

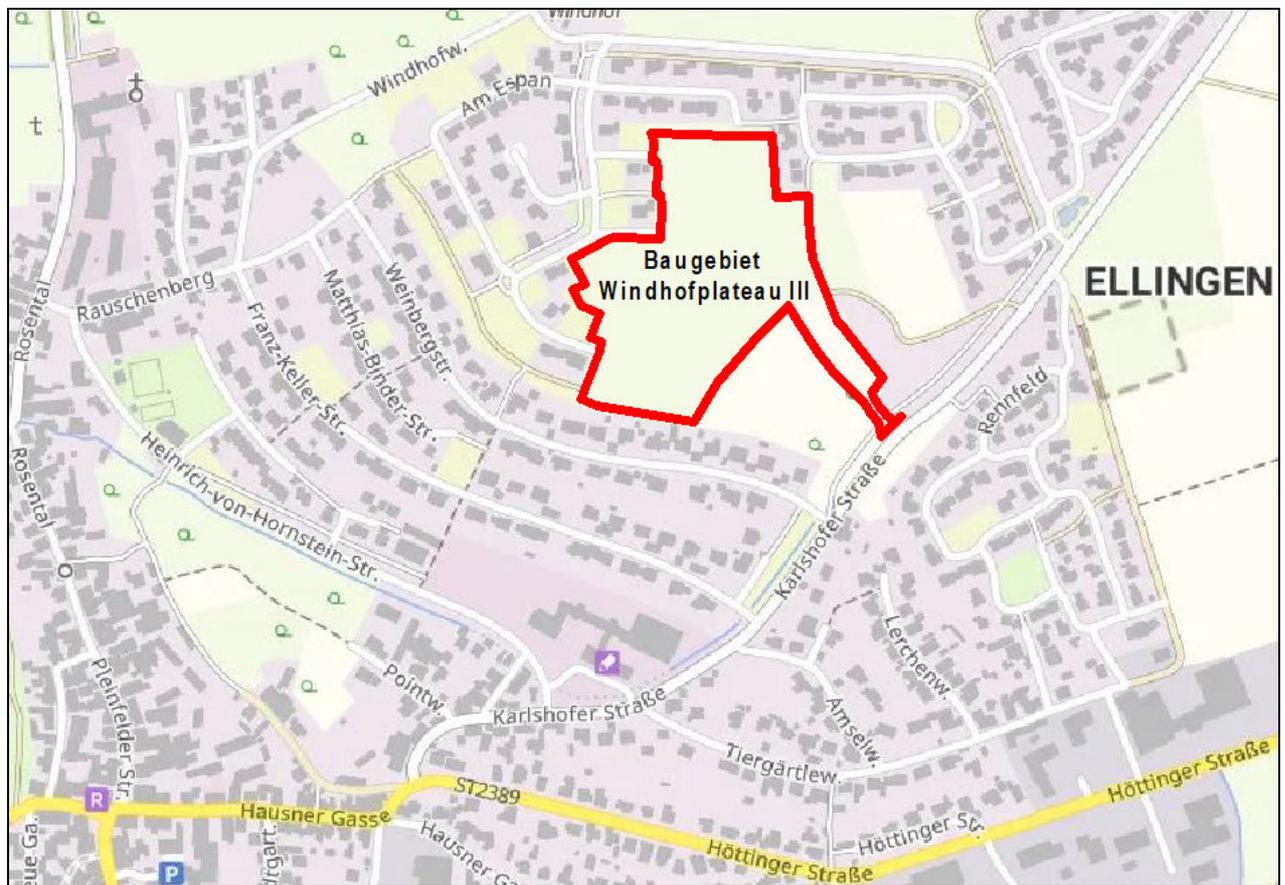
# Stadt Ellingen



## Zusammenfassende Erklärung

zum

## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Baugebiet „Windhofplateau III“



Übersichtskarte Ellingen

Auszug aus dem BayernAtlas, Stand Juli 2025

## 1. Anlass

Die Stadt Ellingen plant in einem letzten Bauabschnitt die Erschließung des Baugebiets Windhofplateau abzuschließen. Die verkehrsgünstige Lage an der Bundesstraße 2 und an der Bahnlinie Nürnberg - Treuchtlingen mit einem Haltepunkt macht Ellingen zu einem interessanten Wohnort.

Vom Stadtrat Ellingen wurde in der öffentlichen Sitzung am 21.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Windhofplateau III“ beschlossen. Die Ausweisung ist Teil der organischen Entwicklung der Stadt Ellingen.

## 2. Örtliche und planungsrechtliche Gegebenheiten

Das Baugebiet liegt auf der Hochfläche Windhofplateau im Norden des Stadtgebietes und hat eine Größe von ca. 4,921 ha. Die Ausweisung erfolgte in Abstimmung mit dem Gesamtkonzept und als Lückenschluss mit den bereits hergestellten Erschließungsabschnitten.

Östlich des Geltungsbereichs liegen die Bodendenkmäler

- D-5-6931-0101 Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung und
- D-5-6931-0093 Kastel und Vicus der römischen Kaiserzeit.

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege werden deshalb im Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls Bodendenkmäler vermutet. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bedürfen.

Das Baugebiet „Windhofplateau West III“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

## 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Umweltbericht erstellt, die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter untersucht und der erforderliche Ausgleich ermittelt. Ebenfalls wurde eine Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange durchgeführt.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung / Lärm), Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter waren nicht gegeben oder gering, da sich die Nutzungsart nicht nennenswert auswirkt.

Die bei der Umsetzung des Bebauungsplans entstehenden Eingriffe werden durch die getroffenen Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen, zur Entwässerung im Trennsystem und zur Grüngestaltung ausgeglichen.

Der naturschutzrechtliche Eingriff wurde unter Anwendung des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft ermittelt und mit den Ausgleichsflächen A 1 ausgeglichen. Die ökologische Aufwertung erfolgt durch Anlage einer Streuobstwiese mit Pflanzung von 60 Obsthochstämmen und artenreichem Extensivgrünland im Bereich öffentlicher Grünflächen.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

#### **4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 gingen keine Stellungnahmen ein.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 gingen von der Unteren Naturschutzbehörde rechtsverbindliche Einwendungen in Bezug auf die Auswahl und die Gestaltung der Kompensationsmaßnahmen ein. Es erfolgte eine Anpassung des Ausgleichs in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Ebenfalls rechtsverbindliche Einwendungen hat das Wasserwirtschaftsamt Ansbach bezüglich einer nicht gesicherten Abwasserentsorgung erhoben. Es wurde darauf verwiesen, dass der Neubau der Kläranlage Ellingen sich derzeit in der Planungsphase befindet. Eine Fertigstellung der neuen Kläranlage ist für das Jahr 2026/2027 zu erwarten. Bis die Erschließung des Baugebiets abgeschlossen ist und Abwasser aus den Bauparzellen kommt, ist die Kläranlage fertiggestellt.

Die fachlichen Informationen und Empfehlungen des Landratsamtes Weißenburg-Gunzenhausen Fachbereich UNB, Technische Wasserwirtschaft/Wasserrecht, Bauplanungs- und Ordnungsrecht, Kommunalaufsicht und Untere Immissionsschutzbehörde sowie des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach, des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, des Bundes Naturschutz, der Deutschen Telekom Technik GmbH und der IHK Nürnberg wurden zur Kenntnis genommen und in den Abwägungsprozess einbezogen.

Nach Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte im weiteren Fortgang, entsprechend dem Regelverfahren, eine Unterrichtung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Bürgerbeteiligung in Form der Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen der o.a. Anhörung wird die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach aufrecht erhalten, dass die Abwasserbeseitigung nicht gesichert ist.

Es wurde nochmals darauf verwiesen, dass die Planungen für den Neubau der Kläranlage Ellingen zwischenzeitlich eingereicht wurden und die Umsetzung der Maßnahme zügig durchgeführt werden soll, womit die Voraussetzung für die Erschließung von Wohnbauflächen bis zu deren Ansiedlung gegeben ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wies darauf hin, dass an der Einstufung des Baugebiets als Vermutungsfläche festgehalten wird. Es wurde festgelegt, dass das weitere Vorgehen mit dem zuständigen Gebietsreferenten besprochen wird und das vor Beginn der Erschließungsarbeiten Bodenerkundungen unter Einbeziehung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Hinblick auf Bodendenkmäler durchgeführt werden.

Die fachliche Informationen und Empfehlungen im Rahmen der zweiten Anhörung des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach, des Landratsamtes Weißenburg-Gunzenhausen Fachbereich UNB und Untere Immissionsschutzbehörde sowie der Deutsche Telekom Technik GmbH, des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, des Bundes Naturschutz, des Naturparks Altmühltal, der N-ergie Netz GmbH, des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und der IHK Nürnberg wurden zur Kenntnis genommen und in den Abwägungsprozess einbezogen.

## 6. Berücksichtigung in Betracht kommender anderweitiger Planungsalternativen

Aufgrund der Abstimmung mit dem Gesamtkonzept, der Ausweisung auf Grundstücken, die sich im Eigentum der Stadt Ellingen befinden, sowie dem Anschluss an bestehende Wohnbaugebiete kommen anderweitige Planungsalternativen nicht in Frage.

Aufgestellt: Pleinfeld, den 01.08.2025



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

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Matthias Obernöder, 1. Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Siegel