Projekt-Nr. 2425-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Im Eichet Süd“,

Gemeinde Ebershausen

Begründung

i. d. F. vom 27. Oktober 2020 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 23. Februar 2021

Tragwerksplanung
Architektur
Baugrund
Vermessung
Raumordnung
Bauleitung
Sachverständigenwesen
Generalplanung
Tiefbau
SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1 Aufstellungsverfahren 5

1.1 Rechtsgrundlage 5
1.2 Aufstellungsbeschluss 5
1.3 Bebauungsplanentwurf (Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB nach § 13b BauGB - zugleich frühzeitige Beteiligungen entsprechend § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB) 5
1.4 2. Bebauungsplanentwurf 6
1.5 Satzungsbeschluss 6
1.6 Genehmigung 6

2 Erforderlichkeit der Planaufstellung 6

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 8
2.2 Planungsalternativen 8
2.3 Lage 9
2.4 Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung 9
2.4.1 Landesplanung 9
2.4.2 Regionalplanung 10
2.5 Verbindliche Bauleitplanung 10

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches 11

3.1 Geländebeschaffenheit 11
3.2 Bestand innerhalb und außerhalb 11

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte 11

4.1 Städtebauliches Konzept 11
4.2 Art der baulichen Nutzung 12
4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung 12
4.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen 13
4.5 Einfriedungen und Gestaltung der Grundstücke 13

5 Verkehrserschließung 14

6 Ver- und Entsorgung 14

7 Immissionsschutz 15

7.1 Straßenverkehrslärm 15
7.2 Sportlärm 15
7.3 Landwirtschaftliche Immissionen 15

8 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden 15

9 Baugrund/Versickerung von Niederschlagswasser 16

10 Bodendenkmalpflege/Altlasten 18

11 Brandschutz 18

12 Artenschutz 19

13 Grünordnung/Naturschutz 19

13.1 Bestand und Analyse/Erfassen des Eingriffs 20
13.2 Erfassen des Eingriffs 20
13.3 Auswahl geeigneter Flächen und Festsetzung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen 21

14 Umweltbericht 22

14.1 Einleitung 22
14.1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes 22
14.1.2 Kurzdarstellung der Planung 23
14.1.3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes 23
14.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt werden einschl. Prognose bei Durchführung der Planung 25
14.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden (Basisszenario) 25
14.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung 26
14.2.3 Kumulative Auswirkungen 28
14.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 29
14.4 Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen 29
14.5 Planungsalternativen 32
14.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeit 33
14.7 Monitoring 33
14.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 33

15 Eigentumsverhältnisse 34

16 Planungsstatistik 34

17 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange 34

18 Anlagen 35

19 Bestandteile des Bebauungsplanes 35

20 Verfasser 35

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Rechtsgrundlage

Ursprünglich sollte vorliegender Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgestellt werden. Hierzu hat die Gemeinde Ebershausen bereits anhand eines Bebauungsplanentwurfes die förmlichen Beteiligungsverfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden/sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Da hinsichtlich zulässiger Nutzungen im Plangebiet entsprechend der Rechtsauffassung der Obersten Baubehörde bei Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3 und 5 BauNVO ausdrücklich auszuschließen sind, vorliegend aber unter Wahrung des Gebietscharakters eines allgemeinen Wohngebietes sonstige nicht störende Gewerbetriebe zulässig sein sollen, ist eine Anwendung des § 13b BauGB nicht mehr gegeben.

Aufgrund dessen hat die Gemeinde Ebershausen in der Gemeinderatssitzung vom 27. Oktober 2020 beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan in ein Regelverfahren nach dem BauGB zu überführen. Dabei können die bisher durchgeführten Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB nach § 13b BauGB als frühzeitige Beteiligungen entsprechend § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB angerechnet werden.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Ebershausen hat in seiner Sitzung vom 21. November 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Eichet Süd“ beschlossen und am 7. August 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung vom 27. Oktober 2020 hat die Gemeinde Ebershausen die Überführung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens von § 13b BauGB in das sog. Regelverfahren nach BauGB bekannt gemacht.

1.3 Bebauungsplanentwurf **(Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB nach § 13b BauGB - zugleich frühzeitige Beteiligungen entsprechend § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB)**

In der Sitzung vom 28. Juli 2020 beschloss der Gemeinderat, dem Entwurf des Bebauungsplanes „Im Eichet Süd“ zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 7. August 2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17. August 2020 bis 18. September 2020 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach öffentlich aus.

Die Bebauungsplanunterlagen wurden zudem in das Internet eingestellt.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17. August 2020 bis 18. September 2020 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 2. Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 27. Oktober 2020 beschloss der Gemeinderat dem 2. Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 11. Dezember 2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 21. Dezember 2020 bis 25. Januar 2021 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach öffentlich aus.

Die Bebauungsplanunterlagen wurden zudem in das Internet eingestellt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21. Dezember 2020 bis 25. Januar 2021 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.5 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Ebershausen hat am 23. Februar 2021 den Bebauungsplan „Im Eichet Süd“ als Satzung beschlossen.

1.6 Genehmigung

Da die Gemeinde keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan besitzt, bedarf gem. § 10 Abs. 2 BauGB der vorliegende Bebauungsplan der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Eigentümer der Grundstücke Flur-Nr. 1517 und 1516, jeweils Gemarkung Ebershausen beabsichtigen südlich der Bestandsstraße „Im Eichet“, östlich des Trainingsplatzes des FC Ebershausen drei Wohngebäude zu errichten. Das Baugebiet umfasst eine Fläche von ca. 3.050 m².

Durch vorliegende Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes soll die Bebauung im direkten Anschluss an den bestehenden Ortsrand ermöglicht werden.

Die geplanten drei Wohnbaugrundstücke schließen unmittelbar südlich der Wohnbebauung nördlich der bestehenden Erschließungsstraße „Im Eichet“ an. Eine Verträglichkeit der Wohnbebauung mit dem westlich bestehenden Sportplatz wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung mittels einer schalltechnischen Begutachtung bestätigt. Nördlich des Sportplatzes bestehen darüber hinaus weitere Wohnbauflächen. Ein Sägewerk befindet sich im westlichen Anschluss an den Sportplatz, welches nördlich und westlich wiederum von bestehenden Wohnnutzungen am südlichen Ortsrand von Ebershausen umgeben ist. Auf dem Gelände des Sägewerks befinden sich zudem selbst zwei Wohngebäude, die zur Erschließungsstraße „Im Eichet“ hin orientiert sind. Die vorliegende Planung weist demnach einen deutlich räumlichen Abstand zum genannten Sägewerk auf und bildet mit dem bestehenden Wohngebiet nördlich des Planbereiches eine räumliche Einheit. Aufgrund der bereits bestehenden verkehrlichen Erschließung sowie der bestehenden Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung für diese drei geplanten Baugrundstücke bietet sich die Arrondierung des Ortsrandes u.a. hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden

vorliegend entsprechend an, so dass ein logischer und wirtschaftlicher Aufbau des Ortsgefüges gegeben ist.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im sogenannten Außenbereich wäre eine bauliche Nutzung der unbebauten Grundstücke aktuell nur innerhalb der Privilegierung gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zulässig. Als Voraussetzung für die Errichtung der geplanten Einfamilienhäuser ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Zugleich sind im Bebauungsplan hinsichtlich der Geländetopografie, des Landschaftsbildes sowie der Lage im Anschluss an ein Wasserschutzgebiet und einem Waldbereich die erforderlichen Parameter einer zurückhaltenden, das Landschaftsbild sowie Grund und Boden schonenden Bebauung festzusetzen.

Die Gemeinde Ebershausen stellt die vorliegende Planung aus städtebaulichen Motiven heraus auf, auch wenn die Grundstückseigentümer an die Gemeinde mit ihrer Planungsabsicht und ihrem Wunsch einer bauleitplanerischen Sicherung von Wohnbauflächen herangetreten sind. Der Anstoß der Planung zum jetzigen Zeitpunkt ist lediglich privat initiiert. Die Gemeinde Ebershausen stellt diesen Bebauungsplan im Rahmen ihrer Planungshoheit auf, da entsprechend der Baulandnachfrage ein Bedarf zur Wohnbaulandentwicklung gegeben ist. Die Gemeinde Ebershausen verfügt derzeit über 9 gemeindeeigene Grundstücke in Ebershausen, wobei sich 8 Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südöstlicher Ortsrand Ebershausen II“ (1520/8, 1520/10, 1520/9, 1520/, 1520/12, 1520/13, 1520/15 und 1520/15) und 1 Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Hasel“ (Teilfläche von 116/3) befinden. Bezüglich der 8 Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südöstlicher Ortsrand Ebershausen II“ sind derzeit bereits 26 Bewerbungen bei der Gemeinde eingegangen, wobei die Bewerbungsfrist noch bis Ende November 2020 läuft und die Gemeinde mit weiteren Bewerbungen rechnet.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt stammen allein 12 Bewerbungen von Ebershausenern, wodurch der seitens der Gemeinde Ebershausen bestehende Bedarf an Wohnbaugrundstücken entsprechend dokumentiert wird.

Aufgrund der unerwartet hohen Bewerberzahl hat die Gemeinde Kriterien zur Rangfolge der Vergabe der Baugrundstücke festgelegt.

Vergabekriterien

- Zum Eingang bis zum 30.11.2020 wird die Bewerberliste geviertelt und nach zeitlichem Eingang bewertet (1.Viertel 4 Punkte, 2. Viertel 3 Punkte, 3. Viertel 2 Punkte, 4. Viertel 1 Punkt).
- Kinder im eigenen Haushalt bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres (2 Punkte/Kind).
- Aktives Mitglied in einem Ebershauser Verein (vor Stichtag 01.01.2020, 2 Punkte).
- Lebensjahre in Ebershausen (pro Jahr 1 Punkt, max. 10 Punkte).
- Jünger als 40 Jahre (4 Punkte).
- Arbeitsplatz im Ort (2 Punkte).
- Die Wohneinheit wird selbst genutzt (2 Punkte).
- Mitglied/ehemaliges Mitglied mit einer herausragenden und arbeitsintensiven Funktion in einem ortsansässigen Verein oder Institution (5 Punkte).

Dieses verdeutlicht entsprechend den Nachfragedruck seitens Bauwerbern auf die Gemeinde Ebershausen, unabhängig der Entwicklung der Baugenehmigung der letzten Jahre. Die Teilfläche Grundstück Flur-Nr. 116/3 wird seitens der Gemeinde potenziellen Bauherren immer angeboten, aber bisher konnte diese nicht veräußert werden. Alle anderen unbebauten Grundstücke in Ebershausen befinden sich in privater Hand und stehen seitens

der Gemeinde zur Deckung der Wohnbaulandnachfrage nicht zur Verfügung. Hinsichtlich der von Seiten der Gemeinde veräußerten Baugrundstücke ist entsprechend eine Bauverpflichtung in den Kaufverträgen enthalten, so dass in den nächsten Jahren die veräußerten Baugrundstücke bebaut sein werden.

Da sich die gegenständlichen Flächen im Privatbesitz befinden, hat die Gemeinde Ebershausen zwischenzeitlich mit den Grundstückseigentümern der privaten Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einen städtebaulichen Vertrag u.a. mit einer Bauverpflichtung und einem Vorkaufsrecht für die Gemeinde geschlossen, um auf diese Weise die Realisierung des allgemeinen Wohngebietes sicherzustellen.

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde besitzt aufgrund der nur geringen Siedlungstätigkeit und Entwicklung keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (selbstständiger Bebauungsplan). Aufgrund des Fehlens eines Flächennutzungsplanes bedarf der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB einer Genehmigung durch das Landratsamt Günzburg. Die vorliegende Planung ermöglicht eine verträgliche Zuordnung der Nutzungen entsprechend der Bedürfnisse der Einwohner sowie der Nutzungen untereinander. Durch die Inanspruchnahme einer bestehenden verkehrlichen Erschließung sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird eine wirtschaftliche und in Ergänzung der bereits bestehenden Wohnbebauung im Anschluss eine logische Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches von Ebershausen vorgesehen. Die im Bebauungsplan enthaltenden Festsetzungen ermöglichen ein Einfügen der geplanten Bebauung in den Siedlungsbestand.

2.2 Planungsalternativen

Die Gründe, warum der Bebauungsplan wie vorliegend gewählt wurde, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die bereits verkehrlich erschlossen sind und auch an die sonstigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Ebershausen problemlos angeschlossen werden können.
- Der vorliegende Bebauungsplan sieht eine kleinräumige Erweiterung des bestehenden Ortsrandes im Südosten der Gemeinde Ebershausen vor und schließt eine vorliegende fehlende Arrondierung der Bebauung.
- Aufgrund der Lage des Wasserschutzgebietes (Schutzzone 2) im Osten des Plangebietes ist die Ost–West-Ausdehnung der Wohnbauflächen entsprechend begrenzt.
- Aufgrund der sich im Süden anschließenden Waldflächen ist die Wohnbauflächenentwicklung unter Beachtung eines entsprechenden Schutzabstandes zwischen Bebauung und Wald begrenzt.
- Eine Flächenverfügbarkeit seitens der Gemeinde an einem Alternativstandort besteht nicht. Die Gemeinde Ebershausen hat zwischenzeitlich mit den Grundstückseigentümern der privaten Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einen städtebaulichen Vertrag u.a. mit einer Bauverpflichtung und einem Vorkaufsrecht für die Gemeinde geschlossen, um auf diese Weise die Realisierung des allgemeinen Wohngebietes sicherzustellen.

Eine gebietsinterne Planungsalternative besteht aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes nicht.

2.3 Lage

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Im Eichet Süd“ befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Ebershausen mit Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet im Norden. Im Westen grenzt der Trainingsplatz des SC Ebershausen an, an den wiederum der bebaute Ortsbereich anschließt. Nach Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die innerhalb der Schutzzone 2 des Wasserschutzgebietes des Brunnens der Wasserversorgung der Gemeinde Ebershausen liegen. Ebenfalls schließen nach Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen an, an die wiederrum Wald angrenzt. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha und wird bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Teilbereiche der Grundstücke Flur-Nr. 1517, 1516 sowie 1560, jeweils Gemarkung Ebershausen.

2.4 Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung

2.4.1 Landesplanung

Die Gemeinde Ebershausen ist gemäß Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 1. März 2018 eine Gemeinde mit besonderem Handlungsbedarf.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die folgenden Festlegungen (Ziele (Z) und Grundsätze (G)) des Entwicklungsprogramms Bayern vom 22. August 2013 mit Fortschreibung vom 1. März 2018 sind beim vorliegenden Bauleitplan zu berücksichtigen:

- LEP 3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- LEP 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen angewendet werden.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Bei der Ausweisung des Wohngebietes in der Gemeinde Ebershausen handelt es sich um eine nachhaltige und angemessene kleinräumige bauliche Weiterentwicklung des Siedlungsbestandes. Durch die bauleitplanerische Sicherung dieses Plangebietes können bestehende Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde genutzt werden, sodass eine entsprechende flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform gegeben ist. Seitens der Grundstückseigentümer besteht ein aktueller Bauwunsch auf den betreffenden Flächen, sodass durch eine absehbare zeitnahe Realisierung die Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Ebershausen forciert werden kann.

- LEP 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Zur Deckung der Wohnbauflächennachfrage in der Gemeinde Ebershausen hat die Gemeinde im Jahr 2019 den Bebauungsplan „Südöstlicher Ortsrand Ebershausen II“ aufgestellt, da anderweitige Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen. Die Erschließung des Baugebietes ist noch nicht abgeschlossen, aber die Grundstücke sind bereits zum Teil an die bisherigen Grundstückseigentümer und zukünftigen Bauherren vergeben und zu einem anderen Teil mit einer Warteliste belegt (Flächen im Eigentum der Gemeinde), die weit mehr Interessenten als Baugrundstücke beinhaltet.

- LEP 3.3 (G): Einer Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere wandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- LEP 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweißen (…..).

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Das geplante Wohngebiet schließt sich unmittelbar an bestehende Wohngebäude an. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur wird nicht ausgelöst.

2.4.2 Regionalplanung

Räumlich konkretisierte Zielaussagen des Regionalplans der Region Donau-Iller sind für das Plangebiet nicht vorhanden. Es gelten die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

2.5 Verbindliche Bauleitplanung

In der unmittelbaren Umgebung nördlich des Plangebietes bestehen zwei rechtskräftige Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Südöstlicher Ortsrand Ebershausen“, rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 12. Mai 2006
- Bebauungsplan „Im Eichet“, rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 20. November 1981.

Beide Bebauungspläne setzen für das jeweilige Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet fest.

Durch die direkt an den Bebauungsplan angrenzende öffentliche Verkehrsfläche „Im Eichet“ ist die vorliegende Baufläche vollständig und ausreichend erschlossen. Die öffentliche Verkehrsfläche ist durch die oben genannten rechtsverbindlichen Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert. Vorliegender Bebauungsplan setzt in Ergänzung der bereits planungsrechtlich gesicherten Verkehrsfläche lediglich eine kleinräumige Verkehrsfläche zur Erschließung des Planbereiches in Ergänzung fest. Die planungsrechtliche Sicherung der Verkehrsfläche „Im Eichet“ erfolgt vorwiegend durch die oben genannten verbindlichen Bebauungspläne. Für vorliegenden Bebauungsplan ist entsprechend von einem qualifizierten Bebauungsplan auszugehen.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Geländebeschaffenheit

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Baum- und Strauchstrukturen sind nicht vorhanden. Das Plangebiet bewegt sich in einem Höhenniveau von ca. 537 m NHN bis ca. 546 m NHN, wobei das Gelände von Nordwesten nach Südosten ansteigt. Dem Bebauungsplan liegt eine vermessungstechnische Geländebestandsaufnahme zu Grunde.

3.2 Bestand innerhalb und außerhalb

Das ca. 0,3 ha große Plangebiet wird als Grünland genutzt. Weitere Bestandssachverhalte sind nicht gegeben. Nördlich des Plangebietes schließt der bestehende Ortsbereich von Ebershausen an. Nach Westen grenzt ein Nord-Süd verlaufender Feldweg (öffentlich gewidmet) an, an den sich wiederum nach Westen der bestehende Trainingsplatz des FC Ebershausen angliedert. Nach Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, wobei nach Süden wiederrum Waldflächen anschließen. Im Osten besteht zudem ein Wasserschutzgebiet, dessen Schutzzone 2 unmittelbar an die geplanten Wohnbauflächen angrenzt.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine lockere Bebauung mit 3 Baugrundstücken für Einzelhäuser vor. Durch diese Bauweise wird ein harmonischer Übergang von dem unbebauten Raum im Süden und Osten zu dem bestehenden Ortsrand im Nordwesten geschaffen. Das Baufenster wird weitestgehend nach Norden gerückt, um hinsichtlich der Geländehöhenverhältnisse ein möglichst harmonisches Einfügen der Bebauung in das Landschaftsbild zu ermöglichen und zudem einen entsprechenden Mindestabstand von 30 m zu den südlich angrenzenden Waldflächen zu erreichen. Durch die gestaffelte Festsetzung einer maximal zulässigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe und der im Osten vorgelagerten Eingrünung wird die Integration der Bebauung in die Landschaft gewährleistet.

Das Baugebiet wird über die bestehende Erschließungsstraße „Im Eichet“ an das örtliche Straßennetz angebunden.

Ziel der städtebaulichen Gestaltung ist es, durch zeichnerische und textliche Festsetzungen eine landschaftsgerechte Bauweise vorzugeben. Es ist Planungsabsicht der Gemeinde Ebershausen, den zukünftigen Bauherren des Wohngebietes den baulichen Rahmen in Anlehnung in bereits realisierte Baugebiete unter Berücksichtigung aktueller Wohnraumansprüche vorzugeben. So beschränkt sich vorliegend die Auswahl der zulässigen Dachform für Hauptgebäude auf das Satteldach, um entsprechend der ortstypischen Dachform eine harmonische Einheit der geplanten Bebauung mit der bestehenden Bebauung zu erreichen. Mit einer zulässigen Dachneigung von 25° bis 48° und einer grundsätzlich maximal zulässigen Zweigeschossigkeit (zwei Vollgeschosse) wird den Bauherren ermöglicht, ein Einzelhaus unter Realisierung moderner Wohnraumansprüche umzusetzen. Aus diesem Grund wird u. a. keine Kniestockhöhe festgesetzt, um so den zukünftigen Bauherren einen gestalterischen Freiraum zu bieten. Durch die maximale Gebäudehöhenfestsetzung von 9,5 m

wird zudem gewährleistet, dass keine zu dominante Gebäudehöhenentwicklung gegeben ist.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Berücksichtigung der Belange der anbindenden Wohnbebauung werden die notwendigen städtebaulichen Kenngrößen festgesetzt. Hierzu dient die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe und einer maximal zulässigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Zusätzlich zu den maximal zulässigen zwei Vollgeschossen wird aufgrund der bewegten Geländeverhältnisse bestimmt, dass in Abhängigkeit der Geländeverhältnisse bei der Hangbebauung talseitig ein Hervorschauen des Untergeschosses zulässig ist, welches auch ein Vollgeschoss sein darf. In diesem Fall sind maximal drei Vollgeschosse (talseitig) zulässig. Durch die getroffene Festsetzung der maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird ein Kompromiss gewählt, der zum einen eine visuelle Höhenwirkung der Gebäude gewährleistet, die sich nicht unverhältnismäßig über die angrenzende Bestandsbebauung erhebt, jedoch auch den zukünftigen Bauherren ermöglicht, dass Erdgeschoss derart zu positionieren, dass dieses nicht bzw. nicht gravierend in den Hang hineingebaut werden muss.

Entlang des östlichen Plangebietsrandes ist eine private Grünfläche festgesetzt, auf der eine Streuobstwiese als Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft festgesetzt ist. In den südlichen Grundstücksbereichen, welche als Privatgärten genutzt werden, sind jeweils Baumpflanzungen vorgesehen. Aufgrund des einzuhaltenden Sicherheitsabstandes zum südlichen gelegenen Wald ist hier die Baugrenze entsprechend nach Norden geschoben. Die Ost-West-Erstreckung des allgemeinen Wohngebietes wird im Westen durch den bestehenden Feldweg und den Trainingsplatz des FC Ebershausen und im Osten durch die bestehende Schutzzone 2 des Brunnens der Wasserversorgung Ebershausen bestimmt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden ausgeschlossen, da sich die Ortsrandlage des allgemeinen Wohngebietes nicht als Standort für die v. g. Nutzungen eignet. Diese sieht die Gemeinde Ebershausen im zentralen Ortskern.

Von den ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet werden die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe zugelassen, um den zukünftigen Bauherren vor Ort die Möglichkeit zu geben, eine mit dem Wohnen verträgliche Ausübung ihres Berufes am Wohnort unter Wahrung des Gebietscharakters eines allgemeinen Wohngebietes zu realisieren. Vorliegend besteht zum gegenwärtigen Zeitpunkt für ein Baugrundstück die Absicht, im Wohngebäude eine handwerkliche/gewerbliche Einheit im Untergeschoss bzw. Erdgeschoss anteilig zu integrieren, um Wohn- und Arbeitsort unter einem Dach zu vereinen.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird ein etwaiges Störpotenzial im allgemeinen Wohngebiet durch die im Vorfeld genannten ausgeschlossenen Nutzungen unter Wahrung des Charakters eines allgemeinen Wohngebietes vermieden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35 festgesetzt und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,5 begrenzt, um eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke mit Einzelhäusern in offener Bauweise unter dem Aspekt einer reduzierten Bodenversiegelung zu ermöglichen.

Als Dachform wird das Satteldach als alleinig zulässige Dachform festgesetzt. Unter dem Aspekt einer in sich stimmigen Dachlandschaft mit der bereits vorhandenen Bebauung sind für die Dacheindeckung Materialen in naturroten, erdfarbenen, grauen und anthraziten Farbtönen zulässig. Das Farbspektrum der Dacheindeckung ermöglicht die Realisierung moderner Farbgestaltungen.

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

4.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Vor Garagen, die mit ihrem Garagentor senkrecht zur Straße „Im Eichet“ positioniert sind, sind Aufstellflächen von mindestens 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (vorliegend fällt die Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen) einzuhalten. Werden Garagen gedreht zur Erschließungsstraße (Garage ist parallel mit der Einfahrt zur Straße positioniert) errichtet, ist dieser Mindestabstand für eine Aufstellfläche nicht erforderlich. In diesem Fall ist ein Mindestabstand von 0,5 m zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie zu gewährleisten, um eine potenzielle gegenseitige Beeinträchtigung zwischen Straße und Bebauung zu vermeiden. Je Wohneinheit sind auf den privaten Grundstücksflächen mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen, dies begründet sich in der Annahme einer höheren Pkw-Dichte wegen eines in ländlicher Lage vergleichsweise geringer ausgebauten ÖPNV-Angebotes. Darüber hinaus soll damit ein Parken auf öffentlichen Verkehrsflächen vermindert werden. Dies dient auch dem Vermeiden von Behinderungen für einen evtl. vorkommenden landwirtschaftlichen Fahrverkehr auf der Erschließungsstraße. In diesem Zusammenhang ist festgesetzt, dass bei sonstigen zulässigen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe auf dem privaten Baugrundstück gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV) herzustellen sind. Außerhalb der Baugrenze ist die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen und Carports zulässig, um einen größeren Gestaltungsspielraum für die zukünftigen Bauherren zu schaffen.

4.5 Einfriedungen und Gestaltung der Grundstücke

Einfriedung sind zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Im Eichet“ als senkrechter Holzstaketen, Holzlattenzäune, Stahlzäune ohne Spitzen oder Drahtgitterzäune und/oder Heckenpflanzungen aus standortheimischen Laugehölzen zulässig. Mauern sind nicht zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt 1,2 m über der durch zulässige Geländeabgrabung und Aufschüttung veränderten Geländeoberfläche. Zaunsockel sind unzulässig, um die die Durchgängigkeit für Kleintiere zu ermöglichen. Durch die Höhenbegrenzung der Einfriedung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Im Eichet“ wird eine visuelle Offenheit im Wohngebiet erreicht. Gegenüber dem öffentlich gewidmeten Feldweg Grundstück Flur-Nr. 1515 gilt die Festsetzung bezüglich der Einfriedungen nicht, damit auf dem angrenzenden Baugrundstück gegenüber des westlich gelegenen Trainingsplatzes des FC Ebershausen die Möglichkeit besteht, eine Einfriedung gemäß den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung errichten zu können.

Im Hinblick auf das geneigte Gelände wird bestimmt, dass grundsätzlich die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke zu erhalten ist und Geländeveränderungen nur insoweit zulässig sind, als dass sie im Zusammenhang mit der Erstellung baulicher Anlagen für ein hangintegriertes Bauen zwingend erforderlich sind. In diesem Zusammenhang sind demnach Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis auf das Niveau der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bzw. Straßenniveau der Bestandsstraße „Im Eichet“ zulässig. Sollte unterhalb der

Erdgeschossrohfußbodenhöhe eine Garage im Rahmen der baulichen Anlagen errichtet werden, ist abweichend eine Geländeabgrabung unterhalb des Straßenniveaus zulässig, um die entsprechende Zufahrt ausbilden zu können.

Die durch die Geländeveränderungen entstehenden Höhenunterschiede sind durch Böschungen im Verhältnis von maximal 1:2 oder Stützwände bzw. Mauern, z. B. auch durch Trockenmauern mit einer Höhe von maximal 1,5 m zu überwinden. Sollten höhere Höhenunterschiede als 1,5 m überwunden werden müssen, so sind diese Böschungen und Stückwände/Mauern durch horizontale Versetzung (z. B. zwei hintereinander angeordnete Trockenmauern in einem Abstand von z. B. 1,5 m zueinander) zu überwinden. Zum weitgehenden Erhalt der natürlichen Geländeoberflächen ist der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände an Nachbargrundstücke übergangslos herzustellen.

5 Verkehrserschließung

Vorliegendes Baugebiet ist bereits durch die vorhandene Straße „Im Eichet“ verkehrlich erschlossen. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im umgebenden Straßennetz bereits vorhanden. Die für das Plangebiet erforderliche Versorgung und Entsorgung erfolgt im Trennsystem durch Anbindung an dieses vorhandene Leitungsnetz.

Das Plangebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Ebershausen angeschlossen, so dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sichergestellt ist.

Das Kanalnetz von Ebershausen ist an den Hauptsammler angeschlossen und wird der Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserverbandes Unteres Günztal zugeführt. Eine Anschlussmöglichkeit an die Kanalisation ist gegeben.

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW) bzw. Überlandwerk Krumbach GmbH in Erweiterung des bestehenden Netzes. Vorsorglich wird auf die in der Straße „Im Eichet“ verlaufende 1-kV-Kabelleitung hingewiesen (vgl. Anlage 3). Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten.

Im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes, außerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebietes, befindet sich die engere Schutzzone II des sich östlich des Plangebietes befindlichen Brunnens der Wasserversorgung Ebershausen. Es handelt sich um das amtlich festgesetzte Wasserschutzgebiet Ebershausen (Verordnung des Landkreises Günzburg vom 08.12.1997 in der Fassung der Änderungsverordnungen vom 7. November 2001 und vom 21. Juli 2003). Nutzungen innerhalb der Schutzzonen des Trinkwasserschutzgebietes sind nur im Rahmen der Regelungen der Schutzgebietsverordnung zulässig. In der Regel ist die Ausweisung neuer Baugebiete in der engeren Schutzzone des Wasserschutzgebietes verboten. Gemäß § 4 der Wasserschutzgebietsverordnung kann das Landratsamt Günzburg bei Vorliegen gewisser Voraussetzungen Ausnahmen dieser Regelung erteilen.

Da in diesem Fall auf dem beplanten Bereich der Schutzzone II lediglich die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen ist, von welcher i.d.R. keine Gefährdung des Trink- oder

Grundwassers ausgeht, kann von dem Erfordernis der Erteilung einer Ausnahme abgesehen werden.

7 Immissionsschutz

7.1 Straßenverkehrslärm

Aufgrund der abgelegenen Lage des Baugebietes zu übergeordneten Verkehrswegen ist im Plangebiet eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete anzunehmen.

7.2 Sportlärm

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Sportlärmimmissionen wurde die schalltechnische Begutachtung der Kling Consult GmbH, Krumbach vom 24. Juni 2020 (Projekt-Nr. 2425-405-KCK) zur Beurteilung der Sportanlagenlärmimmissionen des FC Ebershausen auf die heranrückende Bebauung erstellt. Diese schalltechnische Begutachtung ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans „Im Eichet Süd“, Gemeinde Ebershausen.

Die schalltechnische Begutachtung der Sportanlagenlärmimmissionen (siehe Anlage) kommt zu dem Ergebnis, dass im geplanten allgemeinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete hinsichtlich der einwirkenden Sportlärmimmissionen eingehalten werden. Gesunde Wohnverhältnisse können gewahrt werden. Maßnahmen zum Schallschutz sind nicht erforderlich. Es wird dennoch vorsorglich empfohlen, Schlafräume an die vom Sportheim abgewandten Fassaden zu orientieren. Durch die vorliegende Planung erfolgt keine Einschränkung der sportlichen Aktivitäten.

7.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Wie bei Baugebieten im ländlichen Raum üblich, können im gesamten Geltungsbereich zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aufgrund der Nutzung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen nicht ausgeschlossen werden. Sie sind entschädigungslos hinzunehmen.

8 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 mit Teilfortschreibung 2018 sowie gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen die Gemeinden verstärkt auf die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brach liegenden Flächen bzw. Baulandreserven hinwirken. Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, in dem u. a. durch die Nutzung bestehender Erschließungen und einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 eine zu versiegelnde Fläche minimiert wird.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden ca. 0,3 ha bisher als Grünland genutzte Fläche einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Demnach handelt es sich um eine kleinräumige Erweiterung der Siedlungsfläche im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsbestand. Die Gemeinde Ebershausen entwickelt entsprechend der konkret

vorhandenen Nachfrage nach diesen Wohnbaugrundstücken das Gebiet, welches sich im Eigentum der zukünftigen Bauherren befindet und somit zeitnah realisiert werden soll.

Die Gemeinde Eberhausen gewichtet die vorliegende planungsrechtliche Sicherung von Wohnbauflächen höher als die erforderliche Flächeninanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche.

9 Baugrund/Versickerung von Niederschlagswasser

In Vorbereitung der Bebauungsplanaufstellung wurde seitens der Gemeinde Eberhausen ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Im Plangebiet stehen jungtertiäre Ablagerungen der oberen Süßwassermolasse (OSM) in sandiger Ausbildung (Flinzsande) an, die von natürlichen Deckschichten unterschiedlicher Mächtigkeit überlagert werden. Gemäß den Gutachten erheben die Bodenaufschlüsse vereinfacht einen Schichtaufbau der wie folgt beschrieben werden kann:

- Unter einer relativ gering mächtigen Mutterbodenauflage stehen bis zu einer Tiefe zwischen 1,0 m und 3,9 m natürliche Deckschichten an. Die aktuell aufgeschlossenen Deckschichten setzen sich im Hinblick auf ihre Korngrößenverteilung aus schwach bis stark schluffigen, lokal auch kiesigen und tonigen Sanden bzw. aus sandigen bis stark sandigen, schwach tonigen bis tonigen Schluffen zusammen. Bereichsweise stehen diese auch in Form eines tonigen Schluff-Sand-Gemisches bzw. in Form eines stark sandigen Ton-Schluff-Gemisches an. Die aufgeschlossenen Deckschichten sind mäßig bis stark kompressibel und weisen eine geringe Scherfestigkeit auf. Sie sind gering tragfähig und zur Aufnahme der Lasten aus dem Straßenbau und der Straßennutzung, dem Leitungsbau sowie zur Aufnahme von Bauwerkslasten ohne Zusatzmaßnahmen nicht geeignet. Die aufgeschlossenen Deckschichten sind überwiegend sehr frostempfindlich (Frostempfindlichkeitsklasse F 3), nur lokal auch gering bis mittel frostempfindlich (F 2) und darüber hinaus durchweg auch ausgeprägt wasserempfindlich (aufweichgefährdet, fließempfindlich). Nach DIN 18130 sind sie überwiegend als sehr schwach durchlässig bis durchlässig einzustufen. Die Deckschichten sind nur schlecht bis nicht verdichtbar und für bautechnische Zwecke, wie z.B. Bauwerkshinterfüllungen, Bodenaustauschmaßnahmen etc., ohne Zusatzmaßnahmen (z.B. Zugabe von hydraulischen Bindemitteln) nicht geeignet.
- Unterhalb der Deckschichten stehen Ablagerungen der Oberen Südwassermolasse (OSM) an, die als schwach schluffige Sande (Flinzsande) ausgebildet sind. Erfahrungsgemäß sind die OSM-Schichten in einer Wechsellagerung aus sandig-schluffig-tonigen Böden zu erwarten. Die Flinzsande sind gering kompressibel und weisen eine hohe Scherfestigkeit auf. Sie sind tragfähig und zur Aufnahme der Lasten aus dem Straßenbau und der Straßennutzung, dem Leitungsbau sowie zur Aufnahme von Bauwerkslasten geeignet. Die aufgeschlossenen Flinzsande sind überwiegend gering bis mittel frostempfindlich (Frostempfindlichkeitsklasse F 2) und darüber hinaus auch ausgeprägt wasserempfindlich (fließempfindlich). Nach DIN 18130 werden sie meist als durchlässig eingestuft. Die Flinzsande sind wegen ihrer relativen Gleichkörnigkeit nur mäßig verdichtbar und für bautechnische Zwecke, wie z.B. Bauwerkshinterfüllungen, Bodenaustauschmaßnahmen etc., nur bedingt geeignet. Nach DIN 18130 sind sie als durchlässig einzustufen.

Mit einem geschlossenen Grundwasserspiegel ist im Planungsgebiet nach den vorliegenden Informationen erst in größeren Tiefen innerhalb der OSM-Schichten zu rechnen. Im Zuge der Felduntersuchungen wurde dieser daher erwartungsgemäß nicht angetroffen.

Als Grenzwerte für die Versickerung von Niederschlagswasser gelten nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138 vom April 2005 Durchlässigkeitsbeiwerte von $k_f = 1\times10^{-3}$ m/s und $k_f = 1\times10^{-6}$ m/s. Bei k_f-Werten ≥ 1×10^{-3} m/s ist eine ausreichende Aufenthaltszeit im Sickerraum nicht gewährleistet, bei Werten von $k_f < 1\times10^{-6}$ m/s wird die Versickerungsanlage zu lange eingestaut.

Der anhand der Sieblinienauswertungen nach BEYER (1964) für die schlämmkornarmen **Flinzsande** abgeschätzte Durchlässigkeitsbeiwert beträgt etwa 1,2×10-4 m/s. Unter Berücksichtigung des nach DWA-Arbeitsblatt A 138 anzusetzenden Korrekturwertes (0,2) liegt die Durchlässigkeit der Flinzsande bei ca. 2,4×10-5 m/s. Damit weisen diese **eine zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignete Durchlässigkeit** auf.

Im vorliegenden Fall kann für die Bemessung von Versickerungseinrichtungen in den schlämmkornarmen Flinzsanden ein Durchlässigkeitsbeiwert von kf = 1×10-5 m/s angesetzt werden.

Von einer Versickerung in den Deckschichten ist aufgrund der geringen Durchlässigkeiten abzusehen.

Generell ist daher auch davon auszugehen, dass an der UK von geplanten Versickerungsanlagen anstehende Deckschichten in jedem Fall restlos zu entfernen und durch durchlässiges Material (1×10 3 > kf > 1×10-4 m/s) zu ersetzen sind. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Seitenflächen der Versickerungseinrichtungen dann als nicht sickerfähig eingestuft werden müssen. Die Aushubsohlen / Sohlen der Versickerungsanlagen sind in jedem Fall durch einen Sachverständigen für Geotechnik im Zuge der Bauarbeiten abzunehmen.

Hinsichtlich ggf. notwendiger Vorbehandlungsmaßnahmen zur Versickerung bzw. zum Ableiten der Niederschlagsabflüsse ist das DWA M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ von 2007, korrigierte Version von 2012 zu beachten. Um einem Versagen der einzelnen Versickerungsanlagen vorzubeugen, empfiehlt es sich jeweils einen Notüberlauf (z. B. Kanal, Vorflut) vorzusehen.

Gemäß der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung-NwFreiV)“ vom Oktober 2008 des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz kann anfallendes Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden, wenn u. a.:

- an eine Versickerungsanlage höchstens 1.000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden
- angeschlossene, mit Kupfer-, Zink- oder Bleiblech gedeckte Dachflächen eine Größe von weniger als 50 m² aufweisen
- außerhalb von Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebieten und von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen versickert wird
- auf den angeschlossenen Flächen nicht regelmäßig mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird

Die Einleitung in Oberflächengewässer (z. B. Gräben) ist gem. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG)“ des BayStMLU nicht erlaubnisfrei.

Aufgrund der Hanglage kann bei Starkregen ein Abfließen von Oberflächenwasser aus benachbarten Flächen in das Baugebiet erfolgen. Das Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen zu fassen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz von Gebäuden gegen Wasserschäden dem Bauherrn obliegt.

10 Bodendenkmalpflege/Altlasten

Gemäß Bayerischem Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt.

Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Artikel 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) dem Landratsamt Günzburg als Unterer Denkmalschutzbehörde bzw. dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen. Es wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

Artikel 8 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 Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines des 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.

Artikel 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

11 Brandschutz

Die Erschließungsstraße und Wege zu den Gebäuden und Anlagen sind entsprechend der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu planen und auszuführen.

Grundsätzlich ist das Hydrantennetz nach dem Merkblatt des Bayerischen Landeamtes 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 Katastrophenschutzes zu ermitteln.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu Wald wird explizit auf die zu beachtenden Vorgaben des Art. 17 Bay. Waldgesetz (Feuergefahr) verwiesen.

12 Artenschutz

Die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation lässt nicht erkennen, dass mit der durch den Bebauungsplan zulässig werdende Bebauung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz eintritt oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützten Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP). Vorsorglich werden dennoch in den Bebauungsplan folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Tierarten als Empfehlung aufgenommen:

- V 1: Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingängen etc. durch Schutzabdeckung von Keller-/Lichtschächten (Kleintierschutzgitter) bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.)
- V 2: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbes. Insekten, Vögel und lichtscheue Fledermäuse) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012)
- V 3: Vermeidung von Vogel-Kollisionen an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten.

13 Grünordnung/Naturschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange von Natur und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies erfolgt im vorliegenden Fall durch die Integration eines grünordnerischen Fachbeitrages in den Bebauungsplan.

Grundsätzlich sollen bei allen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze soll grundsätzlich verzichtet werden.

Als grünordnerische Maßnahmen sind im Bebauungsplan zur Integration der geplanten Bebauung in Natur und Landschaft die Pflanzung von mindestens zwei standortheimischen Laubbäumen auf jedem Baugrundstück festgesetzt. Zudem wird im Übergang zur freien Landschaft nach Osten die erforderliche Ausgleichsfläche festgesetzt, so dass ein verträgliches Landschaftsbild im Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft erreicht wird.

Die Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen stellen gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, wenn dadurch Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen gegeben sind, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Die Ermittlung des Kompensationsflächenumfanges erfolgt für die einzelnen Schutzgüter: Arten und Lebensräume, Boden, Wasser sowie Klima und Luft nach der **„Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden“,** herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), Januar 2003, im Folgenden kurz **„Leitfaden“** genannt.

Arbeitsschritte Regelverfahren:

- Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestand und Analyse)

- Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung
- Ermitteln des Umfangs erforderlicher Kompensationsflächen
- Auswahl geeigneter Flächen und Festsetzung naturschutzfachlicher Kompensationsmaßnahmen

13.1 Bestand und Analyse/Erfassen des Eingriffs

Das ca. 0,3 ha umfassende geplante allgemeine Wohngebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Ebershausen.

Das Bebauungsplangebiet wird gegenwärtig vollständig landwirtschaftlich genutzt und weist keine grünordnerischen Strukturen auf. Das gesamte Bebauungsplangebiet ist derzeit unversiegelt.

Das Plangebiet selbst unterliegt keinem Schutzstatus und enthält keine Biotopflächen nach amtlicher Biotopkartierung Bayern sowie keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt (s. a. Kap. 4.3).

Die Bewertung aller relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes im Plangebiet kommt zu folgendem Ergebnis:

Schutzgut	Ausprägung	Einstufung
Arten- und Lebensräume	landwirtschaftliche Nutzung durch Grünland	I, oberer Wert
Boden	anthropogen überprägte landwirtschaftliche Flächen	I, oberer Wert
Wasser	keine Oberflächengewässer, intakter Grundwasserflurabstand, Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden	II, unterer Wert
Klima/Luft	durchlüftetes Gebiet, Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I, oberer Wert
Landschaftsbild	im Anschluss an den Siedlungsbestand im Norden und Nordwesten, Trainingsplatz im Westen benachbart, Waldnähe (Süden)	I, oberer Wert

Insgesamt dominiert im Plangebiet Kategorie I (oberer Wert), es handelt sich somit um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

13.2 Erfassen des Eingriffs

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Wohngebiet liegt mit 0,35 bei dem Grenzwert von 0,35 des Bayerischen Leitfadens, es handelt sich somit um Flächen mit einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B).

Als Eingriffsfläche werden die als Baugebiet im Sinne der BauNVO überplanten Flächen berücksichtigt.

Die Eingriffsfläche beträgt somit für das allgemeine Wohngebiet 2.910 m².

Ermitteln des Umfangs erforderlichen Ausgleichsflächen

Der Bayerische Leitfaden sieht für Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad, Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) ein Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5 vor.

Im vorliegenden Fall wird für das Wohngebiet der Kompensationsfaktor 0,4 gewählt. Die Wahl des Kompensationsfaktors wird durch die folgenden integrierten Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen begründet:

- Pflanzungen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen auf den privaten Grundstücksflächen
- Die Pflanzungen der Bäume auf den privaten sind gemäß der festgesetzten Artenauswahl der Satzung auszuführen und dienen der Eingrünung des Plangebietes.
- Bei der Art der baulichen Nutzung handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von maximal 0,35 und somit einer für ein Allgemeines Wohngebiet geringeren verdichteten Bebauung als gemäß BauNVO zulässig.
- Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern.
- Um eine tierökologische Barrierewirkung zu vermeiden, sind Zaunsockel der Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Im Eichet“ unzulässig.
- Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine lockere Ortsrandabrundung, die hinsichtlich Luftaustauschbahnen keine bedeutende Behinderung darstellt.

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf für das WA beträgt somit 2.910 m² × 0,4 = 1.164 m².

13.3 Auswahl geeigneter Flächen und Festsetzung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche – Streuobstwiese, auf der aktive Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Funktion durchgeführt werden, wird als „Ausgleichsfläche im Plangebiet“ festgesetzt. Diese Fläche beträgt insgesamt ca. 1.173 m². Der Eingriff durch das geplante allgemeine Wohngebiet wird dieser Ausgleichsfläche 1:1 zugeordnet.

Infolge der Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten:

Entwicklungsziel: Streuobstwiese

Entwicklungsmaßnahmen:

- Pflanzung hochstämmiger Obstbäume altbewährter Lokalsorten in Abständen von 8 m bis 12 m; Obstbäume sind mit einem Verbissschutz (Waldnähe) zu versehen
- Sicherung des Bestands durch regelmäßiges Nachpflanzen in der ersten Pflanzperiode nach Ausfall
- Entwicklung extensiver Wiesenflächen mit 2-maliger Mahd/Jahr und vollständiger Mähgutabfuhr; zumindest auf Teilflächen Ansaat einer autochthonen, artenreichen Wiesenmischung (z.B. Nr. 02 – Fettwiese der Firma Rieger und Hofmann oder gleichwertig)
- mineralische und organische (z. B. Gülle, Kompost) Düngung sowie der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig

Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege zugunsten des Freistaates Bayern/Landratsamt Günzburg zu sichern (dingliche Sicherung und Reallast). Dieser Tatbestand ist inhaltlicher Gegenstand in dem zwischen der Gemeinde Ebershausen und den Grundstückseigentümern geschlossenen städtebaulichen Vertrag. Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Bilanz von Eingriff und Ausgleich

- Ermittelter Ausgleichsflächenbedarf für den Bebauungsplan WA: 1.164 m²
- Zugeordnete Ausgleichsfläche im Plangebiet: 1.173 m²
- Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf für das geplante allgemeine Wohngebiet wird durch die Ausgleichsfläche gedeckt.

Die private Ausgleichsfläche verteilt sich anteilig auf die geplanten Grundstücke wie folgt:

Westliches Grundstück WA: anteilig ca. 34,1 % der Ausgleichsfläche (ca. 400 m²)

Mittiges Grundstück WA: anteilig ca. 33,9 % der Ausgleichsfläche (ca. 398 m²)

Östliches Grundstück WA: anteilig ca. 32,0 % der Ausgleichsfläche (ca. 375 m²)

Durch die im Plangebiet des Bebauungsplanes „Im Eichet Süd“ vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen auf den o. a. Flächen wird der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert.

14 Umweltbericht

14.1 Einleitung

14.1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt werden.

Für den Umweltbericht wurde durch eine Erfassung der aktuellen Nutzungen im Plangebiet sowie auf Grundlange von Sekundärdaten eine Abschätzung der Auswirkungen auf die

Belange des Umweltschutzes vorgenommen. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht der Bauleitpläne beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungsstand, im vorliegenden Fall der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

Der gegenständliche Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung von Wohnbauflächen am südöstlichen Ortsrand von Ebershausen. Durch das geplante Bebauungsplangebiet soll kleinräumig der Ortsrand von Ebershausen nach Süden erweitert werden.

Das Bebauungsplangebiet (ohne Ausgleichsflächen) umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,3 ha.

Hierfür wird auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen Bauland geschaffen.

14.1.2 Kurzdarstellung der Planung

Die Gemeinde Ebershausen beabsichtigt kleinräumig ein allgemeines Wohngebiet im Südosten von Eberhausen in Ergänzung zum Siedlungsbestand planungsrechtlich zu sichern. Das Baugebiet umfasst 3 Bauplätze auf insgesamt ca. 0,3 ha im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsbestand unter Nutzung einer bereits vorhandenen Erschließung sowie Ver- und Entsorgungsanlagen.

Kapitel 4 der Begründung sind die detaillierten städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkte sowie Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet im Detail zu entnehmen.

14.1.3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Neben dem Baugesetzbuch als gesetzliche Grundlage der Bauleitplanung sind zu den maßgeblichen umweltbezogenen Belangen der Bauleitplanung (vgl. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 und § 1a BauGB) verschiedene Fachgesetze zu beachten, wie Naturschutzgesetze, Bundesimmissionsschutzgesetz, Bundesbodenschutzgesetz. Des Weiteren sind die umweltrelevanten Ziele der Raumordnung, dargestellt im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 gemäß aktueller Teilfortschreibung mit Verordnung zur Änderung vom 21. Februar 2018 (LEP 2018) und Regionalplan Donau-Iller zu beachten.

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Es wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden:

- Bundesimmissionsschutzgesetz

  Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, der Fläche, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung

Auf die geplanten schützenswerten Nutzungen im Bebauungsplangebiet können Sportanlagenlärmimmissionen des FC Ebershausen einwirken. Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Sportlärmimmissionen wurde die schalltechnische Begutachtung der Kling Consult GmbH, Krumbach vom 24. Juni 2020 (Projekt-Nr. 2425-405-KCK) zur Beurteilung der Sportanlagenlärmimmissionen des FC Ebershausen auf die heranrückende Bebauung erstellt. Die schalltechnische Begutachtung der Sportanlagenlärmimmissionen (siehe Anlage) kommt zu dem Ergebnis, dass im geplanten allgemeinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete hinsichtlich der einwirkenden Sportlärmimmissionen eingehalten werden. Gesunde Wohnverhältnisse können gewahrt werden. Maßnahmen zum Schallschutz sind nicht erforderlich. Es wird dennoch vorsorglich empfohlen, Schlafräume an die vom Sportheim abgewandten Fassaden zu orientieren. Durch die vorliegende Planung erfolgt keine Einschränkung der sportlichen Aktivitäten.

- Bundesnaturschutzgesetz

  Eingriffe in Naturhaus- und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

  Bauleitplanerische Berücksichtigung

  In den Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Integration der zulässigen Bebauung in die Landschaft, wie z. B. Gebäudehöhenbegrenzung und eine Begrenzung der Grundflächenzahl zur Begrenzung der negativen Beeinflussung der Grundwasserneubildungsrate integriert.

  Aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß bayerischem Leitfaden zu „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Der Ausgleich für die planungsbedingten Eingriffe erfolgt auf unmittelbar an die Baugebiete festgesetzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches.

- Regionalplan

  Im Regionalplan der Region Donau-Iller sind keine räumlich konkretisierten Zielaussagen für den Planbereich vorhanden.

  Allgemein gültiges Ziel ist die klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Bereichen sowie die Einbindung von Baugebieten in die Landschaft. Als weiteres allgemein gültiges Ziel sollen exponierte und weit einsehbare Landschaftsteile von einer Bebauung freigehalten werden, um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden.

  Bauleitplanerische Berücksichtigung

  Um einen harmonischen Übergang der geplanten Bebauung zur freien Landschaft zu schaffen, werden Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken und im östlichen Anschluss an das Baugebiet die erforderlichen Ausgleichsflächen in Form einer Streuobstwiese angeschlossen.

  Einer Bebauung des Plangebietes steht dem Ziel des Regionalplans (Zersiedelung der Landschaft im Sinne von exponierten und weit einsehbaren Landschaftsteilen) aufgrund der Anbindung an den bereits bestehenden Siedlungsbestand, sowie der Lage am Waldrand und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht entgegen.

14.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt werden einschl. Prognose bei Durchführung der Planung

14.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden (Basisszenario)

Flächennutzungen

Das Plangebiet liegt im Außenbereich und wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Verkehrsflächen sind bereits vorhanden. Im Norden und Westen schließt der Siedlungsbestand von Ebershausen an, während sich nach Süden und Osten landwirtschaftliche Flächen befinden.

Schutzgut Mensch

Die unmittelbar bebaute Umgebung ist von Wohnen geprägt und als allgemeines Wohngebiet einzustufen. Im westlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich der Trainingsplatz des FC Ebershausen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt in einem bisher landwirtschaftlich genutzten Bereich und weist keine nennenswerten naturschutzfachlich wertvollen Strukturen auf.

Fundorte von Tierarten der Artenschutzkartierung oder von Biotopen der amtlichen Biotopkartierung liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Im Plangebiet liegen keine naturschutzfachlich begründeten Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) werden durch das Plangebiet nicht tangiert.

Anhaltspunkte für ein Vorhandensein besonders bzw. streng geschützter Arten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz und deren Betroffenheit bei Verwirklichung der Planung liegen nicht vor. Aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen südlich des Plangebietes (Wald) können Fledermäuse als Individuen oder in Gruppen nicht ausgeschlossen werden. Sie nutzen die Waldränder als Leitstruktur und finden auf dem Grünland ein geeignetes Nahrungsangebot an Insekten.

Schutzgut Fläche

Durch die vorliegende Planung gehen kleinräumig landwirtschaftliche Nutzflächen verloren.

Schutzgut Boden

Die Bodenoberfläche im Plangebiet ist bisher unversiegelt, die natürlichen Bodenfunktionen sind durch die Nutzungen jedoch verändert. Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder sonstigen Untergrundverunreinigungen bekannt.

Mit der Überbauung des Plangebietes kommt es zu Flächenversiegelungen und damit zum Verlust von Bodenfunktionen in diesen Bereichen. Die zulässige Überbauung im Plangebiet wurde auf eine maximal zulässige GRZ von 0,35 begrenzt.

Ohne eine Bebauung würde der Boden in seinem vorliegenden Profilaufbau unverändert erhalten bleiben.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Baugebiet selbst nicht vorhanden. Die festgesetzte Ausgleichsfläche befindet sich innerhalb der Schutzzone 2 des Wasserschutzgebietes des Brunnens der Wasserversorgung der Gemeinde Ebershausen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser im geplanten allgemeinen Wohngebiet ist soweit als möglich vor Ort zu versickern. Aufgrund der Hanglage kann bei Starkregen ein Abfließen von Oberflächenwasser aus benachbarten Flächen in das Baugebiet erfolgen. Das Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen zu fassen.

Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet besitzt allgemeine Funktionen für das Lokalklima als Frischluftentstehungsgebiet. Aufgrund der geringen Größe und der unmittelbar anschließenden Siedlung stellt das Plangebiet keine relevante klimaaktive Fläche dar.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet sowie seiner Umgebung ist durch das Nebeneinander der für ein Dorfgebiet typischen baulichen Anlagen sowie der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Flächen geprägt. Nach Süden und Südwesten bestimmen Waldbereiche das Landschaftsbild. Das Plangebiet selbst bietet keine visuellen Anreize.

Mit der Überbauung des Plangebietes erfährt das Landschaftsbild keine deutliche Veränderung. Der Siedlungsbestand wird nach Süden erweitert, so dass der Ortsrand nach Süden verlagert wird. Durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbaren Anschluss an die geplanten Bauflächen erfolgt eine Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Sach- und Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

14.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung

Umweltauswirkungen durch das Plangebiet

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der geplanten Bebauung aufgelistet.

Generell sind durch die Bebauung folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

- Entzug von Freifläche durch die baulichen Anlagen.
- Veränderung des Landschaftsbildes durch Verlagerung des Siedlungsrandes nach Süden.
- Veränderung der Bodenverhältnisse, unter anderem durch Bodenversiegelung.

Schutzgut Mensch

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Sportlärmimmissionen wurde die schalltechnische Begutachtung der Kling Consult GmbH, Krumbach vom 24. Juni 2020 (Projekt-Nr. 2425-405-KCK) zur Beurteilung der Sportanlagenlärmimmissionen des FC Ebershausen auf die heranrückende Bebauung erstellt.

Die schalltechnische Begutachtung der Sportanlagenlärmimmissionen kommt zu dem Ergebnis, dass im geplanten allgemeinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete hinsichtlich der einwirkenden Sportlärmimmissionen eingehalten werden. Gesunde Wohnverhältnisse können gewahrt werden. Maßnahmen zum Schallschutz sind nicht erforderlich. Vorsorglich ist dennoch die Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen worden, dass Schlafräume an die vom Sportheim abgewandten Fassaden zu orientieren sind.

Die aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Flächen möglich einwirkenden zeitweiligen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen können nicht ausgeschlossen werden und sind zu dulden, soweit sie nicht vermeidbar sind.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch werden durch die in der Planung berücksichtigten Maßnahmen als gering eingestuft.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt in einem bisher weitgehend landwirtschaftlich benutzten Bereich und weist keine bedeutenden naturschutzfachlichen Strukturen auf. Durch die Nutzung als allgemeines Wohngebiet wird das Plangebiet baulich überprägt. Es kommt zu einem Entzug von bisherigen Freiflächen. Durch eine Bebauung dieser Freiflächen kann das Nahrungshabitat für eventuell vorkommende Fledermäuse, welche die Waldränder als Leitstruktur nutzen, dezimiert werden. Aufgrund der im näheren Umfeld jedoch ausreichend vorkommenden alternativen Nahrungshabitate kann die Einschränkung dieser Fläche als nicht erheblich gewertet werden. Zudem werden durch die zu pflanzenden Obstbäume im Rahmen der Ausgleichsfläche neue Nahrungshabitate ermöglicht.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden insgesamt als gering eingestuft.

Schutzgut Fläche

Durch die planungsrechtliche Sicherung von Bauflächen werden ca. 0,3 ha Fläche beansprucht. Die Eingriff- und Ausgleichsflächenbilanzierung beinhaltet diesen Sachverhalt. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Fläche werden als gering erheblich eingestuft.

Schutzgut Boden

Die Bodenoberfläche im Plangebiet ist bisher unversiegelt, die natürlichen Bodenfunktionen sind durch die Jahrzehnte lange überwiegend landwirtschaftliche Nutzung jedoch zum Teil gestört. Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder sonstigen Untergrundverunreinigungen bekannt.

Mit der Überbauung des Plangebietes kommt es zu Flächenversiegelungen und damit zum Verlust von Bodenfunktionen in diesen Bereich, wobei jedoch durch die Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ von 0,35 diese entsprechend begrenzt werden.

Ohne eine Bebauung würde der Boden in seinem vorliegenden Profilaufbau großflächig unverändert erhalten bleiben.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden werden insgesamt als gering erheblich eingestuft, da es sich bei dem vorliegenden Plangebiet lediglich um eine sehr kleinräumige Siedlungserweiterung mit entsprechender Reduzierung der zulässigen Bodenversiegelung handelt.

Schutzgut Wasser

Die im Zuge der Flächenversiegelungen auftretenden Auswirkungen auf den Grundwasserhashalt werden durch eine Reduzierung der maximal zulässigen Grundflächenzahl vermindert. Eine Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser im Plangebiet ist vorgeschrieben. Eine stoffliche Belastung von Niederschlagswasser durch die Versiegelung mit den zulässigen Nutzungen ist nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich eingestuft.

Schutzgut Klima/Luft

Mit der Beschränkung von Flächenversiegelung reduzieren sich die Veränderungen auf das Kleinklima. Die Auswirkungen der Planung auf Schutzgut Klima/Luft werden insgesamt als gering erheblich bewertet.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Mit der Errichtung der im Plangebiet zulässigen Bauten wird gegenüber der bisherigen Nutzung freie Landschaft baulich überprägt. Durch die vorgesehene Durchgrünung sowie Eingrünung im Rahmen der Ausgleichsfläche werden diese Eingriffe in das Landschaftsbild jedoch ausgeglichen.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Ort- und Landschaftsbild werden als gering erheblich eingestuft.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmalfunde bekannt. Sonstige Sach- und Kulturgüter sind ebenfalls nicht bekannt. Das Schutzgut Sach- und Kulturgüter wird durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

14.2.3 Kumulative Auswirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (z. B. Boden und Wasser) wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Nach derzeitigem Planungsstand sind darüber hinaus keine Wechselwirkungen ersichtlich, bei denen relevante Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten wären.

14.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund der derzeitigen Lage im planungsrechtlichen Außenbereich würde ohne Aufstellung des Bebauungsplanes kein Baurecht für eine Wohnbaunutzung entstehen. Veränderungen gegenüber der gegenwärtigen Nutzung des Plangebietes und dessen allgemeiner Bedeutung als Lebensraum wären nicht zu erwarten.

Der Umweltzustand würde sich gegenüber dem aktuellen Zustand nicht verändern.

14.4 Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Nach derzeitigem Planungsstand sind folgende Maßnahmen (z. B. als Festsetzungen im Bebauungsplan) erforderlich, um planungsbedingte Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Mensch

Festsetzung eines Mindestabstandes von 5 m zwischen Baugrenze im Westen des WA und des westlichen Geltungsbereichs als Abstand zum westlich benachbarten Trainingsplatz.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Pflanzung standortheimischer Bäume auf Privatgrundstücken.

Schutzgut Boden

Minimierung der Versiegelung durch Begrenzung einer maximal zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen.

Schutzgut Wasser

Begrenzung der Versiegelung durch bauliche Anlagen zum weitestgehenden Erhalt der Grundwasserneubildungsrate

Schutzgut Klima

Beschränkung von Flächenversiegelungen, offene Bebauung.

Schutzgut Landschaftsbild

Minimierung von Sichtwirkungen durch die Standortwahl im Anschluss an die bereits bestehende Bebauung.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft bei der bauleitplanerischen Abwägung besonders zu berücksichtigen.

Neben den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die mit der Planung verursachten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild auszugleichen. Wertbestimmend sind die vorhabenbedingten Eingriffe insbesondere im Hinblick auf die Überbauung von

Fläche durch die Gebäude und den dadurch verursachten Flächenentzug. Einen weiteren Eingriff stellt die bauliche Überprägung durch die Verlagerung des Ortsrandes für das Landschaftsbild dar.

In der vorliegenden Planung wird die Bestandsbewertung und die Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzflächen bei den für Baumaßnahmen direkt betroffenen und damit erheblich und nachhaltig beeinträchtigten Flächen gemäß der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“, herausgegeben vom bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), durchgeführt.

Das Plangebiet selbst unterliegt keinem Schutzstatus und enthält keine Biotopflächen nach amtlicher Biotopkartierung Bayern sowie keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt.

Die Bewertung aller relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes im Plangebiet kommt zu folgendem Ergebnis:

Schutzgut	Ausprägung	Einstufung
Arten- und Lebensräume	landwirtschaftliche Nutzung durch Grünland	I, oberer Wert
Boden	anthropogen überprägte landwirtschaftliche Flächen	I, oberer Wert
Wasser	keine Oberflächengewässer, intakter Grundwasserflurabstand, Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden, im Bereich der Ausgleichsfläche Schutzzone 2 des Wasserschutzgebietes der Wasserversorgung der Gemeinde Ebershausen	II, unterer Wert
Klima/Luft	gut durchlüftetes Gebiet, Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I, oberer Wert
Landschaftsbild	im Anschluss an den Siedlungsbestand; Waldnähe	I, oberer Wert

Insgesamt dominiert im Plangebiet Kategorie I (oberer Wert), es handelt sich somit um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Erfassen des Eingriffs

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Wohngebiet liegt mit 0,35 bei dem Grenzwert von 0,35 des Bayerischen Leitfadens, es handelt sich somit um Flächen mit einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B).

Als Eingriffsfläche werden die als Baugebiet im Sinne der BauNVO überplanten Flächen berücksichtigt.

Die Eingriffsfläche beträgt somit für das allgemeine Wohngebiet 2.910 m².

Ermitteln des Umfangs erforderlichen Ausgleichsflächen

Der Bayerische Leitfaden sieht für Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad, Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) ein Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5 vor.

Im vorliegenden Fall wird für das Wohngebiet der Kompensationsfaktor 0,4 gewählt. Die Wahl des Kompensationsfaktors wird durch die folgenden integrierten Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen begründet:

- Pflanzungen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen auf den privaten Grundstücksflächen
- Die Pflanzungen der Bäume auf den privaten sind gemäß der festgesetzten Artenauswahl der Satzung auszuführen und dienen der Eingrünung des Plangebietes.
- Bei der Art der baulichen Nutzung handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von maximal 0,35 und somit einer für ein Allgemeines Wohngebiet geringeren verdichteten Bebauung als gemäß BauNVO zulässig.
- Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern.
- Um eine tierökologische Barrierewirkung zu vermeiden, sind Zaunsockel der Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Im Eichet“ unzulässig.
- Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine lockere Ortsrandabrundung, die hinsichtlich Luftaustauschbahnen keine bedeutende Behinderung darstellt.

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf für das WA beträgt somit 2.910 m² × 0,4 = 1.164 m².

Auswahl geeigneter Flächen und Festsetzung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche – Streuobstwiese, auf der aktive Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Funktion durchgeführt werden, wird als „Ausgleichsfläche im Plangebiet“ festgesetzt. Diese Fläche beträgt insgesamt ca. 1.173 m². Der Eingriff durch das geplante allgemeine Wohngebiet wird dieser Ausgleichsfläche 1:1 zugeordnet.

Infolge der Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten:

Entwicklungsziel: Streuobstwiese

Entwicklungsmaßnahmen

- Pflanzung hochstämmiger Obstbäume altbewährter Lokalsorten in Abständen von 8 m bis 12 m; Obstbäume sind mit einem Verbissschutz (Waldnähe) zu versehen
- Sicherung des Bestands durch regelmäßiges Nachpflanzen in der ersten Pflanzperiode nach Ausfall

- Entwicklung extensiver Wiesenflächen mit 2-maliger Mahd/Jahr und vollständiger Mähgutabfuhr; zumindest auf Teilflächen Ansaat einer autochthonen, artenreichen Wiesenmischung (z.B. Nr. 02 – Fettwiese der Firma Rieger und Hofmann oder gleichwertig)
- mineralische und organische (z. B. Gülle, Kompost) Düngung sowie der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig

Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege zugunsten des Freistaates Bayern zu sichern (dingliche Sicherung und Reallast). Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Bilanz von Eingriff und Ausgleich

- Ermittelter Ausgleichsflächenbedarf für den Bebauungsplan WA: 1.164 m²
- Zugeordnete Ausgleichsfläche im Plangebiet: 1.173 m²
- Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf für das geplante allgemeine Wohngebiet wird durch die Ausgleichsfläche gedeckt.

Die private Ausgleichsfläche verteilt sich anteilig auf die geplanten Grundstücke wie folgt:

Westliches Grundstück WA: anteilig ca. 34,1 % der Ausgleichsfläche (ca. 400 m²)

Mittiges Grundstück WA: anteilig ca. 33,9 % der Ausgleichsfläche (ca. 398 m²)

Östliches Grundstück WA: anteilig ca. 32,0 % der Ausgleichsfläche (ca. 375 m²)

Durch die im Plangebiet des Bebauungsplanes „Im Eichet Süd“ vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen auf den o. a. Flächen wird der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert.

14.5 Planungsalternativen

Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit der Gemeinde Ebershausen und des bestehenden Nachfragedrucks seitens Bauwerbern auf die Gemeinde Ebershausen hat die Gemeinde die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen. Anderweitige derart geeignete und seitens der Gemeinde verfügbare Flächen im Gemeindegebiet sind nicht vorhanden. Durch die bauleitplanerische Sicherung dieses Plangebietes können bestehende Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde genutzt werden, sodass eine entsprechende flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsbestand gegeben ist. Durch die Bereitschaft der privaten Grundstückseigentümer zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags kann die Gemeinde zudem Einfluss auf die zukunftsnahe Realisierung der Bebauung nehmen.

Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes bestehen nicht. Durch die Lage der Erschließungsstraße sowie der kleinräumigen Verschiebung des Siedlungsrandes nach Süden ist die grundsätzliche Planungskonzeption vorgegeben.

14.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeit

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal-argumentativ. Technische Schwierigkeiten treten nicht auf.

14.7 Monitoring

Das Monitoring soll die Überwachung und erheblichen und insbesondere unvorhergesehen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sicherstellen. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden können, um der Gemeinde die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt bei der Gemeinde.

Um die Gemeinde bei dieser Überwachung zu unterstützen, unterrichten nach § 4 Abs. 3 BauGB die Behörden die Gemeinde über ihnen nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens bekanntgewordene, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt. Die Gemeinde hingegen wird von sich aus nach Fertigstellung der Maßnahme die Anlage beobachten. Folgende Monitoringmaßnahmen führt die Gemeinde Ebershausen durch:

- Überwachung der grünordnerischen Festsetzungen spätestens zwei Jahre nach Realisierung der baulichen Anlagen sowie in der Folgezeit.
- Überprüfung der Wirksamkeit und dauerhaften Unterhaltung der Ausgleichsflächen entsprechend der naturschutzfachlichen Zielsetzung 3 Jahre nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und im Weiteren alle 5 Jahre.

14.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf Flächen am südöstlichen Ortsrand von Ebershausen soll in Anbindung an den Siedlungsbestand kleinräumig ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter inkl. Wechselwirkungen betrachtet und bewertet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Fläche	gering
Boden	gering
Wasser	gering
Klima/Luft	gering

Schutzgut	Erheblichkeit
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung zu erwarten sind.

Da mit der vorliegenden Planung Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Die Ausgleichsflächen sind im unmittelbaren Anschluss an die Bauflächen festgesetzt.

15 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum Privater. Zur Herstellung der Baugrundstücke sind die Optionen gegeben, dass die Eigentümer ihre Grundstücke auf freiwilliger/privatrechtlicher Basis entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes selbst umgestalten oder dies im Zuge einer Umlegung (förmliches Grundstücksflächentauschverfahren gemäß BauGB) erfolgt.

16 Planungsstatistik

Gesamtfläche	4.149	m²	100 %
davon WA	2.910	m²	70,1 %
Öffentliche Verkehrsfläche	66	m²	1,6 %
Ausgleichsfläche	1.173	m²	28,3 %

max. überbaubare Grundstücksfläche	1.067	m²	zzgl. zulässiger Überschreitungen gem. § 19 (4) BauNVO
max. Geschoßfläche	1.524	m²	

17 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

1 Abwasserverband Unteres Günztal
2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Krumbach
4 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
5 Bayerischer Bauernverband Günzburg
6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
7 bayernets GmbH, München
8 Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Niederlassung München
9 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
10 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Schwaben
11 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
12 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402
13 Landratsamt Günzburg – Gesundheitsamt

14 Lechwerke AG Augsburg
15 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
16 Regionalverband Donau-Iller
17 schwaben netz gmbh
18 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
19 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg
20 Überlandwerk Krumbach GmbH, Krumbach
21 Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Planung NE3, München
22 Wasserversorgung Ebershausen
23 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach

18 Anlagen

1) Kling Consult GmbH: Baugrundgutachten Bebauungsplan „Im Eichet Süd“ vom 18. März 2020

2) Kling Consult GmbH: Schallgutachten Sportanlagenlärm zum Bebauungsplan „Im Eichet Süd“ vom 24. Juni 2020

3) LEW Verteilnetz GmbH: Kabellageplan, Stand 18.08.2020

19 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplan vom 27. Oktober 2020 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 23. Februar 2021

Begründung vom 27. Oktober 2020 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 23. Februar 2021

20 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 27. Oktober 2020 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 23. Februar 2021

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Daniela Saloustros

Ebershausen, den .....

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister