



B E G R Ü N D U N G **zur Neufassung des Bebauungsplans** **„Am Tiergärtle“**

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass zur Neufassung des Bebauungsplanes
2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches
4. Bauliche Nutzung
5. Erschließung
6. Entwässerung
7. Wasserversorgung, Brandschutz
8. Immissionen
9. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
10. Umweltbericht
11. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

Aufgestellt: Pleinfeld, den 16.03.2023
Ergänzt: Pleinfeld, den 18.01.2024



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

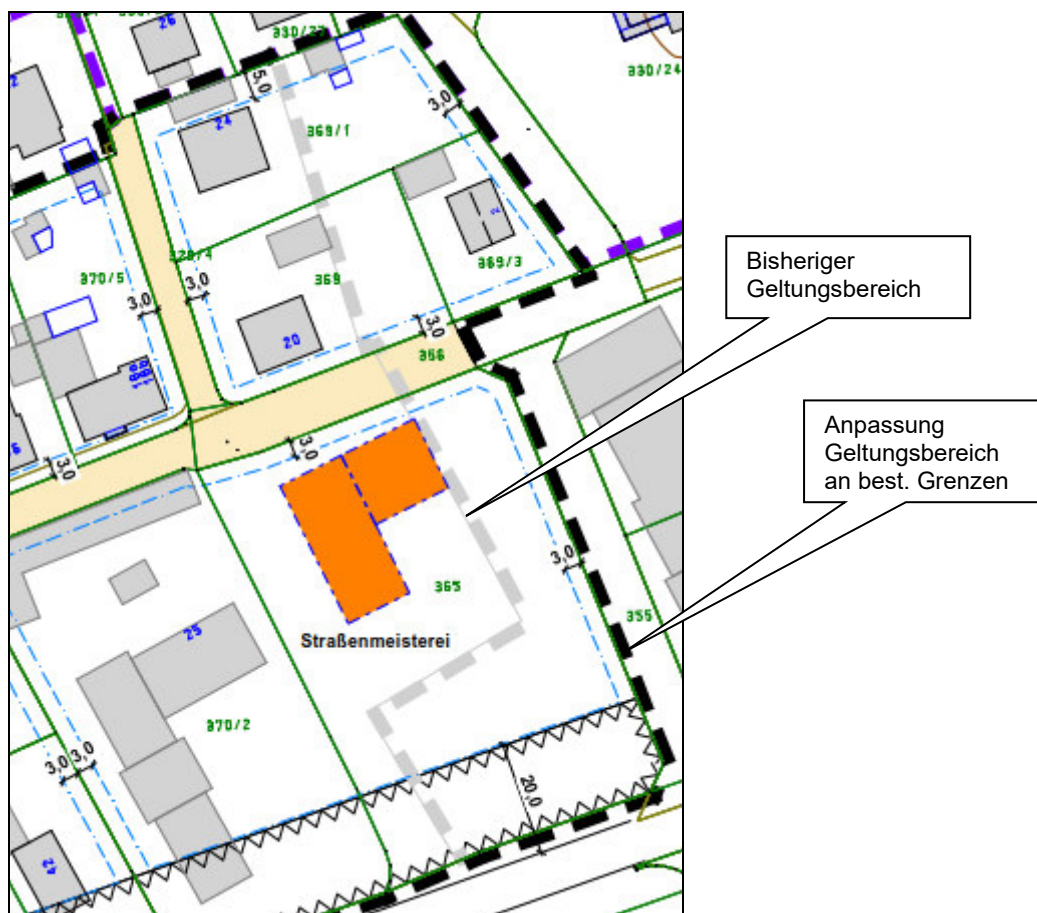
1. Anlass zur Neufassung des Bebauungsplanes

Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 16.03.2023 soll der rechtswirksame Bebauungsplan "Am Tiergärtle" in Ellingen überarbeitet werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist,

- überholte Festsetzungen zu streichen und teilweise durch zeitgemäße Festsetzungen zu ergänzen,
- auf den bestehenden Bauparzellen eine Nachverdichtung zu ermöglichen um weiteren bezahlbaren Wohnraum ohne zusätzliche Bodenversiegelung zu schaffen,
- landwirtschaftliche Nutzflächen nicht für Bebauung und für Ausgleichsmaßnahmen zu nutzen, sondern zur Sicherung der Landwirtschaft zu erhalten.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Tiergärtle“ aus dem Jahr 1964, eine Anpassung des Geltungsbereichs im Osten an bestehende Grundstücksgrenzen sowie die Änderung eines Teilbereichs aus dem Jahr 1985.



Anpassung des Geltungsbereichs im Osten des Baugebiets

Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten

Die Aufstellung und Neufassung des Bebauungsplan erfolgt im Regelverfahren.

2. Örtliche und planungsrechtliche Gegebenheiten

Örtliche 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.

Landes- und Regionalplanung

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.

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) Stand 01.01.2020 sind für die vorliegende Planung relevant:

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

-

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche bzw. im südöstlichen Bereich als Mischgebiet dargestellt.

In Anpassung an die Ausweisung im Flächennutzungsplan wird der Bereich des Kreisbauhofs / der Straßenmeisterei als Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 - 6 festgesetzt. Die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 – 8 sowie Abs. 3 sind nicht zulässig.



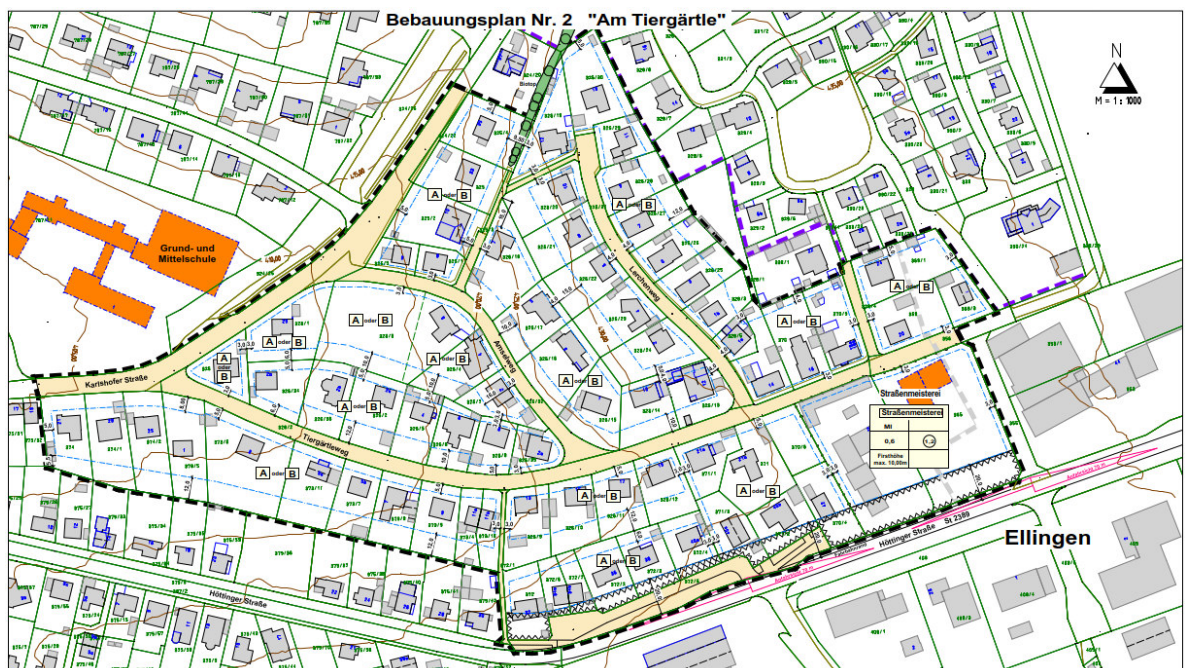
Auszug aus dem FNP der Stadt Ellingen mit Geltungsbereich „Am Tiergärtle“

Naturpark Altmühltal

Das Stadtgebiet liegt im Norden des Naturparks 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 Neufassung des Bebauungsplans nicht betroffen. Auswirkungen im überörtlich raumbedeutsamen Sinne sind durch die geplante Neufassung nicht zu erwarten.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches

Das Baugebiet „Am Tiergärtle“ liegt im Osten der Stadt Ellingen. Im Westen befindet sich die Schule, im Osten an der Staatsstraße St 2389 liegt der Bauhof / die Straßenmeisterei ansonsten schließt bestehende Wohnbebauung an.



Planblatt Bebauungsplan „Am Tiergärtle“

Das Gebiet liegt an einem Westhang und ist fast vollständig bebaut. In der Regel sind dort ein- bis zweigeschossige Gebäude anzutreffen.

Die bisherige Größe des Baugebiets beträgt 8,53 ha. Durch die Anpassung des Geltungsbereichs vergrößert sich die Fläche auf insgesamt 8,933 ha.

<u>Flächenbedarf</u>	
Nettowohnbauland	6,845 ha
Straßenmeisterei / Bauhof	0,775 ha
Verkehrsflächen	1,313 ha
Bruttobaufläche / Geltungsbereich	8,933 ha

4. Bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 sind nicht zulässig.

[Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 1 und 2, Nr. 1 – 6 Baunutzungsverordnung.](#)
[Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 – 8 sowie Abs. 3 sind nicht zulässig](#)

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt

- eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8
- 2 Vollgeschosse
- max. 4 Wohnungen je Einzelhaus, bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaus

[Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.](#)

Soweit sich aus dem bestehenden Gelände im KG ein Vollgeschoss ergibt, ist dieses zusätzlich zulässig.

4.3 Baugrenzen

Im Änderungsbereich wurden neue Baugrenzen festgesetzt. Nach Süden erfolgt dies maßvoll, damit kleinere bauliche Veränderungen mit geringer Vergrößerung im Grundriss möglich sind, ohne dass nachbarschaftliche Belange dadurch wesentlich betroffen werden.

4.5 Garagen

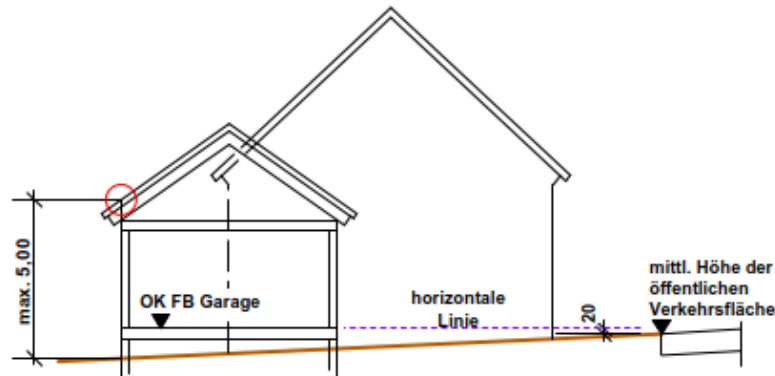
Die Festsetzungen zum Garagenstandort entfallen.

Garagen einschließlich deren Nebenräume sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Garagen mit straßenseitiger Zufahrt dürfen nur mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Für die Errichtung von Stellplätzen und offenen überdachten Stellplätzen (Carports) ist kein Stauraum erforderlich.

Bei hangabwärts zur öffentlichen Verkehrsflächen gelegene Garagen, die nach Art 6 Abs. 7 BayBO (Fassung vom 01.02.2021) in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne Abstandsflächen

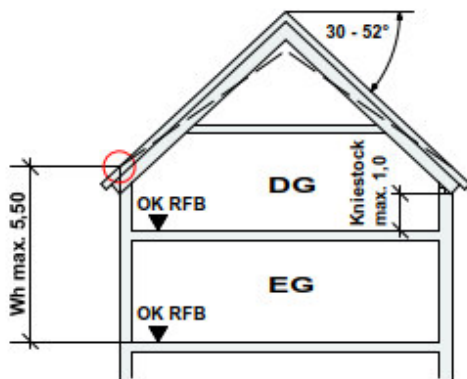
errichtet werden, wird das für die zulässige Wandhöhe maßgebliche Gelände als horizontale Linie mit Bezug zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Höhenlage der horizontalen Linie wird auf maximal 20 cm über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der geplanten Garage festgelegt.



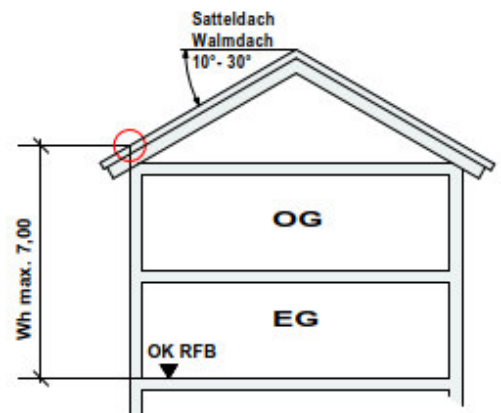
Die maximale Wandhöhe der Garage darf 5,00 m an der tieferliegenden Seite nicht überschreiten.

4.4 Gestaltung der Gebäude und Grundstücke

Schemaschnitt zur Nutzungsschablone A



Schemaschnitt zur Nutzungsschablone B



Für Hauptgebäude sind zulässig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone **A**

- Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 30° - 52°
- eine Wandhöhe bis maximal 5,50 m ab OK Rohfußboden EG bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit OK Dachhaut sowie
- Kniestock bis maximal 1,00 m Höhe, gemessen zwischen OK Rohdecke und UK Sparren

Festsetzungen der Nutzungsschablone **B**

- Sattel-/ Walmdach mit einer Dachneigung von 10° - 30°
- eine Wandhöhe bis maximal 7,00 m ab OK Rohfußboden EG bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit OK Dachhaut

Festsetzungen der Nutzungsschablone **Straßenmeisterei**

- Firsthöhe bis max. 10,00 m.

Bei **hangaufwärts** zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Gebäuden darf die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländehöhe im Bereich des geplanten Gebäudes liegen.

Bei **hangabwärts** zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Gebäuden darf die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss höchstens 20 cm über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des geplanten Gebäudes liegen

5. **Erschließung**

Die Erschließung des Geltungsbereichs wurde bereits hergestellt.

Die erforderlichen Sichtdreiecke an den Einmündungsbereichen der Ortsstraße in die Staatsstraße St 2389 wurden im Planblatt dargestellt. Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. Mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

6. **Entwässerung**

Der Geltungsbereich wird im Mischsystem entwässert. Abwasser wird in der vollbiologischen Kläranlage Ellingen gereinigt. Der Neubau der Kläranlage Ellingen befindet sich derzeit in der Planungsphase. Eine Fertigstellung der neuen Kläranlage wird für das Jahr 2026/2027 erwartet.

Für Regenwasser wird der Rückhalt in einer Zisterne und die Nutzung zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen empfohlen. Zur Versickerung von Regenwasser wurden Festsetzungen zur Begrünung und für Befestigungen aufgenommen.

7. **Wasserversorgung, Brandschutz**

Die Wasserversorgung erfolgt durch das bestehende Netz der Stadt Ellingen.
Der Bedarf an Löschwasser ist durch das bestehende Wasserleitungsnetz gewährleistet.

Für den abwehrenden Brandschutz erforderliche Zufahrten und Aufstellflächen sind im Rahmen der Eingabeplanung zu realisieren.

8. **Immissionen**

Es bestehen keine Immissionsschutzauflagen im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan.

Für den Betrieb von Luft – Luft Wärmepumpen wurden zur Wahrung nachbarschaftlicher Belange ergänzende Festsetzungen aufgenommen. Immer häufiger entscheiden sich Hausbesitzer bei der Heizung für eine Ergänzung durch eine Luft – Luft Wärmepumpe.
Der Betreiber einer Luftwärmepumpe sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlage hat deshalb 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 kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

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 Schallleistungspegel sind einzuhalten.

9. Grünordnung, Naturschutz u. Landschaftspflege

Die Neufassung des Bebauungsplanes ändert lediglich Festsetzungen insbesondere für das Maß der baulichen Nutzung, Dachneigungen, Baufenster.

Der Eingriff in die Natur und Landschaft bleibt unverändert. Da kein zusätzlicher Eingriff im Sinne des § 8a Absatz 1 BayNatSchG erfolgt, ist nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich, da der ursprüngliche Eingriff zulässig war bzw. bereits ausgeglichen wurde.

10. Umweltbericht

Aufgrund der geringen Betroffenheit von Umweltauswirkungen durch die Neufassung des Bebauungsplans wird auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

11. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

Nachteile durch die Neufassung des Bebauungsplans auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet sowie in der benachbarten Bebauung wohnenden Menschen sind nicht zu erwarten.