

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „HALDENWEG“ IN STOFFENRIED



GEMEINDE ELLZEE
LANDKREIS GÜNZBURG

Entwurf zur
Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Neusäß, den	20.06.2017
geändert am	14.11.2017
geändert am	27.02.2018
geändert am	24.04.2018
geändert am	18.06.2020



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

INHALTSVERZEICHNIS

D)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	Bestandteile	4
2.	Inhalt des Bebauungsplanes	5
3.	Art der baulichen Nutzung	5
4.	Maß der baulichen Nutzung	5
5.	Höhen	5
6.	Gestaltung der Gebäude	5
7.	Stellplätze	6
8.	Einfriedungen	6
9.	Geländeveränderungen	6
10.	Niederschlagswasser	7
11.	Immissionsschutz	7
12.	Grünordnung	7
13.	In-Kraft-Treten	8
E)	TEXTLICHE HINWEISE	9
1.	Niederschlagswasser	9
2.	Hochwasserschutz	9
3.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	9
4.	Immissionsschutz	10
5.	Denkmalschutz	11
6.	Naturschutz	11
7.	Wärmepumpen-Systeme	12
8.	Brandschutz	12
9.	Versorgung	12
F)	BEGRÜNDUNG	13
1.	Veranlassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes	13
2.	Vorgaben und Planungsalternativen	14
3.	Lage und Beschaffenheit des Gebiets	16
4.	Planinhalt	16
5.	Erschließung	17
6.	Ver- und Entsorgung	17
7.	Altlast	18
8.	Grünordnung	18
9.	Bauverpflichtung	18
10.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	18
11.	Flächen	19

G) ANLAGEN

20

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ellzee erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.08.2018 (GVBl. S. 523), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 604) folgende

1. Änderung des Bebauungsplanes „HALDENWEG“ IN STOFFENRIED

als
SATZUNG.

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil I

- A) Planzeichnung im M 1 : 1.000 mit
 - Übersichtskarte im M 1 : 25.000
 - Luftbild im M 1 : 5.000
 - Flächennutzungsplan im M 1 : 5.000
- B) Zeichenerklärung
- C) Verfahrensvermerke

Teil II

- D) Textliche Festsetzungen
- E) Textliche Hinweise
- F) Begründung
- G) Anlagen

2. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom 20.06.2017, in der Fassung vom 18.06.2020, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

3. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird gem. § 4 der BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Es gilt die offene Bauweise.

4.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.3 Es sind maximal eine Wohneinheit (WE) je Doppelhaushälfte und maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

4.4 Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,3 zulässig.

4.5 Es ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,6 zulässig.

5. Höhen

5.1 Erdgeschossrohfußboden

Die Höhe des Erdgeschoss- Rohfußbodens darf die Oberkante der Erschließungsstraße um max. 0,3 m überschreiten. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens ist die Höhe der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte der jeweiligen Gebäudeseite.

5.2 Firsthöhe

Die max. Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen am höchsten Punkt des Daches darf 9,0m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt der max. Gebäudehöhe ist die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z.B. Antennen, Kamine, techn. Aufbauten u.ä. dürfen höher sein .

6. Gestaltung der Gebäude

6.1 Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer zulässig.

- 6.2 Die zulässige Mindest-Dachneigung beträgt für Sattel- und Walmdächer 30° und für Zeltdächer 18°.
- 6.3 Dachaufbauten sind ab 35° als Gaube mit Satteldach zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.4 Zwerchgiebel oder Zwerchbauten sind mit Satteldach zulässig.
- 6.5 Dachüberstände dürfen an der Traufe max. 0,80 m und am Ortgang max. 0,70 m betragen.
- 6.6 Dacheindeckungen müssen in rot bis rotbraunen oder dunkelgrau bis anthrazit farbigen Dachsteinen erfolgen.
- 6.7 Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Sie sind in Dachform, Dachneigung und Material dem Hauptgebäude anzupassen oder mit Flachdach zu errichten.
- 6.8 Bei beidseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
- 6.9 Die Garagen müssen so weit vom öffentlichen Grund zurückgesetzt sein, dass zwischen Garagator und öffentlicher Verkehrsfläche mindestens 5,00 m frei bleiben. Carports dürfen im Vorgartenbereich bis auf 1,50 m an die öffentliche Verkehrsfläche (auch außerhalb der Baugrenzen) errichtet werden.
- 6.10 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche, neigungsparallel (zu selbiger) in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche der Dachhaut zulässig.
- 6.11 Für eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen oder Terrassenüberdachungen sind auch andere Dachformen, Dachneigungen, Eindeckungen und Verkleidungen zulässig.
- 6.12 Kleinwindkraftanlagen (Art. 57 Abs. 3b BauBO) sind nicht zulässig.

7. Stellplätze

Für Einzelhäuser und Doppelhäuser sind pro Wohneinheit 1,5 KFZ-Stellplätze zu errichten. Die Garage gilt als Stellplatz, deren Vorplatz (Stauraum) nicht.

8. Einfriedungen

- 8.1 Im gesamten Baugebiet dürfen Einfriedungen bis max. 1,30 m Gesamthöhe errichtet werden. Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern und Bretterzäune) sind unzulässig.
- 8.2 Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Holzstaketenzäune, Drahtzäune in Kombination mit vorgepflanzten Hecken oder Stahlgitterzäune zulässig.
- 8.3 Zwischen der Unterkante des Zaunes und der Grasnarbe ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.
- 8.4 Zaunsockel sind bodeneben zu gestalten.

9. Geländeänderungen

Geländeauffüllungen sind bis maximal Oberkante Erdgeschossrohfußboden zulässig. Abgrabungen sind bis maximal 0,3 m unter der natürlichen Geländeoberfläche

zulässig. ~~Der Geländeverlauf ist gleichmäßig so herzustellen, dass keine Böschungen oder sichtbare Stützwände mit mehr als 30 cm Höhe entstehen.~~

10. Niederschlagswasser

Die Versiegelung von Grundstücksflächen, z. B. Hof-, Stellplatz- und Zufahrtsflächen ist so gering wie möglich zu halten. Sie sind wasserdurchlässig (z. B. Schotterrassen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit mind. 0,5 cm Fuge) zu befestigen, so dass das Regenwasser dem Untergrund zugeführt wird. Das anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern oder zurückzuhalten (z.B. Zisternen).

11. Immissionsschutz

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgenden Anforderungen erfüllen:

- Der Schalldruckpegel von 30 dB(A) in 1 m Entfernung darf nicht überschritten werden.
- Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

12. Grünordnung

12.1 In den öffentlichen Flächen und an der Grenze zur freien Landschaft sind einheimische, lokaltypische Gehölzarten zu pflanzen.

Auswahlliste Bäume:

- Pflanzqualität, Hochstamm, Stammumfang mind. 14 - 16 cm (bei Obstbäumen 10 - 12 cm).
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*), Wild-Kirsche (*Prunus avium*)
- sowie alle altbewährten Lokalsorten hochstämmiger Obstbäume.

12.2 Die Verwendung von buntlaubigen und immergrünen Bäumen sowie Formhecken aus Nadelgehölzen ist an der Grenze zur freien Landschaft nicht zulässig.

12.3 Pro Baugrundstück ist ein Laubbaum der Auswahlliste oder ein regional typischer Obstbaum (z.B. Apfel, Birne, Kirsche) zu pflanzen: Es werden die Arten der Auswahlliste 12.1 empfohlen.

12.4 Entlang des Haldenweges (künftige Erschließungsstraße) sind auf der nördlichen Seite die Anzahl der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume anzupflanzen und dienen der

Ortsrandeingrünung. Der Standort kann entlang der nördlichen Straßenseite variabel gewählt werden.

- 12.5 Die festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.
- 12.6 An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs sind auf der festgesetzten Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern als Ersatzlebensraum 5 Fledermauskästen anzubringen.

13. In-Kraft-Treten

- 13.1 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
- 13.2 Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Haldenweg“ verliert der rechtswirksame Bebauungsplan „An der Bildsäule“ im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Haldenweg“ in all seinen Bestandteilen seine Gültigkeit. Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Haldenweg“.

Gemeinde Ellzee, den

.
Karl Schlosser, Bürgermeister (Siegel)

E) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Das Niederschlagswasser soll entweder aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet oder, falls möglich, dem Untergrund z. B. über Versickerungsflächen zugeführt werden. Regenrückhalteanlagen etc. müssen auf den Grundstücken selbst erstellt werden.

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

2. Hochwasserschutz

Aufgrund der Gewässernähe sind bei extremen Abflüssen hohe Grundwasserstände und lokale Ausuferungen nicht auszuschließen. Es wird auf die Beachtung des Merkblatts DWA-M 533 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ hingewiesen.

3. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

3.1 Im Westen auf Flurnummer 396 befindet sich eine ehemalige Hausmülldeponie. Um Auswirkungen auf das Grundwasser und etwaige Ausgasungen zu erkennen, wurde eine Untersuchung durch das Ingenieurbüro Barfeld durchgeführt (Stand 28.02.2018). Mittels Baggerschürfen und Rammkernsondierungen wurden Boden- und Bodenluftproben untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, dass kein auffälliger Boden und keine Deponiegase vorhanden sind.

- 3.2 Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Alt-
ablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landrats-
amt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
- 3.3 Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöh-
ten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätz-
lichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher emp-
fohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von
festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

4. Immissionsschutz

4.1 Landwirtschaft

Der ehemalige landwirtschaftliche Betrieb im Norden des künftigen Baugebiets auf
der Fl.-Nr. 60 wird seit zehn Jahren nicht mehr bewirtschaftet. Zudem verfügt die-
ser ehemalige landwirtschaftliche Betrieb über keine landwirtschaftlichen Flächen,
d.h. hier sind keine Emissionen zu erwarten.

Der landwirtschaftliche Betrieb, der sich auf den. Fl.-Nr. 62 und 63 befand, hat vor
17 Jahren ausgesiedelt und betreibt auf Fl.-Nr. 62 und 63 keine Viehhaltung mehr.
Es sind künftig keine Emissionen durch diesen landwirtschaftlichen Betrieb zu er-
warten. Für die Fl. – Nr. 62 wurde im Jahr 2016 eine Bauvoranfrage für ein Wohn-
haus gestellt und durch das Landratsamt Günzburg genehmigt.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und
einer Sauerkrautfabrik sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und
Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren,
nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Ver-
kehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, be-
dingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärm-
beeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte,
ev. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

4.2 Sauerkrautfabrik

Die Sauerkrautfabrik arbeitet nach vorliegenden Angaben mit Schwerpunkt saiso-
nal etwa von August bis Dezember nach der Erntezeit. In den übrigen Zeiten kön-
nen ebenfalls Arbeiten stattfinden.

Die Fa. em-Plan unterzog das Vorhaben in Hinblick auf die zu erwartenden Lärm-
immissionen aus der Sauerkrautfabrik einer schalltechnischen Untersuchung
(16.12.2017) und hat zusätzlich eine Isophonenberechnung durchgeführt. Die Re-
chenergebnisse sind als Isophonenkarten visualisiert (siehe schalltechnische Un-
tersuchung unter G) Anlagen). Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem
Ergebnis, dass durch die Sauerkrautfabrik im Planungsgebiet keine Überschreitung
der Immissionsrichtwerte und der Spitzenpegel der TA Lärm, weder Tags, noch in

der lautesten Nachtstunde zu erwarten sind. Festsetzungen zum Schallschutz sind daher nicht erforderlich.

4.3 Schweinemastbetrieb

Nach einer überschlägigen Berechnung des Landratsamtes ist der Abstand zwischen dem WA und dem bestehenden Schweinemastbetrieb, ca. 600 m südlich gelegen, ausreichend, um Überschreitungen von Immissionsrichtwerten gegenüber dem Baugebiet zu vermeiden.

5. **Denkmalschutz**

5.1 Art. 7 Abs. 1 DSchG

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden.

5.2 Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

5.3 Art 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6. **Naturschutz**

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG dürfen Bäume im Planungsgebiet nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar gerodet werden.

7. Wärmepumpen-Systeme

Ob der Baugrund bzw. das Grundwasser 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.

www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage voraussichtlich möglich. Alternativ können u. U. auch Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

8. Brandschutz

Auf die Einhaltung der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" ist zu achten.

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

9. Versorgung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft eine 20-kV-Kabelleitung mit der Bezeichnung "P13J3A". Der Schutzbereich des Kabels beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungstrasse (Gesamtbreite 2,0 m) und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

F) BEGRÜNDUNG

1. Veranlassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Ellzee hat am 13.12.2016 beschlossen, für das Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan „Haldenweg“ im Ortsteil Stoffenried, in der Fassung vom 24.04.2018, wurde mit der Bekanntmachung am 07.05.2018 rechtskräftig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Haldenweg“ ist notwendig, weil sich bei der Umsetzung einzelner Bauvorhaben herausgestellt hat, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan zwei Festsetzungen bestehen, die widersprüchlich sind. Es handelt sich um die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens von 0,3 m über der Fahrbahnachse der anliegenden Erschließungsstraße in Bezug auf den gleichmäßig herzustellenden Geländeverlauf, so dass keine Böschungen oder sichtbaren Stützwände mit mehr als 0,3 m Höhe entstehen (textliche Festsetzung Nr. 9 „Geländeänderungen“).

Beim Bau von Grenzgaragen hat sich die Problematik ergeben, dass in manchen Fällen die Umsetzung einer Garage nicht vereinbar war mit der festgesetzten Höhe von maximal 0,3 m für Böschungen bzw. Stützwänden.

Daher wird mittels der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Haldenweg“ die textliche Festsetzung Nr. 9 „Geländeänderung“ wie folgt geändert:

„Geländeauffüllungen sind bis maximal Oberkante Erdgeschossrohfußboden zulässig. Abgrabungen sind bis maximal 0,3 m unter der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.“

Die vorgenommenen Änderungen an den textlichen Festsetzungen sind anhand der Satzung der 1. Änderung und der ursprünglichen Satzung in der Fassung vom 24.04.2018 [siehe Punkt G) Anlagen] nachzuvollziehen.

2. Vorgaben und Planungsalternativen

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft sowie als öffentliche Ortsrandeingrünung dargestellt.

Da der BP nach § 13b BauGB aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan angepasst. Der Änderungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

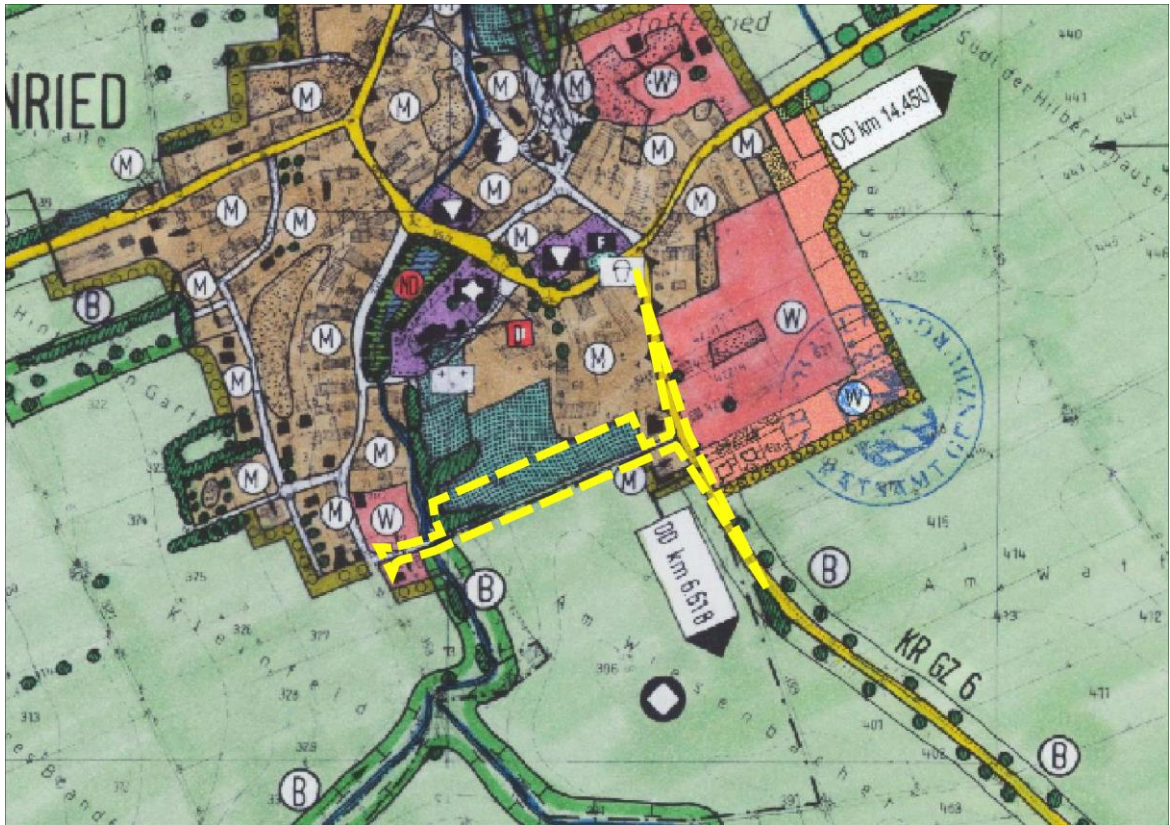


Abb. 1: Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

2.2 Regionalplan

Der Ortsteil Stoffenried der Gemeinde Ellzee liegt in ca. 3 km Entfernung nordöstlich vom Ortsteil Ellzee, durch den die B 16 verläuft. Die Bundesstraße verbindet die Städte Krumbach im Süden und Ichenhausen im Norden, bei welchen es sich gemäß Regionalplan des Regionalverbands Donau-Iller um Mittelzentren handelt. Die Stadt Ichenhausen befindet sich in ca. 6 km Entfernung von Stoffenried.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage entwickelt sich der Ortsteil immer mehr zur Wohngemeinde. Nun werden 6 Baugrundstücke geschaffen, mit denen vordringlich der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung gedeckt werden soll.

Der Regionalplan stellt für den Bereich des Bebauungsplanes keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet dar. Auch Gebiete mit besonderer oder herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume sowie für Landschaftsbild und Erholung sind durch die Planung nicht betroffen.

Südlich von Stoffenried ist ein Wasserschutzgebiet vorhanden.

2.3 Schutzgebiete, Geschützte Arten

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Biotope sind nicht betroffen. Es sind keine schützenswerten Geotope im Geltungsbereich oder dessen näherer Umgebung vorhanden.

Aufgrund der Siedlungsnähe und der bisherigen Nutzung ist nicht mit der Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten zu rechnen.

2.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Haldenweg“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für den im Innenbereich liegenden Bereich nach § 13 a BauGB gegeben:

- Es handelt sich bei der Änderung des Bebauungsplanes um sog. „andere Maßnahmen der Innenentwicklung, d.h. es erfolgt eine Überplanung besiedelter nach § 30 BauGB zu beurteilender Bereiche mit dem Zweck in wenigen Beziehungen bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsregelungen zu ändern.
- Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Bezogen auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird von einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Haldenweg“ (Fassungsdatum 24.04.2018) wurde gemäß § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgestellt und diesem Zuge erfolgte eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Aufgrund dieser vorangegangenen Planung wird das Plangebiet als Wohnbaufläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt.

Planungsalternativen

Die Ortsteile in der Gemeinde Ellzee sind relativ klein und bieten innerorts keine ausreichende Möglichkeit im Zuge der Nachverdichtung den vorhandenen Bedarf zu decken. Um dem Ziel der Nachhaltigkeit und sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch Bebauungspläne der Innenentwicklung Rechnung tragen zu können, ist die Gemeinde parallel bemüht, Grundstücke im Innenbereich zu erwerben.

2.5 Überplanung

Wie aus der Planzeichnung ersichtlich, wird bestehendes Baurecht des Bebauungsplanes „An der Bildsäule“ in einem Bereich von 186 m² durch den Bebauungsplan „Haldenweg“ überplant. Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Haldenweg“ im überplanten Bereich verbindlich.

3. **Lage und Beschaffenheit des Gebiets**

Das Baugebiet liegt auf der Gesamtfläche der Flurnummern 397 und 398/2. Im Westen und Osten schließen bestehende Baugebiete an.

Das südlich des Haldenwegs gelegene Grundstück mit der Fl.-Nr. 396 ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs. Eine künftige Bebauung ist unwahrscheinlich, weil die Fläche (Fl.-Nr. 396) langfristig nicht verfügbar ist und sich im Nordwesten dieses Grundstücks eine Altlastenverdachtsfläche befindet.

Das Gelände ist durch einen leichten Westhang geprägt. Es ist aufgrund seiner flachen Neigung sehr gut für Wohnbaugrundstücke geeignet. Es bildet zukünftig den südlichen Ortsrand.

Das Flurstück 398/2 wird als Dauergrünland genutzt. Im zentralen Bereich sind drei einzelne Obstbäume vorhanden. Im Westen ist eine Gehölzfläche und ein straßenbegleitender Gehölzbestand vorhanden. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich weiterhin landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Westen sind Gehölzbestände sowie bestehende Bebauung vorhanden. Im Norden grenzt an den Geltungsbereich Grünland sowie in geringem Abstand eine Sauerkrautfabrik. Östlich schließt der Geltungsbereich an die bestehende Baubauung an.

Der Feldweg ‚Haldenweg‘ dient nach seinem Ausbau als Erschließungsstraße.

4. **Planinhalt**

Entsprechend dem Bedarf ist vorgesehen, auf dem Gebiet eine Einzel- und Doppelhausbebauung zuzulassen. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, da im Ortsteil Ellzee hierfür ausreichend Möglichkeiten bestehen und das Ziel einer Wohnbauentwicklung verfolgt wird.

Auf Grund des besonderen Ortsbildes im Zentrum sind im Bereich des Bebauungsplanes nur Gebäude mit geneigten Dächern zulässig. Es wird empfohlen sich bei der Gebäudetypologie (z. B. Dachgestaltung, Anordnung der Fenster, äußere Gestaltung der Gebäude) an der lokalen Bautradition zu orientieren.

Geschlossene Einfriedungen wurden ausgeschlossen. Damit soll verhindert werden, dass Zäune entlang der Grundstücksgrenzen z. B. als einzelne Paneele, Mauern oder in Holz eine eingeeengte räumliche Wirkung erzeugen.

Der Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Grasnarbe sowie die bodenebene Gestaltung von Zaunsockeln ermöglichen, dass Kleintiere unter den

Zäunen hindurchkriechen können, eine tierökologische Barrierewirkung verhindert wird und Lebensraum erhalten bleibt.

5. Erschließung

Das Gebiet wird vom Haldenweg erschlossen. Der Haldenweg verbindet die Rothenhofstraße östlich mit der Weiherstraße westlich des Gebietes.

Die Straße A soll eine angedachte, zukünftige Erweiterung des Baugebietes nach Norden hin ermöglichen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Entwässerung

Das Baugebiet wird an das gemeindliche Kanalnetz im Mischsystem angeschlossen.

Nach Möglichkeit soll, das gesammelte Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen zum Teil über geeignete öffentliche Grünflächen oder über Rigolen in den Verkehrsflächen versickert werden.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken ist das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern oder zurückzuhalten.

Durch die Firma Kling Consult wurde eine Beurteilung zur Versickerung von Niederschlagswasser durchgeführt. Die Versickerungsfähigkeit in den oberen Schichten des Bodens ist gering, ab einer Tiefe von 2,40m bis 3,60 m stehen versickerungsfähige quartäre Kiese an, d.h. hier muss ein Bodenaustausch erfolgen, um die Versickerungsfähigkeit zu erhöhen. Dies bezieht sich einerseits auf die Versickerung auf den Grundstücken, wie auch für die Entwässerung der Straße.

6.2 Gewässer

Die Westgrenze des Gebietes wird von einem Bachlauf gebildet, der um ca. 2 bis 3m tiefer verläuft. Es ist nicht davon auszugehen, dass auf das Gebiet durch den Bach bzw. das Außengebiet Gefahren in Bezug auf Niederschlagswasser einwirken.

6.3 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Die Wasserversorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch das bestehende Versorgungsnetz gesichert.

6.4 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke AG Augsburg.

6.5 Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger abzustimmen.

7. Altlast

Im Südwesten grenzt eine Altlasten-Verdachtsfläche an.

8. Grünordnung

8.1 Privatgrün

Um eine gute Durchgrünung des Baugebiets zu gewährleisten muss in jedem Baugrundstück Laubbaum gepflanzt werden.

8.2 Öffentliches Grün

Der Gehölzbestand an den Böschungen zum Bach im Westen wird als öffentliche Grünfläche erhalten und nach Osten erweitert. Damit werden die bezüglich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen wertgebenden Strukturen erhalten.

9. Bauverpflichtung

Die Bauwerber werden mit Kauf des Grundstücks verpflichtet innerhalb einer festgesetzten Zeit zu bebauen.

10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Da der BP nach § 13 b BauGB aufgestellt wird sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

11. Flächen

Geltungsbereich	6.770 m ²	100 %
Bauflächen	4.387 m ²	64,8 %
öffentliche Verkehrsflächen	2.124 m ²	31,4 %
öffentliche Grünfläche	259 m ²	3,8 %

G) ANLAGEN

- ursprüngliche Fassung des Bebauungsplanes „Haldenweg“ in der Fassung vom 24.04.2020