

# Stadt Ellingen



## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

zum

## Bebauungsplan „Am Tiergärtle“



Luftbild BayernAtlas

Stadt Ellingen mit Geltungsbereich Bebauungsplan „Am Tiergärtle“

## **1. Anlass**

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Am Tiergärtle“ aus dem Jahr 1964 sollte gemäß Stadtratsbeschluss vom 16.03.2023 überarbeitet werden. Ziel der Bebauungsplanänderung war eine Neufassung, in der überholte Festsetzungen gestrichen und teilweise durch zeitgemäße Festsetzungen ergänzt wurden. Auch sollte auf den bestehenden Bauparzellen eine Nachverdichtung möglich sein um weiteren bezahlbaren Wohnraum ohne zusätzliche Bodenversiegelung zu schaffen und landwirtschaftliche Nutzflächen nicht für Bebauung und für Ausgleichsmaßnahmen zu nutzen, sondern zur Sicherung der Landwirtschaft zu erhalten.

## **2. Örtliche und planungsrechtliche Gegebenheiten**

Das Baugebiet „Am Tiergärtle“ liegt im Osten der Stadt Ellingen. Es handelt sich um ein Wohngebiet, das fast vollständig mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden bebaut ist. Im Osten des Geltungsbereichs, an der Staatsstraße St 2389, liegt der Bauhof / die Straßenmeisterei. Dieser Bereich wurde als Mischgebiet ausgewiesen.

Im westlichen Anschluss an das Baugebiet befindet sich die Grund- und Mittelschule Ellingen, ansonsten schließt, außer o.a. Bauhof / Straßenmeisterei, bestehende Wohnbebauung an.

## **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Das Baugebiet ist fast vollständig bebaut. Die Neufassung des Bebauungsplanes ändert lediglich Festsetzungen insbesondere für das Maß der baulichen Nutzung, Dachneigungen und Baufenster. Der Eingriff in die Natur und Landschaft bleibt unverändert. Nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB ist kein Ausgleich erforderlich, da der ursprüngliche Eingriff zulässig war bzw. bereits ausgeglichen wurde.

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

Das Stadtgebiet liegt im Naturpark Altmühltal, jedoch außerhalb der Schutzzone. Weitere Schutzgebiete, Biotop, FFH-Gebiete sind von der Neufassung des Bebauungsplans nicht betroffen.

## **4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB gingen Stellungnahmen von Bürgern ein. Die Hinweise, Anregungen und Forderungen der Bürger wurden im Gemeinderat diskutiert und abgewogen bzw., soweit sie nachbarschaftliche Belange nicht wesentlich einschränken, entsprechend berücksichtigt.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

## **5. Berücksichtigung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der frühzeitigen Anhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB gingen vom Landratsamt Weißenburg – Gunzenhausen Tiefbauverwaltung, Kreisbaumeister und Untere Immissionsschutzbehörde rechtsverbindliche Einwendungen bezüglich des Bauhofs / Straßenmeisterei ein. Den Einwendungen wurde entsprochen.

Auch vom Staatlichen Bauamt Ansbach gingen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit bezüglich erforderlicher Sichtdreiecke im Einmündungsbereich zur Staatsstraße ein. Den Einwendungen wurde entsprochen.

Das Wasserwirtschaftsamt Ansbach erhob Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit, da eine fachgerechte Reinigung des Abwassers nicht sichergestellt ist. Eine Abwägung erfolgte dahingehend, dass eine Entscheidung für die zukünftige Abwasserbeseitigung derzeit mit verschiedenen Varianten geprüft wird.

Alle weiteren fachlichen Informationen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in den Abwägungsprozess einbezogen.

Im Rahmen der zweiten Anhörung nach § 4 Abs. 2 BauGB hält das Wasserwirtschaftsamt Ansbach an den Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit bezüglich der Abwasserreinigung fest. Abgewägt wurde, dass sich die neue Kläranlage in der Entwurfsphase befindet und mit einer Umsetzung in den Jahren 2026/2027 zu rechnen ist. Bis Auswirkungen durch die Nachverdichtung in der Abwasserbehandlung spürbar sind, kann von einer Fertigstellung der geplanten Kläranlage ausgegangen werden.

Fachliche Informationen und Empfehlungen im Rahmen der zweiten Anhörung wurden zur Kenntnis genommen und in den Abwägungsprozess einbezogen.

## 6. Berücksichtigung in Betracht kommender anderweitiger Planungsalternativen

Die Zusammen- und Neufassung des bestehenden Bebauungsplans entspricht den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung. Durch die Nachverdichtung wird die Möglichkeit für zusätzlichen Wohnraum ohne zusätzliche Bodenversiegelung geschaffen. Planungsalternativen zu dem neuen Bebauungsplan bestehen nicht.

Aufgestellt: Pleinfeld, den 15.06.2024

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



---

Datum

---

Matthias Obernöder, 1. Bürgermeister

Siegel