

Stadt Ellingen



B E G R Ü N D U N G **zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Baugebiet** **“Windhofplateau III”**

Inhaltsverzeichnis:

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

Anlagen:

1. Artenauswahlliste standortgerechter Pflanzen als Vorschlag
2. Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange vom 12.07.2017

Aufgestellt: Pleinfeld, den 21.04.2022

Ergänzt: Pleinfeld, den 15.02.2024 und 15.01.2025



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

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

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.



Luftbild Auszug aus dem Bayernatlas mit Geltungsbereich (rote Umrandung)

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

Die bestehende städtebauliche Gestaltung in Form von straßenbegleitender Wohnbebauung soll fortgeführt und gesichert werden. Geplant ist außerdem eine teilweise verdichtete Bauweise in Form von Reihen- bzw. Mehrfamilienhäusern im östlichen Bereich sowie die Ausweisung kleinerer Bauparzellen. Von der Karlshofer Straße aus ist die Herstellung einer Zufahrtsstraße geplant.

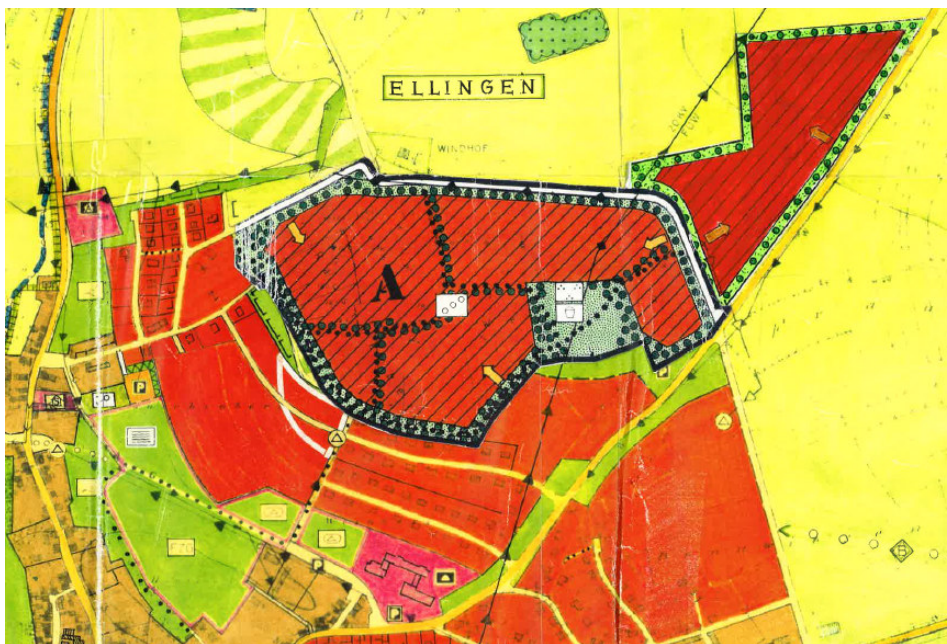
2. Örtliche und planungsrechtliche Gegebenheiten

Die Stadt Ellingen liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Weißenburg – Gunzenhausen. 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. Das geplante Baugebiet „Windhofplateau III“ liegt im Bereich einer Änderung, die seit dem 25.11.1995 rechtswirksam ist. Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Das Stadtgebiet liegt 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. Bedarfsermittlung

Wohnungsbestand und durchschnittliche Haushaltsgröße

Anzahl Wohngebäude 2021	1209
Anzahl WE 2021	1736
Anzahl WE je Wohngebäude 2021	$1209/1736 = 1,44$ →rd. 1,4
Anzahl EW/WE 2021	$3982/1736 = 2,29$

	Anzahl Wohngebäude	Anzahl Wohnungen (WE)	EW	EW/WE
2010	1112	1563	3623	2,32
2015	1112	1581	3653	2,31
2020	1204	1727	3960	2,29
2021	1209	1736	3982	2,29

Demographische Entwicklung

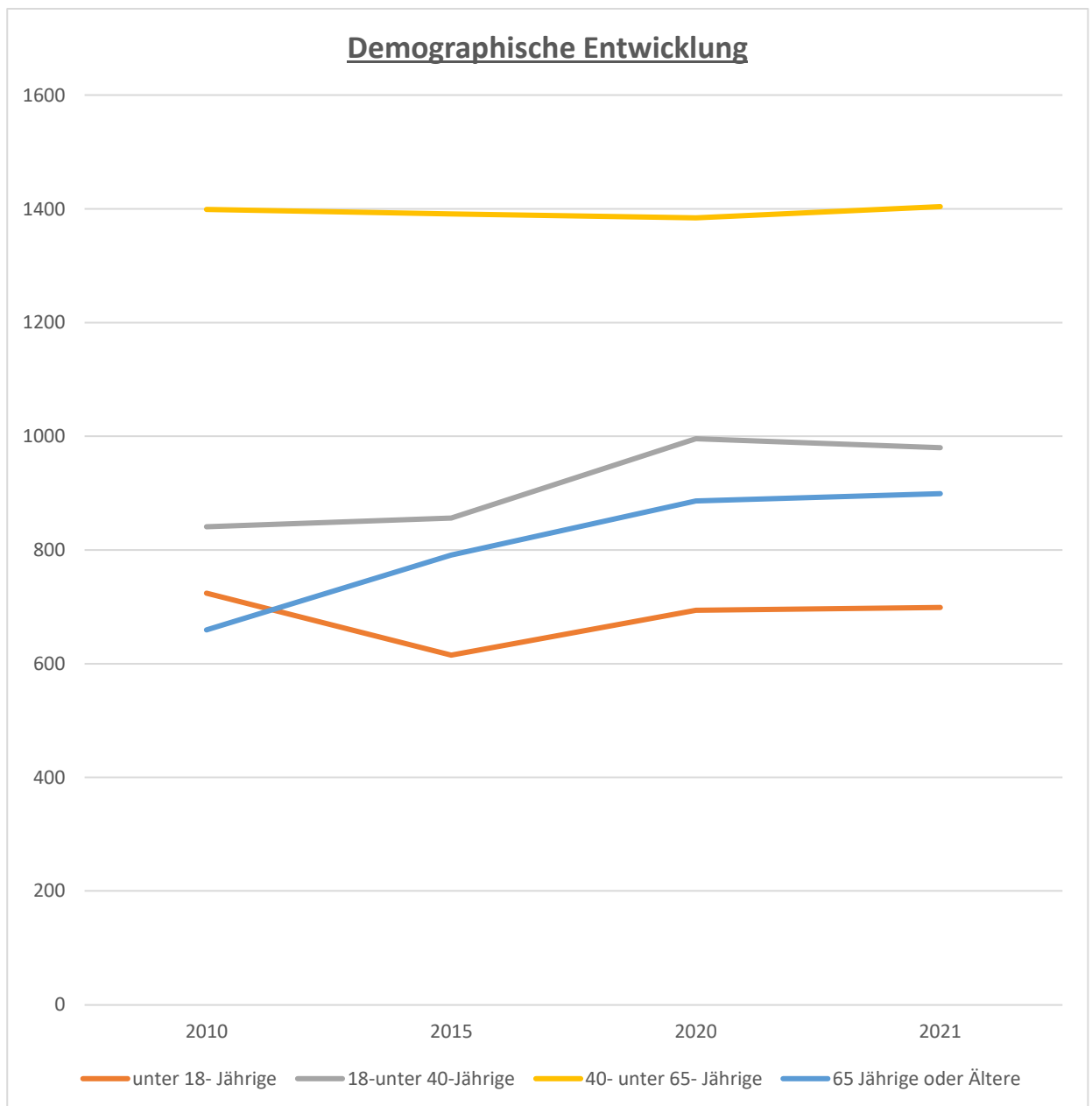
Entwicklung der Einwohnerzahl (EW) 2010 - 2021 (LfStat)	
2010	3623
2015	3653
2020	3960
2021	3982
Bevölkerungsvorausberechnung 2023 - 2033 (Vorausberechnung LfStat)	
2023	4030
2027	4100
2033	4170

Altersstruktur

	Insgesamt	unter 18-Jährige	18 - unter 40-Jährige	40 - unter 65-Jährige	65-Jährige oder Ältere
2010	3623	724	841	1399	659
2015	3653	615	856	1391	791
2020	3960	694	996	1384	886
2021	3982	699	980	1404	899

Veränderung 2021 gegenüber 2010 in Prozent

	9,91%	-3,45%	16,53%	0,36%	36,42%
--	--------------	---------------	---------------	--------------	---------------



Verfügbarkeit vorhandener Flächenpotentiale

Potentialtyp	Umfang	Angenommene Aktivierbarkeit im Planungszeitraum bis 2026
Wohnbauflächen auf FNP-Ebene (W-Gebiete zu 100%, MI/MD-Gebiete zu 50%)	WA Karlshof-Süd BA II	keine Realisierbarkeit aufgrund Innenentwicklung durch Erschließung Windhofplateau West BA III

Bauparzellen (Bebauungsplangebiete)	41 Parzellen Ellingen Windhofplateau West BA III	Alle Parzellen im Eigentum der Gemeinde. Aufgrund der Parzellengrößen sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist von 37 Einfamilienhäusern mit je 1 WE 9 Reihenhäusern mit je 1 WE und 2 Mehrfamilienhäusern mit je 6 WE auszugehen. Somit insgesamt Aktivierungsansatz von 58 WE
	4 Parzellen Hörlbach Gansberg BA III	Alle Parzellen im Eigentum der Gemeinde. Aufgrund der Parzellengrößen sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist von 4 Einfamilienhäusern mit je 1 WE auszugehen. Somit insgesamt Aktivierungsansatz von 4 WE
Baulücken	Ellingen 20 Stopfenheim 11 Massenbach 3 Hörlbach 5	Keine Parzelle im Eigentum der Gemeinde sondern im Privatbesitz. Aktuell und in naher Zukunft keine Verkaufsabsicht. Größtenteils Eigenbedarf für Familienangehörige oder eigene Bauabsicht. Somit nur geringer Aktivierungsansatz. Somit insgesamt Aktivierungsansatz von 6 WE
Leerstehende WE	Ellingen 6 Stopfenheim 7 Massenbach 1 Hörlbach 1	1 Gebäude mit 3 leerstehenden Wohneinheiten im Gemeindebesitz, somit nur geringer Aktivierungsansatz Erwerb 1 Grundstückes in Massenbach beabsichtigt, evtl Schaffung von 3 WE In Hörlbach 1 leerstehendes Gebäude durch Gemeinde veräußert, Sanierung läuft an Somit insgesamt Aktivierungsansatz von 10 WE
Sonstige Nachverdichtungspotentiale (z.B. untergenutzte Grundstücke mit Baurecht)		
Gesamt		78 WE = Zwischenergebnis 1

Bedarf für Neuausweisungen

Bedarf aus der angenommenen demographischen Entwicklung

188 EW / 2,29 EW/WE = **82 WE** (Zwischenergebnis 2)

Differenz aus dem ermittelten Bedarf und den aktivierbaren Potentialen im Planungszeitraum
ergibt den **Bedarf an WE, der durch Neuausweisungen gedeckt werden muss.**

82 WE (Zwischenergebnis 2) - **78 WE** (Zwischenergebnis 1) = **4 WE**

Die Ausweisung der Bebauungsplangebiete Windhofplateau III in Ellingen sowie Gansberg III in Hörlbach ist bei den verfügbaren Flächenpotentialen bereits berücksichtigt.

Unter den Bewerbern bzw. Kaufinteressenten für die Bauparzellen in Ellingen und insbesondere in Hörlbach befinden sich zudem in großer Anzahl Gemeinde Bürgerinnen und -bürger, die ihren Wohnsitz bereits in der Gemeinde haben.

Flächen Wohnungsdichte (LFStat Stand 31.12.2021)

Wohnbauflächen	86,61 ha
Fläche gemischter Nutzung	64,58 ha
	151,19 ha
Einwohnerzahl	3892 EW
Wohneinheiten	1736 WE
Wohnungsdichte	11,48 WE/ha

Baugebiet Windhofplateau III

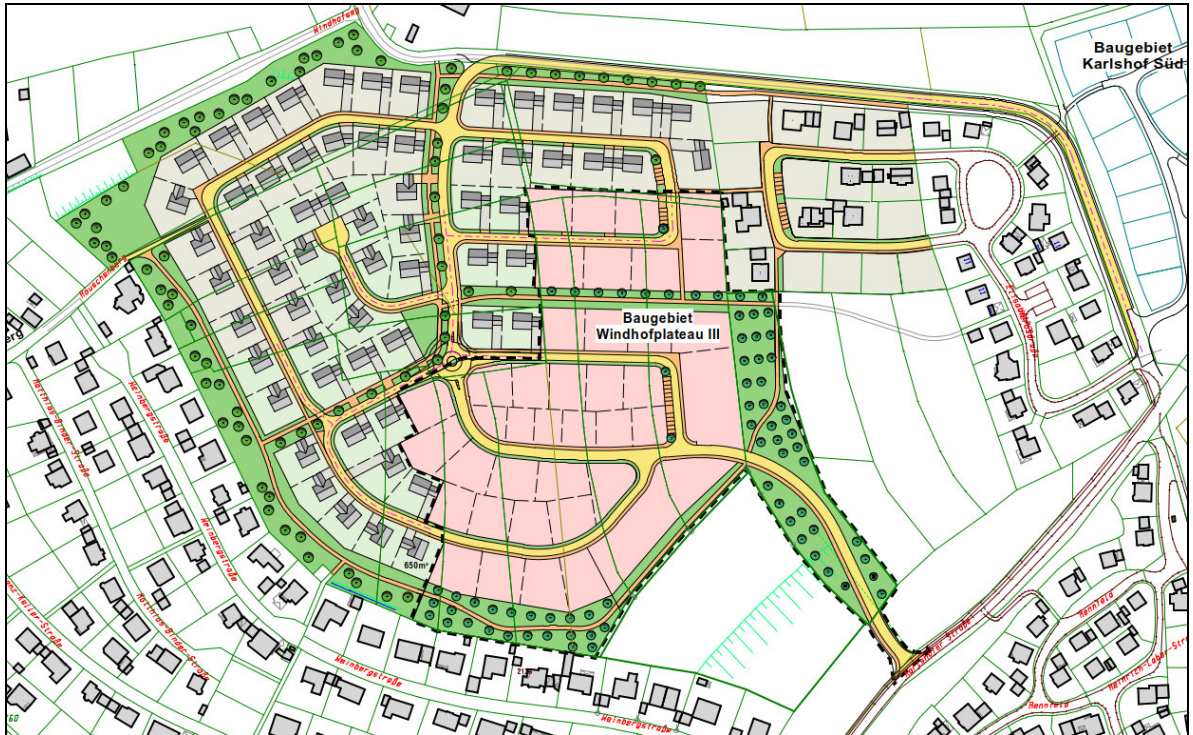
Einfamilienhäuser	37 WE
Reihenhäuser	9 WE
Mehrfamilienhäuser	12 WE
Gesamt	
	58 WE
Fläche	2,9749 ha
Wohnungsdichte	19,50 WE/ha

Baugebiet Hörlbach

Einfamilienhäuser	4 WE
Fläche	0,2667 ha
Wohnungsdichte	15,00 WE/ha

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,921 ha. Die Ausweisung erfolgt in Abstimmung mit dem Gesamtkonzept und als Lückenschluss mit den bereits hergestellten Erschließungsabschnitten.



Übersicht Gesamtkonzept Baugebiet Windhofplateau

Das Gelände ist leicht nach Süden geneigt. Im Westen schließt der Geltungsbereich an das bestehende Baugebiet „Windhofplateau West II“, im Norden und Westen an das bestehende Baugebiet „Windhofplateau West“ und im Süden an bestehende Wohnbebauung an. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an den Geltungsbereich. Das Baugebiet erhält eine innerörtliche Verkehrsanbindung nach Südosten zur Karlshofer Straße.

5. **Bauliche Nutzung**

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 1 und § 4 BauNVO ausgewiesen.

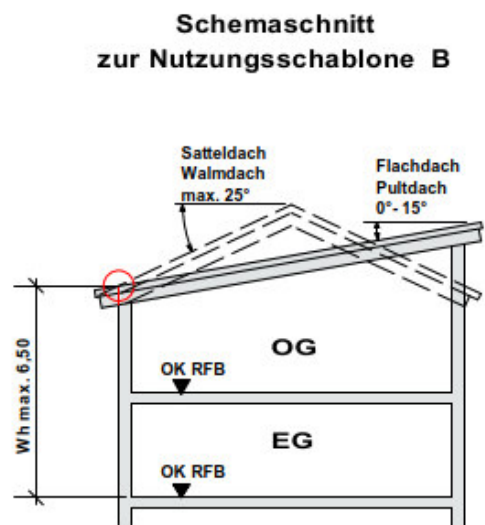
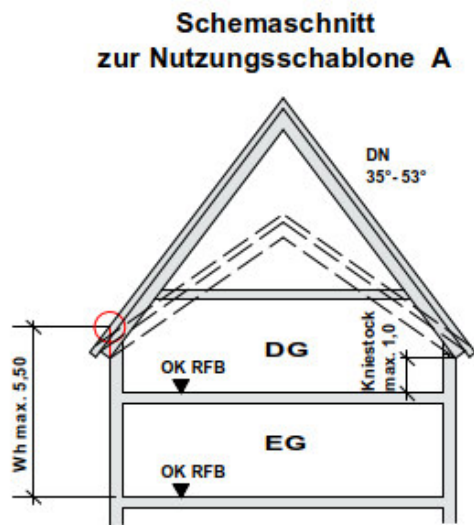
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 sind nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Es sind nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig.

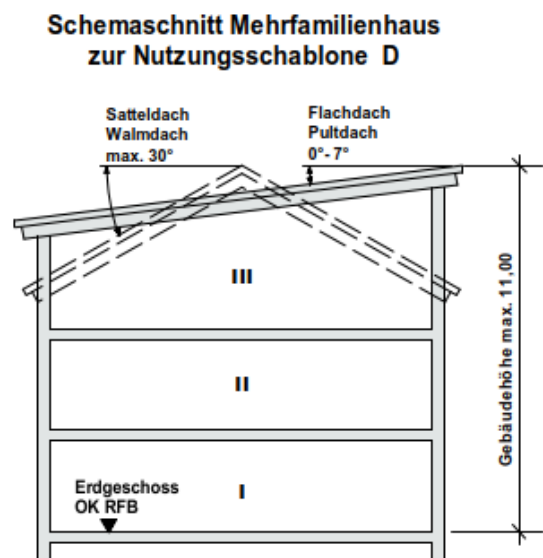
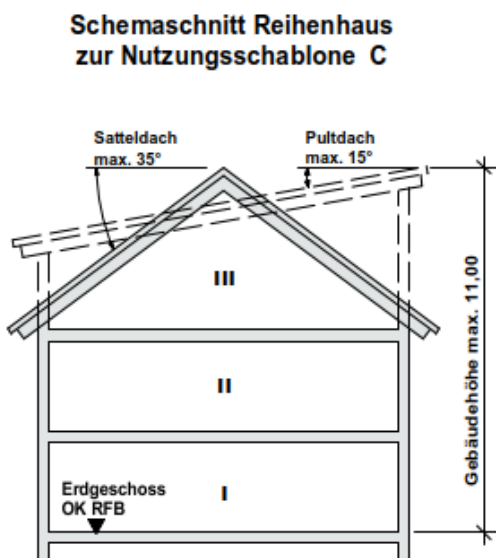
Zulässig sind in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablonen **A** und **B**

- eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6
- 2 Vollgeschosse
- max. 4 Wohnungen je Einzelhaus, bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte. Wohneinheiten bis zu 30 m² Wohnfläche zählen nur als 0,5 Wohneinheiten.



Zulässig sind in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablonen **C** und **D**

- eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2
- 3 Vollgeschosse
- max. 2 Wohnungen je einzelnes Reihenhaus. Wohneinheiten bis zu 30 m² Wohnfläche zählen nur als 0,5 Wohneinheiten
- max. 6 Wohneinheiten je Mehrfamilienhaus.



5.3 Höhenbezug Wandhöhe

Bei **hangaufwärts** zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Gebäuden darf die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländehöhe im Bereich des geplanten Gebäudes liegen.

Bei **hangabwärts** zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Gebäuden darf die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss höchstens 20 cm über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des geplanten Gebäudes liegen.

5.4 Festsetzungen für hangabwärts der Erschließungsstraße gelegene Garagen

Für hangabwärts zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegene 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 Bezug zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Höhenlage der horizontalen Linie wird auf maximal 20 cm über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze im Bereich der geplanten Garage festgelegt.

5.5 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet WA	2,990	60,7
Öffentliche Verkehrsflächen	0,461	9,4
Öffentlicher Geh- Radweg, Mehrzweckstreifen	0,446	9,1
Öffentliche Grünflächen / Ausgleichsflächen	1,024	20,8
Geltungsbereich	4,921	100

6. Erschließung

6.1 Verkehrerserschließung

Die Verkehrerserschließung erfolgt vorwiegend über eine neue Erschließungsstraße von der Karlsrufer Straße aus. Die Zufahrt ist jedoch auch durch den Windhofweg gewährleistet

6.2 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.

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Stadt Ellingen wird überwiegend im Mischsystem entwässert. Abwasser wird in der bestehenden Kläranlage der Stadt Ellingen vollbiologisch gereinigt. Die Abwasserbeseitigung ist durch geplante und bestehende Abwasserkanäle gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung im vorliegenden Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird an den bestehenden Kanal in der Straße "Am Rauschenberg" angeschlossen und in der Kläranlage der Stadt Ellingen behandelt. Regenwasser wird gemäß dem Regelwerk DWA M153 behandelt und gedrosselt nach DWA A 117 in den Vorfluter "Schwäbische Rezat" eingeleitet. Für die Einleitung des Gesamtareals Windhofplateau in den Vorfluter Schwäbische Rezat liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis Az. 45-641-03/1 mit Datum vom 06.05.2019 vor. Die geforderten Ableitungskanäle und Rückhalteteiche wurden bereits hergestellt. Die geplante Zufahrtsstraße entwässert in den bestehenden Wegseitengraben der Karlsrufer Straße.

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

6.4 Abfallentsorgung

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

6.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ergie durch Erweiterung des in unmittelbarer Nähe vorhandenen Netzes.

7. Immissionsschutz

7.1 Lärmschutz bei Luftwärmepumpen

Der Betreiber einer Luftwärmepumpe (sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlage) unterliegt den Pflichten des § 22 BImSchG und hat daher Sorge zu tragen, dass durch seine Anlage schädliche Umwelteinwirkungen (z.B. in Form von Geräuschen oder Erschütterungen) auf die Nachbarschaft verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Das heißt, dass das Gerät dem Stand der Schallschutztechnik zu entsprechen hat. Außerdem hat die Wahl des Standortes so zu erfolgen, dass nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgt nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Für die Wahl des Gerätes und des Standortes wird auf den LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen (Kurzfassung für Luftwärmepumpen) verwiesen. (https://www.landkreis-wug.de/data/lk_docs/landratsamt/bauen-und-wohnen/224_02_19_anlage_2_leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung.pdf)

Hilfreich ist auch der interaktive Schallrechner des Landes Sachsen-Anhalt (<https://lwpapp.webyte.de/#/einfuehrung#!einfuehrung>), mit dessen Hilfe Mindestabstände oder höchste zulässige Schallleistungspegel der Luftwärmepumpen ermittelt werden können.

Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu kapseln oder einzuhausen.

8. Umweltbericht

Gemäß Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU – Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004 ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

Die Festlegung des Untersuchungsumfanges und der Untersuchungsmethode (Scoping) bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische

Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur – und Sachgüter) und möglicher Wechselwirkungen erfolgt nach Konsultation der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Im Rahmen des Scopings werden die Informationen in die Umweltprüfung mit einbezogen, die nach dem derzeitigen Wissensstand, den verfügbaren Daten bei den Fachbehörden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden können.

8.1 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

8.1.1 Schutzgut Boden

Der Planungsraum liegt in der naturräumlichen Großregion 2. Ordnung dem Fränkischen Keuper Lias Land D 65 und dessen Naturraumeinheiten 111 Vorland der Südlichen Frankenalb im Übergang zur Naturraumeinheit 113 dem Mittelfränkische Becken.

Gemäß der geologischen Karte von Bayern, Kartenummer 6931 Weißenburg, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich der Unteren Sinemur- bis Unteren Pliensbach – Schichten (Lias Alpha 3 bis Gamma = Arietensandstein bis Numismalmergel) und der Oberen Pliensbach Schichten (Lias Delta = Amaltheenton) des Unteren Jura.

Der unmittelbare Geltungsbereich liegt im Bereich der Oberen Pliensbach Schichten mit dunkelgrauem z. T. feinsandigem Tonstein mit Geoden.

Als Untergrund wurde im östlich gelegenen Erschließungsabschnitt Windhofplateau Ost unter 25 cm Oberboden gelber - blauer Lehm mit einer Mächtigkeit bis 3 m mit eingebetteten und darunterliegenden Felsschichten des schwarzen Jura erschlossen.

Durch Flächenbeanspruchung greift das Wohnbaugebiet in das Schutzgut Boden ein, dass über Wirkungsketten mit allen anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 4,721 ha, auf der die natürlichen Bodenfunktionen, wie Lebensraum für Bodenorganismen, Standort für natürliche Vegetation oder für Kulturpflanzen, Ausgleichskörper für Wasser, Filter und Puffer für Schadstoffen insbesondere in Bereichen von Flächenversiegelungen und Gebäuden teilweise verloren gehen.

8.1.2 Schutzgut Wasser

Vorfluter für den Geltungsbereich ist die westlich gelegene Schwäbische Rezat. Im Geltungsbereich und seiner Umgebung besteht kein Wasserschutzgebiet.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist auf Grund der geologischen Verhältnisse und der in dem vorangegangenen Bauabschnitt gewonnen Erkenntnisse als schlecht einzustufen.

Durch die geplante Nutzung wird der Oberflächenabfluss erhöht und das Rückhaltevolumen des Bodens sowie die Grundwasserneubildungsrate verringert. Eine Beeinflussung von Fließrichtung und Grundwasserständen kann ausgeschlossen werden. Einen Eintrag von Schadstoffen durch Düngung wird es in Zukunft nicht mehr geben.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete oder oberflächennahes Grundwasser sind durch den Geltungsbereich nicht beeinträchtigt. Niederschlagswasser wird in naturnahe Gräben eingeleitet.

In den Festsetzungen sind Maßnahmen zur Verminderung der Versiegelung und zur Verwendung versickerfähiger Beläge enthalten.
Durch die geplanten Grünordnungsmaßnahmen und Festsetzungen zur Nutzung unversiegelter Flächen, den Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen und Regenwasserrückhalt in Zisternen werden die negativen Beeinträchtigungen des Oberflächenabflusses und der Grundwasserneubildungsrate teilweise ausgeglichen.

8.1.3 Schutzgut Klima/ Luft

Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen +8 und +10 °C. Niederschläge sind in einer Höhe von ca. 650 mm im Jahr zu erwarten.
Ein Einfluss auf die Luftaustauschprozesse für Ellingen ist aufgrund der exponierten Lage nicht zu erwarten. Durch die geplante Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluft-entstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt

8.1.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange vom 12.07.2017 wird mit Ausnahme des Anschlussbereiches an die Karlshofer Straße (Fl. Nr. 1006 Gem. Ellingen auch für den Bereich des Baugebiets „Windhofplateau III“ herangezogen, da die Bautätigkeiten in den Erschließungsbereichen BA1 und BA 2 die Situation für den Artenschutz im vorliegenden Geltungsbereich nicht verbessert haben kann von den Voraussetzungen der vorliegenden saP ausgegangen werden. Die Relevanzprüfung liegt als Anlage 2 bei.

Für die rund 300 m² nicht intensiv bewirtschaftete Grünfläche im Anschlussbereich an die Karlshofer Straße wird im Bedarfsfall eine zusätzliche Relevanzprüfung erstellt. Die Zufahrt von der Karlshofer Straße wurde so verändert, dass der bestehende Holzplatz einschließlich dem Baumbestand nicht betroffen ist. Der Geltungsbereich wurde entsprechend angepasst. Zwei auf der Fl. Nr. 770/2 Gem. Ellingen vorhandene Obstbäume jüngerer Ausprägung sowie der Heckenüberhang der Fl. Nr. 769 Gem. Ellingen bleiben als Bestand erhalten.

Biotische Umweltfaktoren

Pflanzenarten

Das geplante Wohnbaugebiet wird mit Ausnahme des Anschlussbereiches der Zufahrtstraße derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Strukturen für gehölnistende Vögel bestehen im vorgenannten Bereich nicht. Arten der bodenbrütenden Vögel sind in diesem Bereich aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und der allseitigen Nähe bestehender Wohnbebauung auszuschließen.

Der 34 m lange Anschlussbereich auf der Fl. Nr 1006 Gem. Ellingen hat nur geringfügige Auswirkungen auf biotische Umweltfaktoren. Im Geltungsbereich sind weder Quartierpotenzial noch Strukturen mit Leitlinienfunktion für Fledermäuse vorhanden. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind als Jagdhabitats für Fledermäuse von geringer Bedeutung.

Eine Beschädigung oder Zerstörung von Standorten von Pflanzen des Anhang IV der FFH Richtlinie kann ausgeschlossen werden. Ein Verbotstatbestand ist deshalb nicht gegeben.

Tierarten

Durch den Eingriff erfolgt keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen.

Wesentliche Lebensräume für Tierarten des Anhang IV der FFH Richtlinie können ausgeschlossen werden. Ein Verbotstatbestand ist demnach nicht gegeben.

In Bayern vorkommende, nach BNatSchG streng geschützte Pflanzen und Tierarten sind im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht nachgewiesen und finden dort auch keine geeigneten Lebensräume.

Im geplanten Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.

8.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)

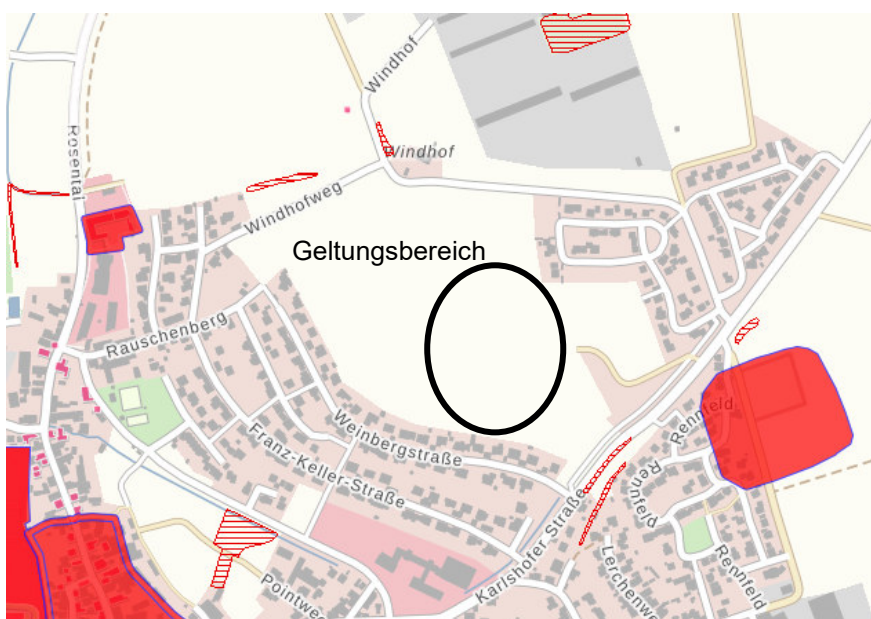
Anlagenbezogene Immissionen aus dem Wohnbaugebiet, die angrenzende Nutzungen unzulässig beeinträchtigen, sind nicht zu erwarten. Im Zusammenhang mit dem geplanten Baugebiet Windhofplateau III und mit den bereits bestehenden Bauabschnitten entstehen wohnortnahe öffentliche Grünflächen mit hohem Freizeitwert. Benachbarte Nutzungen entsprechen dem Gebietscharakter des geplanten Baugebietes. In die Festsetzungen wurden Maßnahmen zur Lebensraumverbesserung durch Begrünung nicht überbauter Flächen mit Pflanzgebot für einheimische Laubbäume vorgesehen.

8.1.6 Schutzgut Landschaft

Der Bereich des geplanten Baugebietes schließt an bestehende Baugebiete an. Straßenzüge werden an das bestehende Gelände angepasst. Die Fernwirksamkeit nach Osten und Süden wird durch eine geplante Randeingrünung verbessert.

8.1.7 Kultur- und Sachgüter

Im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter sind durch den Bebauungsplan keine Auswirkungen zu erwarten. In näherer Umgebung befindet sich keine siedlungsgeschichtlich bedeutende Bausubstanz. Bau- und Bodendenkmäler, bauliche Ensembles oder markante Einzelbäume sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.



Auszug aus dem
Bayernatlas
Themenkarte Planen
und Bauen / Umwelt
(rot: Bodendenkmal,
rot schraffiert:
Biotopkartierung)

8.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter eine intensive genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche bleiben.

8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Wasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Klima/ Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärm Immissionen)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Landschaft	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

9. Grünordnung, Naturschutz u. Landschaftspflege

Zur Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft und Einbindung der Bauwerke in das Landschaftsbild sind grünordnerische Maßnahmen notwendig. Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung tragen der besonderen landschaftlichen Situation Rechnung und sind über die textlichen Festsetzungen verbindlich geregelt.

Nach Baugesetzbuch (BauGB) 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der

Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Grundlage der naturschutzfachlichen Beurteilung ist das Bundesnaturschutzgesetz sowie das Bayerische Naturschutzgesetz. Die Bilanzierung des Eingriffs sowie die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs erfolgte gemäß dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Bayer. STMLU) vom 15.12.2021.

9.1 Konfliktanalyse und Eingriffsintensität

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehen eine Reihe von Wirkungen auf das Umfeld aus, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und die Nutzungsfähigkeit der schützenswerten Naturgüter beeinträchtigen können. Hierbei ist zwischen baubedingten, anlagebedingten und nutzungsbedingten Auswirkungen zu unterscheiden. Mögliche Auswirkungen sind nachfolgend stichpunktartig genannt.

Baubedingte Auswirkungen:

- Bodenverdichtung im Arbeitsbereich
- Störungen durch den Baubetrieb
- Gefährdung des offenen Bodens und des Grundwassers durch Maschinenbetriebsstoffe
- Verminderte Grundwasserneubildung

Anlagebedingte Auswirkungen:

- Flächenentzug durch Nutzungsumwandlung
- Versiegelung des Untergrundes
- Veränderung des Landschaftsbildes
- Teilweiser Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Speicher-, Produktions- und Lebensraumfunktion)

Betriebsbedingte Auswirkungen:

- Einwirkungen aus Verkehr

9.1.1 Bauliche Anlagen

Durch Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich 41 Bauparzellen, auf denen Wohn- und Nebengebäude errichtet werden. Die Verkehrserschließung erfolgt über eine befestigte Erschließungsstraße. Wasser der befestigten Flächen wird, soweit es nicht auf den Parzellen versickert, im Trennsystem abgeleitet.

9.2 Eingriffsminimierung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

9.2.1 Gesetzliche Rahmenbedingungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Um der gesetzlichen Anforderung, die sich aus den § 15 des BNatSchG ergibt, Genüge zu tun, stehen drei Gruppen von Maßnahmen zu Verfügung.

Vermeidung:

An erster Stelle steht, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu

unterlassen sind. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Ausgleich:

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen)

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Ersatz:

Anstelle des Ausgleichs ist es auch möglich, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)

Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

9.2.2 Begründung der Beeinträchtigung, Flächenalternativen und Konfliktminimierung -

Der gewählte Geltungsbereich bietet sich durch die Anbindung an die bestehenden Wohnbaustrukturen, der bestehenden Ausgangssituation sowie der Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und der im Umfeld bestehenden Infrastruktur als besonders geeignet an.

Einen Beitrag zur Eingriffsminimierung leisten folgende Punkte:

- Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens bleibt aufgrund der Festsetzungen zu den Flächenbefestigungen und der Nutzung nicht überbauter Flächen zum Teil erhalten bzw. wird im Bereich der Grün- und Ausgleichsflächen verbessert.
- Durch die angestrebte teilweise Versickerung des anfallenden Regenwassers wird die Grundwasserneubildung positiv beeinflusst.
- Der Schadstoff- u. Nährstoffeintrag aus der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung entfällt.
- Die Nutzung wird in den Bereichen der öffentlichen Grünflächen im Vergleich zu den bestehenden Ackerflächen extensiviert.
- Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.
- Versorgungsleitungen bestehen in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches. Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung wurden bereits für die Flächenerweiterung dimensioniert.
- Herzustellende Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden gebündelt.
- Durch die Festsetzungen zur Bebauung erfolgt ein sparsamer Umgang mit dem Boden.
- Gemäß den Festsetzungen zur Grünordnung sind nicht überbaute Parzellenflächen zu begrünen und Baumpflanzungen verbindlich.
- Verwendung wassergebundener Beläge für Geh- u. Radwege.
- Randeingrünung und Durchgrünung des Geltungsbereiches.

9.3 Unvermeidbare Beeinträchtigungen – Ausgleichsbedarf Naturschutz

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,921 ha
Darin enthalten sind 7.280 m² Ausgleichsflächen.

Im Geltungsbereich entstehen folgende Flächen:

- Parzellenflächen überbaut
- Parzellenflächen Pflasterflächen
- Verkehrsflächen
- Mehrzweckstreifen (Grünfläche)
- Grünflächen auf den Bauparzellen
- Spielplatz
- Grünflächen im Baugebiet
- Grünflächen Randeingrünung
- Grünflächen Randeingrünung neben Geh- Radweg
- Ausgleichsfläche A1 Streuobstbestände im Komplex
mit artenreichem Extensivgrünland (junge bis alte Ausbildung)
- Summe 4,921 ha

9.3.1 Unmittelbare Eingriffe

Derzeit wird der Geltungsbereich als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Unmittelbare Eingriffe erfolgen auf nachfolgenden Biotopnutzungstypen:
A 11 - intensiv bewirtschaftete Äcker, GW: 2
Fläche: 49.910 m²

9.3.2 Ermittlung Ausgleichsbedarf Naturschutz

Die flächenhaften Ersatzmaßnahmen werden in Anlehnung an die Bayerische Kompensationsverordnung (Bay KompVO) ermittelt. Hierzu wird der Ausgangszustand der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Spalte 1 Anlage 1, Bay KompVO bewertet, darauf basierend werden die jeweiligen Wertpunkte gem. Spalte 2 Anlage 3, Bay KompVO zugeordnet und der Beeinträchtigungsfaktor festgelegt. Durch die Multiplikation der Fläche ergibt sich daraus der Kompensationsumfang, der in Wertpunkten wiedergegeben wird.

Gemäß Leitfaden zur BayKompV erfolgt die Festlegung des Beeinträchtigungsfaktors entsprechend dem Faktor der GFZ mit 0,3

In der nachfolgenden Übersicht werden die Eingriffe und dessen Ausgleichs- bzw. Ersatzerfordernis zusammengefasst. Die Fläche bezieht sich auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans.

Ermittlung Kompensationsbedarf Gem. Biotopwertliste und BayKompV					
Fläche Nr.	Ausgangszustand (Nr. BNT)	Wertpunkte (WP)	BE-Faktor	Fläche/ m ² (real)	Komp.umfang (Wertpunkte)
Geltungsbereich B-Plan ohne Ausgleichsflächen	A11 intensiv bewirtschaftetes Ackerland Bei WP 1 – 5 pauschal 3 WP	3	0,3 = GFZ	42.630	38.367
Kompensationsbedarf, gesamt				42.630	38.367

Erläuterungen:

Wertpunkte (WP) gem. Spalte 2 Anlage 3.1 i.V. mit den Vollzugshinweisen zur Bay. KompV, 2013

BE-Faktor = Beeinträchtigungsfaktor gem. Spalte 3 Anlage 3.1

BNT = Biotop-/Nutzungstypen

9.4 Ausgleichsmaßnahmen

9.4.1 Ermittlung des Wertes der Ökokontomaßnahme nach BayKompV

Aufgrund der Ausweisung des Baugebietes Windhofplateau West III sind 44.919 Wertpunkte auszugleichen.

Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches durch die Anlage von Streuobstwiesen.

Ermittlung des Wertes der Ökokontomaßnahme nach BayKompV Flächen im Baugebiet						
Ausgangszustand		Zielzustand		Berechnung Aufwertung		
Ackerfläche intensiv bewirtschaftet	2	B432 Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland -1 WP timelag	9	7	7.280	50.960
Summe						50.960

Die Wertpunkte der Ausgleichsflächen sind höher als der erforderliche Kompensationsumfang von **38.367 Wertpunkten**.

Gutschrift **12.593** Wertpunkte auf Ökokonto der Stadt Ellingen

9.4.2 Ausgleichsflächen

Ausgleichsfläche A1 Streuobstwiese A = 7.130 m² mit artenreichem Extensivgrünland

Ursprünglicher Bestand:

Intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche

Beschreibung:

Die ökologische Aufwertung erfolgt durch Anlage einer Streuobstwiese mit Pflanzung von 60 Obsthochstämmen und artenreichem Extensivgrünland im Bereich öffentlicher Grünflächen. Streuobstwiesen bilden einen wichtigen Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Dieser Artenreichtum verstärkt sich durch die Kombination mit extensiv genutztem artenreichem Grünland. Sowohl Offenlandbewohner als auch eher waldliebende Arten mit unterschiedlichen Feuchtigkeits- und Temperaturansprüchen treffen hier aufeinander.

Laut Schätzungen liegt das Arteninventar von Streuobstwiesen bei über 3000 Tierarten. Diese leben entweder im Boden, im Unterwuchs, an den häufig von Flechten und Moosen überzogenen Stämmen oder im Kronenraum der Obstbäume. So können beispielsweise die Haselmaus sowie zahlreiche Schmetterlings- und Vogelarten beobachtet werden.

Die artenreichen Extensivgrünflächen tragen mit ihren jahreszeitlich verschiedenen Blühaspekten wesentlich zur Belebung des Landschaftsbildes bei.

Außer dem Erhalt der Artenvielfalt dient Extensivgrünland auch dem Grundwasser- und Gewässerschutz. Der Artenreichtum einer Streuobstwiese ist auch an der Zusammensetzung des Unterwuchses erkennbar. Hier blühen Veilchen, Schlüsselblumen, Margeriten, Witwenblumen, Wiesensalbei, verschiedene Kleearten und vieles mehr. Für Bienen und zahlreichen andere Insekten sind Obstwiesen daher nicht nur zur Blütezeit der Obstbäume attraktiv, sondern auch wegen der reichen Ausstattung an blühenden Kräutern.

Entwicklungskonzept:

Baumpflanzung

Herstellung Baumscheiben mit Humus

Obstbäume

12 Stück Malus domestica	Apfel	verschieden Sorten
8 Stück Pyrus communis	Birne	versch. Sorten
6 Stück Cydonia oblonga	Quitte	versch. Sorten
6 Stück Prunus domestica	Zwetschge	versch. Sorten
5 Stück Prunus avium	Süßkirsche	versch. Sorten
3 Stück Prunus cerasus	Sauerkirsche	versch. Sorten
8 Stück Juglans regia	Walnuss	
2 Stück Prunus armeniaca	Aprikose	
2 Stück Prunus domestica subsp. Syriaca	Mirabelle	
3 Stück Prunus persica	Pfirsich	
3 Stück Corylus avellana	Haselnuss	
2 Stück Sorbus aucuparia edulis	essbare Eberesche	

Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Erhaltungspflege

Der zu pflanzende Obstbaum sollte bereits vier Jahre in der Baumschule verbracht haben. Die Krone sollte einen kräftigen Mitteltrieb sowie drei bis vier Seitenäste aufweisen. Der beste Pflanztermin ist im Winterhalbjahr nach dem Laubfall und vor dem Blattaustrieb, jedoch nicht bei Frost.

Wichtig ist der Erziehungsschnitt in den ersten fünf bis zehn Jahren. Angestrebt wird ein in allen Richtungen gleichmäßiges, keinesfalls in das Bauminnere gerichtete Wachstum. Das hält den Baum stabil. Mit zunehmendem Alter des Baumes werden die Schnittabstände immer länger.

Extensivgrünland:

Ansaat mit gebietseigener Saatgutmischung mit mind. 30 % Blumen- / Kräuteranteil

Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Erhaltungspflege

- Maximal 2-malige Mahd und Abtransport des Schnittgutes. Erste Mahd frühestens ab dem 15. Juli, 2. Mahd ab dem 24.08.
- Für den Artenschutz der Schmetterlinge und Käfer ist, soweit eine Pflege durch Mahd erfolgt, ein später Schnitzeitpunkt zu wählen und ca. 20 % des Bestandes stehen zu lassen.
- Kein Einsatz von mineralischem Stickstoff und von Gülle.
- Kein Einsatz von Pestiziden

10. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

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