

# Stadt Ellingen



## **B E G R Ü N D U N G** zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Baugebiet “Gansberg III” im Ortsteil Hörlbach

### Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten
3. Möglichkeiten der Innenentwicklung
4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches
5. Bauliche Nutzung
6. Denkmalschutz
7. Erschließung
8. Immissionsschutz
9. Umweltbericht
10. Naturschutz u. Landschaftspflege
11. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

### Anlagen:

1. Artenauswahlliste standortgerechter Pflanzen als Vorschlag
2. Bedarfsnachweis

Aufgestellt: Pleinfeld, den 14.09.2023  
Ergänzt: Pleinfeld, den 15.02.2024



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



## **1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Stadt Ellingen plant auf dem seit längerer Zeit brachliegenden Flurstück Nr. 17 die Erschließung von Wohnbaugrundstücken. Mit dieser Baulandentwicklung soll ein Lückenschluss zwischen dem Altort und der Siedlung entstehen sowie soll dem Verfall des ehemaligen Wohnhauses, das als Baudenkmals ausgewiesen ist, entgegengewirkt werden.

Vom Stadtrat Ellingen wurde in der öffentlichen Sitzung am 20.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gansberg III“ gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die geplante Ausweisung ist Teil der organischen Entwicklung der Stadt Ellingen.

Die Ausweisung am vorgesehenen Standort entspricht aufgrund der Nutzung bestehender Infrastruktur in Verbindung mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan einer flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsform.

Das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter den gegebenen Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ohne Umweltbericht nach § 2 a BauGB und ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Es erfolgt entsprechend den Vorgaben des beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB eine Unterrichtung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Bürgerbeteiligung in Form der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

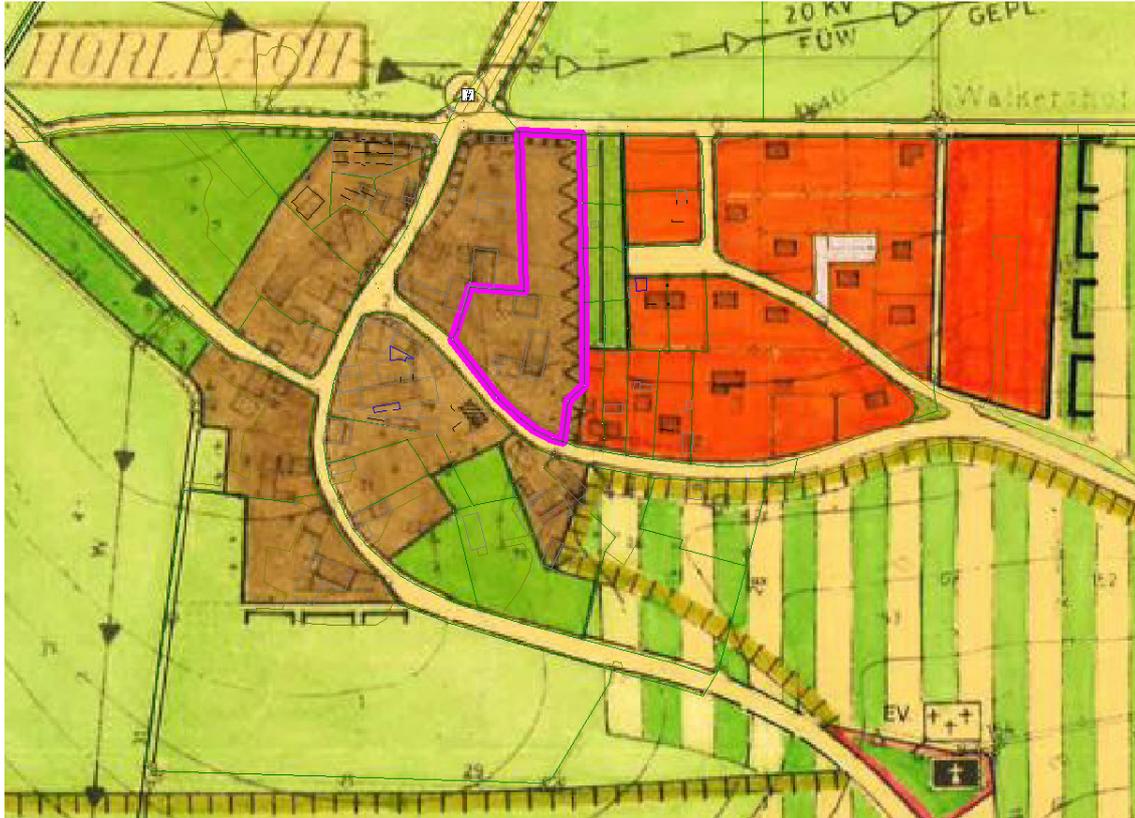
## **2. Örtliche und planungsrechtliche Gegebenheiten**

Die Stadt Ellingen liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Weißenburg – Gunzenhausen und hat einschließlich seiner Ortsteile ca. 3.700 Einwohner. Der Ortsteil Hörlbach mit seinen knapp 150 Einwohnern liegt in einer sanften Talmulde, eingebettet zwischen Wiesen und Wäldern, ca. 2,5 km westlich von Ellingen entfernt. 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.

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.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken Az. 420-603/17-3/17 vom 19.03.1980 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Ellingen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche ausgewiesen. Im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanänderung wird der nördliche Teil des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche nachgeführt. Die Änderung zur Wohnbaufläche ist möglich, da die ehemals westlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen nicht mehr betrieben werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Das Stadtgebiet Ellingen wie auch der Ortsteil Hörlbach liegen am Nordrand des Naturpark Altmühltal gemäß Verordnung vom 14.09.1995 nach Art. 11 des BayNatSchG im naturräumlichen Bereich des Vorlandes der Weißenburger Alb. Schutzgebiete sind durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen. Auswirkungen im überörtlich raumbedeutsamen Sinne sind durch die geplante Aufstellung nicht zu erwarten.

### **3. Möglichkeiten der Innenentwicklung**

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen die städtebaulichen Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. In den Siedlungsgebieten sind somit primär Baulücken und leerstehende Gebäude zur Nachverdichtung zu nutzen.

Der nördliche Bereich der ehemaligen Hofstelle auf der Fl. Nr. 17 Gemarkung Massenbach liegt seit längerer Zeit brach, nachdem die ursprüngliche Nutzung als landwirtschaftliche Hofstelle nicht mehr gegeben ist. Der denkmalgeschützte südliche Bereich mit dem bestehenden unbewohnten Wohnhaus sowie Nebengebäuden, wurde durch eine Privatperson erworben und wird derzeit in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege renoviert bzw. wiederaufgebaut.

Einer Nachverdichtung wird dahingehend Rechnung getragen, dass in diesem Teil eine zusätzliche Bauparzelle ausgewiesen wird. Der südliche Bereich wird als Dorfgebiet Wohnen ausgewiesen. Westlich des Dorfgebiet Wohnen wurde das Areal eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs als Dorfgebiet Landwirtschaft in den Geltungsbereich einbezogen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die Baulücke zwischen dem Altort und der Siedlung geschlossen werden und ein zusätzlicher Bauplatz im Bereich des Dorfgebietes entstehen. Der denkmalgeschützte südliche Geltungsbereich dient als Puffer zwischen den Nutzungen im ausgewiesenen Mischgebiet und der geplanten Wohnbebauung.

Ein Bedarfsnachweis für die Stadt Ellingen liegt als Anlage 2 der Begründung bei.

#### 4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches



Geltungsbereich Bebauungsplan „Gansberg III“

Der vorliegende Bebauungsplan erstreckt sich für den Bereich MD-L auf die Teilfläche Fl. Nr. 19 Gem. Massenbach und für die Bereiche MD-W und WA auf die Fl. Nr. 17 Gem. Massenbach.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,341 ha, wobei nur die Flur Nr. 17 als Fläche für Wohnbebauung (WA und MD-W) ausgewiesen wird. Dieser Bereich hat eine Größe von 0,793 ha.

Mittlerweile wurde die Fl. Nr. 17 vermessen und in die Grundstücke Fl. Nr. 17, 17/1 und 17/2 aufgeteilt.

Das Gelände ist nach Süden geneigt. Im Westen, und Osten schließt der Geltungsbereich des WA – Gebietes an bestehende Wohnbebauung an. Im Norden befindet sich der Walkershöfer Weg an den nördlich landwirtschaftlichen Nutzflächen angrenzen. Im Süden befindet sich die denkmalgeschützte ehemalige Hofstelle.

Hörlbach liegt in einer sanften Talmulde. Auffällig ist die Kirche St. Oswald, die ca. 200 m südöstlich des Ortsbereiches in der Tallage des Hörleingraben steht. Die Kirche mit Friedhof und Friedhofsmauer steht unter Denkmalschutz. Im Ort gibt es mehrere Einzelbaudenkmäler, die unter Denkmalschutz stehen.

## 5. Bauliche Nutzung

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird ausgewiesen als

- Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 1 und § 4 BauNVO
- Dorfgebiet MD-W gemäß § 5 BauNVO. Alle in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungen zulässig, landwirtschaftliche Nutzungen sind nur insoweit zulässig, als sie das sonstige Wohnen nicht wesentlich stören.
- Dorfgebiet MD-L gemäß § 5 BauNVO. Alle in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungen zulässig.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

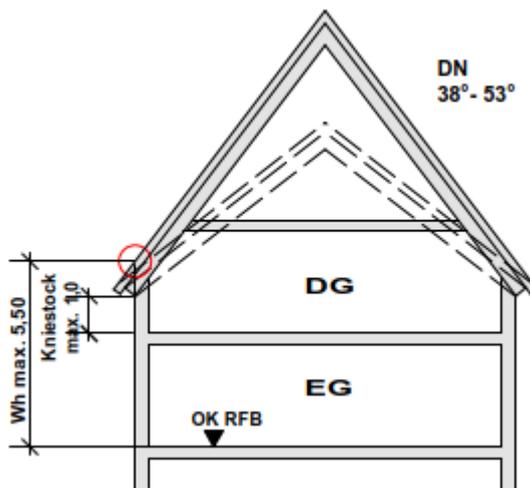
Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 1,5 Wohnungen pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche zählen im Sinne dieser Festsetzung nur als 0,5 Wohneinheiten.

#### Festsetzungen der Nutzungsschablone **A**

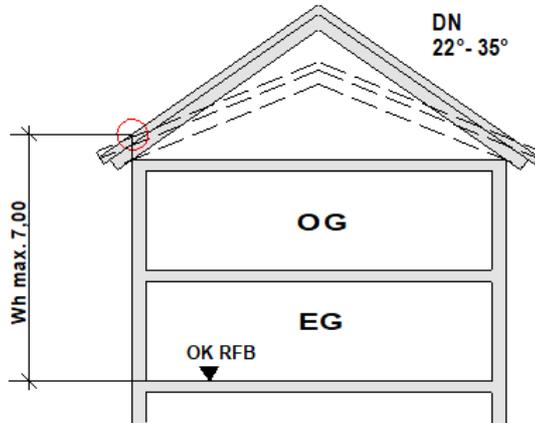
- Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 38° - 53°
- eine Wandhöhe bis maximal 5,50 m ab OK Rohfußboden EG bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit OK Dachhaut sowie
- Kniestock bis maximal 1,00 m Höhe, gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen OK Rohdecke und UK Sparren



<b>A</b>	
<b>WA / MD-W</b>	<b>II / D</b>
<b>0,4</b>	<b>0,8</b>
◦ <b>ED</b>	<b>SD/WD</b> <b>38° - 53°</b>
<b>WH</b> <b>max. 5,50 m</b>	<b>Kniestock</b> <b>max. 1,00m</b>

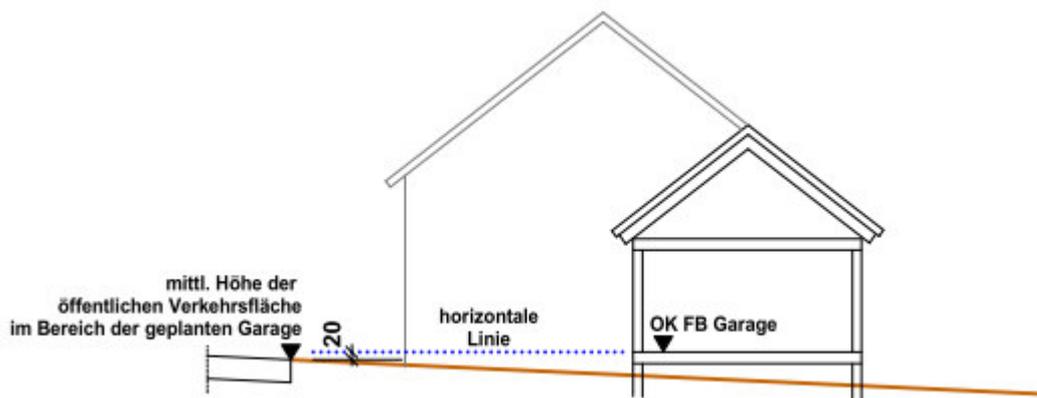
### Festsetzungen der Nutzungsschablonen **B**

- Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 22° - 35°
- eine Wandhöhe bis maximal 7,00 m ab OK Rohfußboden EG bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit OK Dachhaut



<b>B</b>	
<b>WA</b>	<b>II</b>
0,4	(0,8)
o  ED	<b>SD/WD</b> 22° - 35°
<b>WH</b> max. 7,00 m	

### Festsetzungen für talseitig der Erschließungsstraße gelegene Garagen



Die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) Garage darf höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländehöhe im Bereich der Garage oder höchstens 20 cm über der mittleren Fahrbahnhöhe der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Für 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 o.a. Höhenbezug in Bereich der geplanten Garage festgesetzt.

Für den Bereich Dorfgebiet Landwirtschaft MD-L bestehen keine Festsetzungen.

### 5.3 Flächenbedarf

Nettowohnbauland WA	0,266 ha	33,5 %
Nettowohnbauland MD-W	0,473 ha	59,7 %
Verkehrsflächen	<u>0,054 ha</u>	<u>6,8 %</u>
Bruttobaufläche WA und MD-W	0,793 ha	100,0 %
Fläche Dorfgebiet Landwirtschaft MD-L	0,486 ha	
Verkehrsfläche	<u>0,062 ha</u>	
Geltungsbereich	1,341 ha	

Nettowohnbauland m <sup>2</sup>	Grundflächenzahl	Grundfläche m <sup>2</sup>
7.390	0,4	2.956

## 6. Denkmalschutz

Im Bereich der Fl. Nr. 17, Gem. Massenbach befindet sich das Baudenkmal D-5-77-125-153 bestehend aus zwei Einzelgebäuden mit folgender Beschreibung: Bauernhof; Wohnstallhaus, eingeschossiger Satteldachbau, 1871; Nebengebäude, eingeschossiger Bau mit Halbwalmdach um 1900.

Für jede Art von Veränderungen an einem Baudenkmal oder im Nähebereich gelten die Bestimmungen Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen ist, zu beteiligen.

Bauliche Maßnahmen sind mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abzustimmen. Soweit keine Belange des Denkmalschutzes entgegenstehen, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Wiedererrichtung verfallener Gebäude im ursprünglichen Umfang ist zulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden hat, bezüglich der Höhenentwicklung und der Grundrissausbildung, in der Verhältnismäßigkeit zu den bestehenden Nebengebäuden zu erfolgen.

## 7. Erschließung

### 7.1 Verkehrerschließung WA

Die Verkehrerschließung des Baugebietes WA erfolgt über eine geplante Erschließungsstraße mit Anschluss an den Walkershöfer Weg. Die Erschließung des Dorfgebiet Wohnen MD-W (denkmalgeschütztes Anwesen) erfolgt über die bestehende Ortsstraße und bestehende Zufahrten.

### 7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadt Ellingen durch Erweiterung des bestehenden Netzes in den geplanten Erschließungsstraßen. In diesem Zusammenhang werden auch die erforderlichen Hydranten für den Brandschutz hergestellt. Der denkmalgeschützte Bereich MD-W ist bereits an das Netz der Wasserversorgung angeschlossen.

### 7.3 Abwasserbeseitigung

Hörlbach wird derzeit im Mischsystem entwässert. Im Rahmen der Dorferneuerung ist die Herstellung von Gehwegen und der Ausbau der Ortsdurchfahrt und der anliegenden Straßen in Hörlbach geplant. Im Vorgriff wird im Frühjahr 2024 bis Sommer 2024 ein Regenwasserkanal

hergestellt und der Mischwasserkanal saniert, so dass ab 2024 ein Trennsystem für den Bereich der Dorferneuerungsmaßnahmen besteht. Die Herstellung des Regenwasserkanals erfolgt auf einer Länge von ca. 700 m. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt durch Umbindung bzw. Neuherstellung der Hausanschlussleitungen.

Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem angeschlossen. Abwasser wird in der bestehenden Kläranlage der Stadt Ellingen bzw. der geplanten Kläranlage vollbiologisch gereinigt. Für die Ableitung des allgemeinen Baugebietes WA ist die Herstellung eines Schmutz- und Regenwasserkanals durch den Bereich des Dorfgebiet - Wohnen erforderlich. Hierzu wurde eine Grunddienstbarkeit im Bebauungsplan festgesetzt.

Zum Rückhalt und zur gärtnerischen Nutzung (Versickerung) von unverschmutztem Niederschlagwasser wurde eine Empfehlung zur Herstellung von Zisternen auf den Bauparzellen abgegeben.

#### 7.4 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt durch ein vom Landkreis Weißenburg – Gunzenhausen beauftragtes Unternehmen. Sammelstellen für Wertstoffe sowie ein Wertstoffhof sind im Stadtgebiet vorhanden.

#### 7.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung im Bereich WA erfolgt durch die N-ergie durch Erweiterung des in unmittelbarer Nähe vorhandenen Netzes. Im Bereich des Dorfgebietes Wohnen ist ein Stromanschluss vorhanden

### **8. Immissionsschutz**

#### 8.1 Lärmschutz bei Luftwärmepumpen

Immer häufiger entscheiden sich Hausbesitzer bei der Heizung für eine Luft-Wärmepumpe. Daher ist es wichtig, dass die Geräte, vor allem in engen Bebauungssituationen, möglichst leise arbeiten.

Deshalb hat der Betreiber einer Luftwärmepumpe sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlage einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Volllastbetrieb 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  $\leq 34$  dB (A) einzuhalten.

Der Nachweis über die Einhaltung des Schalleistungspegels kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantragsverfahren den Antragsunterlagen beizufügen.

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 die Leitfäden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“ (Auszug Teil III) und „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ verwiesen. Die darin enthaltenen Mindestabstände zwischen Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen in Abhängigkeit vom Schalleistungspegel sind einzuhalten.

## 8.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Der Geltungsbereich des WA grenzt im Norden an landwirtschaftliche Nutzflächen. Zur Ermöglichung einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mit den damit verbundenen Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen, auch während landwirtschaftlicher Saisonarbeit und zu Nachzeiten, wurden Festsetzungen zur Duldung der landwirtschaftlichen Nutzungen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Im Bereich MD-L befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die aktiv genutzt wird. Der Betrieb hat auf der bestehenden Hofstelle noch Rinder, betreibt jedoch westlich der Ortslage zusätzlich einen Rinderstall mit ca. 100 Großvieheinheiten.

Aufgrund der klassischen Abstufung unterschiedlicher Nutzungen und einer Entfernung von ca. 100 m zur nächstgelegenen Bebauung im allgemeinen Wohngebiet, der Lage außerhalb der Hauptwindrichtung sowie der geodätischen Höhendifferenz sind keine Immissionskonflikte zu erwarten.

Die geplante Bebauung im Bereich MD-W rückt nicht näher an die landwirtschaftliche Hofstelle heran als die bestehende Wohnbebauung im Dorfgebiet.

## 9. Umweltbericht

Gemäß den Vorgaben des § 13 und 13a Baugesetzbuch (BauGB) kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

## 10 Grünordnung, Naturschutz u. Landschaftspflege

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, ist der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zur Einbindung der Bauwerke in das Landschaftsbild wurden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

Im Bebauungsplan erfolgte zur Abstufung der Nutzungen die Einbeziehung einer landwirtschaftlichen Hoffläche (Anwesen Hüttmeyer) die Einbeziehung des denkmalgeschützten Areal (ehemaliges (Anwesen Gattenmeyer) als Dorfgebiet Wohnen und das allgemeine Wohngebiet. Die Darstellung erfolgt lediglich zur Zonierung der Nutzungen. In den Bereichen Dorfgebiet und Dorfgebiet Wohnen erfolgen keine Festsetzungen.

Das ehemalige Anwesen Gattenmeyer befindet sich im Privatbesitz. Alle Maßnahmen auf dem Anwesen erfolgen in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege ohne Einwirkung durch die Stadt Ellingen.

## 11. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

Nachteile durch die Aufstellung des Bebauungsplans auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen sind nicht zu erwarten.