

Begründung

zum Bebauungsplan der Stadt Ellingen für das Baugebiet „Trappfeld“ im Ortsteil Stopfenheim.

1. Erfordernis der Planung

In der Sitzung des Stadtrates vom 16.04.2015 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Trappfeld“ im Ortsteil Stopfenheim beschlossen.

Der Bebauungsplan umfasst einen Teil des Flurstückes 249.

Das zukünftige Baugebiet befindet sich südöstlich von Stopfenheim und ist über die Bürgermeisterstraße erreichbar.

Das Gelände wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Erheblicher Baulandbedarf aus dem relativ gut ausgestatteten Ortsteil in landschaftlich attraktiver Lage ist gegeben.

Zurzeit ist ein Bedarf von ca. 15 Plätzen vorhanden.

Zur organischen Fortentwicklung des Flächennutzungsplanes wurde der südöstliche Bereich im Anschluss an die bestehende Bebauung gewählt. Dies garantiert auch eine Abrundung der Ortschaft. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eignet sich durch seine Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und der Anbindung an die bestehenden Wohnbaustrukturen, insbesondere sind in unmittelbarer Nähe aufgrund des Baugebietes "Binswiese" bereits bestehende Infrastrukturen vorhanden und können genutzt werden. Andere, besser geeignete und zumutbare Alternativen sind nicht gegeben, da hier die erforderlichen Infrastrukturen nicht vorliegen (östlicher Ortsrand) bzw. diese zu einer einseitigen Fortentwicklung der Wohnbebauung im südwestlichen Bereich und damit zu einem inhomogenen Ortsrand mit negativer Auswirkung auf die Fernwirkung nach Süden führen würden. Nördlich des "Trappfeldes" besteht auf dem Flurstück 225/14 ein knapp 10 m breiter Grüngürtel mit einheimischen Sträuchern. Aufgrund dessen wurde auch auf einen direkten Geländeabschluss im Süden des neuen Gebietes verzichtet, da ansonsten eine regelmäßige Grünunterbrechung entstanden wäre.

In diesem Zusammenhang und aus diesem Grund wird auch auf einen Grünabschluss im Westen zwischen dem Gebiet "Binsfeld" und dem "Trappfeld" verzichtet.

Der ca. 5 m breite Grünstreifen, der auch als Entwässerungsmulde dient, bleibt bestehen.

Bei der Fortführung Richtung Süden mit einem weiter überschaubaren Abschnitt (max. 20 Plätze) wird ein Grünabschluss angepasst werden.

Wegen der geringen Abänderung gegenüber dem Flächennutzungsplan wird eine redaktionelle Nachführung bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

3. Träger öffentlicher Belange

- Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Sachgebiet 800, Promenade 27, 91522 Ansbach
- Regionaler Planungsverband Westmittelfranken, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach
- Staatliches Bauamt Ansbach, Würzburger Straße 22, 91522 Ansbach
- Wasserwirtschaftsamt Ansbach, Dürrnerstraße 2, 91522 Ansbach
- Amt für Landwirtschaft und Ernährung, Bergerstraße 2 - 4, 91781 Weißenburg
- Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle, Rothenburger Str. 45, 91781 Weißenburg
- Amt für Ländliche Entwicklung, Philipp-Zorn-Straße 37, 91522 Ansbach
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Mainhardswindener Str. 4a, 90522 Ansbach
- Handwerkskammer für Mittelfranken, Sulzbacher Straße 11, 90489 Nürnberg
- Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q - Bauleitplanung, Hofgraben 4, 80539 München
- Große Kreisstadt Weißenburg i. Bay., Neues Rathaus, Marktplatz 19, 91781 Weißenburg
- Markt Pleinfeld, Marktplatz 11, 91785 Pleinfeld
- Gemeinde Höttingen, Weißenburger Str. 1, 91792 Ellingen
- Gemeinde Theilenhofen, Reutbergstraße 34, 91710 Gunzenhausen
- Industrie- und Handelskammer, Ulmenstraße 52, 90443 Nürnberg
- Kreisheimatpflegerin Frau Dr. Jäger, Marktplatz 6, 91781 Weißenburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schwabach, Außenstelle Weißenburg, Geheimrat-Dr.-Dörfler-Straße 53, 91781 Weißenburg
- Bund Naturschutz i. Bay. e.V., Wülzburger Weg 4, 91781 Weißenburg
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Eisvogelweg 1, 91161 Hilpoltstein
- Verein „Naturpark Altmühltal“, Bahnhofstraße 2, 91781 Weißenburg
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 (TÖB), 53123 Bonn
- Landratsamt Weißenburg, Bahnhofstraße 2, 91781 Weißenburg
- Main-Donau Netzgesellschaft mbH, Abteilung Netzmanagement, Hainstraße 34, 90461 Nürnberg
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN), Rothenburger Straße 9, 90443 Nürnberg
- Regierung von Oberfranken, Sachgebiet „Bergamt Nordbayern“, Ludwigstraße 20, 95440 Bayreuth
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Pfaffenberggruppe, Beim Sägwerk 4, 91785 Pleinfeld
- Kreisbrandrat Werner Kastner, Kirchenweg 10, 91729 Haundorf

4. Inhalt der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es werden max. 4 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Höchstmaß gelten die im Planblatt eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) 0,30 und Geschossflächenzahl (GFZ) 0,60.

Ansonsten ergibt sich die bauliche Nutzung aus den Schemaschnitten Gestaltung der Gebäude.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes anhand der festgelegten Baugrenzen.

4.4 Grünordnung

Der Grünordnung ist im ländlichen Raum besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Durch die Planung wird die Überbauung und Versiegelung von Flächen vorbereitet.

Die gesetzlich vorgeschriebene Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfordert im vorliegenden Fall die Ausweisung von Ausgleichsflächen.

Schritt 1: Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt im 1. Abschnitt $12.810 \text{ m}^2 = 1,28 \text{ ha}$. Diese werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Der Geltungsbereich befindet sich südöstlich von Stopfenheim am Ortsrand. Das Gelände fällt mit ca. 2 % Richtung Nordwesten.

Bei in der räumlichen Nähe durchgeführten Baumaßnahmen wurde kein Grundwasser angetroffen. Ein hoher Flurabstand kann deshalb angenommen werden.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich eine breite Pflanzfläche mit einheimischen Gehölzen und einem 4 m breiten Grasweg.

Die südlich und östlich angrenzende Fläche wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Schritt 2: Erfassen des Eingriffes

Ermittlung des Ausgleichbedarfs anhand Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren.

Der Eingriffsschwere wird der Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad $GRZ \leq 0,35$) zugeordnet. Daraus ergibt sich für den Kompensationsfaktor Feld BI; das bedeutet, der Kompensationsfaktor beträgt 0,2 - 0,5.

Es wird das Regelverfahren nach Matrix angewandt.

zu Schritt 1: Beschreibung der Planung

Das zu überplanende Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ 0,30 (Grundflächenzahl 30 %) festgesetzt.

Für das gesamte Gebiet ist eine Trennkanalisation vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser wird über eine bestehende Rohrleitung einem offenen Graben zugeführt.

Bei der Wahl der Materialien der Garagenzufahrten muss auf Versickerungsfähigkeit geachtet werden.

Wegen der Maßnahmen durch eine qualitätvolle Planung und der Schaffung einer bisher fehlenden Ortsrandeingrünung sowie der befestigten Flächen von max. 30 % wird der Faktor 0,2 gewählt.

Die gesamte für den Eingriff relevante Fläche beträgt 12.810 m² landwirtschaftliche Nutzfläche.

Schritt 3: Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsfläche

12.810 m² x 0,5 = 6.405 m² (Ausgleichsfläche)

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen werden durch die geplante Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst ausgeglichen.

Ausgleichsfläche erforderlich 6.405 m²

begrünt und bepflanzter Mehrzweckstreifen
(185 + 16) x 2,5 = - 502 m²

Wendeschleife
8 x 8 x 3,14 = - 201 m³

im öffentlichen Bereich werden acht Bäume gepflanzt
je Bauparzelle (15) wird ein zu pflanzender Baum festgesetzt

ein Baum entspricht 100 m² Ausgleichsfläche
(8 + 15) Ausgleichsflächen x 100 m² - 2.300 m²

⇒ Differenz 3.402 m²

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden an anderer Stelle zur Verfügung gestellt.

Vorgesehen ist eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 828, die als Streuobstwiese genutzt wird.

In einem beigehefteten Nachtrag zum Bebauungsplan/Grünordnungsplan ist der Ausgleich in der Gemarkung der Stadt Ellingen dargestellt.

4.5 Verkehrsplanung

Das geplante Erschließungsgebiet ist über die Ortsstraße „Bürgermeisterstraße“ erreichbar.

4.6 Baugestaltung

Das Baugebiet soll nach Bedarf erschlossen werden (aufgrund von Voranmeldungen liegt großer Bedarf vor).

Dem Bebauungsplanentwurf liegen folgende Prämissen zugrunde:

Es soll ein verkehrsberuhigtes Erschließungsgebiet durch enge und geringe Fahrbahnbreiten und durch keine Durchgangsstraßen erstellt werden.

Auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Bereiche wird Rücksicht genommen.

Auf die dörfliche Silhouette und auf eine vernünftige Eingrünung wird Wert gelegt.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 15 Bauparzellen ausgewiesen.

Verdichtete Wohnbebauung ist nicht erwünscht. Die Bauparzellengröße ist unterschiedlich (600 m² - 900 m²) und wird allen Bereichen und Wünschen des Wohnens gerecht.

Allgemein ist der Bebauungsplan so angelegt, dass eine Erweiterung Richtung Norden, Osten und Süden jederzeit möglich ist (siehe auch FNP).

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan liegt vor.

6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes liegt im Planbereich eines Flächennutzungsplanes, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

7. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 12.810 m². Hiervon entfallen auf:

allgemeine Wohngebiete	10.696 m ²
Straßenflächen	1.914 m ²
Grünflächen	200 m ²

Er wird begrenzt:

im Norden: landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg, Flurstück Nr. 247

im Westen: Bürgermeisterstraße

im Süden: } landwirtschaftliche Nutzfläche
im Osten: }

8. Umweltverträglichkeit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (allgemeines Wohngebiet) grenzt unmittelbar an ein Wohnbaugebiet im Norden und Westen an.

Landwirtschaft

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten von Stopfenheim. Unmittelbar grenzen keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltungen an.

Darüber hinaus ist auch festzustellen, dass durch das geplante Baugebiet die noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe nicht eingeschränkt werden.

8.1 Umweltbericht

Aufgrund des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG, Neufassung vom 5. September 2001), besteht die Verpflichtung einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, wenn das Vorhaben anhand Anlage 1 in einem Größen- und Leistungswert die Werte erreicht oder überschritten werden. Bezugnehmend auf Anlage 1, wird das Vorhaben anhand der Bebauungsplangröße von 12.810 m² dem Nummernfeld 18.7.2 (20.000 m² bis weniger als 100.000 m²) zugeordnet. Durch den Buchstaben „A“ in Spalte 2 ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles, § 3c, Abs. 1 vorzunehmen.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles wird anhand Anlage 2 durchgeführt.

Punkt 1. Merkmale des Vorhabens

1.1 Größe des Vorhabens

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1,28 ha (12.810 m²) und ist somit noch dem untersten Flächengrößenbereich zuzuordnen.

1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Das anfallende Oberflächenwasser wird aus dem Straßen- und Privathofflächenbereich in allen Straßenzügen über Regenwasserkanäle abgeleitet. Das Schmutzwasser wird getrennt abgeleitet. Durch die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan (Pflanzgebot je Grundstück und Grünflächen) anhand einheimischer Bäume ist eine qualitätvolle Planung für Natur und Landschaft gegeben.

- 1.3 Abfallerzeugung
Die Abfallerzeugung ist nur anhand privater Haushalte gegeben und ist über die allgemeine Müllentsorgung geregelt und gesichert.
- 1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen
Eine Umweltverschmutzung ist anhand der Art der baulichen Nutzung nicht gegeben. Belästigungen durch Immissionen und Emissionen sind nicht zu erwarten.
- 1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien
Ein Unfallrisiko durch verwendete Stoffe und Technologien ist im Planbereich nicht vorhanden.

Punkt 2. Standort des Vorhabens

- 2.1 Die Nutzungskriterien für die Flächen die landwirtschaftlich als Wiese genutzt werden, werden als Flächen für die Siedlungsbebauung verwendet.
- 2.2 Qualitätskriterien sind im Planbereich nicht vorhanden.
- 2.3 Schutzkriterien sind im Planbereich nicht vorhanden.

Punkt 3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Aufgrund der unter Punkt 1. und Punkt 2. aufgeführten Kriterien (geringe Größe des Baugebietes, qualitätvolle Planung für Natur und Landschaft, Abfallerzeugung nur anhand Privathaushalte, keine Umweltverschmutzung und Belästigung, kein Unfallrisiko durch Stoffe und Technologien, Nutzungskriterien anhand Siedlungsbebauung und kein Vorhandensein von Qualitäts- und Schutzkriterien) sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Punkte 3.1 bis 3.5 entfallen. Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach BauGB § 2a, in der Fassung vom 13.09.2001, kann verzichtet werden, weil keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Auf "Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)" kann verzichtet werden, weil es sich bei dem betroffenen Grundstück um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche handelt.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Erschließung

Der Planbereich muss in verkehrlicher Sicht erschlossen werden.

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über eine Stichstraße die mit einer Wendemöglichkeit ausgestattet wird, die auch gärtnerisch gestaltet wird und später auch als Verteiler genutzt wird.

Die gesamte Breite der Fahrbahn beträgt 8,00 m, die sich in einen Mehrzweckstreifen der direkten Fahrbahn, einen Schrammbord und den Wasserführungseinrichtungen aufteilt. Spezielle Gehwege werden nicht angelegt.

Näheres, insbesondere die Wahl der einzelnen Materialien, ist noch nicht festgelegt und bleibt der Erschließungsplanung überlassen.

Die Erschließungskosten betragen ca. 145.000,- €.

9.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert und kann ohne Probleme hergestellt werden. Zuständig ist die Pfaffenberg Gruppe.

Die Stromversorgung ist über die N-Ergie gewährleistet und gesichert. Erforderliche Trafo- und Verteilerstationen werden im Zuge der weiteren Planung festgelegt und berücksichtigt werden.

Eine Nutzung von Fernwärme und Gas ist im Planungsgebiet nicht möglich.

Das Heizmaterial ist, soweit es nicht störend ist, freigestellt. Für Kachel- und Einzelöfen wird auf die zurzeit gültigen Bestimmungen zum Betreiben hingewiesen. Entsprechende Nachweise sind ggf. bereits mit dem Antrag auf Baugenehmigung erforderlich.

Alternativheizsysteme wie z.B. Sonnenkollektoren werden zugelassen. Hier ist die Anordnung auf den Dachflächen von Bedeutung. Die Einplanung darf sich auf die Qualität des Baugebietes nicht störend auswirken.

Zur Abwasserbeseitigung sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen Schmutzwasserkanäle und Regenwasserkanäle anzuordnen.

Für das Baugebiet "Trappfeld" ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.

Kapazitätsuntersuchungen sind zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung noch nicht erfolgt.

Im Zuge der Abwasserplanung Binsfeld sind die Einzugsflächen bereits berücksichtigt.

Das Dachflächenwasser soll auf dem Privatgrund versickert bzw. in Zisternen gesammelt werden. Der Notüberlauf der Zisterne darf in den geplanten Regenwasserkanal angebunden werden.

Für den Speicherraum der Zisterne soll je 100 m² Dachfläche mindestens 1 m³ vorgehalten werden.

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Straßen- und Privathoffflächenbereich wird in allen Straßenzügen über Regenwasserkanäle abgeleitet.

Das häusliche Schmutzwasser soll im Baugebiet selbst im geplanten Schmutzwasserkanal gesammelt und über das Baugebiet "Binsfeld" abgeleitet werden.

Die allgemeine Müllentsorgung ist geregelt und gesichert.

Gartenabfälle sind in Eigenverantwortung auf dem eigenen Grundstück bzw. in Gemeinschaftsaktionen zu entsorgen.

Die Standorte der privaten Mülltonnen sind vor Einsicht von außen zu schützen und ggf. einzugrünen.

Die Kosten der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Regenwasserkanal) einschließlich Grundstücksanschlusschächten belaufen sich auf ca. 190.000,- €.

9.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

siehe Punkt 3.4

Auf den privaten Baugrundstücken wird ein zu pflanzender einheimischer Baum festgesetzt.

9.4 Bodenordnung

Da die Grundstücke im Planbereich im Besitz der Gemeinde sind bzw. beim bisherigen Besitzer bleiben, muss ein Umlegungsverfahren nicht durchgeführt werden.

In diesem Verfahren werden die notwendigen Flächen für Straßen, Gehwege, etc. bereitgestellt.

Der Entwurfsverfasser:
Weißenburg, den 16.04.2015

Bearbeiter:

geändert:
Weißenburg, den 22.10.2015

geändert:
Weißenburg, den 09.06.2016

geändert:
Weißenburg, den 22.06.2016

(Dipl.-Ing. (FH) Berndanner)

Vertreter:

Ing.-Büro Völker & Partner GbR
unabhängig beratende Ingenieure

(i. V. Dipl.-Ing. (FH) Eff)

Satzungsbeschluss: Stadt Ellingen

Ellingen, den

Bekanntmachung am.....

.....

(1. Bürgermeister).....