

# Gemeinde Ebershausen

Landkreis Günzburg



Bebauungsplan  
**"Wohngebiet an der Hasel"**

**Begründung**  
Fassung vom 29.06.2016  
mit redaktionellen Ergänzungen vom 10.01.2017

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Ebershausen**  
**Rittlen 6**  
**86381 Krumbach**

**Planung**

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

## INHALT

---

- 1 Aufstellungsverfahren**
  - 1.1 Aufstellungsbeschluss
  - 1.2 Bebauungsplanvorentwurf
  - 1.3 Bebauungsplanentwurf
  - 1.4 Satzungsbeschluss
  
- 2 Einführung in die Bauleitplanung**
  - 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 2.2 Landschaftsplan
  - 2.3 Bebauungsplan
    - 2.3.1 Planungsrechtliche Situation
    - 2.3.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung
    - 2.3.3 Ortsplanerische Gesichtspunkte
    - 2.3.4 Planungsalternativen
  
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**
  - 3.1 Geländebeschaffenheit
  - 3.2 Bestand innerhalb
  - 3.3 Altlasten
  - 3.4 Bestand außerhalb
  - 3.5 Bodendenkmalpflege
  
- 4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte**
  - 4.1 Planerisches Konzept
  
- 5 Art der baulichen Nutzung**
  
- 6 Erschließung**
  
- 7 Immissionsschutz**
  - 7.1 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes
  - 7.2 Landwirtschaftliche Immissionen
  
- 8 Landesplanerische Überlegungen**
  
- 9 Bodenschutz/ Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden**
  
- 10 Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung**

## INHALT

---

<b>11</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>
11.1	Abwasserentsorgung
11.2	Wasserversorgung
11.3	Stromversorgung
<b>12</b>	<b>Brandschutz</b>
<b>13</b>	<b>Planungsstatistik</b>
<b>14</b>	<b>Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes</b>
<b>15</b>	<b>Grundstücke im Geltungsbereich</b>
<b>16</b>	<b>Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belan- ge</b>
<b>17</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>
<b>18</b>	<b>Unterschriften</b>

## **1 Aufstellungsverfahren/ Verfahrensvermerke**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung vom 13.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.04.2016 bekannt gemacht.

### **1.2 Bebauungsplanvorentwurf**

In der Sitzung vom 13.04.2016 beschloss der Gemeinderat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand als öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 02.05.2016 bis 17.05.2016 im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach statt.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Beläge hatten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit 28.04.2016 bis 27.05.2016 Gelegenheit zum Vorentwurf Stellung zu nehmen. (Scoping)

### **1.3 Bebauungsplanentwurf**

In der Sitzung vom 29.06.2016 beschloss der Gemeinderat, dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2016 bis 26.08.2016 im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Beläge hatten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2016 bis 10.08.2016 Gelegenheit zum Entwurf Stellung zu nehmen.

### **1.4 Satzungsbeschluss**

Die Gemeinde Ebershausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.01.2017 Den Bebauungsplan "Wohngebiet an der Hasel" in der Fassung vom 29.06.2016 mit redaktionellen Ergänzungen vom 10.01.2017 festgestellt

## **2 Einführung in die Bauleitplanung**

### **2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Ebershausen verfügt über keinen Flächennutzungsplan

### **2.2 Landschaftsplan**

Die Gemeinde Ebershausen verfügt über keinen Landschaftsplan.

## 2.3 Bebauungsplan

### 2.3.1 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan "Wohngebiet an der Hasel" wird auf der Grundlage des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, durchgeführt.

### 2.3.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Grundstückseigentümer der betroffenen Plangrundstücke sind mit einem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans auf die Gemeinde Ebershausen gekommen. Nachdem sich die plangegegenständlichen Grundstücke hinsichtlich der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen, Straße, Wasser und Abwasser diesbezüglich gut für eine Bebauung eignen, möchte die Gemeinde Ebershausen mit diesem Bebauungsplan dem Ansinnen der Antragsteller nachkommen. Die Gemeinde kann momentan kein anderweitiges baureifes Grundstück anbieten. Deshalb beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet an der Hasel".

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur zu sichern.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen und zu gewährleisten, dass sich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich geordnet und vor allem in städtebaulicher und umweltbewusster Hinsicht sinnvoll, entwickeln.

### 2.3.3 Ortsplanerische Gesichtspunkte

Hinsichtlich der Bestrebungen der Besitzer der Grundstücke im Planbereich wird, von Seiten der Gemeinde, eine Entwicklung des Plangebiets als machbar angesehen. Das Plangebiet liegt an der östlichen Hangkante des Haselbachs. Er ist mit der Kirchhaslacher Straße auf der Ostseite erschlossen. An der Kirchhaslacher Straße ist, entlang der an diese angrenzende Baugebietslänge, auf der Ostseite, eine einhüftige Bebauung bis zum südlichen Ende des Plangebiets gegeben. Im Westlichen Ortsbereich, entlang der Mühlgasse erstreckt sich die Bebauung um ca. 200 m weiter in Richtung Süden als das plangegegenständliche Baugebiet. Somit kann davon ausgegangen werden, dass sich die beabsichtigte ortsplannerische Entwicklung in die Ortsstruktur gut einfügt und keine Unübliche bzw. störende Entwicklung darstellt.

Zudem hat die Gemeinde Ebershausen bzgl. der vor ca. 20 Jahren erhobenen satzungsgemäßen Herstellkostenbeiträge für Abwasser- und Bewässerungsanlagen eine gewisse Bebaubarkeit der plangegegenständlichen Grundstücke dokumentiert und vorgegeben.

Nachdem die Gemeinde Ebershausen derzeit keine baureifen Grundstücke anbieten kann und im Innerortsbereich derzeit keine verfügbaren Leerstände vorhanden sind möchte die Gemeinde Ebershausen diese Möglichkeit der Bebauung für die Plangegegenständlichen Grundstücke einräumen.

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

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ermöglicht die Gemeinde Ebershausen den bauwilligen Grundstücksbesitzern ihre Bauvorhaben zu verwirklichen.

Eine, der Gemeinde, zur Verfügung Stellung einzelner Baugrundstücke wird von Seiten der Gemeinde nicht in Erwägung gezogen, da es sich bei den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ausschließlich um faktische Baugrundstücke handelt, deren Besitzer eine potentielle Bauabsicht haben, diese teilweise jedoch nicht kurzfristig realisierbar ist. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass ein Teil der Baugrundstücke nicht kurzfristig bebaut wird. Mit diesem Sachverhalt erklärt sich der Gemeinderat ausdrücklich einverstanden.

#### **2.3.4 Planungsalternativen**

Diese Wohnbaufläche eignet sich aufgrund ihrer Ausrichtung und örtlichen Lage als auch hinsichtlich der bestehenden Erschließungssituationen gut zur Ausweisung eines Wohngebietes. Hinsichtlich der Besitzverhältnisse und den Bauinteressen der Grundstückseigentümer sind für diese grundsätzlich keine anderweitigen Möglichkeiten gegeben.

Andererseits stehen der Gemeinde auch nach redlichen Bemühungen derzeit keine alternativen Standorte für ein Wohngebiet zur Verfügung.

### **3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

#### **3.1 Geländebeschaffenheit**

Das Baugebiet zeigt sich als Hanglage mit Gefälle in westlicher Richtung. Die Höhenlinien sind in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt.

Das Plangebiet liegt an der östlichen Hangseite des Haseltals. Die plangegenständlichen Flächen sind topographisch als leicht bis mittelstark hängend zu betrachten. Das Grundstück weist von Osten nach Westen ein max. Gefälle von ca. 3,5 m zwischen der Straßen Hinterkante der Kirchhaslacher Straße und der Uferkante des Haselbachs auf. Der Abstand zwischen Straßen Hinterkante und Uferkante beträgt ca. 75 m.

Aufgrund der Hanglage sind Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich. Hier ist darauf zu achten, dass diese auf ein Mindestmaß begrenzt werden, um den natürlichen Geländeverlauf bestmöglich zu erhalten.

#### **Boden, Grundwasser**

Der Boden besteht größtenteils aus Kiesböden mit Deckschichten aus Lößlehm an. Die in einer Tiefe von ca. 3,50 – 4,0 m unter Straßen Hinterkante der Kirch-

haslacher Straße anzutreffenden Kiese können im Allgemeinen als gut tragfähig angesehen werden.

Das Grundwasser ist ebenfalls in einer Tiefe von ca. 3,50 – 4,0 m unter Straßen Hinterkante der Kirchhaslacher Straße vorzufinden.

### **Hochwasser**

Bei Starkregenereignissen kommt es beim Haselbach zu Ausuferungen. Nach Angabe der ehemaligen Grundstücksbesitzer wurden bei Hochwassersituationen in den zurückliegenden 30 – 40 Jahren Wasserstände bis ca. 518,50 m üNN bis maximal 519,0 m üNN festgestellt. Diese Wasserstands Höhe wird anhand der bestehenden Geländekanten in Verbindung mit dem digitalen Geländemodell festgemacht.

Das Überschwemmungsgebiet ist in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt.

Die Baugrenzen im Plangebiet sind so festgesetzt, dass eine Bebauung im Überschwemmungsbereich nicht zulässig ist.

Die der Wahl der Erdgeschossfußboden – Oberkante ist in der Satzung eine Höhenlage von maximal 523,0 m üNN zugelassen. Somit ergibt sich gegenüber der höchstzulässigen OK FFB EG zur Hochwasserhöchstkante eine Höhendifferenz von ca. 4,0 bis 4,50 m.

Im Überschwemmungsbereich sind keine Geländeauffüllungen zulässig, es sei denn, dass im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens einer partiellen Auffüllung, in Verbindung mit einem volumengleichen Retentionsausgleich nach den Regularien einer Genehmigung nach Art. 20 BayWG, wegen er Lage im 60-m-Bereich der Hasel, genehmigt werden kann.

### **3.2 Bestand innerhalb**

Das geplante Gebiet des Bebauungsplans „Wohngebiet An der Hasel“ umfasst ca. 1,40 ha.

Die Grundstücke werden derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich als Grünlandflächen genutzt. Entlang der Kirchhaslacher Straße befanden sich auf eine Länge von gut 2/3 ehemals gewerbliche Flächen eines ortsansässigen Sägewerks die derzeit brachliegen und nicht anderweitig genutzt werden. Die beiden Grundstücke Fl. Nr. 1555/1 und 1555/2 sind in der Flurkarte bereits als Baugrundstücke geführt. Diese wurde auch in der Vergangenheit als solche bewirtschaftet.

### **3.3 Altlasten**

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Untersuchungsraumes sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.

### **3.4 Bestand außerhalb**

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

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

Die Entfernung des Baugebietes beträgt zu:

Kindergarten	ca. 600 m
Kirche	ca. 600 m

### 3.5 Bodendenkmalpflege

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8,1-2 des DschG unterliegen anzuzeigen.

DschG Art. 8,1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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

## 4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Für das geplante Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Als Haustypen sind Einzelhäuser zugelassen. Je Wohngebäude ist die Zahl der Wohnungen auf zwei begrenzt. Hauptgebäude sind mit Sattel- Walm- und Zeltdächern zu bauen. Es gilt die in der Bebauungsplanzeichnung vorgeschriebene Dachneigung. Dächer sind mit dem First über die Längsseite des Hauptkörpers zu erstellen. Es sind Dachneigungen zwischen 15° und 45° für Satteldächer und 15° und 40° für Walm- und Zeltdächer zugelassen. Für Neben- und Garagengebäude sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig. Werden Haupt- u. Garagengebäude mit Satteldächern errichtet, so sind diese in gleicher Dachneigung zu bauen. Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel und Betondachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zu verwenden. Dachgauben werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen. Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkon sind erlaubt. Quergiebel sind erlaubt. Bei Quergiebeln sind als Dachformen Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Für die Begrenzung der Gebäudehöhen wurden entsprechende Trauf und Firsthöhe festgesetzt. Baustoffe mit glänzenden Oberflächen dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden. Sonnenkollektoren sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch einwandfrei in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes vorliegt.

**4.1 Planerisches Konzept****Bebauung**

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst 1,43 ha

Davon sind etwa:

Verkehrsflächen	Bestand
Allgemeines Wohngebiet	6.450,0 m <sup>2</sup>
Grün- und Ausgleichsflächen	7.850,0 m <sup>2</sup>

**5 Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 1;2;3,4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

**6 Erschließung**

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

**7 Immissionsschutz****7.1 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes**

Das Plangebiet liegt direkt an der Kirchhaslacher Straße (Ortsverbindungsstraße von Ebershausen nach Kirchhaslach). Auf Nachfrage beim Staatlichen Bauamt in Krumbach liegen für diese Straße keine Verkehrszahlen vor. Als Referenzwerte können die Verkehrszahlen der nach Ebershausen führenden überörtlichen Straße hergenommen werden.

Die Bundesstraße B300 ist mit 3.600 Fahrzeugen und die Kreisstraße GZ13 mit 800 Fahrzeugen pro Tag belastet. Bei der Ortsverbindungsstraße Kirchhaslacher Straße ist von wesentlich geringeren Zahlen auszugehen. Es ist anzunehmen, dass das Verkehrsaufkommen im Bereich von wenigen hundert Fahrzeugen pro Tag liegt.

Dies bedeutet, dass auf das geplante Baugebiet keine Immissionsbelastungen, welche gesunde Wohnverhältnisse gefährden, nicht anzunehmen sind.

Dennoch sollten Fensteröffnungen besonders ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) an den straßenabgewandten Seiten der Wohngebäude platziert werden.

Weitere immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des geplanten Baugebietes sind, bis auf Lärm- und Geruchsbelästigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Wiesengrundstücke westlich des Haselbachs, nicht zu erwarten.

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

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

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

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist der Abstand vom landwirtschaftlichen Betrieb, auf der Fl. Nr. 83 Gemarkung Ebershausen, zur Wohnbebauung ausreichend. Auf Grund der vorliegenden Situation, Tallage sowie der vorherrschenden Hauptwindrichtung Südwest kann es gelegentlich zu wahrnehmbaren Geruchsbelästigungen kommen, die zu dulden und hinzunehmen sind.

## 7.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Die im Westen an das Baugebiet anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Durch die angrenzenden Landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen kommen. Diese unvermeidlichen Immissionen werden mit Sicherheit des Öfteren auftreten und müssen somit auch hingenommen werden.

## 8 Landesplanerische Überlegungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um ein überörtlich bedeutsames Vorhaben. Eine landesplanerische Beurteilung ist daher nicht erforderlich.

## 9 Bodenschutz/ Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren. Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- **LEP 3.1 Abs. 1 (G): Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten**

Mit dem plangegegenständlichen Baugebiet wird der für die Gemeinde Ebershausen bestehende Bedarf an Bauland befriedigt. Die Infrastrukturellen Einrichtungen wie Kindertagesstätten (Kindergarten), Einkaufsmöglichkeiten für die Grundversorgung, sowie eine ausgeprägte Sozialstruktur

tur (vielschichtige Vereinsstrukturen, kirchliche Einrichtungen) als auch ein bestimmtes Arbeitsplatzangebot sind in Ebershausen ist gegeben. Durch den, mit der Entwicklung des Plangebiets einhergehenden Bevölkerungszuwachs sollen diese Strukturen gestärkt und weiterentwickelt werden.

- **LEP 3.1 Abs. 2 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden**  
Durch eine effiziente Erschließungsstruktur mit der bestehenden Ortsstraße (Kirchhaslacher Straße) und den darin verlaufenden Erschließungsstrukturen für Kanal und Wasser ist für Erschließungsflächen kein zusätzlicher Flächenverbrauch gegeben.
- **LEP 3.2 (Z): Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen**  
Im Innerortsbereich sind derzeit keine verfügbaren Leerstände vorhanden. Trotzdem ist auf eine Innenentwicklung der Dorfkerne ein besonderes Augenmerk und den damit vorhandenen und auch bekannten Problemstellungen zu legen.
- **Art. 6 Abs. 2 Nr. 6 Satz 1 BayLplG: Bewahrung der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes**  
Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden. Diese Anforderung wird von der vorliegenden Bauleitplanung erfüllt. Mit den geplanten Ortseingrünungen und der Anfügung des Plangebiets an den bestehenden Ortsbereich werden die Eigenart und die Schönheit des Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt.

§ 1a Abs. 2 BauGB:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Gemeinde verfügt derzeit über keine baureifen Wohnbaugrundstücke.

Im Innerortsbereich sind derzeit keine verfügbaren Leerstände vorhanden. Trotzdem ist auf eine Innenentwicklung der Dorfkerne ein besonderes Augenmerk und den damit vorhandenen und auch bekannten Problemstellungen zu legen.

## 10 Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung

### **Landschaft und Grünordnung, Ortsrandeingrünung**

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

Hierfür sind entsprechende Grünordnungsmaßnahmen mit den notwendigen Festsetzungen in Form eines Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan eingearbeitet.

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

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

Entlang der Kirchhaslacher Straße ist eine Baumreihe als Abgrenzung der Wohnbebauung zum Straßenraum vorgesehen.

Hierfür sind in der Satzung entsprechende gestalterische Vorgaben erlassen.

#### **Naturschutzfachliche Eingriffsregelung/ Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild**

(gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“)

Auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, wird verwiesen.

Die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung) ist durch einen Grünordnungsplan zu gewährleisten. Soweit diese nicht auf dem Baugrundstück erbracht werden können, sind ggf. andere naturschutzfachlich geeignete Flächen und Maßnahmen zu deren Aufwertung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Die Ausgleichsflächen müssen für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert sein.

Bei der grünordnerischen Planung für das Gesamtareal ist darauf zu achten, dass die Freiflächen naturnah gestaltet und gepflegt werden. Bei den Gehölzpflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Ausreichend bemessene Standräume müssen gerade bei Baumpflanzungen gewährleistet sein. Die Versiegelung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu begrenzen und allgemein möglichst wasserdurchlässig zu gestalten. Die konkrete Planung ist mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg abzustimmen.

Zur Schaffung eines ökologisch verträglichen Überganges der Wohnbauflächen zur freien Natur sind, mit der vorliegenden Planung, hinsichtlich der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche zwischen Baufläche und der Hasel sowie der bestehenden natürlichen Struktur des Haselbachs, nach Süden und Westen ausreichend breite Grüngürtel, zum Außenbereich gegeben.

Das geplante Wohngebiet befindet sich an der östlichen Hangunterkante des Haseltals. Durch die Ausweisung dieses Wohngebietes gehen im geringen Um-

fang derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Im Übrigen werden Flächen in Anspruch genommen, welche bereits bisher als Bauflächen oder ehemalige gewerbliche Nutzflächen dargelegt sind. Dies bedeutet in einem gewissen Umfang auch den Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Das geplante Wohngebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 Abs. 1 des Bayerischen Naturschutzgesetzes dar, welche durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Die Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ erstellt vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen vorzunehmen. Die Bilanzierung ist dem Bebauungsplan beizulegen.

Mit der im Planbereich vorgesehenen Ausgleichsfläche ist der Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen anzusehen.

Ein entsprechender Grünordnungsplan ist in diesen Plan mit eingearbeitet.

**Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.**

## 11 Ver- und Entsorgung

### 11.1 Abwasserbeseitigung

#### **Abwasserentsorgung - Schmutzwasser**

Die Schmutzwässer sind über das gemeindliche Entwässerungssystem der Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes Unteres Günztal zuzuleiten.

Die Gemeinde Ebershausen besitzt ein funktionsfähiges Entwässerungssystem. Die Entwässerung für das geplante Baugebiet "Wohngebiet An der Hasel" soll an den Schmutzwasserkanal in der Kirchhaslacher Straße angeschlossen werden. Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Schmutzwasserkanals ist gegeben.

#### **Abwasserentsorgung - Niederschlagswasser**

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen sollte, wenn möglich, in den Untergrund versickert werden.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist hinsichtlich der anzutreffenden und bekannten Untergrundverhältnisse anzunehmen. Der Boden besteht größtenteils aus Kiesböden mit Deckschichten aus Lößlehm an. Die Kiesböden sind in einer Tiefe von ca. 3,50 – 4,0 m unter Straßen Hinterkante der Kirchhaslacher Straße anzutreffenden und eignen sich zur Versickerung von Regenwasser. Das Grundwasser ist ebenfalls in einer Tiefe von ca. 3,50 – 4,0 m unter Straßen Hinterkante der Kirchhaslacher Straße vorzufinden.

Die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind bei einer Versickerung zu beachten.

**11.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsnetz der örtlichen Wasserversorgung. Die entsprechende Anschlussmöglichkeit ist mit der bestehenden Wasserleitung in der Kirchhaslacher Straße gegeben. Damit ist sichergestellt, dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sichergestellt ist.

**11.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird von den Lech – Elektrizitäts - Werken durchgeführt.

Für die Versorgung sämtlicher Neubauten sind Kabelanschlüsse vorgesehen.

**12 Brandschutz**

Mit dem vorhandenen Hydranten Netz der Gemeinde Ebershausen und durch den unmittelbar westlich des Plangebiets vorbeifließenden Haselbach ist der erforderliche Löschwasserbedarf abgedeckt.

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

**13 Planungsstatistik****Flächen (ca. m2)**

Die Gesamtfläche im Geltungsbereich des  
Bebauungsplans beträgt:

**14.300 m2**

WA

6.450 m2

Grünflächen

7.850 m2

**Wohneinheiten, Einwohner**

6

II - geschößige Wohngebäude mit ca. 6 -8 Wohnungen

6

Garagen und ca. 10 - 12 PKW-Stellplätze

**14 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes**

Mit der Bebauung des Baugebiets soll unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes begonnen werden.

**15 Grundstücke im Geltungsbereich**

Im Geltungsbereich des Baugebietes befinden sich folgende Grundstücke (Gemarkung Ebershausen):

Fl. Nr. 115 Teilfläche;

Fl. Nr. 1555/1;

Fl. Nr. 1555/2;

Fl. Nr. 1553/3;

Fl. Nr. 116/2;

Fl. Nr. 117 Teilfläche;

Fl. Nr. 118

**16 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

## Verzeichnis der beteiligten Träger öffentlicher Belange

1. Amt für ländliche Entwicklung in Krumbach, Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach, Jahnstraße 4, 86381 Krumbach
3. Abwasserzweckverband Unteres Günztal H. Bgm. Robert Strobel, Heinrich-Sinz-Str. 14, 89335 Ichenhausen
4. Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Günzburg Reisingen, Nomheimer Str. 2a, 89312 Günzburg
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Außenstelle Schwaben, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung A-Baudekmäler, Hofgraben 4, 80539 München
7. Bund Naturschutz in Bayern e. V. Kreisgruppe Günzburg/Neu-Ulm, Landstr. 35, 89284 Pfaffenhofen
8. Deutsche Telekom AG TNL Süd/ PTI 23, Gablinger Str. 2, 86368 Gertshofen
9. Industrie- und Handelskammer Augsburg, Stettenstr. 1 + 3, 86150 Augsburg
10. Immobilien Freistaat Bay. Regionalvertretung Augsburg, Zeuggasse 3, 86150 Augsburg, Bay
11. Gemeinde Breital, Ritteln 6, 882381 Krumbach
12. Gemeinde Kettlershausen, Verwaltungsgemeinschaft Babenhausen, 87727 Babenhausen
13. Gemeinde Kirchhaslach Verwaltungsgemeinschaft Babenhausen, Marktplatz 1, 87727 Babenhausen
14. Gemeinde Waltenhausen, Ritteln 6, 86381 Krumbach
15. Kreishandwerkschaft für die Bezirke Günzburg / Neu-Ulm, Memminger Straße 59, 89264 Weißenhorn
16. Herr Kreisheimatpfleger Stephan Uano, Bahnhofstraße 33, 89362 Offingen
17. Landesbund f. Vogelschutz Kreisgruppe Günzburg, Bäckerstraße 2/4, 89233 Neu-Ulm
18. Landratsamt Günzburg Kreisbauamt, An der Kapuzinermauer 1, 89312 Günzburg
19. LEW Netzservice GmbH, Schätzlertr. 3, 86150 Augsburg
20. Polizeiinspektion Krumbach, Mindelheimer Str. 32, 86381 Krumbach
21. Regierung von Schwaben Gewerbeaufsichtsamt, Morellstr. 30d, 86159 Augsburg
22. Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungs- behörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg
23. Regionalverband Donau-Isar Geschäftsstelle, Schwambergerstraße 35, 89073 Ulm
24. Staatl. Bauamt Krumbach Abt. Straßenbau, Nattenhauser Str. 16, 86381 Krumbach
25. Stadt Krumbach, Nattenhauser Str. 5, 86381 Krumbach
26. Vermessungsamt Günzburg, Augsburgstr. 1, 89312 Günzburg
27. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn
28. WWA Donauwörth Servicestelle Krumbach, Dr. Rothermel-Str. 11, 86381 Krumbach

17 Bestandteile des Bebauungsplanes

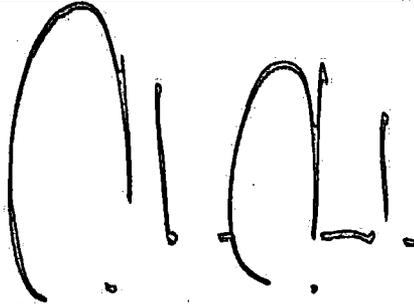
Satzung vom 29.06.2016 mit redaktionellen Ergänzungen vom 20.12.2016  
Begründung - vom 29.06.2016 mit redaktionellen Ergänzungen vom 20.12.2016  
Umweltbericht vom 29.06.2016 mit redaktionellen Ergänzungen vom 20.12.2016  
Bebauungsplanzeichnung vom 29.06.2016 mit redaktionellen Ergänzungen vom 20.12.2016

18 Unterschriften

Balzhausen, 10.01.2017

Ausgefertigt am,

3. 04. 17



Gerhard Glogger, Architekt



Herbert Kubicek, 1. Bürgermeister