



Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Für den Bereich Fl. Nr. 89 (Teilfläche) im Ortsteil Stopfenheim

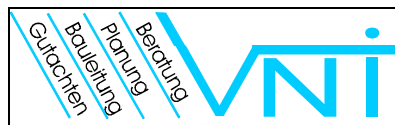
B E G R Ü N D U N G

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung
2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs
4. Bauliche Nutzung
5. Erschließung
6. Immissionen
7. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
8. Umweltbericht

Aufgestellt: Pleinfeld, den 21.04.2022

Ergänzt: Pleinfeld, den 20.10.2022



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



1. Anlass zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung

Anlass zur Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung ist die beabsichtigte Errichtung von zwei Wohngebäuden für den Eigenbedarf auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 89 Gemarkung Stopfenheim. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Wohngebäude zu schaffen, wurde vom Stadtrat der Stadt Ellingen am 21.04.2022 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Durch diese Satzung wird der oben angeführte Grundstücksteil den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich Stopfenheim zugeordnet. Die geplante Bebauung ist unter Berücksichtigung der bestehenden umgebenden Bebauung ortsplanerisch vertretbar, führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

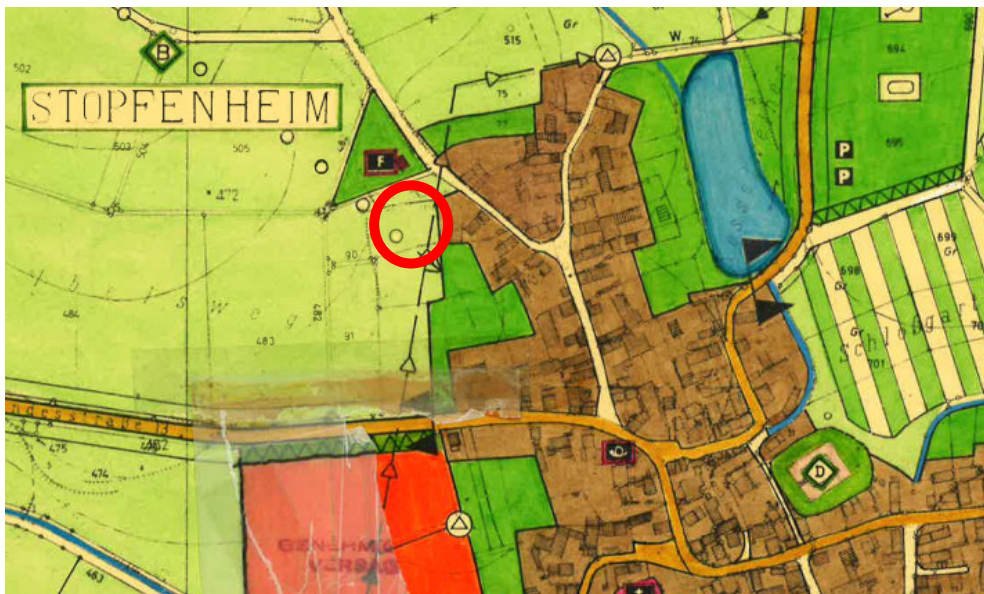
2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten

Die Stadt Ellingen liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Weißenburg – Gunzenhausen an der westlich gelegenen Umgehung der B 2/ B 13, an die Ellingen mit drei Abfahrten angeschlossen ist. Die Staatsstraße St 2389 führt durch das Stadtgebiet. Die Eisenbahntrasse Treuchtlingen - Nürnberg verläuft westlich der Ortslage.

Der Ortsteil Stopfenheim liegt in einer weiten Offenlandschaft an der Bundesstraße B 13 ca. 6 km westlich von Ellingen. Im Ort kreuzt die B 13 die Kreisstraße Wug 3 von Alesheim (im Südwesten) nach Dorsbrunn (im Nordosten). An örtlichen Besonderheiten sind die Deutschordensvogtei (Stopfenheimer Schloss) und die zentral im Ort gelegene Pfarrkirche St. Augustinus zu nennen.

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.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ellingen

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird bei seiner nächsten Fortschreibung angepasst.

Das Gebiet liegt innerhalb des Naturparks Almühltal, außerhalb der Schutzzone. Weitere Schutzgebiete, biotopkartierte Flächen oder Bodendenkmäler werden durch die Planung nicht berührt.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Stopfenheim. Im Norden, Osten und Süden grenzt bestehende Wohnbebauung an, im Westen befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die angrenzenden Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen.

Die Einbeziehungssatzung arrondiert den nordwestlichen Ortsrand von Stopfenheim



Auszug Bayern Atlas

Negative Auswirkungen des Vorhabens auf die nähere Umgebung sind nicht zu erwarten, da hinsichtlich Art und Dichte keine relevanten Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild entstehen.

4. Bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung erstreckt sich auf eine Teilfläche der Fl. Nr. 89 Gem. Stopfenheim und hat eine Größe von ca. 2.140 m². Der räumliche Geltungsbereich ist im Planblatt dargestellt.

Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschosßflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Dächer sind als Satteldach auszubilden. Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind auch Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

5. Erschließung

Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Waldweg“ und einer privaten Erschließungsstraße auf den Fl. Nr. 89 Gem. Stopfenheim.

Wasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung Pfaffenberggruppe gesichert. Die Herstellung der Hausanschlussleitung erfolgt über die private Erschließungsstraße auf der Fl. Nr. 89 Gem. Stopfenheim.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das Ortsnetz Stopfenheim. Die Herstellung der Hausanschlussleitung erfolgt über die Fl. Nr. 89 Gem. Stopfenheim.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist auf den beiden Bauparzellen jeweils getrennt zu erfassen und nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist dies am Standort nicht möglich (dichter Untergrund aus Amaltheenton, keine Vorflut erreichbar), so ist dennoch ein Trennsystem auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen. Das Niederschlagswasser kann dann solange an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen werden, bis zukünftig ein Trennsystem errichtet wird.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der N-ergie sichergestellt.

Abfall

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Weißenburg – Gunzenhausen. Die Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

6. Immissionen

Für die mit dem umgebenden Dorfgebiet zulässigen Nutzungen sind keine Immissionskonflikte zu erwarten. Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind Wohngebäude geplant.

7. Grünordnung, Naturschutz u. Landschaftspflege

Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird die Eingriffsregelung nach den Empfehlungen des „Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern“ angewendet.

Geplant sind zwei Wohnhäuser mit Garagen. Es wird von einer zulässigen Grundflächenzahl von höchstens 0,3 ausgegangen. Es kann somit bei der Bearbeitung der Eingriffsregelung auf die aufwändige differenzierte Vorgehensweise in vier Schritten verzichtet werden. In diesem Fall wird das vereinfachte Verfahren angewendet, da es zum selben Ergebnis führt.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise entsprechend Abbildung 2 des „Leitfadens“

<p>0. Planungsvoraussetzungen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>1. Vorhabenstyp 1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich bei Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <u>Art des Vorhabens:</u> WA

<p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/ versiegelte Fläche wird weniger als 40% des Planungsgebietes betragen.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	
<p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringere Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach Listen 1b und 1c (siehe Anhang), • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, • gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. 	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>
<p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naturnahe Gestaltung der Wohn- u. Nutzgärten • Anpflanzen einer Baumreihe aus vier heimischen, standortgerechten Obst- oder Laubbäumen 	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <u>Art der Maßnahmen:</u> siehe links</p>
3. Schutzgut Boden	
<p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <u>Art der Maßnahmen:</u> Festsetzungen</p>
4. Schutzgut Wasser	
<p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>
<p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>
<p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen • Festsetzungen entsprechende §4 der Satzung • Nutzung Niederschlagswasser 	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <u>Art der Maßnahmen:</u> siehe links</p>
5. Schutzgut Luft / Klima	
<p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebietes geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>
6. Schutzgut Landschaftsbild	
<p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>
<p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>
<p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <u>Art der Maßnahmen:</u> Begrünung Bauparzellen</p>

Nachdem in der Checkliste alle Fragen mit ja beantwortet werden können, ist kein weiterer
Ausgleichsbedarf gegeben.

8. Umweltbericht

Ein Umweltbericht nach § 2 und §2a ist nur für Bauleitpläne erforderlich. Für Satzung nach § 34 BauGB
kann auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.