dem Stand der Technik nicht sichergestellt werden kann. Unterdessen ist das wasserrechtliche Verfahren für den Kläranlagenneubau abgeschlossen. Im Sinne des § 55 WHG ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Trennsystem zu entwässern. Lediglich wenn nachvollziehbar nachgewiesen werden kann, dass ein Trennsystem aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht realisierbar ist, wäre ausnahmsweise die Entwässerung im Mischsystem vertretbar. Die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung für das Baugebiet ist erst nach Inbetriebnahme der neuen Kläranlage und der Sanierung der Mischwasserbehandlung gegeben. Der Bau der Kläranlage sowie die Sanierung der Mischwasserbehandlung sollten zeitnah entsprechend der Auflagen in den Wasserrechtsbescheiden erfolgen um die technischen und rechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben zu erfüllen.</p> <p>5. Altlasten Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs sind uns keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.</p> | <p>Schutzgut Boden</p> <p>Schutzgut Wasser</p> |

**Stadt Ellingen - Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Vorhabens
„NEUBAU EINES ÄRZTEHAUSES“, FI.- Nr. 787/150 (TF) und 787/45 (TF), Gemarkung Ellingen**

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

| Ifd. Nr. | Behörde/Stellungnahme vom | Stellungnahme | Betroffene Schutzgüter |
|----------|-------------------------------------|---|---|
| 3. | N-ERGIE Netz GmbH vom 21.09.2020 | <p>in der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Die Bestandspläne enthalten Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH und besitzen nur informellen Charakter. Zusätzlich zu den auf den überlassenen Plänen bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig. Der Geltungsbereich wird von unserer Gasleitung und unserer 20 kV-Kabeltrasse durchquert. Zwischen einer Bebauung und unseren Leitungen ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand nicht eingehalten werden können, sind unsere Leitungen auf Kosten des Verursachers, soweit nichts anderes vertraglich geregelt ist, umzulegen. Ansprechpartner: Für unsere Gasleitung ist unser Netzmanager [...] und für unsere 20 kV-Kabeltrasse unser Netzmanager [...] Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten. Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden. Eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist grundsätzlich möglich. Voraussetzung ist eine Vereinbarung der Kostenübernahme mit dem Erschließungsträger. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen. In der Ausgleichsfläche Gemarkung Ellingen Flur-Nr.: 828 befinden sich keine Versorgungsanlagen unseres Unternehmens. Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.</p> | <p>Schutzgut Boden</p> <p>Schutzgut Landschaft/Fläche</p> |

**Stadt Ellingen - Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Vorhabens
„NEUBAU EINES ÄRZTEHAUSES“, FI.- Nr. 787/150 (TF) und 787/45 (TF), Gemarkung Ellingen**

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

| Ifd. Nr. | Behörde/Stellungnahme vom | Stellungnahme | Betroffene Schutzgüter |
|----------|---|--|---|
| 4. | <p>Deutsche Telekom Technik GmbH vom 01.10.2020</p> | <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben W87275643, [...] vom 11.09.2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir um erneute Beteiligung.</p> <p><u>(nachrichtlich: Stellungnahme vom 18.11.2019 zum Flächennutzungsplan)</u></p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i, S. v. 5 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben, Zu der o, g, Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><i>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</i></p> <p><i>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</i></p> <p><i>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</i></p> <p><i>Wir werden zum Bebauungsplan 1. Änderung des Bebauungsplanes „Von Hornstein Straße“ noch detaillierte Stellungnahme abgeben.</i></p> <p><i>Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen</i></p> | <p>Schutzgut Boden</p> <p>Schutzgut Landschaft/Fläche</p> |
| 5. | <p>Vodafone GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 28.09.2020</p> | <p>wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> | <p>Schutzgut Boden</p> <p>Schutzgut Landschaft/Fläche</p> |

**Stadt Ellingen - Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Vorhabens
„NEUBAU EINES ÄRZTEHAUSES“, FI.- Nr. 787/150 (TF) und 787/45 (TF), Gemarkung Ellingen**

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

| Ifd. Nr. | Behörde/Stellungnahme vom | Stellungnahme | Betroffene Schutzgüter |
|-----------------|--|---|---|
| 6. | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weißenburg vom 23.09.2020 | aus landwirtschaftlicher und forstlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes / die vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes „Von Hornstein Straße“ zum Bau eines Ärztehauses in Ellingen | Schutzgut Boden Schutzgut Landschaft/Fläche Schutzgut Tiere und Pflanzen |
| 7. | Amt für Landwirtschaft Entwicklung Mittelfranken vom 14.09.2020 | aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen die vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes „Von Hornstein Straße“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Vorhabens „Neubau eines Ärztehauses“ der Stadt Ellingen keine Bedenken. | Schutzgut landschafts-, Regional-, Landes- und weitere Planung |
| 8. | Handwerkskammer für Mittelfranken vom 16.09.2019 | 2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach §1 Abs. 4 BauGB auslösen Beachtung der Belange der Wirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB. 2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands Keine eigenen Planungen und Maßnahmen 2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall In der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) Einwendungen: Keine Rechtsgrundlagen: entfällt Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen und Befreiungen): entfällt | Schutzgut Landschafts-, Regional-, Landes- und weiterer Planungen |

**Stadt Ellingen - Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Vorhabens
„NEUBAU EINES ÄRZTEHAUSES“, FI.- Nr. 787/150 (TF) und 787/45 (TF), Gemarkung Ellingen**

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

| Ifd. Nr. | Behörde/Stellungnahme vom | Stellungnahme | Betroffene Schutzgüter |
|----------|---|--|--|
| 9. | Industrie- und Handelskammer Nürnberg vom 06.10.2020 | nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen grundsätzlich keine Einwände gegen die o.g. Planung bestehen. Durch die Ausweisung des Ärztehauses sind derzeit keine nachteiligen Auswirkungen für die Wirtschaft zu erwarten. | Schutzgut Landschafts-, Regional-, Landes- und weiterer Planungen |
| 10. | Kreisheimatpfleger vom 23.09.2020 | Aus Sicht des Vereins Naturpark Altmühltal (Südliche Frankenalb) bestehen keine Einwände und Bedenken gegen das o.g. Vorhaben | Schutzgut Landschafts-, Regional-, Landes- und weiterer Planungen |
| 11. | Regierung v. Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde vom 09.10.2020 | die Stadt Ellingen beabsichtigt eine derzeit ausgewiesene Baufläche für den Gemeinbedarf in eine gemischte Baufläche zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Ärztehauses zu ermöglichen. Hierzu soll der Bebauungsplan „Von Hornstein Straße“ und im Parallelverfahren gemäß §8 Abs.3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert werden. Das Vorhaben wurde bereits im Verfahren nach §4 Abs.1 BauGB von Seiten der Höheren Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 18.12.2019 (Az. RMF-SG24-8314.01-193-1-17/ RMF-SG24-8314.01-193-12-2) beurteilt. Gegenüber dem Vorentwurf vom 07.11.2019 wurde u.a. der Geltungsbereich verkleinert und der städtebauliche Entwurf überarbeitet. Die Stellungnahme vom 18.12.2019, wonach das Vorhaben mit dem Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern in Einklang steht, wird aufrechterhalten. Aus landesplanerischer Sicht werden auch weiterhin keine Einwendungen gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erhoben. | Schutzgut Landschafts-, Regional-, Landes- und weiterer Planungen |
| 12. | Regionaler Planungsverband Westmittelfranken vom 09.09.2020 | aus der Sicht des Regionalen Planungsverbandes Westmittelfranken werden gegen das o.g. Vorhaben keine Einwendungen erhoben. | Schutzgut Landschafts-, Regional-, Landes- und weiterer Planungen |

Stadt Ellingen - Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Vorhabens

„NEUBAU EINES ÄRZTEHAUSES“, Fl.- Nr. 787/150 (TF) und 787/45 (TF), Gemarkung Ellingen

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

| Ifd. Nr. | Behörde/Stellungnahme vom | Stellungnahme | Betroffene Schutzgüter |
|----------|--------------------------------------|--|--|
| 13. | Private Stellungnahme vom 07.10.2020 | <p>Durch die geplanten massiven Änderungen des o.g. Bebauungsplans, aber auch des o.g. Flächennutzungsplans kommt es zu gravierenden Nachteilen für die Anlieger und somit auch für [...] des Grundstück [...] in 91792 Ellingen.</p> <p>[...] möchte[...] anmerken, dass in einem Mischgebiet schon einmal 10 dB Lautstärke mehr erlaubt sind als in einem reinen Wohngebiet und 5 dB mehr als in einem allgemeinen Wohngebiet, was dazu führt, dass ein erheblich höherer Lärmpegel im geplanten Mischgebiet zulässig ist als in einem Wohngebiet! Da dieses Mischgebiet weitgehend von Wohnbebauung umgeben ist, [...] der Meinung, dass vorhersehbar ist, dass die umliegende Wohnbebauung alleine durch die vorhersehbar zunehmende (Verkehrs-)Lärmbelastung erheblich beeinträchtigt werden wird.</p> <p>[...]</p> <p>Zusammengenommen wird sich durch die für dieses Grundstück viel zu dichte Bebauung und intensive Nutzung definitiv eine enorme Zunahme der Verkehrsbelastung sowohl für die Heinrich-von-Hornstein-Straße, als auch für die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 787/150 (TF) und 787/45 (TF) ergeben.</p> <p>Nicht berücksichtigt wurde bei den bisherigen Planungen ganz offensichtlich, dass alleine für die Bewohner von 6 bis 8 Eigentumswohnungen mit einem Bedarf an mindestens 12 bis 16 Parkplätzen zu rechnen ist, wenn man davon ausgeht, dass jeder Haushalt im Schnitt zwei PKW besitzt. Hinzukommt, dass auch die Besucher der künftigen Bewohner Parkplätze benötigen, was zu weiterem Bedarf an Parkplätzen führen wird.</p> <p>Denn vorgesehen ist auf dem Grundstück nur 1 Parkplatz pro Wohneinheit! Weitere PKW und auch die PKW von Besuchern werden somit dazu gezwungen sein, im öffentlichen Raum oder eventuell auf den Parkplätzen der Gewerberäume zu parken.</p> <p>Für die Gesamtnutzung (Wohnnutzung und sonstige Nutzung) sind die Stellplätze nämlich insgesamt nur nach BayBO, entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV vom 30. November 1993 (Anlage) nachzuweisen. Bezüglich der Berechnung der für die Arztpraxis und eine eventuelle Praxis für Physiotherapie nachzuweisenden Stellplätze [...] gerne gewusst, wie die Zahl der Stellplätze hier genau berechnet wurde, da [...] die Zahl der vorhandenen Stellplätze als zu gering erscheint, falls in das Gebäude tatsächlich noch eine Praxis für Physiotherapie einziehen sollte.</p> <p>Es gibt zwar öffentliche Parkplätze vor [...] Grundstück und auch vor der Heinrich-von-Hornstein-Str. [...], doch auch diese sind von begrenzter Zahl. Wenn man die Heinrich-von-Hornstein-Straße weiter runter, in Richtung Tennisanlage, fährt, sind nur noch Flächen in Fahrtrichtung vorhanden, die alleine schon aufgrund der mangelnden Befestigung nur eingeschränkt zum Parken geeignet sind. Des Weiteren werden die Wege vom Parkplatz zu den Praxen und Wohnungen dann schon relativ weit, weshalb [...] fürchte, dass [die] Sackgasse zuparken wird, um dann über den kleinen Fußweg auf das Grundstück 787/150 zu gelangen, Der Zugang auf besagtes Grundstück über diesen Fußweg sollte deshalb geschlossen werden.</p> | <p>Schutzgut Boden</p> <p>Schutzgut Landschaft/Fläche</p> <p>Schutzgut Mensch</p> <p>Schutzgut Kultur und Sachgüter</p> <p>Schutzgut Tiere und Pflanzen</p> |

**Stadt Ellingen - Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Vorhabens
„NEUBAU EINES ÄRZTEHAUSES“, FI.- Nr. 787/150 (TF) und 787/45 (TF), Gemarkung Ellingen**

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

| Ifd. Nr. | Behörde/Stellungnahme vom | Stellungnahme | Betroffene Schutzgüter |
|----------|---------------------------------|---|------------------------|
| | | <p>Aber auch die Nutzer des Schützenhauses werden Parkplätze brauchen! [...] tatsächlich gewollt sein, dass sich die Heinrich-von-Hornstein-Straße von einer grünen Lunge und einem Spazierweg, der sie derzeit (auch für etliche Altenheimbewohner) noch ist, in eine wenig ansehnliche Blechlawine verwandelt? Wie so etwas dann aussieht, kann man sich anhand der Zustände in der Pleinfelder Straße, mit der viele der dort lebenden Bewohner unzufrieden sind, deutlich vor Augen führen. und auch die Anwohner der Karlshoferstraße beklagen sich über den dort stark zunehmenden Verkehr! Attraktiver wird die Stadt Ellingen durch eine weitere vollgeparkte Straße jedenfalls sicher nicht! Dies gilt auch im Hinblick auf Touristen. Und nicht zuletzt handelt es sich bei der Heinrich-von-Hornstein-Straße auch um einen Schulweg, der dann mit Sicherheit um einiges unsicherer werden wird. Sechs der vorgesehenen Stellplätze für die Bewohner sollen als Garagen ausgeführt werden, hier hätte es [...] interessiert, ob es sich hierbei dann um geschlossene Garagen mit Tor handeln soll und ob diese dann Jeweils manuell oder mit Elektroantrieb zu öffnen sein werden, da dies [...] Meinung nach mit einem unterschiedlich hohen Geräuschpegel verbunden sein wird. Drei der Stellplätze sollen lediglich überdacht sein. Hier wird erfahrungsgemäß mit mehr Lärm zu rechnen sein als beim Parken in einer geschlossenen Garage. Im Schriftstück „Vorhabenbezogene I. Änderung des Bebauungsplanes „VON HORNSTEIN STRASSE“ NEUBAU EINES ÄRZTEHAUSES“ ist auf Seite 5 unter „9. Schallschutz“ außerdem nur die Rede von Stellplätzen und nicht von Garagen.[...] es sollte sichergestellt werden, dass hier dann auch tatsächlich geschlossene Garagen gebaut werden müssen und nicht nur überdachte oder seitlich eingehauste Stellplätze. Hinzu kommt, dass alle Flächenbefestigungen versiegelungsarm herzustellen sind, was ebenfalls zu einer erhöhten Geräuschbelastung beim Befahren durch PKW führen wird. Das Personal der Praxen und die Patienten (gewerbliche Nutzung), sollen vorne (südlich des Gebäudes) im Freien parken. Auf den südlich des Gebäudes gelegenen Parkplätzen wird aber sicher auch außerhalb der üblichen Öffnungszeiten Parkverkehr durch Bewohner und Besucher stattfinden und zwar frühmorgens, abends und auch nachts, was insgesamt zu einer erheblichen Zunahme der Emissionen/Immissionen führen wird und zwar vor allem durch das Schließen von Kofferräumen und Autotüren sowie das Starten und Laufenlassen von Motoren. Sollte tatsächlich zusätzlich eine Praxis für Krankengymnastik mit einziehen, wird die Verkehrsbelastung außerdem höher sein als bei nur einer Praxis. Auch darauf, dass sich ganz in der Nähe des geplanten Bauvorhabens die Schule befindet und in Ellingen zudem etliche Wohngebiete neu erschlossen wurden, deren Bewohner ebenfalls die Heinrich-von-Hornstein-Str. als Durchgangsstraße nutzen (ebenso wie es von Besuchern des neu zu errichtenden Schützenhauses zu erwarten ist), weshalb für [...] Anwesen bereits jetzt eine höhere Verkehrs- und teils auch Lärmbelastung vorliegt als in einem herkömmlichen reinen Wohngebiet, wird im vorliegenden Schallschutzgutachten nicht eingegangen.</p> | |

Stadt Ellingen - Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Vorhabens

„NEUBAU EINES ÄRZTEHAUSES“, FI.- Nr. 787/150 (TF) und 787/45 (TF), Gemarkung Ellingen

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

| Ifd. Nr. | Behörde/Stellungnahme vom | Stellungnahme | Betroffene Schutzgüter |
|----------|---------------------------------|---|------------------------|
| | | <p>Somit werden Im Gutachten bei der Ermittlung der verkehrsbedingten Emissionen/Immissionen nicht alle relevanten Faktoren berücksichtigt.</p> <p>Im vorliegenden Schallschutzgutachten vermisse[...] außerdem die Einberechnung möglicher (Lärm-)Emissionen bzw. Immissionen im Falle einer Beheizung mittels (Luft-)Wärmepumpe, welche bei einem Gebäude mit derartigen Ausmaßen schon eine erhebliche Größe aufweisen müsste, was dann natürlich mit erheblichen zusätzlichen (Lärm-)Emissionen verbunden sein würde. Auch wird an keiner Stelle etwas zur räumlichen Platzierung von Wärmepumpen und den hier dringend nötigen Lärmschutzmaßnahmen gesagt! Auch im Entwurf des Bebauungsplans [...] hierzu nichts finden können, [...]</p> <p>Zudem passt auch das nun geplante Gebäude nicht ins Ortsbild. Eine Geschossflächenzahl von 1,2 ist für einen ländlich geprägten Raum relativ hoch und die überhaute Grundstücksfläche sowie der Baukörper halten sich offensichtlich nicht innerhalb des Rahmens der vorhandenen (Wohn-) Bebauung, sondern überschreiten diesen Rahmen deutlich.</p> <p>Sicher ist jedenfalls, dass das angrenzende Wohngebiet durch Höhe und Ausmaß des geplanten Gebäudes optisch in Mitleidenschaft gezogen werden wird!</p> <p>[...] Meinung nach sollte hier, unter maßstabsgetreuer Miteinbeziehung der umliegenden Bebauung eine Zeichnung oder ein Modell des geplanten Bauvorhabens gefertigt werden, so dass genau ersichtlich wäre, wie sich das neue Gebäude samt Außenanlagen dann nach Fertigstellung einfügen würde.</p> <p>[...] niemals damit gerechnet, dass die Stadt Ellingen derartige Änderungen im Flächennutzungs- und Bebauungsplan vornehmen könnte. Es war immer nur die Rede vom möglichen Bau eines Kindergartens. [...] nun plötzlich mit gravierenden Änderungen konfrontiert, wie der Umwandlung des Nachbargrundstückes in eine gemischte Baufläche, der Erhöhung der Wandhöhe auf bis zu 11 m über dem natürlichen Gelände und der Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6.</p> <p>Da man zur Wandhöhe ja noch das Pult hinzurechnen muss, wäre die tatsächliche Gebäudehöhe dann außerdem wohl eher bei 13 oder 14 Metern.</p> <p>Aufgrund der Gesamtmaße wird das geplante Bauvorhaben in jedem Fall eine erdrückende Wirkung [...] haben! Da das geplante Gebäude nicht nur erheblich breiter, sondern deutlich tiefer ist als [...] Haus, gehe[...] davon aus, dass bei einem Abstand von 5 m (abzüglich Dachüberstand) sowohl [...] deutlich weniger Tageslicht haben werden als bisher.</p> <p>Zudem stellt sich [...] auch die Frage, wie weit die Abgrabung dann von [...] Grundstück entfernt sein würde und wie hier sichergestellt werden soll, dass von [...] Grundstück nichts abrutschen, absinken oder instabil werden kann. [...]</p> <p>Bezüglich der in der Bayerischen Bauordnung geregelten Abstandsflächen [...] mit einer Abweichung nicht einverstanden [...], auch nicht bei den Gebäuden auf den Grundstücken der o.g. Flurnummern untereinander. Die Abstandsflächen müssen eingehalten werden. Die Einhaltung der Abstandsflächen gehört zum Nachbarschutz [...].</p> | |

**Stadt Ellingen - Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Vorhabens
„NEUBAU EINES ÄRZTEHAUSES“, FI.- Nr. 787/150 (TF) und 787/45 (TF), Gemarkung Ellingen**

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

| Ifd. Nr. | Behörde/Stellungnahme vom | Stellungnahme | Betroffene Schutzgüter |
|----------|---------------------------------|--|------------------------|
| | | <p>[...] in den vorliegenden Entwürfen die Rede von einer „Wandhöhe“ und nicht von einer Traufhöhe ist, die ja ansonsten zur Berechnung der Abstandsflächen herangezogen wird. Bei einem derzeit geplanten Abstand des Hauptgebäudes von 5 m [...] Sorge, dass seitlich, in Richtung zu [...] Grundstücksgrenze. auch noch Balkone an die Gebäude angebaut werden könnten, die das Ganze dann noch weiter in [...] Richtung „schieben“ würden. [...] gesagt, dass auch Balkone nicht näher als 5 m an [...] Grundstück heranrücken würden. Zudem frage[...], wie hier überhaupt die Abstandsflächen eingehalten werden soll, da bei einer Traufhöhe (Wandhöhe) von 11 m über dem natürlichen Gelände, der Gebäudeabstand mindestens 5,5 m betragen müsste. Die baurechtlichen Abstandsflächen sind bei einem Abstand des Hauptgebäudes von 5 m von [...] Grundstücksgrenze und einer Traufhöhe von 11 m jedenfalls nicht eingehalten.</p> <p>Fest steht jedenfalls, dass durch die vorgesehenen Änderungen von Flächennutzungs- und Bebauungsplan, [...] die Wohnqualität [...] deutlich leiden werden. Nicht nur die Belichtung und Belüftung [d]es Grundstücks werden beeinträchtigt werden (Schattenbildung, Verschlechterung der Luftqualität, deutlich weniger Tageslicht in Bad und Schlafzimmer), sondern es wird, wie bereits ausgeführt, auch zu einer deutlichen Zunahme an Lärmimmissionen kommen.</p> <p>[...]</p> <p>Nach § 1, Abs. 7 Baugesetzbuch sind im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen, [...]. [...] übersteigen die schutzwürdigen Belange von [...] Nachbarn die Belange des Bauträgers nach größtmöglicher Gewinnmaximierung. Zumal es mit Sicherheit ohne Weiteres möglich gewesen wäre, barrierefreie Räumlichkeiten für die [...]praxis [...] durch Anbau eines Außenlifts an die vorhandene, relativ neu renovierte, Praxis zu schaffen, ohne dafür derart gravierende Änderungen am derzeit gültigen Bebauungsplan vorzunehmen.</p> <p>Was den benötigten Wohnraum betrifft, so wäre es außerdem möglich, diesen beispielsweise auch in einem der neuen Baugebiete oder durch den Umbau vorhandener Gebäude zu schaffen, dann müsste ein neues „Ärztehaus“ auch nicht zwingend dreistöckig werden, sondern könnte beispielsweise zweistöckig errichtet werden (siehe das neue Ärztehaus in [...]).</p> <p>[...]</p> | |

Stadt Ellingen - Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Vorhabens

„NEUBAU EINES ÄRZTEHAUSES“, Fl.- Nr. 787/150 (TF) und 787/45 (TF), Gemarkung Ellingen

Zusammenstellung umweltbezogener Stellungnahmen und Unterlagen nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

**Unterlagen und Gutachten zur
Vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Von-Hornstein-Straße“
„NEUBAU EINES ÄRZTEHAUSES“, Fl.- Nr. 787/150 (TF) und 787/45 (TF), Gemarkung Ellingen
mit umweltbezogenen Informationen:**

1. Umweltbericht

Im Umweltbericht wurde verbalargumentativ eine Erfassung der Bestandssituation zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter durchgeführt, die Auswirkungen der Planungen auf die jeweiligen Schutzgüter erfasst sowie eine Bewertung für das jeweilige Schutzgut und mögliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern vorgenommen. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan

2. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur Planung

Erfassung und Bewertung des Eingriffs in den Bestand (integriert in die Begründung des Bebauungsplans) gem. der BayKompV (Bayerische Kompensationsverordnung).

