

**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

**„Südöstlicher Ortsrand
Ebershausen II“,**

Gemeinde Ebershausen



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Aufstellungsbeschluss	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	4
2	Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.2	Planungsalternativen	6
2.3	Lage	6
2.4	Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung	6
2.4.1	Landesplanung	6
2.4.2	Regionalplanung	7
2.5	Verbindliche Bauleitplanung	7
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	8
3.1	Geländebeschaffenheit	8
3.2	Bestand innerhalb und außerhalb	8
4	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	8
4.1	Städtebauliches Konzept	8
4.2	Art der baulichen Nutzung	9
4.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung	9
4.4	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	10
4.5	Einfriedungen und Gestaltung der Grundstücke	10
5	Verkehrerschließung	10
6	Ver- und Entsorgung	11
7	Immissionsschutz	12
7.1	Straßenverkehrslärm	12
7.2	Sportlärm	12
7.3	Landwirtschaftliche Immissionen	12
8	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	12
9	Baugrund/Versickerung von Niederschlagswasser	13
10	Bodendenkmalpflege, Altlasten	15
11	Brandschutz	15

12	Artenschutz	16
13	Grünordnung/Naturschutz	16
14	Umweltbericht	17
15	Eigentumsverhältnisse	17
16	Planungsstatistik	17
17	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	18
18	Anlagen	18
19	Bestandteile des Bebauungsplanes	18
20	Verfasser	19

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Rechtsgrundlage

Die Novellierung des Baugesetzbuches (in Kraft getreten am 3. November 2017) ermöglicht den Städten und Gemeinden durch einen neuen § 13b BauGB die Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau in das beschleunigte Verfahren. Gemeinden können befristet bis zum 31. Dezember 2019 für Außenbereichsflächen Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 1 ha für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Die Flächen müssen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vorliegenden Verfahren wird von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Ebershausen hat in seiner Sitzung vom 23. Oktober 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südöstlicher Ortsrand II" beschlossen und am 16. November 2018 ortsüblich bekanntgemacht.

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 23. Oktober 2018 beschloss der Gemeinderat, dem Entwurf des Bebauungsplanes „Südöstlicher Ortsrand II“ zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 30. November 2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10. Dezember 2018 bis 14. Januar 2019 im Rathaus der Gemeinde Ebershausen und 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 10. Dezember 2018 bis 14. Januar 2019 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Ebershausen hat am 27. März 2019 den Bebauungsplan „Südöstlicher Ortsrand II“ als Satzung beschlossen.

2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Ebershausen sieht sich hinsichtlich der wohnbaulichen Entwicklung zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken gegenüber. So sind bereits für das vorgesehene Plangebiet bei der Gemeinde seit Bekanntwerden der Bebauungsplanaufstellung zahlreiche Bauplatzreservierungsanfragen vorhanden.

In der Gemeinde Ebershausen sind im Innenbereich mehrere Baulücken festzustellen. Die freien Baugrundstücke befinden sich jedoch nicht im Eigentum der Gemeinde Ebershausen und die bisherigen Bemühungen der Gemeinde, die Eigentümer zur Bebauung oder zum Verkauf zu bewegen, blieben erfolglos. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Flächenverfügbarkeit dieser Baugrundstücke auf absehbarer Zeit nicht gegeben ist. Aufgrund einer Bauverpflichtung im Rahmen der Kaufverträge seitens der Gemeinde ist eine zeitnahe Realisierung des geplanten Baugebietes gewährleistet.

Die Gemeinde Ebershausen hat sich auf Grundlage des Städtebaulichen Rahmenplans für den südöstlichen Ortsrand, der bereits bestehenden Erschließungsansätze und der bestehenden Flächenverfügbarkeit für das gegenständliche Bebauungsplangebiet im Anschluss an den bestehenden Ortsbereich im Osten der Gemeinde entschieden. Innerörtliche Entwicklungspotenziale können für die gewünschte Bereitstellung von Wohnbauflächen, wie sie durch den vorliegenden Bebauungsplan entstehen, seitens der Gemeinde nicht bereit gestellt werden.

Seitens der Gemeinde werden bei Anfragen nach Baugrundstücken explizit auf bestehenden Leerstände oder unbebaute Grundstücke innerorts aufmerksam gemacht und wenn gewünscht, ein erster Kontakt zu den Eigentümern ermöglicht. Die Gemeinde Ebershausen orientiert sich selbstverständlich an den Planungsgrundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der vorrangigen Entwicklung des Innenbereiches vor dem Außenbereich. Gegenläufige Eigentümerinteressen verhindern jedoch eine gemeindlich initiierte Nutzung dieser potenziellen Innenentwicklungsmöglichkeiten. In diesem Zusammenhang ist die faktische Größe der einzelnen Grundstücke mit Innenentwicklungspotenzial unerheblich. Leer stehende bzw. leerfallende Bausubstanz und eventuelle Möglichkeiten der Siedlungsverdichtung decken oft nicht die Nachfrageanforderungen und den Bedarf der Bauwilligen vor Ort. In dieser Hinsicht ist ein langjähriger Umdenkungsprozess in der Bevölkerung erforderlich, den die Gemeinde Ebershausen in ihren Beratungsgesprächen und Aktivitäten anregt.

Wesentliches kommunales Ziel ist der Erhalt einer stabilen Bevölkerungszahl und -struktur, wozu es nötig ist, dass die Kommune selbst ein ausreichendes und differenziertes Wohnbauflächenangebot bereit hält. Unter diesen Aspekten und der bestehenden vorliegenden Nachfrage junger Familien nach Baugrundstücken und der räumlichen Nähe zur Stadt Krumbach erfolgt die vorliegende Bebauungsplanaufstellung. Die Gemeinde Ebershausen ist grundsätzlich in ihren Handlungen um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden bemüht, um allein Infrastrukturkosten für die Gemeinde auf einem niedrigen Niveau zu halten. Um jedoch Bauwilligen Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stellen zu können, sieht sich die Gemeinde veranlasst, das vorliegende Baugebiet bauleitplanerisch zu sichern. Die Gemeinde Ebershausen sieht vorliegend das Erfordernis zur bauleitplanerischen Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung im Gemeindegebiet zur Deckung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung.

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ebershausen besitzt aufgrund der nur geringen Siedlungstätigkeit und Entwicklung keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) für das Gemeindegebiet. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (selbständiger Bebauungsplan). Aufgrund des Fehlens eines Flächennutzungsplanes bedarf der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB einer Genehmigung durch das Landratsamt Günzburg.

2.2 Planungsalternativen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südöstlicher Ortsrand Ebershausen II“ nimmt folgende Flurstücke vollständig ein: 1519, 1519/5, 1520, 1521 sowie 1522. Außerdem befindet sich Flurstück Nr. 1540/25 im Geltungsbereich, für das der Bebauungsplan „Hinterm Lippen II“, rechtskräftig seit 17.09.1999, einen „Fußweg, Wirtschaftsweg zu angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken“ festsetzt. Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich Teilflächen der Flurstücke Nr. 1530 sowie Nr. 1540/12. Für die beiden letzteren setzen die Bebauungspläne „Hinterm Lippen II“, rechtskräftig seit 17.09.1999 und der Bebauungsplan „Südöstlicher Ortsrand Ebershausen“, rechtskräftig seit 12.05.2006, eine „Öffentliche Verkehrsfläche – Fuß und Radweg“ fest. Aufgrund der bereits bestehenden Erschließungsansätze ist die verkehrliche Erschließung des Plangebietes vorgegeben und eine Erweiterung des bestehenden Ortsrandes um zwei Bauzeilen vorgesehen. Eine gebietsinterne Planungsalternative besteht aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten, insbesondere der starken Hangneigung und der Kleinräumigkeit des Plangebietes nicht.

2.3 Lage

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Südöstlicher Ortsrand II“ befindet sich am südöstlichen Ortsrand mit Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet im Westen und Süden. Nach Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, an die wiederum gemischte Bauflächen anschließen. Im Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen sowie ein Sportplatz. Das Gebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,7 ha und wird bisher überwiegend als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

2.4 Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung

2.4.1 Landesplanung

Die Gemeinde Ebershausen ist gemäß Fortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes 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 Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) 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 Erschließungsformen 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. Da die Gemeinde über keinen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan verfügt, wurde zur Ordnung der gemeindlichen Entwicklung im Jahre 2004 ein „Städtebaulicher Rahmenplan Ebershausen“ für den Teilbereich östlicher Ortsrand erstellt. Die Darstellungen des Bebauungsplans „Südöstlicher Ortsrand Ebershausen Teil II“ orientieren sich weitestgehend an den Vorgaben dieser informellen Vorplanung und setzen diese rechtsverbindlich um.

- 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 stehen Potenziale der Innenentwicklung nur in begrenztem Maße zur Verfügung, da insbesondere die Flächenverfügbarkeit der freien Baugrundstücke seitens der Gemeinde nicht gegeben ist. Es besteht keine Veräußerungsabsichten der Eigentümer. Freie Grundstücke an der Bundesstraße sind nicht vermittelbar. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Südöstlicher Ortsrand Ebershausen II“ befindet sich der überwiegende Teil der Grundstücke im Eigentum der Gemeinde, so dass eine zeitnahe Planungsumsetzung möglich ist.

- LEP 3.3 (G): Einer Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermeiden werden.
- LEP 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (...).

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Das geplante Wohngebiet schließt sich unmittelbar an bestehende Wohnbaugebiete an. Eine ungegliedert, 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 des Plangebietes bestehen zwei rechtskräftige Bebauungspläne.

- Bebauungsplan „Südöstlicher Ortsrand Ebershausen“, rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 12.05.2006
- Bebauungsplan „Hinterr Lippen II“, rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 17.09.1999

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

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Geländebeschaffenheit

Das Plangebiet wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Im nord-östlichen Teilbereich besteht außerdem eine kleinflächige private Streuobstwiese. Das Gelände steigt von Osten nach Westen an. Der niedrigsten Punkt liegt auf einer Höhe von ca. 530 m ü. NN im Westen, der höchste Punkt befindet sich im Nordosten auf einer Höhe von ca. 542,5 m ü. NN.

Dem Bebauungsplan liegt eine vermessungstechnische Geländebestandsaufnahme zugrunde. Aufgrund der bewegten Geländeverhältnisse stellen sich besondere Anforderungen an die Erschließung des Baugebiets, so dass eine zusätzliche Erschließungsvorplanung durchgeführt wurde.

3.2 Bestand innerhalb und außerhalb

Das rd. 1,7 ha große Plangebiet wird als Grünland genutzt. Im nördlichen Teil befindet sich außerdem eine Streuobstwiese mit altem Baumbestand. Im Norden grenzt das Gebiet an weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Westen und Süden an ein bestehendes Wohngebiet und im Osten an einen asphaltierten Feldweg, der auch als Zufahrtstraße zum ebenfalls im Osten liegenden Sportplatz dient. Zum Schutz des Wohngebiets im Süden vor Schallimmissionen des Sportplatzes wurde im Bebauungsplan „Südöstlicher Ortsrand Ebershausen“ eine öffentliche Grünfläche – Eingrünung Lärmschutz festgesetzt. Die Vegetationsstruktur befindet sich im südöstlichen Anschluss an das Plangebiet.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine lockerere Bebauung mit 13 Baugrundstücken für Einzelhäuser vor. Durch diese Bauweise wird ein harmonischer Übergang von dem unbebauten Raum im Osten zu dem bestehenden Ortsrand im Westen geschaffen. Das Bau- fenster wird weitestgehend nach Westen gerückt, um hinsichtlich der Geländehöhenverhältnisse ein möglichst harmonisches Einfügen der Bebauung in das Landschaftsbild zu ermöglichen. Durch die gestaffelte Festsetzung einer max. zulässigen Gebäudehöhe in m ü. NN und der im Osten vorgelagerten Streuobstwiese wird die Integration der Bebauung in die Landschaft gewährleistet.

Das Baugebiet wird über bestehende Erschließungen der benachbarten Baugebiete 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 an bereits realisierte Baugebiete unter Berücksichtigung moderner Bauformen vorzugeben. So beschränkt sich die Auswahl der zulässigen Dachformen auf das Satteldach, Walmdach und Zeltdach mit einer zulässigen Dachneigung von 30°-48° für

das Satteldach und von 18°-30° für Walm- und Zeltdach. Diese Dachformen sind auf die westliche Bauzeile beschränkt. Für die östliche Bauzeile ist ausschließlich die Dachform Satteldach mit einer zulässigen Dachneigung von 30°-40° zulässig, um u. a. den neuen Ortsrand entsprechend der regionstypischen Dachform zu gestalten und mit der niedrigeren gewählten Dachneigung eine zu dominante Gebäudehöhenentwicklung zu unterbinden. Aus gleichem Grunde wird die Dachneigung bei Satteldächern im nördlichsten Grundstück der westlichen Bauzeile auf 30°-40° beschränkt.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Berücksichtigung der Belange der südlich und westlich anbindenden Wohnbebauung werden die dazu notwendigen städtebaulichen Kenngrößen festgesetzt. Hierzu dient die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe und einer maximal zulässigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH). Zusätzlich zu den maximal zulässigen zwei Vollgeschossen wird aufgrund der bewegten Geländeverhältnisse bestimmt, dass in Abhängigkeit der Geländeverhältnisse bei einer Hangbebauung talseitig ein hervorschauendes Untergeschoss zulässig ist, welches auch ein Vollgeschoss sein darf. In diesem Fall sind max. 3 Vollgeschosse (talseitig) zulässig (Unter-, Erd- und Dachgeschoss). Durch die getroffenen Festsetzungen wird hinsichtlich der visuellen Höhenwirkung der Gebäude gewährleistet, dass diese sich nicht unverhältnismäßig über die angrenzende Geländeerhebung erheben.

Entlang des östlichen Plangebietsrandes ist eine öffentliche Grünfläche (Streuobstwiese) festgesetzt, um der Länge am Ortsrand gerecht zu werden.

Innerhalb des Baugebietes sind auf den privaten Grundstücksflächen Standorte zum Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen/Obstbäumen vorgesehen, um zum einen eine Eingrünung des Straßenraumes des Baugebietes und zum anderen eine Durchgrünung des Wohngebietes an sich zu gewährleisten.

4.2 Art der baulichen Nutzung

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

Entsprechend der Anwendung des § 13b BauGB für das vorliegende Bebauungsplanaufstellungsverfahren werden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Dies sind im einzelnen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

Durch diese Festsetzung wird ein etwaiges Störpotenzial im allgemeinen Wohngebiet durch die im Vorfeld genannten ausgeschlossenen Nutzungen unter Wahrung des Charakters eines „allgemeinen Wohngebietes“ vermieden. Die an das Bebauungsplangebiet angrenzende Bebauung ist durch Wohnnutzung bestimmt, wodurch das Bebauungsplangebiet als Allgemeines Wohngebiet vorgeprägt ist.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 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 Dachformen sind räumlich differenziert Sattel-, Walm- und Zeltdächer zulässig (vgl. Kap. 4.1). Unter dem Aspekt einer in sich geschlossenen Dachlandschaft mit der bereits vorhandenen Bebauung sind für die Dacheindeckung Materialien in naturroten Farbtönen zulässig.

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

4.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Vor Garagen sind Aufstellflächen von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Je Wohneinheit sollen auf den privaten Grundstücken mindestens zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Dies begründet sich in der Annahme einer höheren PKW-Dichte 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 eventuell vorkommenden landwirtschaftlichen Fahrverkehr auf der Erschließungsstraße.

Die Zulässigkeit der Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen wird außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche auf § 23 Abs. 5 BauNVO gesetzt, um ein ungeordnetes Errichten dieser baulichen Anlagen zu vermeiden.

4.5 Einfriedungen und Gestaltung der Grundstücke

Einfriedungen sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin als senkrechte Holzstaketen-/Holzlattenzäune, Stahlzäune ohne Spitzen oder Drahtgitterzäune und/oder Heckenpflanzungen aus standortheimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von maximal 1,0 über der veränderten Geländeoberkante zulässig, wobei einer Zaunsockel bis 10 cm Höhe über errichtet werden kann. Durch die Höhenbegrenzung der Einfriedungen wird eine visuelle Offenheit im Wohngebiet erreicht.

Im Hinblick auf das geneigte Gelände wird bestimmt, dass grundsätzlich die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke zu erhalten ist und Geländeänderungen nur insofern zulässig, als dass sie im Zusammenhang mit der Erstellung baulicher Anlagen für ein hangintegriertes Bauen zwingend erforderlich sind. In diesem Zusammenhang sind demnach Aufschüttungen zwischen Straßenkörper und bauliche Anlagen zulässig, wenn die Straßenoberkante höher als das natürliche angrenzende Gelände liegt. Abgrabungen sind zwischen Straßenkörper und bauliche Anlagen zulässig, wenn die Straßenoberkante niedriger als das angrenzende natürliche Gelände liegt. Generell ist jedoch zum weitgehenden Erhalt der natürlichen Geländeoberfläche der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke übergangslos herzustellen.

5 Verkehrserschließung

Aufgrund der Höhenunterschiede innerhalb des Geltungsbereichs wurde eine Erschließungsvorplanung vorgenommen (vgl. Anlage 2). Die Oberkante der geplanten Erschließungsstraße ist als Höhenköte in die Planzeichnung übernommen.

Unter Fortführung der bestehenden Erschließungen/Erschließungsansätze erfolgt die interne Baugebieterschließung mittels einer 5,5 m breiten festgesetzten, Nord-Süd-verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche. Der bereits vorhandene landwirtschaftliche Feldweg auf Grundstück Flur-Nr. 1540/25, Gemarkung Ebershausen wird im Zuge der Baugebietsrealisierung entsprechend der Anforderungen erweitert und für die Öffentlich-

keit in seiner Gänze umgewidmet. Der in eine Wendeanlage mündende Fichtenweg wird im Zuge der Erweiterung des Siedlungsgebietes nach Osten fortgeführt. Der im Rahmen des Bebauungsplanes „Südöstlicher Ortsrand Ebershausen“ festgesetzte Fuß- und Radweg mit einer Breite von 5,0 m wird in den vorliegenden Geltungsbereich aufgenommen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche für den Kfz-Verkehr aufgenommen, so dass zwischen den Baugebieten „Südöstlicher Ortsrand Ebershausen“ und „Südöstlicher Ortsrand Ebershausen II“ eine Kfz-Verkehrsverbindung entsteht. Durch den Ringschluss der bestehenden Erschließungen des westlichen Baugebietes ist im Plangebiet somit keine Wendeanlage erforderlich. Der im Norden endende Stich dient zum einen der Erschließung der privaten Baugrundstücke und zum anderen einer optional erforderlichen Erschließung des sich nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Grundstückes. Im Hinblick auf die beschränkte Anzahl der an die Stickerschließung angeschlossenen Wohneinheiten, der Geländeneigung und einer Länge des Stiches von ca. 50 m wurde vorliegend auf eine Wendemöglichkeit mit einem Platzbedarf von ca. 18 m Durchmesser (3-achsiges Müllfahrzeug) verzichtet. Müllbehälter sind entsprechend seitens der Anwohner an die nächste Kreuzung zu stellen. Eine Wendeanlage mit hohem Platzbedarf und Erschließungskosten wurde im Zuge der Planung zugunsten einer einfachen Stickerschließung nicht weiterverfolgt. Grundsätzlich ist es im Zuge des Planvollzugs sinnvoll, Verkehrszeichen wie z. B. „Sackgasse ohne Wendemöglichkeit“ vorzusehen.

Seitens der Gemeinde Ebershausen ist kein Fußweg entlang der Erschließungsstraße vorgesehen. Um eine direkte fußläufige Anbindung des vorliegenden Baugebietes und der sich westlich anschließenden Bereiche zum östlich gelegenen Sportplatz zu schaffen, setzt der Bebauungsplan von der Erschließungsstraße nach Osten einen entsprechenden Fuß/Radweg fest.

6 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im umgebenen 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. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen erfolgt in Zuständigkeit der Gemeinde Ebershausen.

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 Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an die Abwasserbeseitigungsanlagen der Gemeinde Ebershausen. Die Gemeinde ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes Unteres Günztal.

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW) bzw. Überlandwerk Krumbach GmbH in Erweiterung des bestehenden Netzes.

Eine potenzielle Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist über die Erdgas Schwaben GmbH nach entsprechender Wirtschaftlichkeitsprüfung optional. Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom Deutschland GmbH ist diese rechtzeitig in nachfolgenden Verfahren (insbesondere bei der Erschließung des Gebietes) zu beteiligen.

Zur Versorgung des Baugebietes mit Kabelanschluss durch die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH ist diese im nachfolgenden Verfahren (insbesondere bei der Erschließung des Plangebietes) rechtzeitig zu beteiligen.

7 Immissionsschutz

7.1 Straßenverkehrslärm

Aufgrund der Entfernung des Baugebietes zur nordwestlich/nördlich verlaufenden B 300 und der bestehenden Bebauung zwischen Plangebiet und Straße ist im Plangebiet eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete anzunehmen. Die Verkehrsbelastung der B 300 beträgt gemäß Straßenverkehrszählung 2015 (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) für die Zählstelle Nr. 77289153: DTV = 3.869 Kfz/24h.

7.2 Sportlärm

Die schalltechnische Begutachtung der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH, Krumbach vom 23. Oktober 2018 (Projekt-Nr. 1153-405-KCK) zur Beurteilung der Sportanlagenlärmimmissionen des Rasenspielfeldes östlich von Ebershausen ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes „Südöstlicher Ortsrand Ebershausen II“, Gemeinde Ebershausen.

Die schalltechnische Begutachtung der Sportanlagenlärmimmissionen (siehe Anlage) kommt zu dem Ergebnis, dass im geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete hinsichtlich der einwirkenden Sportlärmimmissionen eingehalten werden. Gesunde Wohnverhältnisse können gewahrt werden. Maßnahmen zum Schallschutz sind nicht erforderlich.

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 einschl. der Umnutzung von brachliegenden Flächen bzw. Baulandreserven hinwirken. Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung entspricht dem Gebot des sparsamen Umgang mit Grund und Boden, in dem unter anderem durch die Nutzung bestehender Erschließungsansätze, Reduzierung von Verkehrsflächenabmessungen und einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 eine zu versiegelnde Fläche minimiert wird.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden ca. 1,2 ha bisher als Grünland genutzte Fläche einer wohnbaulichen Nutzung (inkl. Erschließung) zugeführt. Demnach handelt es sich um eine kleinräumige Erweiterung der Siedlungsfläche im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsbestand. Die Gemeinde Ebershausen entwickelt entspre-

chend der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken dieses Gebiet, welches sich weitgehend im Eigentum der Gemeinde befindet und somit zeitnah realisiert werden kann.

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

Innerörtliche Entwicklungspotenziale können für die gewünschte Bereitstellung von Wohnbauflächen seitens der Gemeinde nicht bereit gestellt werden. Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen nicht. Bestehende Baulücken im Siedlungsbereich von Ebershausen befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde und stehen auch in absehbarer Zeit nicht der Veräußerung zur Verfügung.

9 Baugrund/Versickerung von Niederschlagswasser

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

Im Plangebiet stehen die jungtertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse (OSM) in sandiger Ausbildung (Flinzsande) an, die von natürlichen Deckschichten unterschiedlicher Mächtigkeit überlagert werden. Im westlichen Bereich sind zwischen den oberflächennahen Böden und der OSM auch quartäre Kiese der Hochterrassenschotter eingeschaltet.

Gemäß dem Gutachten ergaben die Bodenaufschlüsse vereinfacht einen Schichtaufbau der wie folgt beschrieben werden kann:

- Unter einer relativ geringmächtigen Mutterbodenauflage stehen bis zu einer Tiefe zwischen 1,3 m und 4,5 m natürliche Deckschichten an. Diese liegen meist in Form von schluffigen, schwach kiesigen bis kiesigen, teils auch stark kiesigen und schwach tonigen Sanden bzw. von sandigen bis stark sandigen, schwach kiesigen und schwach tonigen Schluffen vor. Die aufgeschlossenen Deckschichten sind mäßig bis stark kompressibel und weisen eine geringe Scherfestigkeit auf. Sie sind nur gering tragfähig und zur Aufnahme von Lasten ohne Zusatzmaßnahmen nicht geeignet. Für bautechnische Zwecke sind sie ohne Zusatzmaßnahmen nicht geeignet. Nach DIN 18130 sind sie als schwach bis sehr schwach durchlässig einzustufen.
- Im westlichen Randbereich des Plangebietes stehen unter einer relativ geringmächtigen Mutterbodenauflage bzw. der Deckschichten bis in eine Tiefe zwischen 1,6 m und 2,6 m die quartären Kiese der Hochterrassenschotter an, die sich aus schwach schluffigen und sandigen Kiesen zusammensetzen. Die quartären Kiese sind gering kompressibel und weisen eine hohe Scherfestigkeit auf. Sie sind gut tragfähig und zur Aufnahme von Lasten geeignet. Sie sind gut verdichtbar und für bautechnische Zwecke geeignet. Nach DIN 18130 sind sie als stark durchlässig einzustufen.
- Unterhalb der Deckschichten bzw. quartären Kiese stehen Ablagerungen der OSM an, die als schwach schluffige bis schluffige und teils auch schwach kiesige Sande ausgebildet sind. Sie sind gering bis mäßig kompressibel und weisen eine mittlere bis hohe Scherfestigkeit auf. Sie sind tragfähig und zur Aufnahme von Lasten geeignet. Sie sind mäßig verdichtbar und für bautechnische Zwecke nur bedingt geeignet. Nach DIN 18130 sind sie als durchlässig einzustufen.

Im Plangebiet wurde kein geschlossener Grundwasserspiegel angetroffen.

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

Die anhand der Sieblinienauswertungen nach Beyer (1964) für die Tertiäruntergrund (Flinzsanden) bestimmten Durchlässigkeitsbeiwerte liegen zwischen $4,9 \times 10^{-5}$ m/s und $1,1 \times 10^{-4}$ m/s. Unter Berücksichtigung des nach DWA-A 138 anzusetzenden Korrekturwertes (0,2) liegt die Durchlässigkeit der Flinzsande zwischen $9,8 \times 10^{-6}$ m/s und $2,2 \times 10^{-5}$ m/s.

Damit weisen diese eine zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignete Durchlässigkeit auf. Auf diesem Grund ist eine Versickerung von Niederschlagswasser in den Tertiäruntergrund möglich. Die Deckschichten sind generell nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Die an der UK von Versickerungsanlagen anstehende Deckschichten sowie evtl. darunter anstehende schlämmkornreiche Sande sind bis zum Erreichen von schlämmkornarmen Sandschichten restlos zu entfernen und bis zur gem. DWA A 138 auszubildenden Überdeckung durch stark durchlässiges Material ($1 \times 10^{-3} > k > 5 \times 10^{-4}$ m/s) zu ersetzen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Seitenflächen der Versickerungseinrichtungen dann als nicht sickerfähig eingestuft werden müssen.

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

Dabei sind neben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) die Technischen Regeln zum schadlosen um schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und die DWA Arbeitsblätter A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" und A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" zu berücksichtigen.

Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Günzburg prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

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 Katastrophenschutz zu ermitteln.

12 Artenschutz

Die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation lässt nicht erkennen, dass die 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).

Aufgrund des Streuobstbestandes können Vogel- und ggf. Fledermausarten von der vorliegenden Bauleitplanung betroffen sein. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG sind daher Gehölzfällungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr zulässig. Direkt vor dem Rodungstermin sind Kontrollen möglicher Baumhöhlen auf Fledermausbesatz durchzuführen.

Generell sollten vorhandene alte Obstbäume als ökologisch wertvolle Lebensräume möglichst erhalten werden. Soweit eine Fällung/Rodung nicht vermieden werden kann, können diese auch als stehendes Totholz (Torso) oder als liegendes Totholz z. B. im Bereich der Ausgleichsfläche als Biotopstruktur eingebracht werden.

13 Grünordnung/Naturschutz

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendung der Ausschlussklausel für die Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB wird vom Gesetzgeber für die Fälle des beschleunigten Verfahrens fingiert. Das beschleunigte Verfahren darf vorliegend für die Bebauungsplanaufstellung angewandt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Zudem wird durch den vorliegenden Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Als grünordnerische Maßnahmen sind im Bebauungsplan die Anlage einer Streuobstwiese und eine Fortsetzung der Lärmschutzwallbepflanzung nach Osten zur Integration der geplanten Bebauung in Natur und Landschaft auf öffentlicher Grünfläche festgesetzt. Die Baugrenze wird davon noch um 3 m zurückgesetzt.

Zudem ist zur internen Durchgrünung des Baugebietes auf jedem Baugrundstück ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen, der möglichst straßenraumbezogenen zur Auflockerung des öffentlichen Straßenraums zu pflanzen ist. Die zu verwendenden Arten sind in der Satzung und Pflanzenliste festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Durchgrünung und Eingrünung des Wohngebietes und die Vorgaben zu privaten Pflanzungen führen zu einem verträglichen Landschaftsbild. Hierzu trägt auch die Begrenzung der maximalen zulässigen Gebäudehöhe bei. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit Einzelhäusern bleibt ein offener Siedlungsscharakter erhalten.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird als Streuobstwiese mit Baum-/Strauchpflanzungen als freiwachsende Hecke entlang der Südostgrenze entwickelt. Auf diese Weise wird die bereits südlich bestehende Streuobstwiese am Ortsrand nach Norden fortgeführt und ein in sich homogener Ortsrand geschaffen. Die öffentliche Grünfläche mit einer Fläche von 4.714 m² wird als Ausgleichsfläche seitens der Gemeinde Ebershausen gesichert, so dass das vorliegend geschaffene Ausgleichspotential der Gemeinde zukünftig für anderweitige bauplanungsrechtliche Eingriffe in Natur und Landschaft zur Verfügung stehen.

Eine Ausgleichsfläche ist im Allgemeinen dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege zugunsten des Freistaates Bayern zu sichern. Für die sich im Eigentum der Gemeinde Ebershausen befindliche Ausgleichsfläche ist grundsätzlich eine dingliche Sicherung vorliegend entbehrlich. Die dauerhafte Funktion der Fläche als Ausgleichsfläche muss jedoch bei Veräußerung des gemeindlichen Grundstücks durch dingliche Sicherung gewährleistet sein, bei sonstiger Überlassung, z. B. bei Verpachtung, durch vertragliche Regelung. Die Meldung der Ausgleichsfläche an das Ökflächenkataster hat zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes seitens der Gemeinde Ebershausen zu erfolgen.

14 Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Abweichend hiervon gilt gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt weniger als 10.000 m².

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine maximal zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m² verbindlich fest. Das Kriterium des § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ist damit erfüllt.

15 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde Ebershausen. Seitens der Gemeinde Ebershausen ist zur Bodenordnung eine Umlegung vorgesehen.

16 Planungsstatistik

Gesamtfläche	16.896	m ²	100 %
davon allgemeines Wohngebiet	10.101	m ²	60 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	2.081	m ²	12 %
davon öffentliche Grünfläche	4.714	m ²	28 %
max. überbaubare Grundstücksfläche gemäß Grundflächenzahl	3.030	m ²	
max. Geschoßfläche gemäß Geschossflächenzahl	5.051	m ²	

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 Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 9 Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Niederlassung München
- 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-Ilter
- 17 schwaben netz gmbh
- 18 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 19 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, München (
- 20 Überlandwerk Krumbach GmbH, Krumbach
- 21 Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Planung NE3, München
- 22 Wasserversorgung Ebershausen
- 23 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach

18 Anlagen

- 1) Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH:
Baugrundgutachten Bebauungsplan „Südöstlicher Ortsrand Ebershausen II“
vom 16. Mai 2018
- 2) Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH:
Erschließungsplanung Baugebiet „Südöstlicher Ortsrand Ebershausen“
vom 23. Oktober 2018
- 3) Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH:
Schallgutachten Sportanlagenlärm zum Bebauungsplan „Südöstlicher Ortsrand Ebershausen II“
vom 23. Oktober 2018

19 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplan vom 27. März 2019

Begründung vom 27. März 2019

20 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 27. März 2019



Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Bearbeiterin:



Dipl.-Geogr. Saloustros

Ebershausen, den

*.....
Unterschrift Erster Bürgermeister*