



Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB 1. Änderung im Bereich der Fl. Nr. 119/6 Gem. Stopfenheim, OT Stopfenheim

B E G R Ü N D U N G

Inhaltsverzeichnis:

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

Aufgestellt: Pleinfeld, den 18.04.2024
Stand: Pleinfeld 26.09.2024



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

1. Anlass zur Änderung der Einbeziehungssatzung

Aufgrund eines konkreten Bauvorhabens, dass in mehreren Punkten nicht den Vorgaben der bestehenden Satzung entspricht, soll die rechtskräftige Einbeziehungssatzung mit Datum vom 24.07.2014 im Bereich der Fl. Nr. 119/6 geändert werden. Vom Stadtrat Ellingen wurde in der Sitzung vom 18.04.2024 die Änderung der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

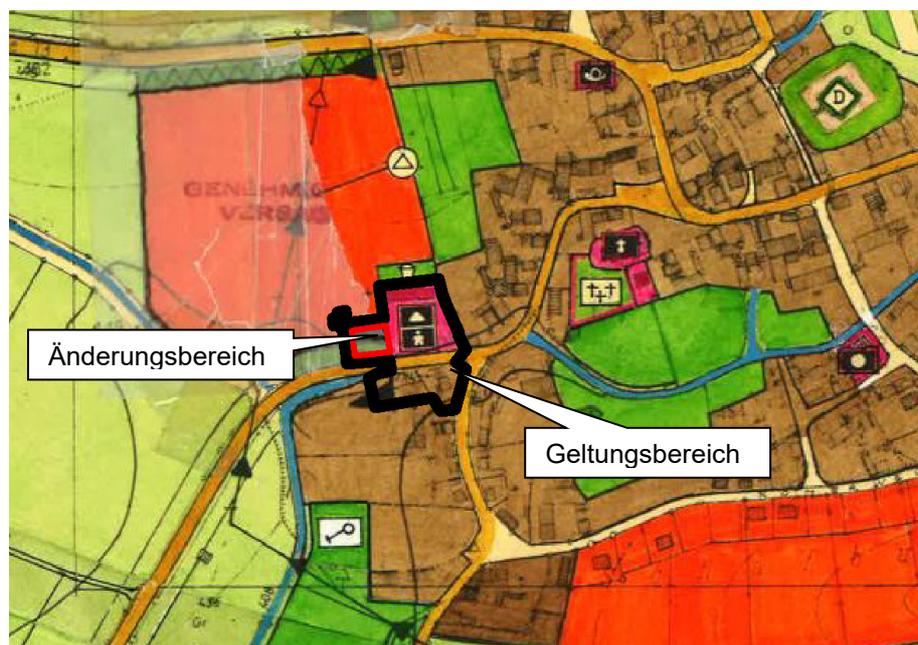
2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten

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.

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.

In dem mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 19.03.1980 Az. 420 – 603 / 17 – 3 / 17 genehmigten rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung als Dorfgebiet bzw. als Fläche für den Gemeinbedarf und der Änderungsbereich als Grünfläche und Wohnbaufläche dargestellt.



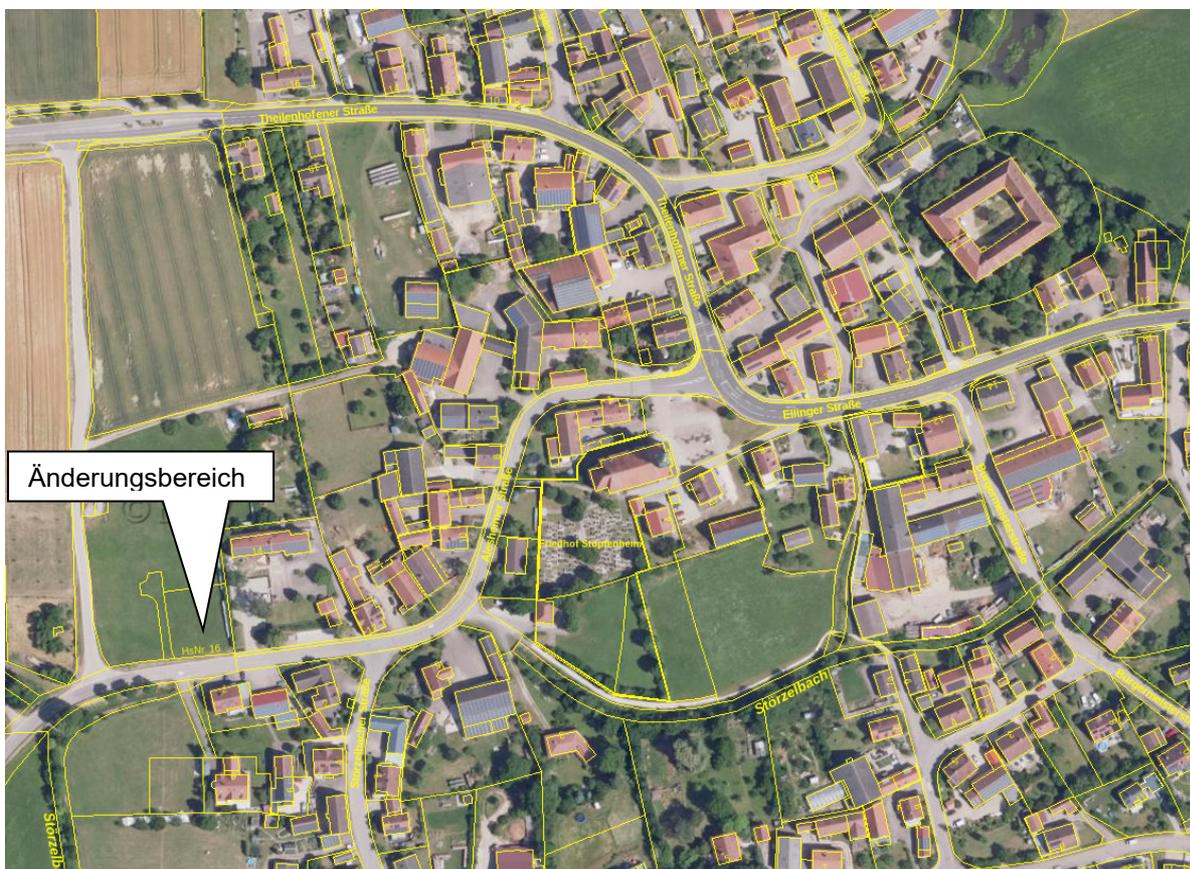
Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung erstreckt sich auf die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 119/5, 119/6, 120, Teilfläche 113/2, 117/4 und 178/2, Gem. Stopfenheim und hat eine Größe von 0,7 ha. Der räumliche Geltungsbereich ist im Planblatt dargestellt.

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Stopfenheim. Die Fläche der Fl. Nr. 119/6 wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Osten schließt unmittelbar der Kindergarten Stopfenheim an. Die Siedlungsstruktur des Ortsteiles Stopfenheim ist im Anschluss an den Geltungsbereich durch eine Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft geprägt.



Auszug aus dem BayernAtlas, Luftbild und Parzellenkarte

4. Bauliche Nutzung im Bereich der Fl. Nr. 119/6

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse in der Bauweise

- Erdgeschoss + Dachgeschoss (II / D) mit Satteldach, einer Dachneigung von 35° - 45° und einem Kniestock bis max. 50 cm
- oder
- Erdgeschoss + Obergeschoss (II) mit Satteldach und einer Dachneigung von 15° - 35°

Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind auch Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

5. Erschließung

Die Erschließung ist gesichert, die Hausanschlüsse für Strom, Wasser und Kanal wurden bereits ins Grundstück verlegt. Da die Zufahrt nicht direkt von der Kreisstraße WUG 3 erfolgen kann, ist eine Stichstraße herzustellen. Hierzu besteht ein städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Ellingen.

6. Immissionen

Aufgrund der gegebenen benachbarten Nutzungen sind keine Immissionskonflikte zu erwarten.

7. Grünordnung, Naturschutz u. Landschaftspflege

Nachdem für die Parzelle bereits ein Baubescheid vorliegt und deshalb kein zusätzlicher Eingriff im Sinne des § 18 Abs.1 BNatSchG erfolgt, sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Bei einer Bewertung anhand des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung könnten alle Punkte mit Ausnahme der baulichen Nutzung mit „ja“ beantwortet werden.

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.