



5. Änderung des Bebauungsplanes
„Nordost“

- ENTWURF -

B E G R Ü N D U N G

Vom 28.03.2018

Inhaltsverzeichnis

1.	Beschreibung des Änderungsgebietes	3
1.1	Lage, Geltungsbereich und Größe.....	3
1.2	Topographie und Vegetation	4
1.3	Geologie und Hydrologie	4
1.4	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	5
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
2.1	Regionalplanung.....	6
2.2	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	6
2.3	Planungsrechtliche Situation	6
2.4	Eigentumsverhältnisse.....	7
2.5	Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB	7
3.	Anlass für die Änderung	9
4.	Ziele der Änderung.....	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	10
4.3	Höhenlage	11
4.4	Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen	12
4.5	Abstandsflächen	12
4.6	Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen	13
4.7	Garagen, Stellplätze und Nebengebäude	13
5.	Erschließung.....	13
5.1	Verkehr	13
5.2	Wasserversorgung.....	14
5.3	Niederschlags- und Abwasserbeseitigung.....	14
5.4	Energieversorgung	15
5.5	Telekommunikation.....	16
5.6	Abfallbeseitigung	16
6.	Umweltschutz	16
6.1	Allgemein	16
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz.....	17
6.3	Immissionsschutz	18
6.4	Altlasten, Abfall	18
6.5	Denkmalschutz	19
7.	Städtebauliche Statistik	20
8.	In-Kraft-Treten	20

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. „Nordost“ der Gemeinde Ellgau in der Fassung vom 28.03.2018.

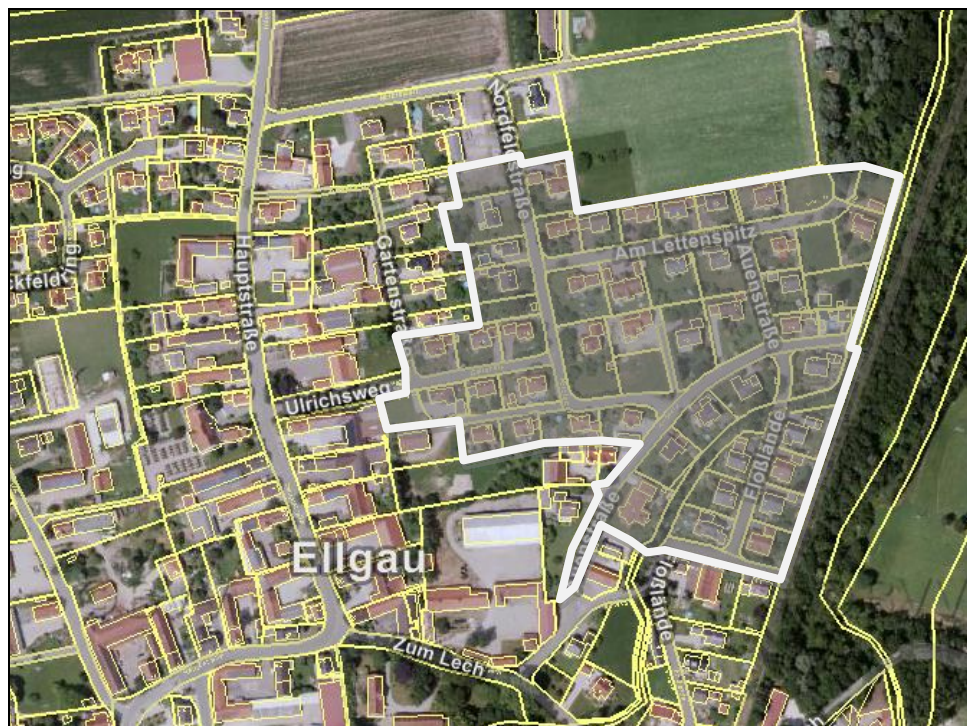
Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Beschreibung des Änderungsgebietes

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe

Das Areal der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nordost“ befindet sich im nordöstlichen Teil der Ortslage Ellgau, im Bereich der Auenstraße, der Nordfeldstraße, der Gartenstraße sowie den Straßen „am Lettenspitz“ und „Floßländle“.

Östlich des Änderungsgebietes befinden sich Waldflächen und der Sportplatz des TSV Ellgau, (süd)westlich die Hauptstraße und der Ortskern Ellgau. Das Änderungsgebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nordost“ (inkl. 1.- 4.Änderung hierzu).



Luftbild Lage Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

Die Gesamtfläche des Änderungsgebietes beträgt ca. 6,60 ha. Davon entfallen ca. 5,21 ha auf die geplanten Bauflächen, ca. 0,30 ha auf öffentliche Grünflächen und ca. 1,09 ha auf öffentliche und private Verkehrsflächen.

1.2 Topographie und Vegetation

Das Änderungsgebiet liegt auf einem Höhenniveau von etwa 420 m ü. NN und ist weitestgehend eben.

Auf den bereits baulich genutzten Grundstücken haben sich in den privaten Gartenbereichen in den vergangenen Jahren bereits einige Bestandsbäume entwickelt. Außerdem befinden sich östlich des Änderungsgebietes Teile des Lechawaldes. Im Zuge der geplanten Änderung des Bebauungsplanes bleiben die bestehenden Gehölzstrukturen erhalten.

1.3 Geologie und Hydrologie

Das gesamte Änderungsgebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit 047 (Lech- und Wertachtal) im nördlichen Teil des Landkreises Augsburg. Die rißeiszeitlichen Schotter sind hier überlagert durch Löß und jüngere Auensedimente, deren Mächtigkeit zum Lech hin zunimmt.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Konkrete Erkenntnisse zum Grundwasserspiegel liegen für das Änderungsgebiet bislang nicht vor. Aufgrund der Nähe zum Lech ist jedoch mit einem teilweise hohen Grundwasserstand zu rechnen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Zudem sind die Keller und die Kelleröffnungen (Lichtschächte, Kellerabgänge) wasserundurchlässig herzustellen. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Augsburg zu benachrichtigen um ggf. ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten.

Ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Entsprechende Anträge hierzu sind rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Augsburg einzureichen. Über den Bauzustand hinaus ist keine Grundwasserabsenkung zulässig.

Mit dem Mühlbach verläuft ein oberirdisches Gewässer 3. Ordnung durch das Änderungsgebiet. Die Unterhaltung wird von der Kommune wahrgenommen. Der Lech als Gewässer I. Ordnung erstreckt sich in ca. 550 m Entfernung östlich des Änderungsareals.

Die Gewässerunterhaltung muss sich nach §39 WHG an den Bewirtschaftungszielen nach Maßgabe der §§ 27-31 WHG ausrichten und darf die Erreichung dieser Ziele nicht gefährden. Die Gewässerunterhaltung umfasst nach den Wassergesetzen u.a. auch die Verpflichtung, die Ufer und die Uferstreifen möglichst naturnah zu gestalten und zu bewirtschaften sowie die biologische Wirksamkeit des Gewässers zu erhalten und zu fördern.

Den Belangen des Naturhaushalts ist Rechnung zu tragen; Bild und Erholungswert der Gewässerlandschaft sind zu berücksichtigen.

Diese gesetzlichen Verpflichtungen können dann erfüllt werden, wenn entlang der Gewässer ausreichend breite Uferstreifen vorhanden sind, die von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten sind. Zur Sicherung der Unterhaltung ist für freie Zufahrt zum Gewässer zu sorgen.

Für das Änderungsgebiet existiert kein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Bei extremen Hochwassern können jedoch Überflutungen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

1.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das Änderungsgebiet angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- im Norden durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten durch Waldflächen und den Sportplatz des TSV Ellgau,
- im Süden und Westen durch gemischte Bebauung im Altortbereich,

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Ellgau liegt im nördlichen Teil des Landkreises Augsburg in der Planungsregion 9 (Augsburg) und zählt zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg.

Gemäß den Aussagen des Regionalplanes Augsburg ist es anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln (RP, Grundsatz B V. 1.1).

Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden (RP, Ziel B V. 1.5).

Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sowie in den weniger dicht besiedelten Gebieten des Verdichtungsraumes Augsburg sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden (RP, Ziel B V. 2.2).

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ellgau ist das Änderungsgebiet bereits als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ dargestellt. Die im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nordost“ vorgesehenen Nutzungen (allgemeines Wohngebiet „WA“, reines Wohngebiet „WR“, Dorfgebiet „MD“) sind somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ellgau entwickelt. Eine Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung ist lediglich für den als Dorfgebiet festgesetzten Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 401/3, Gemarkung Ellgau, erforderlich, die in der derzeit im Verfahren befindlichen 4. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes entsprechend berücksichtigt wird.

2.3 Planungsrechtliche Situation

Die überplanten Flächen liegen vollumfänglich innerhalb des seit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nordost“ (inkl. 1. bis 4. Änderung hier-

zu). Für das gesamte Änderungsgebiet besteht somit bereits Baurecht. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes soll eine Neuordnung und Zusammenfassung des bestehenden Baurechts schaffen und den Bebauungsplan auf eine zeitgemäße Bebauung abstellen. Für die bestehenden Gebäude im Änderungsgebiet gilt der Bestandsschutz.

Mit der Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ und eines „Reinen Wohngebietes (WR)“ mit zugehörigen Erschließungsstrukturen ist dieser Bebauungsplan grundsätzlich auf eine planungsrechtliche Sicherung von Wohnbebauung auf den Flächen im Bereich der Auenstraße, der Nordfeldstraße, der Gartenstraße sowie der Straßen „Am Lettenspitz“ und „Floßlände“ ausgelegt. Die Festsetzung eines „Dorfgebietes (MD)“ für das Grundstück Flur Nr. 401/3 im Westen des Änderungsgebietes wurde mit der seit 09.12.2016 rechtsverbindlichen 4. Änderung des Bebauungsplanes „Nordost“ planungsrechtlich gesichert.

Im Zuge der aktuellen 5. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Nordost“ einschließlich 1. bis 4. Änderung geändert und in seinem gesamten Umgriff aufgehoben. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Nordost“ einschließlich 1. bis 4. Änderung verliert vollumfänglich seine Gültigkeit. Er wird durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nordost“ ersetzt, so dass künftig ausschließlich dieses Planwerk maßgeblich ist.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Bei den überplanten Grundstücken Flur Nr. 1485/93, 1485/106, 1485/109, 405, 407/1 sowie 402 handelt es sich um Bestandteile öffentlicher Verkehrsflächen. Die Grundstücke Flur Nr. 1485/94 und 1485/118 entlang des Mühlbachs sowie die Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 1485/134 im Norden des Änderungsgebietes befinden sich als öffentliche Grünflächen im Eigentum der Gemeinde.

Die übrigen Grundstücke im Änderungsbereich befinden sich in Privateigentum.

2.5 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nordost“ wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Die Maßnahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nordost“ bestehen in der Neuordnung und der Schaffung einer angemessenen, modernen baulichen Nutzung innerhalb des größtenteils bereits bebauten Innerortsareals. Es handelt sich bei der aktuellen Planung somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im Änderungsgebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen (GRZ 0,4) zwischen 20.000 m² und 70.000 m². Im Rahmen einer überschlägigen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (Arnold Consult AG Bericht Nr. 1.18.510/1 vom März 2018) konnte unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien nachgewiesen werden, dass von der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor, zumal es sich bei dem Änderungsgebiet um einen Bereich handelt, wo eine bauliche Nutzung auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nordost“ (inkl. 1. bis 4. Änderung) in Teilbereichen auch schon bislang möglich war und auch in der Vergangenheit bereits erfolgt ist.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

3. Anlass für die Änderung

Da die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nordost“ derzeit keine angemessene und zeitgemäße bauliche Nutzung innerhalb des Plangebiets ermöglichen, beabsichtigt die Gemeinde das Areal städtebaulich neu zu ordnen und so die weitestgehend bereits zu Wohnzwecken baulich genutzten Grundstücksflächen durch gestalterische Anpassungen an moderne Bauformen einer zeitgemäßen und verträglichen Wohnbebauung zuzuführen.

Außerdem sollen die bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (inkl. 1. bis 4. Änderung hierzu) zu einem Planwerk zusammengefasst werden, so dass künftig planungsrechtlich und verwaltungstechnisch ausschließlich die 5. Änderung gültig ist. Zur planungsrechtlichen Sicherung und Neuordnung der bereits vorhandenen Wohnnutzung hat die Gemeinde die 5. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nordost“ für das betreffende Areal im Bereich der Auenstraße, der Nordfeldstraße, der Gartenstraße sowie den Straßen „Am Lettenspitz“ und „Floßlände“ beschlossen.

4. Ziele der Änderung

Mit der Änderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße und verträgliche Wohnbebauung auf dem Areal im Bereich der Auenstraße, der Nordfeldstraße, der Gartenstraße sowie den Straßen „am Lettenspitz“ und „Floßlände“ geschaffen werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen wird eine städtebaulich angemessene Abrundung der bereits vorhandenen Wohnbebauung ermöglicht, die sich auch weiterhin landschaftlich verträglich in die umgebenden Strukturen einfügt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Planbereich ist entsprechend der jeweiligen geplanten Nutzung als Wohnquartier eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO bzw. als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 vorgesehen. Für die geplante Nutzung des Grundstückes Flur Nr. 401/3 ist wie im rechtskräftigen Bebauungsplan weiterhin eine Festsetzung als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO vorgesehen.

Die in § 5 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sollen im Änderungsgebiet nicht zulässig sein, da diese mit der vorhandenen Gebietseigenart der unmittelbaren Nachbarschaft nicht in Einklang gebracht werden können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

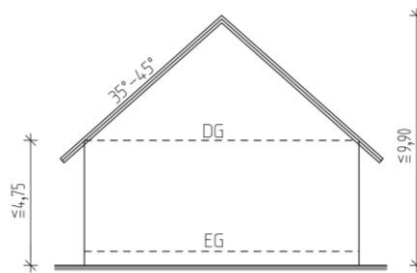
Das Maß der baulichen Nutzung wird im neuen Wohnquartier durch die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die Wandhöhe bzw. die Gebäudeoberkante für die zulässigen Haustypen ausreichend bestimmt.

Entsprechend dem Charakter der Bebauung in der Nachbarschaft und aufgrund der Grundstückszuschnitte innerhalb des Änderungsgebietes wird die bereits in der rechtsverbindlichen Bauleitplanung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 aufgegriffen und auch für die 5. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl kann für die im Änderungsgebiet zulässigen Gebäudetypen eine angemessene Nutzung des jeweiligen Grundstücks ermöglicht werden. Die in § 17 BauNVO für die im Änderungsgebiet vorgesehenen Nutzungen (WA, WR, MD) vorgegebene Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird durchgehend eingehalten.

Die Maßstäblichkeit der Baukörper orientiert sich grundsätzlich an den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes (inkl. 1. bis 4. Änderung hierzu). Um den Bauherren bei der baulichen Nutzung ihrer Grundstücke künftig etwas mehr Flexibilität einräumen zu können, werden für die Bauflächen im Änderungsgebiet künftig zwei Gebäudetypen zugelassen, deren Ausprägung sich an bestehenden Wohngebieten im Gemeindegebiet orientieren.

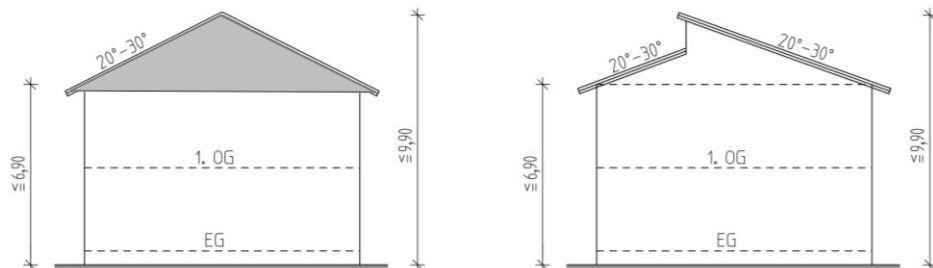
Typ A (steilgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe (WH) von maximal 4,75 m und eine Gebäudeoberkante (OK) von maximal 9,90 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.



Typ B (flaches Dach)

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe (WH) von maximal 6,90 m und eine Gebäudeoberkante (OK) von maximal 9,90 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach, versetzt angeordnetes Pultdach, Zelt- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zu erstellen. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.



Um ein mit dem Höhenniveau (Firsthöhe) des Gebäudetyps A verträgliches Höheniveau gewährleisten zu können, wird auch für den Typ B die maximale Höhenausdehnung (Gebäudeoberkante) auf 9,90 m gedeckelt.

In Anlehnung an die bereits vorhandenen Baustrukturen werden im Änderungsgebiet vorwiegend Einzelhäuser („E“) in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zugelassen. Eine Ausnahme stellt das Quartier im Änderungsgebiet dar. Hier wird dem Bauherrn die Möglichkeit eröffnet, entweder ein Einzelhaus („E“) oder ein Doppelhaus („D“) zu errichten.

4.3 Höhenlage

Mit den Festsetzungen zur Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden

(EG-FFB) der Häuser und zur Firsthöhe bzw. Wandhöhe über die Gebäudetypen kann auch weiterhin ein verträgliches, auf das Höhenniveau der bereits vorhandenen Bebauung abgestimmtes Niveau eingehalten werden.

4.4 Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen

Auf den jeweiligen privaten Grundstücken selbst kann und soll im Hinblick auf künftige Bauvorhaben auch auf Grundlage der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich eine Nachverdichtung beispielsweise durch die Erweiterung bestehender Wohngebäude stattfinden. Durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße (500 m² für Einzelhäuser, 300 m² für Doppelhaushälften) bei künftigen Teilungen soll jedoch die gewünschte Nachverdichtung so reglementiert werden, dass eine für den ländlichen Raum verträgliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Fläche sichergestellt werden kann. Eine zu kleine Parzellierung der privaten Baugrundstücke (unter 500 m² für Einzelhäuser und 300 m² für Doppelhaushälften) würde den Eigentümern eine für Ellgau eher untypische Bebauung gestatten. Die Mindestgrundstücksgröße orientiert sich dabei an dem jeweils kleinsten im Änderungsgebiet bereits bestehenden Wohngrundstück.

Mit der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen soll eine Massierung der Bebauung auf verhältnismäßig kleinen Grundstücken und eine im Änderungsbereich nicht gewünschte Beeinträchtigung der vorhandenen Gebietsstruktur verhindert werden. Je Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte sind darum maximal zwei Wohnungen zulässig.

Um den ländlichen Charakter der Bebauung wahren zu können ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit maximal 6 Wohneinheiten erst ab einer Mindestgrundstücksgröße von jeweils mindestens 1.000 m² zulässig.

4.5 Abstandsflächen

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) innerhalb des Änderungsgebietes auch weiterhin zu berücksichtigen. Für die einzelnen Nutzungen kann somit eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet werden.

4.6 Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Dachform, zur Dachneigung, zur Dacheindeckung und zu Dachaufbauten sollen klare Gestaltungsmerkmale für die Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert werden, die sich von den Vorgaben der Bestandsbebauung und Umgebungsbebauung im Änderungsgebiet ableiten lassen.

Mit den gewählten Vorgaben kann sichergestellt werden, dass neu entstehende Wohngebäude mit sich in die Umgebungsbebauung verträglich einfügenden Gestaltungsmerkmalen umgesetzt werden.

Um zeitgemäßen Standards bei der Gestaltung von Einfriedungen Rechnung tragen zu können, sind für die Einfriedungen maximale Höhen festgesetzt sowie bestimmte Materialien ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss von Sockeln zu den privaten Nachbargrundstücken hin kann eine Barrierewirkung für Klein- und Kriechtiere im Änderungsgebiet wirksam vermieden werden.

4.7 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

Die Festsetzungen zu Garagen, Stellplätzen und Nebengebäude sind notwendig um eine ortstypische und einheitliche Anordnung und Ausprägung derer sicherzustellen.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Die Erschließung der Wohngrundstücke für den MIV (motorisierter Individualverkehr) ist über bereits bestehenden und vollständig ausgebauten Straßen im Änderungsgebiet gewährleistet. Über diese Straßen wird auch der Anschluss des Änderungsgebietes an die Hauptstraße gewährleistet, über die eine Verbindung nach Westen mit der Gemeinde Nordendorf und der Bundesstraße 2 geschaffen besteht.

Die Erreichbarkeit des Änderungsgebietes für Fußgänger und Radfahrer

ist über die bereits anliegenden Wohnstraßen sichergestellt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) für die neuen Wohnnutzungen soll grundsätzlich auf den privaten Grundstücken erfolgen.

Die Gemeinde Ellgau ist an das Liniennetz des Augsburger Verkehrs- und Tarifverbundes (AVV) angeschlossen. Durch Ellgau verkehrt mehrmals täglich die AVV-Buslinie 413. Die nächste Haltestelle (Raiffeisenbank) liegt in ca. 500 m fußläufiger Entfernung zum Änderungsgebiet.

Der nächste Bahnhof der Deutschen Bahn liegt in ca. 2,5 km Entfernung zum Änderungsgebiet in der Gemeinde Nordendorf. Durch Nordendorf verkehrt mehrmals stündlich die Bahnlinie Augsburg – Donauwörth.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt über das bereits anliegende Versorgungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers.

Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist durch die Gemeinde Ellgau gewährleistet. Die für den Objektschutz erforderlichen technischen Maßnahmen sind von den einzelnen Bauherren im Rahmen der konkreten Umsetzung der jeweiligen Baumaßnahmen zu veranlassen.

5.3 Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung der Wohnbebauung innerhalb des Änderungsgebietes kann über den bereits anliegenden Schmutzwasserkanal sichergestellt werden. Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden.

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung demzufolge durch eine Versickerung im Änderungsgebiet selbst erfolgen. In diesem Zusammen-

hang soll durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Änderungsgebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das auf den einzelnen Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser, unter Berücksichtigung der Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), nach Möglichkeit unmittelbar vor Ort in den Untergrund versickert werden.

Auf den privaten Grundstücksflächen bietet sich grundsätzlich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und der Wiedernutzung des gespeicherten Wassers als Brauchwasser an. Sofern aufgrund der Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht möglich sein sollte, ist das unverschmutzte Niederschlagswasser in die anliegende öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten.

Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch die künftigen Bauherren im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungs-/Objektplanungen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich des Änderungsgebietes für eine Versickerung sollte vor Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes in entsprechenden Rückhalteeinrichtungen auf den privaten Grundstücken zu sammeln / zurückzuhalten und gedrosselt in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

5.4 Energieversorgung

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Elektroenergie ist durch einen Anschluss an das Netz des örtlichen Betreibers gewährleistet. Die im Änderungsgebiet neu errichteten Wohngebäude können über neue Hausanschlüsse an die in den Straßen bereits anliegenden Leitungen erschlossen werden.

5.5 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Änderungsgebietes kann sichergestellt werden durch Anschluss an das bereits anliegende Netz des örtlichen Betreibers.

5.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Augsburg durchgeführt. Die Müllbehälter sind am Abholtag von den Eigentümern am Straßenrand bereitzustellen.

6. Umweltschutz

6.1 Allgemein

Das gesamte Änderungsgebiet ist hinsichtlich der bereits jetzt zulässigen Überbaubarkeit auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nordost“ (inkl. 1. bis 4. Änderung hierzu) zu beurteilen. Auf dieser Grundlage wurden auf dem Großteil der überplanten Grundstücke in der Vergangenheit bereits entsprechende Wohnbauvorhaben umgesetzt. Mit der aktuellen Änderung werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung und angemessene bauliche Nutzung geschaffen. Nachdem auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits in der Vergangenheit ein großer Teil der überplanten Grundstücksflächen einer Bebauung zugeführt werden konnte, ist mit der aktuellen Änderung und baulichen Ordnung des Bereiches der Auenstraße, der Nordfeldstraße, der Gartenstraße sowie den Straßen „am Lettenspitz“ und „Floßlände“ nur eine geringfügige Veränderung im Hinblick auf die Intensität der Bebauung in diesem Bereich der Ortslage Ellgau zu erwarten.

Nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Pkt. 2.5) und im Rahmen einer überschlägigen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (Arnold Consult AG Bericht Nr. 1.18.510/1 vom März 2018) nachgewiesen wurde, dass von der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wird das Bebauungsplanänderungsverfahren entsprechend § 13 a BauGB im be-

schleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz

Nachdem in der überschlägigen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (Arnold Consult AG Bericht Nr. 1.18.510/1 vom März 2018) nachgewiesen wurde, dass von der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und die vorliegende Änderungsplanung nicht mit einer zusätzlichen Flächenversiegelung verbunden ist, ist für die plangegenständliche Bebauungsplanänderung kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Unabhängig davon sind auch im Verfahren nach § 13 a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die geplante bauliche Neuordnung des bereits in der Vergangenheit auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nordost“ (inkl. 1. bis 4. Änderung hierzu) bereits baulich genutzten Innerortsareals trägt grundsätzlich in besonderer Weise den Zielen des Bodenschutzes („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) und damit auch dem Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung.

Die in den privaten Gartenflächen im Änderungsgebiet bereits vorhandenen Bestandsbäume sowie die bestehende Randeingrünung bleiben im Zuge der Änderungsplanung erhalten. Auch die bestehenden Gehölzstrukturen entlang des Mühlbaches werden durch die Festsetzung von Flächen mit Bindungen zum Pflanzehalt planungsrechtlich gesichert und somit erhalten.

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Ausgehend von den vorhandenen Lebensraumpotentialen und den im Umfeld des Änderungsgebietes bereits bestehenden baulichen Nutzungen liegen für das Änderungsgebiet keine Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz ist für das Änderungsgebiet unter den genannten Voraussetzungen demzufolge nicht zu erwarten.

Im Änderungsgebiet sind auch keine Tier- und Pflanzenarten bekannt, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Änderungsgebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Änderungsplanung nach derzeitigem Kenntnisstand somit nicht entgegen.

6.3 Immissionsschutz

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der im Westen und Norden unmittelbar benachbarten, landwirtschaftlichen Nutzflächen und landwirtschaftlichen Anwesen entstehen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch grundsätzlich mit ländlichem Wohnen vereinbar sind und von den Erwerbern, Besitzern und Bauherrn der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen sind.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

6.4 Altlasten, Abfall

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Änderungs-

gebiet nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

6.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsgebietes sind nach den Online-Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine eingetragenen Bodendenkmäler vorhanden. Mit einem bekannten Bodendenkmal (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung; Akt. Nr.: D-7-7331-0159) ca. 250 m östlich des Satzungsgebietes liegt das überplante Areal grundsätzlich in einem Gebiet mit archäologischer Relevanz. Demzufolge können Fundstellen innerhalb des überplanten Areals nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

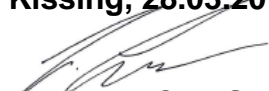
7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	5,21	78,9
▪ Bauflächen WA/WR/MD	5,21	78,9
Verkehrsflächen	1,09	16,5
▪ Straßenverkehrsflächen, öffentlich	1,05	15,9
▪ Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Privatweg“	0,04	0,6
Grünflächen	0,30	4,6
▪ Öffentliche Grünfläche (tlw. mit Pflanzbindung)	0,30	4,6
Gesamtfläche	6,60	100,0

8. In-Kraft-Treten

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nordost“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 28.03.2018



ARNOLD CONSULT