



B E G R Ü N D U N G **zur Aufstellung und Neufassung des Bebauungsplans „Schafbuck“** **in Stopfenheim**

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 16.11.2023
Ergänzt: Pleinfeld, den 21.03.2024



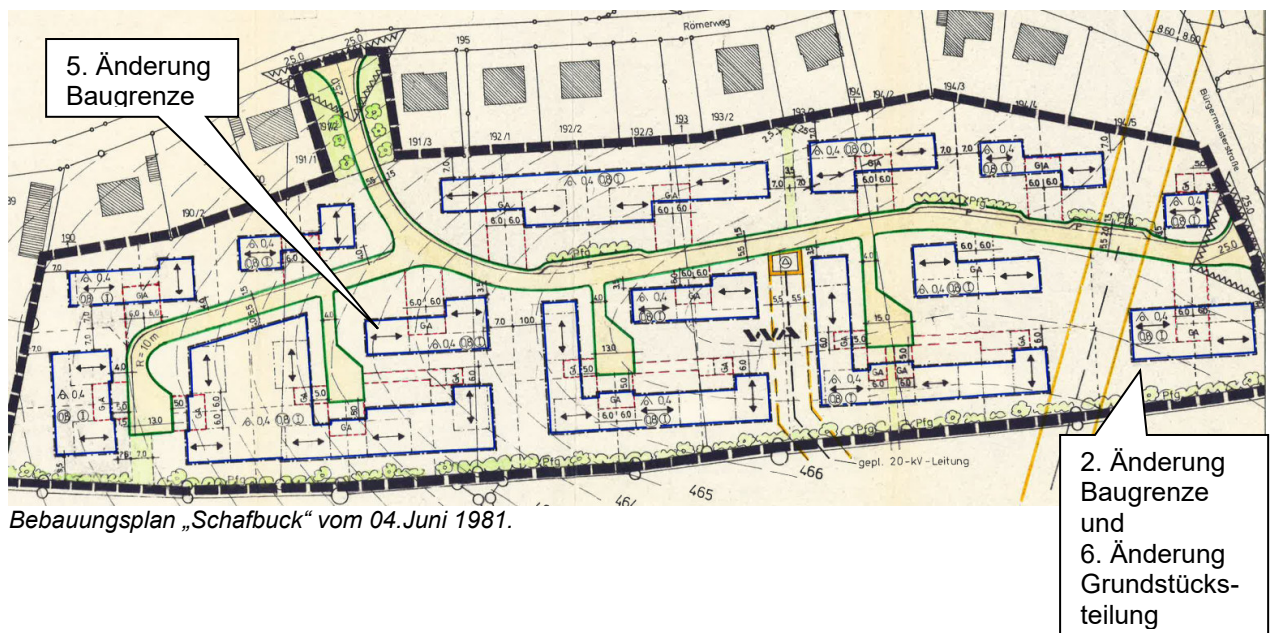
Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Nordring 4 91785 Pleinfeld
Tel. 09144-94600 Fax. 09144-94602

1. Anlass zur Neufassung des Bebauungsplanes

Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 16.11.2023 soll der rechtswirksame Bebauungsplan "Schaf buck" in Stopfenheim überarbeitet werden.

Ziel der Bebauungsplanneufassung ist,

- überholte Festsetzungen zu streichen und teilweise durch zeitgemäße Festsetzungen zu ergänzen,
- geänderte Dienstbarkeiten für Leitungsrechte zu aktualisieren,
- auf den bestehenden Bauparzellen eine Nachverdichtung zu ermöglichen um weiteren bezahlbaren Wohnraum ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu schaffen,
- die vorhandene Infrastruktur durch die neuen Festsetzungen besser auszunutzen,
- landwirtschaftliche Nutzflächen nicht für Bebauung und für Ausgleichsmaßnahmen zu verbrauchen, sondern zur Sicherung der Landwirtschaft zu erhalten.



Grundlage der Neufassung ist der ursprüngliche Bebauungsplan „Schaf buck“ vom 04.Juni 1981 mit folgenden Änderungen:

1. Änderung vom 22.07.1982

Änderung der Festsetzung für Dachgauben für den Gesamtbereich

Ergänzende Festsetzung zur Firsthöhe für den Gesamtbereich

Änderung der Festsetzung „Maß der baulichen Nutzung“ für den Gesamtbereich

Vorher:  1 Vollgeschoss (zwingend); 1.Änderung: II/D 2 Vollgeschosse davon eines im DG

2. Änderung vom 17.11.1983

Änderung der Baugrenze im östlichen Bereich des Geltungsbereichs

3. Änderung vom 18.02.1987

Eingezeichnete Garagenflächen gelten nicht mehr als zwingende Festsetzung sondern als Vorschlag für den Gesamtbereich

4. Änderung vom 18.12.1990

Änderung der Satzung § 5 Abs. 1 (Nebenanlagen außerhalb Baugrenze zulässig) und § 6 Abs. 7 (Einfriedungen) für den Gesamtbereich

5. Änderung vom 30.07.1993

Änderung der Baugrenze im Bereich der Fl. Nr. 190/39

6. Änderung vom 05.04.1993

Grundstücksteilung im Bereich Fl. Nr. 190/19

Die im derzeitigen rechtswirksamen Bebauungsplan enthaltenen Baugrenzen stimmen zum Teil nicht mit dem Bestand überein. Die Baugrenzen werden deshalb im Gesamtbereich unter Beachtung der bestehenden Bebauung und der Wahrung nachbarschaftlicher Belange neu festgesetzt.

Eine ursprünglich im östlichen Bereich durch das Baugebiet geführte 20 kV Leitung besteht nicht mehr. Damit verbundene Schutzzonen und Abstandsflächen können entfallen.

Für ein Erdkabel der N-ergie zwischen den Grundstücken zum bestehenden Trafo wurde in die Neufassung des Bebauungsplans ein Leitungsrecht aufgenommen.

Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf das Landschaftsbild sind, aufgrund des zwischenzeitlich vorgelagerten Baugebietes „Binswiese“, nicht zu erwarten.

Die Neufassung erfolgt, nachdem die Grundzüge der Planung betroffen sind, 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.

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.

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 01.06.2023](#) sind für die vorliegende Planung relevant:

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen 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

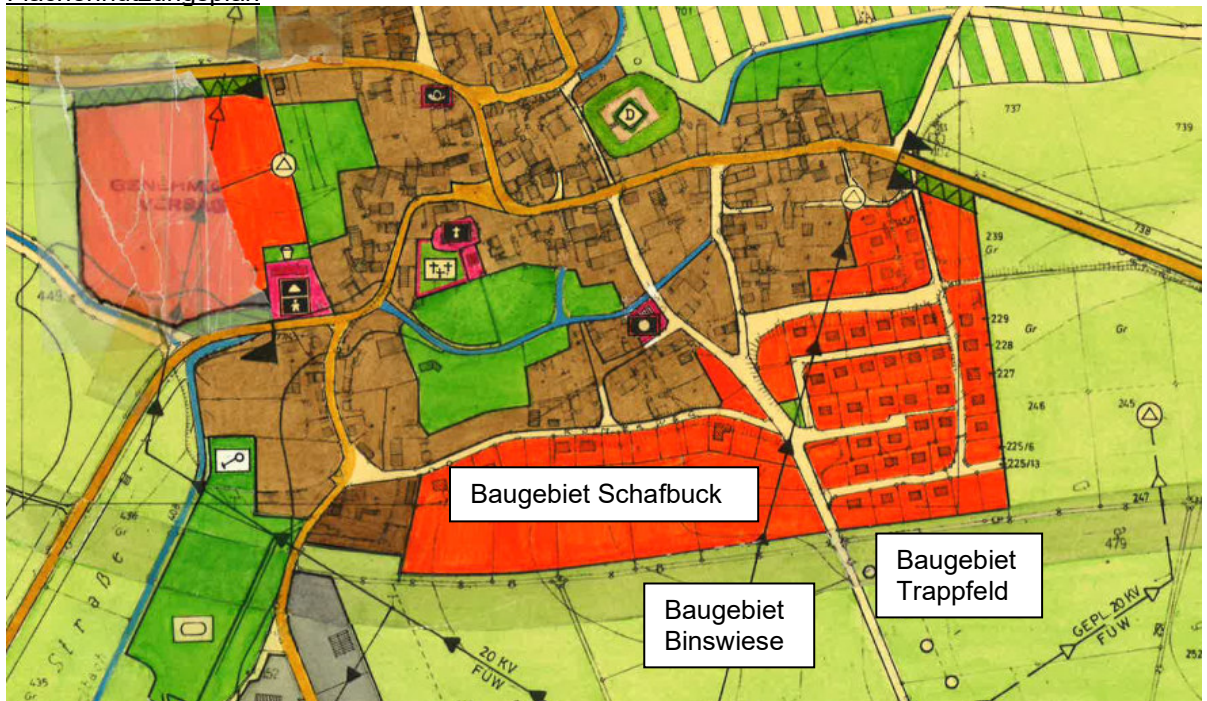
(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderung, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume 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



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 09.April 1980 für den Ortsteil Stopfenheim

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

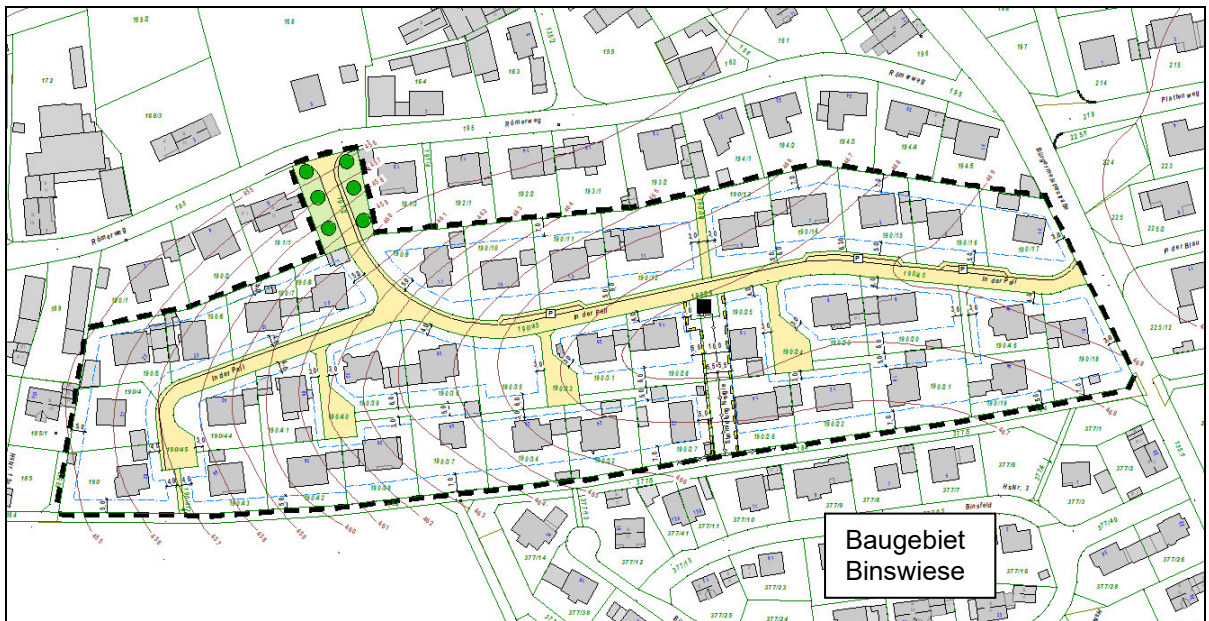
Naturpark Altmühltal

Stopfenheim liegt im nördlichen Bereich des Naturparks Altmühltal gemäß Verordnung vom 14.09.1995 nach Art. 11 des BayNatSchG im naturräumlichen Bereich des Vorlandes der Weißenburger Alb. Das Baugebiet Schaf buck liegt außerhalb der Schutzzone.

Weitere Schutzgebiete und Biotope 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 „Schaf buck“ liegt im Süden von Stopfenheim. Ebenfalls im Süden schließt das Baugebiet „Binswiese an. Im Westen befinden sich die Baugebiete „Sommerkeller“ und „Trappfeld“.



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

Die Größe des Geltungsbereich bleibt unverändert und beträgt 4,029 ha

Flächenbedarf

Nettowohnbauland	3,971 ha
Grünfläche	0,058 ha
Verkehrsflächen	0,479 ha
Bruttobaufläche / Geltungsbereich	4,029 ha

4. Bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung erfolgt unverändert als Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 sind nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Unverändert gelten eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8.

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

4.3 Baugrenzen

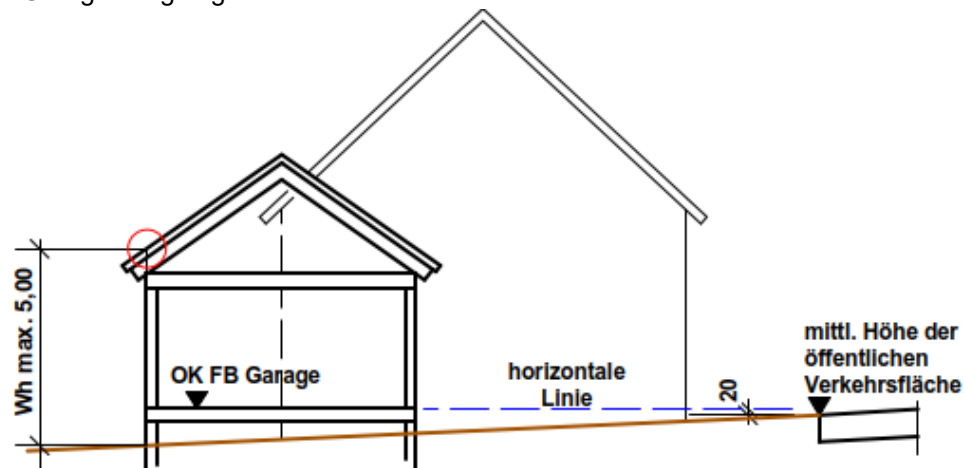
Im Geltungsbereich wurden neue Baugrenzen festgesetzt. Dies erfolgt maßvoll, damit kleinere bauliche Veränderungen mit geringer Vergrößerung im Grundriss möglich sind, ohne dass nachbarschaftliche Belange dadurch wesentlich betroffen werden.

4.5 Garagen

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.



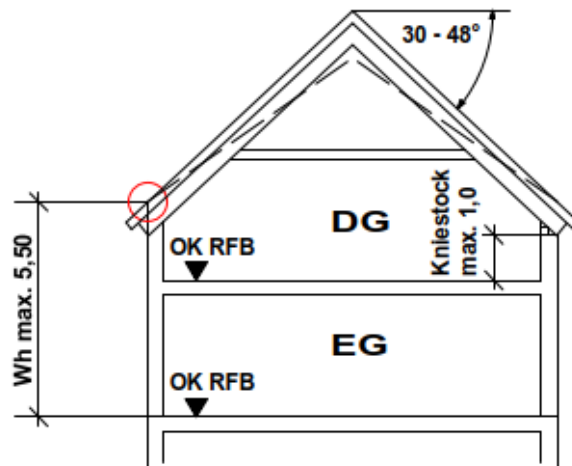
Die maximale Wandhöhe der Garage darf 5,00 m an der tieferliegenden Seite nicht überschreiten.

4.4 Gestaltung der Gebäude und Grundstücke

Folgende Festsetzungen entfallen

- Art und Farbe der Dacheindeckungen,
- liegende Dachfenster,
- Maße für Dachüberstände,
- Einfriedungen,
- auffallende, grelle Putzarten, Anstriche und
- keine zwingenden Firstrichtungen.

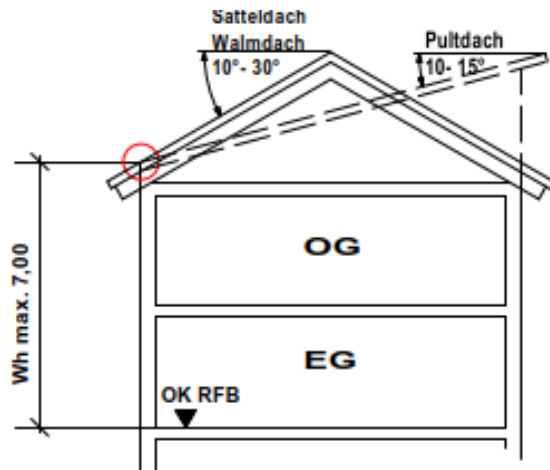
Schemaschnitt zur Nutzungsschablone A



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

- Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 30° - 48° (bisher 38° - 45°)
- 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

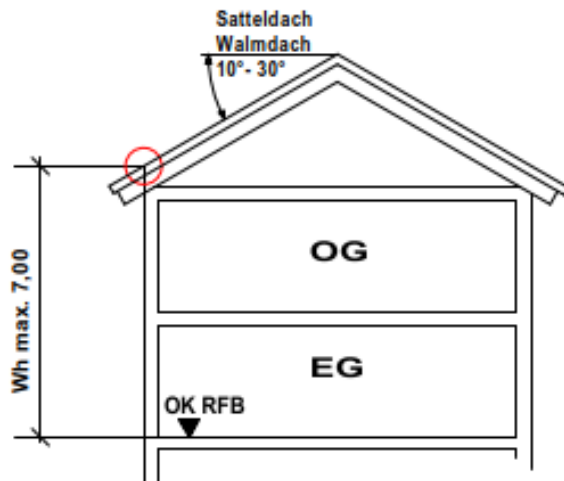
Schemaschnitt zur Nutzungsschablone B



Festsetzungen der Nutzungsschablone **B** (neue Festsetzung)

- Sattel-/ Walmdach mit einer Dachneigung von 10° - 30°, Pultdach mit einer Dachneigung von 10 - 15°
- eine Wandhöhe bis maximal 7,00 m ab OK Rohfußboden EG bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit OK Dachhaut

Schemaschnitt zur Nutzungsschablone C



Festsetzungen der Nutzungsschablone **C** (neue Festsetzung)

- 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

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

Bei Gebäudeneubauten, **hangabwärts** zur öffentlichen Verkehrsfläche liegen, 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.

Bei Gebäudeerweiterungen kann sich die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss am Bestand orientieren.

5. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Geltungsbereichs wurde bereits hergestellt.

6. Entwässerung

Der Geltungsbereich wird im Mischsystem entwässert. Abwasser wird in der vollbiologischen Kläranlage Stopfenheim gereinigt.

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 des Zweckverbandes Pfaffenberggruppe.

Der Bedarf an Löschwasser ist durch das bestehende Wasserleitungsnetz gewährleistet.

8. Immissionen

Es bestehen keine Immissionsschutzaufgaben 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 Vollastbetrieb 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 den LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen (Kurzfassung für Luftwärmepumpen) hingewiesen.

Download unter: https://landkreis-wug.de/data/lk_docs/landratsamt/bauen-und-wohen/2024_02_19_anlage_2_leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung.pdf

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 erfolgt, ist nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich, da der ursprüngliche Eingriff zulässig war bzw. bereits ausgeglichen wurde.

Das Pflanzgebot im Bereich der Parkstreifen und an der südlichen Grenze im Bereich des anschließenden Baugebiets „Binswiese“ entfällt.

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.