Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen



Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen Postfach 380 • 91780 Weißenburg i. Bay.

Per E-Mail als pdf-Datei:

VG Ellingen Herrn Feld Weißenburger Str. 1 91792 Ellingen

Sachgebiet Bauwesen, Bauleitplanung

Bahnhofstraße 2 91781 Weißenburg i. Bay. Gebäude A / Zimmer 3.50

09141 902-Telefon: 09141 902 Telefax:

·@landkreis-wug.de

Servicezeiten

nach vorheriger Terminvereinbarung

07.30 - 12.00 Uhr Montag - Freitag Montag - Dienstag 13.30 - 16.00 Uhr 13.30 - 17.30 Uhr Donnerstag

Unser Zeichen

Ihr Schreiben vom, Zeichen

Gespräch vom, mit

Weißenburg i. Bay.,

SG 41-610/Egg.

Mail vom 02.05.2023

07.06.2023

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung und Neufassung des Bebauungsplans "Am Tiergärtle", Aufhebung alte Fassung, Stadt/VG Ellingen

Planungsstand:

16.03.2023 (VNI GmbH, Pleinfeld)

Betriebsübersicht Bauhof Ellingen

Verfahrensstand und -art:

1. Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB; **Zweistufiges Regelverfahren**

Das Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen nimmt als Träger öffentlicher Belange zur vorstehenden Bauleitplanung wie folgt Stellung:

A) Rechtsverbindliche Einwendungen:

Kreisbaumeister/Tiefbauverwaltung Landkreis:

Das Betriebsgelände der Straßenmeisterei / Bauhof des Landkreises Weißenburg Gunzenhausen wurde im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans mit den Nutzungsschablonen A und B als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Betrieb des Bauhofs wird damit gefährdet/ausgeschlossen, da die Art der baulichen Nutzung den in einem WA zulässigen Nutzungen widerspricht.

Gemäß § 8 Abs.2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Das Betriebsgelände des Bauhofes ist im FNP als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Ausweisung dieser Fläche als allgemeines Wohngebiet würde somit dem § 8 Abs. 2 BauGB widersprechen.



Hauptsitz/Lieferadresse Bahnhofstraße 2 (Geb. A-F) 91781 Weißenburg i. Bay. Telefon: 09141 902-0 Telefax: 09141 902-108 poststelle.lra@landkreis-wug.de www.landkreis-wug.de www.altmuehlfranken.de

Bankverbindung Sparkasse Mittelfranken-Süd Sparkasse Gunzenhausen Raiffeisenbank Wug-Gun eG Postbank Nürnberg VR-Bank Bayern Mitte eG

Steuernummer: 203/114/50191

IBAN/SWIFT-BIC:

DE54 7645 0000 0000 0014 06/BYLADEM1SRS DE72 7655 1540 0000 1026 99/BYLADEM1GUN DE81 7606 9468 0003 0490 00/GENODEF1GU1 DE86 7601 0085 0019 0188 54/PBNKDFFFXXX DE38 7216 0818 0002 8700 02/GENODEF1INF

USt-ID: DE 131948388



Weiterhin ist lediglich die Ausnahme für "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO vorgesehen.

Die Zulässigkeit des Betriebs eines Bauhofs wäre fraglich. Noch dazu wurde in den Festsetzungen die Ausnahme für "Anlagen für Verwaltungen" gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen. Da ein Bauhof auch Aufgaben der Straßenverwaltung übernimmt, wäre die Nutzung eingeschränkt, wenn nicht sogar unmöglich.

Aus der Anlage 1 zu diesem Dokument gehen die aktuellen Betriebszeiten, die eingesetzten Fahrzeuge und Erweiterungsabsichten hervor.

Die aktuell angedachte Grundflächenzahl von 0,4 würde jegliche Entwicklungsmöglichkeit des Bauhofs an diesem Standort ausschließen und damit die Sicherstellung des Straßenbetriebsdiensts im Landkreis gefährden.

Auch die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Wandhöhen würden die Errichtung neuer Fahrzeughallen einschränken, so wie die Errichtung von Salzsilos und oder einer Soleanlage nahezu gänzlich ausschließen.

Da das Betriebsgelände des Bauhofs im FNP als gemischte Baufläche dargestellt ist und im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans als WA ausgewiesen werden soll, wäre die Neufassung (Änderung) des Bebauungsplanes "Am Tiergärtle" der Stadt Ellingen nicht aus dem FNP entwickelt und wäre somit durch die Kreisverwaltungsbehörde genehmigungspflichtig – jedoch voraussichtlich nicht genehmigungsfähig.

Möglichkeiten der Überwindung:

Lösungsansatz 1: Herausnahme des Bauhofgeländes aus dem Geltungsbereich

Lösungsansatz 2: Ausweisung des Bauhofgeländes als Mischgebiet gemäß § 5 BauNVO – dies würde auch der Darstellung des FNP entsprechen.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Im vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan liegt das Betriebsgelände der Straßenmeisterei des Landkreises in dessen Geltungsbereich und somit in einem allgemeinen Wohngebiet (WA).

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht erscheint eine derartige Nutzung in einem WA grundsätzlich als bedenklich. Der Konflikt sollte auf Ebene der Planung vermieden werden, damit der Betrieb der Straßenmeisterei nicht gefährdet wird.

Möglichkeiten der Überwindung:

Herausnahme des Betriebsgeländes der Straßenmeisterei aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes

B) Fachliche Informationen und Empfehlungen:

Untere Immissionsschutzbehörde:

Straßenmeisterei

Hinsichtlich der Belange des Lärmschutzes ist es irrelevant, ob sich das Betriebsgelände innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches befindet, da die Immissionsorte in beiden Fällen in einem WA liegen.

Luft-Wärmepumpen

Das Thema Lärmschutz im Zusammenhang mit Luft-Wärmepumpen ist im Rahmen der Bauleitplanung, sowohl für die Begründung als auch für das Planblatt, irrelevant und kann frühestens im konkreten Bauantragsverfahren erörtert werden. Dabei handelt es sich um eine Planleistung, deren Umsetzung in der Eigenverantwortung von Planer und Bauherren liegt. Eine Prüfung durch die Untere Immissionsschutzbehörde wird nicht vorgenommen.

Das Festsetzen von Schallleistungs- oder Schalldruckpegeln erscheint aus fachlicher Sicht wenig zielführend. Ein Nachweis über die Einhaltung von Immissionsrichtwerten kann h.E. in der Regel nicht durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

Fachbereich Bauleitplanung:

Aus den Unterlagen geht die gewählte Verfahrensart, ungeachtet der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung, nicht hervor. Dies ist beispielsweise für Entscheidungen nach § 33 Abs. 3 BauGB oder die Frage nach dem Umweltbericht entscheidend. Um Ergänzung in der Begründung wird gebeten.

Technische Wasserwirtschaft/Wasserrecht:

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 sind das WHG und BayWG zu beachten; hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen die AwSV (Anlagenverordnung) zu beachten.

Standortverhältnisse, u. a.:

Die weiteren, wasserwirtschaftlich relevanten Sachverhalte (Siedlungsentwässerung, u. a.) sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach als zuständiger Träger öffentlicher Belange abzuklären.

Kommunalaufsicht:

Es wird empfohlen, nach In-Kraft-Treten der Satzung und in Begleitung zukünftiger baulicher Aktivitäten eventuelle beitragsrechtliche Auswirkungen – insbesondere nach Art. 5 KAG - zu prüfen.

C) Keine inhaltlichen Äußerungen:

Die untere Naturschutzbehörde wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt und hat **keine Einwände** erhoben oder sich inhaltlich **nicht** geäußert.

Das Planungsbüro erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme.

Sofern nicht ausdrücklich gewünscht, erfolgt keine Übersendung dieses Schreibens per Post.

Es wird gebeten, das Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen über den Verfahrensfortgang auf dem Laufenden zu halten.

Gez.

STAATLICHES BAUAMT ANSBACH



Staatliches Bauamt
Postfach 2061 • 91514 Ansbach

Hochbau Straßenbau

Verwaltungsgemeinschaft Ellingen Weißenburger Straße 1 91792 Ellingen

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom E-Mail vom 02.05.2023

Unser Zeichen S22 - 4622 Bearbeiter/ Bearbeiterin

∠immer (.3)

@stbaan.bayern.de

Vollzug des Baugesetzbuches; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für die Neufassung des Bebauungsplans "Am Tiergärtle" der Stadt Ellingen, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Staatliche Bauamt Ansbach nimmt zu der o. g. Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

☐ Flächennutzungsplan	☐ mit Landschaftspla	n
☐ Bebauungsplan für das Gebiet "Am Tiergärtle"		
☐ mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden W	/ohnbedarfs? ☐ ja ☐ ☐	nein
☐ Satzung über den Vorhaben- un	d Erschließungsplan	
☐ Sonstige Satzung		
☐ Frist für die Stellungnahme 09.00	6.2023 (§ 4 BauGB)	
☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGE	B-MaßnahmenG)	

Amtssitz Staatliches Bauamt Ansbach Postfach 2061 91514 Ansbach Würzburger Landstraße 22 91522 Ansbach 電 0981/8905 - 0 書 0981/8905 - 1104 Dienstgebäude

E-Mail und Internet

poststelle@stbaan.bayern.de www.stbaan.bayern.de

2. Träger öffentlicher Belange

	Straßenbauverwaltung: Staatliches Bauamt Ansbach Amtssitz Würzburger Landstraße 22 91522 Ansbach
2.1	☐ Keine Äußerung
2.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen.
2.3	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Rechnung, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
	Die erforderlichen Sichtdreiecke an den Einmündungsbereichen der Ortsstraßen Fl.Nr. 372/5 und 355 zur Staatsstraße St 2389 sind nicht zeichnerisch und schriftlich dargestellt bzw. beschrieben. Die Sichtflächen sind rechtlich zu sichern und aufzunehmen.
	⊠ Rechtsgrundlagen Bay. Straßen- und Wegegesetz RAL
	☑ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) zu 1.
	An der Zufahrt sind in 3 m Abstand vom Fahrbahnrand der Staatsstraße Sichtdreiecke (in beide Richtungen) auf 70 m Länge (gemessen in der Fahrspurachse der Staatsstraße) von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten. Diese sind zeichnerisch darzustellen und im Textteil wie folgt zu beschreiben:
	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.

2.5	Zustä	onstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen indigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils egründung und ggf. Rechtsgrundlage
	-	Dem Straßengrundstück und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser aus dem Baugebiet zugleitet werden.
	-	Der Baulastträger der Staatsstraße ist nicht verpflichtet, Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Gegen den Stra- ßenbaulastträger können keine Ansprüche wegen Lärm und Geruchsbelästigung geltend gemacht werden.
	: = :	Bezüglich des Kreisbauhofes wird auf die Stellungnahme des Landratsamtes (Tiefbauabteilung) sowie auf die 7.Änderung des BBP "Am Tiergärtle" von 1988 verwiesen.

Um Übermittlung einer Kopie der Abwägung der o. g. Punkte sowie einer Kopie des rechtsgültigen Bebauungsplanes (Satzung mit Plan) wird gebeten. Die Unterlagen können auch Digital als pdf an poststelle@stbaan.bayern.de übermittelt werden.

Mit freundlichen Grüßen

OSM

WWA Ansbach - Postfach 18 62 - 91509 Ansbach

Stadt Ellingen Weißenburger Straße 1 91792 Ellingen



Ihre Nachricht

Unser Zeichen 4-4622-WUG125-10017/2023 Bearbeitung +49 (981) 9503-

Datum 26.05.2023

Bauleitplanung der Stadt Ellingen; Neufassung B-Plan "Am Tiergärtle" - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Flächennutzungsplan		mit Landschaftsplan
<u> </u>		/integriert
Bebauungsplan Neufassung		
für das Gebiet "Am Tiergätle"		, A
mit Grünordnungsplan integriert		
Satzung über den Vorhaben- und	Ersch	ließungsplan
Sonstige Satzung		
Frist für die Stellungnahme: 09 06	5.2023	(§ 4 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Ab
	Bebauungsplan Neufassung für das Gebiet "Am Tiergätle" mit Grünordnungsplan integriert Satzung über den Vorhaben- und	Bebauungsplan Neufassung für das Gebiet "Am Tiergätle" mit Grünordnungsplan integriert Satzung über den Vorhaben- und Ersch





2.	Träg	Fräger öffentlicher Belange			
		Wasserwirtschaftsamt Ansbach Tel. 0981/9503-0 Dürrnerstraße 2, 91522 Ansbach			
2.1		Keine Äußerung			
2.2		Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen			
2.3		Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstandes			
2.4		Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnung)			
		Die Abwasserabreinigung entspricht nicht dem Stand der Technik. Eine fachgerechte Abreinigung des Abwassers ist nicht sichergestellt (siehe Punkt 2.5, Ziffer 4.)			
2.5	\boxtimes	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen			
		Durch die Neufassung des Bebauungsplanes soll im bestehenden Baugebiet, dass weitgehend schon bebaut ist, eine verdichtete Bauweise ermöglicht werden.			
		Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.			
		2. Grundwasser Amtliche Grundwasserstände liegen im Planungsbereich nicht vor. Aufgrund der örtlichen Geologie (Lias-Sandstein auf Feuerletten) ist lediglich im hochgelegenen östlichen Bereich (Lisas-Sandstein) von niedrigen Grundwasserflurabständen auszugehen. Der überwiegende Teil der Fläche liegt im Bereich des Feuerlettens. Dort können Schichtwasser oder Stauwasser auftreten. Bei der Unterkellerung von Gebäuden sind dafür bauliche Vorkehrungen zu treffen.			
		3. Trinkwasserversorgung Die öffentliche Trinkwasserversorgung ist für das Plangebiet durch das Versorgungsnetz der Stadt Ellingen und den Fernwasserbezug über den ZV WFW zuverlässig sichergestellt.			

4. Abwassersituation

Für neue Baugebiete soll im Sinne des § 55 WHG ein Trennsystem hergestellt werden. Um die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes zumindest langfristig zu erfüllen, ist bei einem Neubau, oder einem Neubau nach Abriss des Bestandes für den entsprechenden Bauplatz ein Trennsystem herzustellen. Zukünftig kann, sobald eine Ableitmöglichkeit des Niederschlagswassers für das gesamte Baugebiet geschaffen ist, das Niederschlagswasser des Einzelanwesens sowie der Überlauf der empfohlenen Zisternen dort fachgerecht abgeleitet werden kann. Bis zur Herstellung einer solchen Niederschlagswasserableitung wäre es wasserwirtschaftlich vertretbar, das Niederschlagswasser weiterhin in den Mischwasserkanal einzuleiten. Eine Voraussetzung wäre jedoch eine leistungsstarke Abwasserabreinigung, die derzeit nicht gegeben ist.

Durch die Neufassung des Bebauungsplanes ist mit einer gewissen Erhöhung des Niederschlagswasser- sowie des Abwasseraufkommens zu rechnen. Es liegen die rechnerischen Nachweise der Mischwasseranlagen der Stadt Ellingen vor. Diese zeigen, dass das System erst dann zulässig funktionieren kann, wenn u. a. eine neue Kläranlage gebaut wird oder in eine leistungsstarke Kläranlage eingeleitet wird.

Die Defizite der Abwasserabreinigung sind seit mehreren Jahren bekannt. Die endgültige Entscheidung der Stadt über die zukünftige Ausrichtung der Abwasserreinigung nach Stand der Technik oder gar die Umsetzung einer solchen liegen nicht vor. Deshalb sind die wasserwirtschaftlichen Voraussetzungen für die Neufassung eines Baugebietes, das mit einer Erhöhung des Abwasseraufkommens verbunden ist, nicht gegeben. Es ist nicht absehbar, wann die Abwasserentsorgung den Stand der Technik erfüllen wird. Deshalb kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht das Einvernehmen zur vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes nicht erteilt werden.

5. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs sind uns keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Bei Erdbaumaßnahmen z. B. in Verbindung mit einem Abriss von alten Gebäuden oder bei bauliche Erweiterungen von Bestandsgebäuden können nutzungsbedingte Bodenbelastungen angetroffen werden. Abfallrechtlichen Belange (Aushubüberwachung, Bodenbeprobungen, fachgerechte Verwertung/Entsorgung) sind hierbei zu berücksichtigen.



DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Am Fernmeldeturm 2, 90441 Nürnberg

Verwaltungsgemeinschaft Ellingen Weißenburger Str. 1 91792 Ellingen

REFERENZEN Hr. Feld, Ihr Schreiben vom 02.05.2023

ANSPRECHPARTNER W105006619, PTI 13, BB1, Francesca Santoro, T_NL_Sued_PTI_13_BB1@telekom.de

TELEFONNUMMER 0911/150-4603, Telefax 0911/150-4964

DATUM 09.05.2023

BETRIFFT Stellungnahme zu Bebauungsplan "Am Tiergärtle"

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Am Fernmeldeturm 2, 90441 Nürnberg
Postanschrift: Am Fernmeldeturm 2, 90441 Nürnberg
Telefon: +49 911 150-2251 | Telefax: +49 911 150-0 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat: Srini Gopalan.(Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



DATUM **EMPFÄNGER** 09.05.2023

2 BLATT

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von den Baumaßnahmen, insbesondere den Grünflächen / Baumstandorten, berührt und müssten infolgedessen ggf. gesichert, verändert oder verlegt werden. Vor weiteren Planungen und Auskünften unsererseits möchten wir Sie bitten, uns die genauen Gründe und die Aufgabe der geplanten Bepflanzung darzulegen und nachzuweisen.

Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.

Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Anlage(n):

1 Plan



Hausanschrift: Sandreuthstraße 21 . 90441 Nürnberg Telefon: 0911 802-02 • Telefax: 0911 802-17005

N-ERGIE Netz GmbH • 90338 Nürnberg

Verwaltungsgemeinschaft Ellingen Herrn René Feld Weißenburger Str. 1 91792 Ellingen

Abteilung Netzplanung NNG-NP-IS AZ: AWB02202319708

Telefon:

0911 802-

Telefax:

0911 802-

E-Mail:

@n-ergie-netz.de

Internet:

www.n-ergie-netz.de

Nürnberg, 9. Mai 2023

Änderung des Bebauungsplanes "Am Tiergärtle" der Stadt Ellingen hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 02. Mai 2023 Ihr Zeichen:

Sehr geehrter Herr Feld,

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 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.

Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

Die Versorgung von zusätzlichen Gebäuden mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Eine Versorgung der Gebäude mit Erdgas ist grundsätzlich möglich.

Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungsstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.

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.



Seite 2, Verwaltungsgemeinschaft Ellingen, 91792 Ellingen

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.

Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de.

Freundliche Grüße

Ihre N-ERGIE Netz GmbH

Das Dokument wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig und rechtsverbindlich.

Anlage: Bestandspläne An die Verwaltungsgemeinschaft Ellingen

Weißenburger Straße 1

91792 Ellingen

Ellingen, 03. Juni 2023

Widerspruch zur Neufassung des Bebauungsplans "Am Tiergärtle"

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, verehrte Stadträte,

an der Stadtratssitzung vom 16.03.23, an dem der Entwurf des Bebauungsplans "Am Tiergärtle" beschlossen wurde, lag bereits ein Einwand vor (gesendet per mail an Matthias Obernöder), in dem wir unsere grundsätzliche Haltung dazu erläuterten und dem Punkt "Zulassung von 5 Wohneinheiten je Gebäude" widersprochen hatten. Zwischenzeitlich konnten wir uns zum aktuellen Stand und den in der Bekanntmachung enthaltenen Details weiter informieren und haben unser erstes Schreiben überarbeitet:

Wir unterstützen es, eine Aktualisierung des Bebauungsplans vorzunehmen und ihn an den Status Quo anzupassen. Darüber hinaus halten wir die Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung für sinnvoll, um bestehende Gebäude und Bebauungen zu erweitern und damit Wohnraum zu schaffen, um zum Beispiel das Zusammenwohnen mehrerer Generationen zu fördern. Unser aller Anliegen ist es hierbei den Grundcharakter dieses Wohngebietes zu erhalten und ihn für die weitere Zukunft abzusichern, um auch unseren nachfolgenden Generationen ein verlässliches Wohnumfeld zu ermöglichen.

Im Folgenden haben wir unsere Einwände und Vorschläge detailliert aufgeführt:

Maß der baulichen Nutzung - Maximale Anzahl Wohnungen (Wohneinheiten):

Die maximale Anzahl von 4 Wohneinheiten in den Nutzungsschablonen "A" und "B" ist nicht angemessen im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung. Wir sehen die Anzahl von 3 Wohneinheiten als völlig ausreichend. Mit der zusätzlichen Aufteilung in zwei max. 30 m² große Einheiten wären daraus bis zu 4 Wohneinheiten möglich und bieten damit eine große Flexibilität der Erweiterung bestehender Gebäude. Das gleiche gilt auch für die Nutzungsschablone "C".

Gestaltung der Gebäude und Grundstücke - Nutzungsschablone C:

Offensichtlich ist die Nutzungsschablone "C" den Bedingungen eines im Amselweg 6 geplanten Bauvorhabens angepasst. Dieses Bauvorhaben ist sichtlich darauf ausgelegt das Grundstück mit maximal möglicher Bebauung zu nutzen, was dem Grundsatz einer "maßvollen" Nachverdichtung widerspricht. Eine damit mögliche Bebauung entspricht nicht dem Charakter unseres Wohngebietes. Darüber hinaus sehen wir darin eine starke Belastung der angrenzenden Nachbarschaft mit erwartbaren Problemen verschiedener Art.

Wir widersprechen daher der Nutzungsschablone "C" und fordern eine Zuordnung lediglich der Nutzungsschablonen "A" und "B", reduziert auf maximal 3 Wohneinheiten pro Gebäude, einheitlich für alle Grundstücke in diesem Bebauungsplan.

Wir befürchten weiterhin, dass diese "Insellösung", die im Moment in Form der Nutzungsschablone "C" zwar nur einem Grundstück zugeordnet ist, zu einem Präzedenzfall werden kann und auch auf andere Grundstücke - zum Beispiel nach Verkauf von Grundstücken und Abriss von Bestandsgebäuden - zur

Anwendung kommen könnte. Wir wollen damit auch verhindern, dass unser Wohngebiet an nichtortsansässige Investoren im Sinne von Gewinnmaximierung ausverkauft wird.

Entwässerung

Im Sinne einer durch zunehmende Trockenheit möglichen Wasserknappheit sehen wir es für dringend erforderlich den Punkt "Entwässerung" zu ändern. Wir schlagen vor bei Neubau zwingend eine Zisterne einzubauen. Für alle weiteren (Umbau-) Maßnahmen sollte ein Einbau dringend empfohlen werden.

Einfriedung

Wir schlagen vor einen Punkt zur Einfriedung von Grundstücken aufzunehmen und die Höhe der Einfriedung auf maximal 1,2 m baulich zu beschränken. Höhere Einfriedungen sollten nur mit Pflanzen möglich sein, damit der offene Charakter des Wohngebietes sichergestellt ist.

<u>Parkplätze</u>

Der sich im Wandel befindlichen Mobilität sollte bei der Definition von Parkplätzen in Form von zusätzlichen Fahrradstellplätzen Rechnung getragen werden.

Ein bestehender Bebauungsplan sichert die Wertbestimmung und den Werterhalt der Grundstücke. Der hier lebende Bürger muss sich darauf verlassen können, dass im Rahmen dieser Bestimmungen gebaut oder erweitert wird. Deshalb darf eine Neufassung oder Änderung eines Bebauungsplans keine Bebauungen entstehen lassen, die sich nicht an Nachbarbebauungen orientieren bzw. in das existierende Ensemble einfügen.

Der vorliegende Entwurf für die Neufassung des Bebauungsplans jedoch enthält Bestimmungen, die es ermöglichen, den jetzigen Charakter des Wohngebiets und dessen homogene Bebauung zu verändern.

Wir bitten unsere Einwände zu berücksichtigen und den Entwurf entsprechend zu ändern. Gerne nehmen wir zu unseren Punkten persönlich Stellung und würden es begrüßen den Bebauungsplan im Rahmen eines "Runden Tisches" zu besprechen.

Mit freundlichen Grüßen