

# Gemeinde Ebershausen

Landkreis Günzburg



Bebauungsplan

## "Wohngebiet an der Hasel"

### Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Planung

Architekturbüro  
Gerhard Glogger, Architekt  
Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen  
Tel. 08281 / 99070, Fax 08281 / 9907-22

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan "Wohngebiet an der Hasel" in Ebershausen, bestehend aus Satzung, Begründung, Umweltbericht und Bebauungsplanzeichnung jeweils vom 26.09.2016 mit redaktionellen Ergänzungen vom 10.01.2017, sind die rechtlichen Grundlagen geschaffen, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Wohngebiet an der Hasel" in Ebershausen liegenden Grundstücke, mit dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung, zu nutzen.

In ortsplanerischer Hinsicht eignet sich diese Wohnbaufläche aufgrund ihrer Ausrichtung und örtlichen Lage als auch hinsichtlich der bestehenden Erschließungssituationen gut zur Ausweisung eines Wohngebietes. Das plangegegenständliche Wohngebiet stellt eine Erweiterung des gewachsenen Ortsbereichs, der Gemeinde Ebershausen, in Richtung Südwesten dar.

Das Plangebiet liegt im südlichen Ortsbereich der Gemeinde Ebershausen an der östlichen Hangseite des Haseltals unmittelbar an der Kirchhaslacher Str.. Die Grundstücke werden derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich als Grünlandflächen genutzt. Entlang der Kirchhaslacher Straße befanden sich auf eine Länge von gut 2/3 ehemals gewerbliche Flächen eines ortsansässigen Sägewerks die derzeit brachliegen und nicht anderweitig genutzt werden. Die beiden Grundstücke Fl. Nr. 1555/1 und 1555/2 sind in der Flurkarte bereits als Baugrundstücke geführt. Diese wurden auch in der Vergangenheit als solche bewirtschaftet.

Das Plangebiet wird begrenzt, im Osten durch ein Wohngebiet und im südlichen Bereich von einem ehemaligen Gewerbebetrieb. Westlich des Plangebiets schließen sich landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen an.

Über einen Flächennutzungsplan verfügt die Gemeinde Ebershausen nicht.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über östlich des Plangebiets verlaufende Ortsstraße (Kirchhaslacher Straße). Weitere Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

Die Umweltbelange sowie die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt in die planerischen Überlegungen einbezogen worden:

### **1. Umweltbelange**

Durch die Ausweisung dieses Wohngebiets gehen teilweise derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Rankenstrukturen mit Busch- und Baumbestand verloren. Dies bedeutet in einem bestimmten Maße auch einen Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt aufgrund der Ortsrandlage und der Geländemorphologie, der Ein- und Durchgrünung eine besondere Bedeutung zu.

Das Plangebiet liegt im südlichen Ortsbereich der Gemeinde Ebershausen an der östlichen Hangseite des Haseltals unmittelbar an der Kirchhaslacher Str..

Das Plangebiet wird begrenzt, im Osten durch ein Wohngebiet und im südlichen Bereich von einem ehemaligen Gewerbebetrieb. Östlich des Plangebiets schließen sich landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen an.

Das Baugebiet "Wohngebiet an der Hasel" wird den westlichen Ortsrand der Gemeinde langfristig zur freien Natur hin abschließen. Eine weitere bauliche Entwicklung in Richtung Süden und Westen ist hinsichtlich der örtlichen Gegebenheiten ausgeschlossen.

Diese Sachlage erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Übergang von Bebauung zur freien Natur. Im Bereich der anschließenden Talauflage des Haselbaches mit dem sich anschließenden Uferbereich, wird als Puffer zwischen Wohnbebauung und Uferkante, der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich in Form eines ca. 35 m breiter Naturraums vorgenommen.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Das Plangebiet wird begrenzt, im Osten durch ein Wohngebiet und im südlichen Bereich von einem ehemaligen Gewerbebetrieb. Östlich des Plangebiets schließen sich landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen an.

Durch die sich im Osten an das Plangebiet anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Lärm- und Geruchsmissionen kommen. Diese unvermeidlichen Immissionen werden mit Sicherheit des Öfteren auftreten und müssen somit auch hingenommen werden.

## 2. Ergebnisse der Beteiligten

### 2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

#### Nach § 3 Abs. 1 BauGB (Scoping)

Der Vorentwurf des Bebauungsplans "Wohngebiet An der Hasel" in Ebershausen in der Fassung vom 13.04.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.05.2016 bis 17.05.2016 zum Ersten Mal öffentlich ausgelegt.

#### **Vorgebrachte Belange**

##### **Hochwasserproblematik**

Bei der öffentlichen Auslegung wurde von 3 unmittelbar an die Hasel angrenzenden Grundstücksbesitzern auf die Hochwasserproblematik hingewiesen und Befürchtungen geäußert, dass es durch die geplante Bebauung zu massiven Verschlechterungen hinsichtlich der Hochwasserproblematik kommen für deren Grundstücke wird.

#### **Art und Weise der Berücksichtigung**

Der Bebauungsplan ist so angelegt und mit entsprechenden Festsetzungen versehen, dass in dem im Bebauungsplan dargestellten Überschwemmungsbereichen keinerlei Auffüllungen zulässig sind. Sollten dennoch Auffüllungen erforderlich oder geplant werden, sind hierzu entsprechende Anträge bei der Wasserrechtsbehörde einzureichen, mit denen nachzuweisen ist, dass ein entsprechender volumengleicher Retentionsausgleich stattfindet, sodass für die Unterlieger keine Verschlechterung der bestehenden Hochwassersituation entsteht. In Verbindung mit der vorliegenden Bauleitplanung sind keine zusätzlichen Vorkehrungen bzgl. der bestehenden Überschwemmungs- und Hochwassersituation zu treffen.

#### Nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans "Wohngebiet An der Hasel" in Ebershausen in der Fassung vom 29.06.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2016 bis 26.08.2016 zum Zweiten Mal öffentlich ausgelegt.

#### **Vorgebrachte Belange**

Bei der öffentlichen Auslegung vom 25.07.2016 bis 26.08.2016 nach § 3 Abs. 2 BauGB sind **keine** umweltrelevanten Ein-

#### **Art und Weise der Berücksichtigung**

wände, Hinweise und Anregungen eingegangen.

## 2.2 Behördenbeteiligung

### Nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans "Wohngebiet An der Hasel" in Ebershausen in der Fassung vom 13.04.2016 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB (Scoping) in der Zeit vom 28.04.2016 bis 27.05.2016 beteiligt.

#### **Vorgebrachte Belange**

##### LA Günzburg Untere Naturschutzbehörde

Die Untere Naturschutzbehörde trägt folgende Bedenken vor:

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird nochmals hingewiesen, dass bei einer Realisierung dieses Vorhabens massive Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Insbesondere wird die bestehende Hangkante zum Haselbachtal durch Auffüllungen weiter in Richtung Haselbach verschoben. Wiesenflächen, teilweise sehr artenreich, entlang des Haselbaches (Überschwemmungsgebiet) werden hierdurch zerstört und beeinträchtigt. Der auf der Böschung vorhandene Gehölzbestand mit Hochstaudenflur wird vollständig beseitigt.

Ziel sollte es sein, derartige Flächen mit besonderer Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, zu entwickeln und zu optimieren. Entsprechend sind die Flächen der Haselbachaue auch als Naturschutzfachliches Schwerpunktgebiet „Haselbach“ im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Günzburg ausgewiesen.

Auf den Belang „Artenschutz“ wird in der vorliegenden Planung bislang nicht eingegangen. Sollte die Aufstellung eines Bebauungsplanes weiterverfolgt und umgesetzt werden, sind Rodungen der vorhandenen Gehölzbestände wohl nicht ver-

#### **Art und Weise der Berücksichtigung**

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Entwicklung dieses Baugebiets einen nicht unerheblichen Eingriff in Natur und Landschaft bedeutet. Im Planbereich sind keine biotopkartierten Flächen betroffen.

Die in der Stellungnahme angeführte, Zerstörung und Beeinträchtigung der teilweise sehr artenreichen Wiesenflächen entlang des Haselbaches ist unzutreffend. Hierzu wird erklärt, dass es in keiner Weise beabsichtigt ist, diese Wiesenflächen zu zerstören. Im Gegenteil, der Bebauungsplan sieht für diesen Bereich eine Weiterentwicklung in naturschutzfachlicher Sicht, der derzeit intensiv genutzten Wiesenfläche vor. Von einem angesprochenen Artenreichtum kann hinsichtlich der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht gesprochen werden.

Richtig ist, dass der an der Hangkante vorhandene Gehölzbestand verloren geht. Dieser jedoch im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs kompensiert wurde. In der Planung wird, ob der Wichtigkeit des naturräumlichen Gefüges im Bereich der Haselaue, gerade deswegen mit dem Bereich zwischen dem Haselufer und der Hangkante, die auch die bebaubare Fläche markiert, sensibel und rücksichtsvoll umgegangen.

Der mit der Bauleitplanung einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft ist nach den Naturschutzgesetzen ordnungsgemäß und über das erforderliche Maß hinaus ausgeglichen.

Die in der Stellungnahme vorgebrachten Einwendungen hinsichtlich der Artenschutzbelange wurden in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Bei Rodungen der vorhandenen Gehölzbestände ist darauf zu achten, dass diese

meidbar. Es sind hierzu Aussagen erforderlich, wie Beeinträchtigungen und Störungen vermieden werden und keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten, wie z.B. Zerstörungen von Nestern während der Brut- und Aufzuchtssaison, erfolgen. Desweiteren ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich Amphibien vorkommen (südl. grenzt großer, naturnaher Weiher an, aus diesem Bereich wurden auch schon Amphibienwanderungen gemeldet). Es müssen auch hier klare Maßnahmen zur Vermeidung definiert werden. Eine große Gefahrenquelle mit Fallenwirkung sind, z.B. Kellerlichtschächte, Entwässerungseinrichtungen usw. für die Amphibien. Auch kann ein Vorkommen von Zauneidechse im Bereich der ehemaligen, relativ lückig bewachsenen alten Lagerflächen nicht ausgeschlossen werden. Hierzu sind ebenfalls Überprüfungen/Aussagen notwendig.

Sollte die Planung weiterverfolgt werden, ist in Richtung Westen im Bereich der Baugrundstücke selbst eine Festsetzung zur Gestaltung einer naturnahen Ortsrandeingußung zu treffen. Gerade dieser Bereich ist zukünftig prägend für das Orts- und Landschaftsbild. Neben der Gestaltung der Böschung sowie Einfriedung ist hier auch eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen von besonderer Bedeutung. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind hier Stützmauern sowie Einfriedungen mit Sockelmauern auszuschließen. Es sollte ein fließender Übergang in die Haselbachau geschaffen werden. Die geplante Obstbaumreihe (Hochstamm, bewährte Sorte) auf der Ausgleichsfläche kann diese Funktion nicht gewährleisten und ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde nicht ausreichend.

#### Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)

Es werden folgende Bedenken vor:

Auf Flurnummer 83, Gemarkung Ebershausen, befindet sich die Hofstelle des Landwirtes Martin Sauter, Mühlgasse 21, Ebershausen. Herr Sauter bewirtschaftet einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Milchviehhaltung im Haupterwerb nach den Richtlinien des ökologischen Landbaues.

An der Ostseite der Hofstelle (begrenzt

nicht während der Brut- und Aufzuchtssaison, erfolgen Hinsichtlich des im unmittelbaren Bereich, südlich des Planbereichs gelegenen naturnahen Weihers, bestehenden Amphibienvorkommen sind Lichtschächte und sonstige Gefahrenquellen mit Fallenwirkung so anzulegen und auszubilden, dass ein Hineinstürzen bestmöglich verhindert wird.

Hinsichtlich der angesprochenen Zauneidechsen sind dem ehemaligen Sägewerksbesitzer keine Vorkommen bekannt. Hierbei handelt es sich um Rasenflächen die regelmäßig gemäht und gepflegt wurden und somit keinen geeigneten Lebensraum für Zauneidechsen bietet. Nach einer neuerlichen Einsicht konnten keinerlei Vorkommen festgestellt werden.

Um für die zukünftigen Bewohner des Baugebiets diese besondere Situation mit den reizvollen Blickbeziehungen zur Hasel und in den freien Talraum erlebbar zu machen, wurde auf eine dichte und abriegelnde Bepflanzung zwischen Bau- und Grünfläche verzichtet. Der in der Stellungnahme angesprochene fließende Übergang zur Talau zu schaffen, wurde anstatt mit standortheimischen Laubgehölzen durch die Anpflanzung mit Obstbäumen bewerkstelligt.

As Abgrenzung zwischen Baufläche und Talau wurden Zaunsockel oder Stützmauern untersagt.

Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb zur Wohnbebauung zum Plangebiet befindet sich hin zu der südwestlichen Plangebietsgrenze auf Fl. Nr. 83 Gemarkung Ebershausen in einer Entfernung von ca. 150 m.

Hinsichtlich des Abstand von 150 m wurde davon ausgegangen, dass mit der plange-

durch die Fl. Nr. 104 und 1 00/2) befindet sich ein Auslauf für die Tiere.

Bedingt durch die in unserem Bereich vorherrschende Hauptwindrichtung (West bzw. Südwest) aber insbesondere auch durch die hier vorliegende geologische Formation des Haseltales kann hier mit Emissionen (Lärm und Geruch) ausgehend von dem Betrieb Sauter gerechnet werden.

In diesem Zusammenhang sollte geprüft werden, ob statt der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes auch eine Ausweisung als Dorfgebiet vertretbar wäre. Es ist sicherzustellen, dass der Bestand und die weitere Entwicklung des Betriebes durch die geplante Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird.

genständlichen Bauleitplanung keine gegenseitigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Diese 150 m sind gemessen von der Nordostecke des nordöstlichen Gebäudes. Betrachtet man zusätzlich die angesprochene Weidehaltung auf der Ostseite der Gebäude im östlichen Bereich der Fl. Nr. 83 Gemarkung Ebershausen, ergibt sich im ungünstigsten Fall noch ein Abstand von ca. 110 m zur Baugrenze des nächstgelegenen Baufeldes. Auch bei zukünftigen Erweiterungen ist hier davon auszugehen, dass kein geringerer Abstand als 110 m zustande kommt. Hinsichtlich dieser Betrachtung ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass sich durch das geplante Baugebiet keine wesentlichen Beschränkungen ergeben werden und der Betrieb nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Hinsichtlich der vorliegenden Sachverhalte im Zusammenhang mit den bestehenden Abständen ist davon auszugehen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung nicht vorliegt und diese Abstände, auch für eine Entwicklung des Betriebs ausreichend sind.

#### **Nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Wohngebiet An der Hasel" in Ebershausen in der Fassung vom 29.06.2016 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2016 bis 10.08.2016 beteiligt.

#### **Vorgebrachte Belange**

##### LA Günzburg Untere Naturschutzbehörde

Die Untere Naturschutzbehörde trägt wie folgt vor:

Die Gemeinde Ebershausen hält trotz der massiven naturschutzfachlichen Bedenken an der Planungsabsicht zur Ausweisung einer Wohnbebauung fest. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird nochmals darauf hingewiesen, dass bei einer Realisierung dieses Vorhabens massive Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Insbesondere wird die bestehende Hangkante zum Haselbachtal durch Auffüllungen weiter in Richtung Haselbach verschoben. Wiesenflächen, teilweise sehr artenreich, entlang des Haselbaches (Überschwemmungsgebiet) werden hierdurch zerstört und beeinträchtigt. Der auf der Böschung vorhandene Gehölzbestand mit Hochstaudenflur wird vollständig beseitigt.

Wie bereits mitgeteilt, wird dies auch durch den hohen Kompensationsbedarf für dieses Vorhaben deutlich. Es handelt sich um

#### **Art und Weise der Berücksichtigung**

Die Entwicklung des Plangebiets wird als machbar angesehen. Die Gemeinde Ebershausen geht davon aus, dass sich die beabsichtigte ortsplanerische Entwicklung in die Ortsstruktur gut einfügt und keine unübliche bzw. störende Entwicklung darstellt.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Entwicklung dieses Baugebiets einen nicht unerheblichen Eingriff in Natur und Landschaft bedeutet. Im Planbereich sind keine biotopkartierten Flächen betroffen.

Die in der Stellungnahme angeführte, Zerstörung und Beeinträchtigung der teilweise sehr artenreichen Wiesenflächen entlang des Haselbaches ist unzutreffend. Hierzu wird erklärt, dass es in keiner Weise beabsichtigt ist, diese Wiesenflächen zu zerstören. Im Gegenteil, der Bebauungsplan sieht für diesen Bereich eine Weiterentwicklung in naturschutzfachlicher Sicht, der derzeit

Flächen, die nicht als Baufläche entwickelt werden sollten. Ziel sollte es sein, derartige Flächen mit besonderer Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, zu entwickeln und zu optimieren. Entsprechend sind die Flächen der Haselbachaue auch als Naturschutzfachliches Schwerpunktgebiet „Haselbach“ im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Günzburg ausgewiesen.

Hinsichtlich des Belanges „Artenschutz“ ist anzumerken, dass – sofern die Ausweisung dieses Baugebiet durch die Gemeinde weiterverfolgt werden sollte, verbindliche Festsetzungen zur Vermeidung von erheblichen oder nachhaltigen Betroffenheiten in die Bebauungsplansatzung selbst aufzunehmen sind (Beseitigung von Hecken und Feldgehölzen nur außerhalb der gesetzlich geregelten Vogelbrut- und Aufzuchtzeit, keine tierökologischen Fallen für Amphibien durch Lichtschächte, Straßeneinläufe usw.). Die diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht bzw. in den Hinweisen der Satzung sind keinesfalls ausreichend und rechtsverbindlich für den Einzelnen.

#### Abteilung Wasserrecht LA Günzburg

Es werden folgende Bedenken vor:

Ob die Angaben bzw. die Darstellungen zum faktischen Überschwemmungsgebiet der „Hasel“ zutreffen, kann von der Wasserrechtsstelle beim Landratsamt Günzburg nicht beurteilt werden. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth und das in Nr. 3.1 (Seite 7) der Begründung erwähnte digitale Geländemodell liegen dem Landratsamt Günzburg nicht vor.

Sofern die Auswirkungen eines Hochwassers HQ 100 nicht klar belegt werden können, wird vorgeschlagen, dass die Gemeinde Ebershausen in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth eine Abflussberechnung durch ein Fachbüro durchführen lässt.

intensiv genutzten Wiesenfläche vor. Von einem angesprochenen Artenreichtum kann hinsichtlich der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht gesprochen werden.

Richtig ist, dass der an der Hangkante vorhandene Gehölzbestand verloren geht. Dieser jedoch im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs kompensiert wurde. In der Planung wird, ob der Wichtigkeit des naturräumlichen Gefüges im Bereich der Haselaue, gerade deswegen mit dem Bereich zwischen dem Haselufer und der Hangkante, die auch die bebaubare Fläche markiert, sensibel und rücksichtsvoll umgegangen.

Der mit der Bauleitplanung einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft ist nach den Naturschutzgesetzen ordnungsgemäß und über das erforderliche Maß hinaus ausgeglichen.

Wie in der Stellungnahme richtig angemerkt, wurde bei der Entwurfsplanung in Satzung, Begründung und Umweltbericht bereits entsprechende Hinweise berücksichtigt und eingearbeitet.

Der Forderung, die in der Stellungnahme vorgetragene Belange „Artenschutz“ in der Satzung festzusetzen, wurde nicht nachgekommen, da es sich, zum Einen teilweise um gesetzliche Vorschriften handelt und zum Anderen in den Bebauungsplanunterlagen (Satzung, Begründung und Umweltbericht) ausreichende Hinweise enthalten sind.

Das Wasserwirtschaftsamt Servicestelle Krumbach erklärt in seiner Stellungnahme vom 29.04.2016 zum Vorentwurf, dass die Hochwasserverhältnisse des Haselbaches und die abgeleitete Baugrenze nachvollziehbar dargestellt sind und dem Wasserwirtschaftsamt zu den Hochwasserverhältnissen keine eigenen Erkenntnisse vorliegen. Zudem erklärt das WWA dass gegen den Bebauungsplan insoweit aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände bestehen. Zum Entwurf gab das WWA keine Stellungnahme mehr ab.

Hinsichtlich der Haltung des WWA ist anzunehmen, dass die Hochwasserproblematik in einem ausreichenden Maß und Umfang berücksichtigt ist.

Es wurde davon ausgegangen, dass auf Grund der im Bebauungsplan getroffenen

Festsetzungen bezüglich zulässiger bzw. unzulässiger Auffüllungen keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich den Bedingungen des in § 78 Abs. 2 Nrn. 1 – 9 WHG Wasserhaushaltsgesetzes gegeben sind. Wegen der vorgenannten Sachverhalte besteht aus logischer Sichtweise, da sich durch das Baugebiet keine Veränderungen hinsichtlich der Hochwassersituation ergeben, kein Anspruch auf die Erstellung einer Abflussberechnung. Es wird vorgeschlagen keine Abflussberechnung zu erstellen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)

Es werden folgende Bedenken vor:

Auf Flummer 83, Gemarkung Ebershausen, befindet sich die Hofstelle des Landwirtes Martin Sauter, Mühlgasse 21, Ebershausen. Herr Sauter bewirtschaftet einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Milchviehhaltung im Haupterwerb nach den Richtlinien des ökologischen Landbaues.

An der Ostseite der Hofstelle (begrenzt durch die Fl. Nr. 104 und 1 00/2) befindet sich ein Auslauf für die Tiere.

Bedingt durch die in unserem Bereich vorherrschende Hauptwindrichtung (West bzw. Südwest) aber insbesondere auch durch die hier vorliegende geologische Formation des Haseltales kann hier mit Emissionen (Lärm und Geruch) ausgehend von dem Betrieb Sauter gerechnet werden.

In diesem Zusammenhang sollte geprüft werden, ob statt der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes auch eine Ausweisung als Dorfgebiet vertretbar wäre.

Es ist sicherzustellen, dass der Bestand und die weitere Entwicklung des Betriebes durch die geplante Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird.

Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb zur Wohnbebauung zum Plangebiet befindet sich hin zu der südwestlichen Plangebietsgrenze auf Fl. Nr. 83 Gemarkung Ebershausen in einer Entfernung von ca. 150 m.

Hinsichtlich des Abstand von 150 m wurde davon ausgegangen, dass mit der plangebietlichen Bauleitplanung keine gegenseitigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Diese 150 m sind gemessen von der Nordostecke des nordöstlichen Gebäudes. Betrachtet man zusätzlich die angesprochene Weidehaltung auf der Ostseite der Gebäude im östlichen Bereich der Fl. Nr. 83 Gemarkung Ebershausen, ergibt sich im ungünstigsten Fall noch ein Abstand von ca. 110 m zur Baugrenze des nächstgelegenen Baufeldes. Auch bei zukünftigen Erweiterungen ist hier davon auszugehen, dass kein geringerer Abstand als 110 m zustande kommt. Hinsichtlich dieser Betrachtung ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass sich durch das geplante Baugebiet keine wesentlichen Beschränkungen für den bestehenden landwirtschaftlichen ergeben werden und der Betrieb nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Hinsichtlich der vorliegenden Sachverhalte im Zusammenhang mit den bestehenden Abständen ist davon auszugehen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung nicht vorliegt und diese Abstände, auch für eine Entwicklung des Betriebs ausreichend sind

**3 Alternativenauswahl**

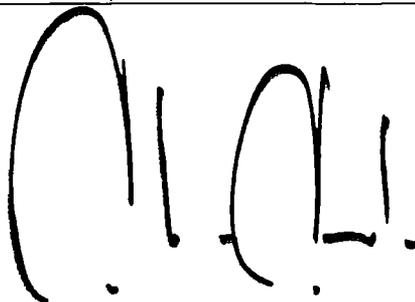
Nachdem die Grundstückseigentümer der betroffenen Plangrundstücke mit einem Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans auf die Gemeinde Ebershausen zugekommen sind und sich die plangegegenständlichen Grundstücke hinsichtlich der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen, Straße, Wasser und Abwasser diesbezüglich gut für eine Bebauung eignen, kam die Gemeinde Ebershausen mit diesem Bebauungsplan dem Ansinnen der Antragsteller nach. Die Gemeinde kann momentan kein anderweitiges baureifes Grundstück anbieten. Zudem hat die Gemeinde Ebershausen bzgl. der vor ca. 20 Jahren erhobenen satzungsgemäßen Herstellkostenbeiträge für Abwasser- und Bewässerungsanlagen eine gewisse Bebaubarkeit der plangegegenständlichen Grundstücke dokumentiert und vorgegeben.

Innerörtliche bauliche Potentiale sind in Ebershausen derzeit nicht gegeben. Auch wenn eine Anzahl von ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben nicht mehr entsprechend genutzt sind, stehen diese für eine Innenentwicklung nicht zur Verfügung. Kurzfristig ist auch nicht davon auszugehen. Die Gemeinde wird die weitere Entwicklung dbzgl. mit großem Interesse beobachten und bei entsprechenden Angeboten die Ziele der Innenentwicklung mit entsprechenden planerischen Maßnahmen belegen.

Der Gemeinde hat sich, im Rahmen der Bestrebungen der an die Gemeinde herangetretenen Bauwilligen Mitbürger, bemüht anderweitige Entwicklungsflächen zu bekommen. Diese Bestrebungen sind grundsätzlich daran gescheitert, dass von Seiten der Grundstücksbesitzer keine Verkaufsbereitschaft bestand.

Balzhausen, 10.01.2017

Ausgefertigt am, 3. 04. 17



Gerhard Glogger, Architekt



Herbert Kubicek, 1. Bürgermeister