KLING
CONSULT

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

VORHABENBEZGOGENER BEBAUUNGSPLAN

„ERWEITERUNG SCHREINEREI FINKELE“

GEMEINDE EBERSHAUSEN

BEGRÜNDUNG

PROJEKT-NR. 8533 25

Inhaltsverzeichnis

1	**Aufstellungsverfahren**	**4**
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Aufstellungsbeschluss	4
1.3	Bebauungsplanvorentwurf	4
1.4	Bebauungsplanentwurf	4
1.5	Satzungsbeschluss	5
1.6	Vorhaben- und Erschließungsplan	5
2	**Einfügung in die Bauleitplanung**	**5**
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	5
2.2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	5
2.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.2.2	Lage	6
2.2.3	Planungsalternativen	6
3	**Bestand**	**7**
3.1	Geländebeschaffenheit	7
3.2	Aktuelle Nutzung	7
3.3	Nutzung der angrenzenden Flächen	7
4	**Verkehrserschließung**	**7**
5	**Art der baulichen Nutzung**	**8**
6	**Ortsplanerische Gesichtspunkte**	**8**
7	**Maß der baulichen Nutzung**	**10**
8	**Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden**	**10**
9	**Spezieller Artenschutz**	**10**
10	**Immissionsschutz**	**11**
10.1	Gewerbelärm	11
10.2	Verkehrslärm	12
10.3	Stäube und Abluft	13
11	**Baugrund**	**13**

11.1 Gründungsmöglichkeiten 13
11.2 Versickerung 14

12 Grünordnung, Naturschutz, Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 14

12.1 Kompensation 14
12.2 Pflanzmaßnahmen 17

13 Ver- und Entsorgung 18

14 Brandschutz 18

15 Bodendenkmalpflege 18

16 Umweltbericht 19

17 Planungsstatistik 19

18 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes 19

19 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange 19

20 Anlagen 20

21 Bestandteile des Bebauungsplanes 20

22 Verfasser 21

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007 S. 588), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66)

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Ebershausen hat in seiner Sitzung vom 12. September 2011 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Schreinerei Finkele" beschlossen und am 23. September 2011 ortsüblich bekanntgemacht.

1.3 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 12. September 2011 beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Zeit vom 4. Oktober 2011 bis 4. November 2011 in der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach statt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 4. Oktober 2011 bis 4. November 2011 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

1.4 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 29. November 2011 beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 16. Dezember 2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 27. Dezember 2011 bis 27. Januar 2012 in der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 27. Dezember 2011 bis 27. Januar 2012 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.5 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Ebershausen hat am 7. Februar 2012 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

1.6 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Bebauungsplan ist vorhabebezogen gemäß § 12 BauGB. Ein separater Vorhaben- und Erschließungsplan liegt in Form eines Konzeptplanes des Architekten Klein, Stuttgart vor. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist Anlage des Durchführungsvertrages und Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Zwischen Vorhabenträger (Herrn und Frau Bernhard und Monika Finkele) und der Gemeinde Ebershausen (vertreten durch Herrn Ersten Bürgermeister Kubicek) wurde am 23. April 2011 ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB „Erweiterung Schreinerei Finkele, Ebershausen" abgeschlossen. Dieser Durchführungsvertrag enthält Regelungen zum Vorhaben, zu seiner Erschließung und zu den Ausgleichsmaßnahmen.

2 Einfügung in die Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Ebershausen verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

2.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

2.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Ziel des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, Planungsrecht zum Neubau der Erweiterung des bestehenden Schreinereigebäudes und eines Wohngebäudes zu schaffen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist erforderlich, weil das zu bebauende Grundstück nicht vollständig zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsbereich zählt. Die betreffende Fläche befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Der Außenbereich ist grundsätzlich von Bebauungen und Nutzungen freizuhalten. Das Vorhaben dient keinen im Außenbereich privilegiert zu verwirklichenden Zwecken im Sinne von § 35 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Bei dem Bauvorhaben handelt es sich somit um ein sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB. Gemäß Schreiben des Landratsamtes Günzburg vom 19. Januar 2011 stehen dem Bauvorhaben ohne Bauleitplanung ortsplanerische Gründe entgegen. Aufgrund der Größe der geplanten Betriebserweiterung besteht Planungsbedürftigkeit im Sinne der Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Gemeinde Ebershausen. Der Bebauungsplan ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Vorhabenträger des Erweiterungsbaus der bestehenden Schreinerei Finkele und des geplanten Wohnhauses sind Monika und Bernhard Finkele, Fichtenweg 1, 86491 Ebershausen.

Die 1994 gebaute Schreinerei ist entsprechend des stetig gestiegenen Auftragszuwachses der letzten 5 bis 6 Jahre nicht mehr für die Tätigkeiten ausreichend.

Die geplante Erweiterung der Schreinerei umfasst eine Halle für die Durchführung von Holzbearbeitungsarbeiten und ein Trockenlager zur Lagerung des Plattenmaterials. Der geplante Hallenneubau ist von dem bestehenden Schreinereigebäude abgerückt. Die Verbindung zur Bestandshalle erfolgt über ein Verbindungsgebäude, in dem u. a. Büros und Besprechungszimmer vorgesehen sind. Die Mindesthöhe des Erweiterungsbaus ergibt sich aus der notwendigen lichten Raumhöhe von 4,2 m zzgl. der Konstruktionshöhe unter Berücksichtigung der gewählten Dachform und Dachneigung. Die Zu- und Ausfahrt der Anlieferung und der Versand erfolgt weiterhin über die bestehende Grundstückszufahrt im Südwesten mit Anbindung an die B 300 und führt um die Holzbearbeitungshallen. Die wettergeschützte Be- und Entladezone befindet sich zwischen Hallenneubau und Trockenlager im rückwärtigen Bereich des Grundstücks. Die Zahl der gewerblich Beschäftigten wird sich voraussichtlich durch den Neubau von 8 auf max. 13 Arbeitnehmer erhöhen; die Zahl der Beschäftigten im Bürobereich von jetzt 1 Person auf max. 3 Personen. Die Betriebszeiten der Schreinerei sind weiterhin werktags zwischen 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr.

Als technische Betriebseinrichtung sind Glattenzuschnittanlage mit automatischer Lagerung, computergesteuertes Holzbearbeitungszentrum, Kantenleimmaschine mit Rückführung und weiterer Holzbearbeitungsmaschinen aus dem Bestand vorgesehen. Die im Zuge der Arbeiten anfallenden Holzspäne werden mittels Absauganlage in das bestehende Holzspänesilo geführt.

Die Erweiterung des Betriebsgeländes in Richtung Norden/Nordosten muss aufgrund der Lkw-Umfahrt und weiterer betrieblicher Erfordernisse (z. B. Be-/Entladen) auf dem gleichen Höhenniveau des bestehenden Geländes erfolgen. In diesem Zusammenhang sind Geländeabgrabungen erforderlich. Das anfallende Abtragungsmaterial kann gemäß Auskunft des Vorhabenträgers von der Gemeinde Kirchhaslach für den Böschungsfuß der Kirchhaslacher Straße verwendet werden.

Es ist vorgesehen, dass der Be- und Entladebereich versiegelt wird, während die Stellplätze und die Lkw-Umfahrung nur eine Kiesbefestigung erhalten sollen.

2.2.2 Lage

Das Bebauungsplangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Ebershausen. Das von Norden nach Süden ansteigende Bebauungsplangebiet liegt unmittelbar östlich der Bundesstraße B 300 und südlich der Kreisstraße GZ 13. Im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden die Bebauung des Ortsteiles Ebershausen an das Betriebsgrundstück an.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 1409/6, 1408/1 und Teilbereiche des Grundstückes Flur-Nr. 1408 der Gemarkung Ebershausen. Das Baugebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1 ha zzgl. ca. 0,4 ha Ausgleichsfläche.

2.2.3 Planungsalternativen

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

- Der Standort der Erweiterung ist durch den bestehenden Schreinereibetrieb bestimmt. Die Erweiterung macht nur Sinn am bestehenden Standort.
- Die Schreinerei liegt verkehrsgünstig unmittelbar an der Bundesstraße B 300 und der Kreisstraße GZ 13.

- Die geplante gewerbliche Erweiterung liegt abgerückt von der nächstgelegenen schützenswerten Nutzung der Gemeinde Ebershausen.
- Die für die Erweiterung erforderlichen Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

3 Bestand

3.1 Geländebeschaffenheit

Das derzeitige Betriebsgelände der Schreinerei Finkele befindet sich auf einem Höhenniveau von ca. 520,0 bis 520,5 m über NN. Das natürliche Gelände des Plangebietes südlich der Kreisstraße GZ 13 und östlich der Bundesstraße B 300 steigt von Norden (ca. 520,0 m über NN) in Richtung Süden bis auf ca. 526,5 m über NN an. Das derzeitige Betriebsgelände ist bereits heute im Osten und Süden durch eine Böschung gekennzeichnet, die das Betriebsgeländeniveau mit dem natürlich anstehenden Gelände verbindet. Im Rahmen der Betriebserweiterung ist das Geländeniveau von ca. 520,0 bis 520,5 m über NN im Bereich der Schreinereierweiterung fortzuführen, so dass es zu weiteren Geländeeinschnitten kommt. Das im Südosten des Plangebietes geplante Wohnhaus liegt ca. 5-6 m oberhalb des Betriebsgeländes. Dem Bebauungsplan ist eine Geländevermessung der Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach vom Februar 2011 zugrunde gelegt.

3.2 Aktuelle Nutzung

Im Südwesten des Plangebietes besteht die Schreinerei Finkele mit ihrem derzeitigen Betriebsgebäude. Im Bereich der Erweiterung der Schreinerei Richtung Nordosten wird das Plangebiet derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Ebenso wird das Plangebiet im Bereich des geplanten Wohnhauses (östlich des bestehenden Schreinereigebäudes) landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Naturschutzfachlich bedeutende Grünstrukturen existieren nicht.

3.3 Nutzung der angrenzenden Flächen

Das Plangebiet wird im Nordosten durch die Kreisstraße GZ 13 und im Westen durch die Bundesstraße B 300 begrenzt. Im Nordosten des Plangebietes sowie im Südosten schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen (Wiese) an. Nach Süden grenzt das bebaute Ortsgebiet der Gemeinde Ebershausen an. Es handelt sich hierbei vornehmlich um Wohngebäude mit ihren zugehörigen Nebengebäuden. Im Südwesten, unmittelbar an der B 300, befindet sich eine Tankstelle mit angeschlossener Werkstatt. Entlang der Kreisstraße und der Bundesstraße schließen sich unbebaute Flächen an. In weiterer Entfernung zur B 300 beginnt der bebaute Ortsbereich von Ebershausen.

4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße B 300. Die bestehende Ein- und Ausfahrt der Schreinerei Finkele im Südwesten des Plangebietes bleibt auch im Zuge der Erweiterung die einzige Ein- und Ausfahrt und wird in ihrer Position nicht verändert. Ebenso wird der Grundzug der bestehenden Lkw-Umfahrung beibehalten und lediglich entsprechend der Gebäudeerweiterung nach Nordosten ausgeweitet.

Zwischen Lkw-Umfahrt und bestehendem Geh- und Radweg entlang der B 300 wird eine private Grünfläche festgesetzt, die zum einen als Eingrünung der Betriebsfläche und zum anderen als Schutzstreifen zwischen Betriebsfläche und öffentlicher Verkehrsfläche dient. Unter Beibehaltung der bereits bisher in den Grundzügen bestehenden Situation ist eine Abweichung vom Anbauverbot innerhalb von 20 m an Bundestraßen möglich.

Außerorts ist Werbung nicht zulässig, deshalb dürfen Werbeanlagen nicht in Richtung der Kreuzung der B 300 mit der Kr GZ 13 ausgerichtet sein, um keine Ablenkung vom Verkehr zu bewirken.

Anhand der in Anlage 5 und 6 dargestellten Schleppkurven eines Lastzuges wird verdeutlicht, dass ein den Betrieb anfahrender Lastzug des Betriebsgebäudes umfahren und vorwärts das Betriebsgelände verlassen kann. Eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der B 300 erfolgt durch Wendemanöver der Lastzüge nicht.

5 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Da es sich vorliegend um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen im Mischgebiet gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Vorliegend sind für das Mischgebiet eine Schreinerei (Bestand inkl. bestehende Erweiterung) sowie ein Wohnhaus für Betriebsinhaber zulässig. Dies ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

6 Ortsplanerische Gesichtspunkte

Das Vorhaben liegt am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Ebershausen unmittelbar südlich der Kreuzung der B 300 mit der Kr NU 2. Es handelt sich um einen exponierten Standort, welcher durch die Topographie des Geländes von Norden her weit einsehbar ist. Um das für die Betriebserweiterung mit zugehörigem Wohnhaus benötigte Gelände auf das erforderliche Minimum zu reduzieren, hat der Vorhabenträger, die Schreinerei Finkele, umfangreiche und detaillierte Planungsüberlegungen zur Optimierung seiner Abläufe bei gleichzeitiger Freiflächenschonung angestellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage des Durchführungsvertrages verdeutlicht, dass die Erweiterungsfläche detailliert den unterschiedlichen Funktionsbereichen der Schreinerei zugeordnet ist, wobei interne Betriebsabläufe im Rahmen der Betriebserweiterung entsprechend so vorgesehen sind, dass eine schrittweise Neuorganisation der Betriebsabläufe umsetzbar ist. Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beinhaltete Betriebserweiterung ist bereits das Ergebnis eines Planungsprozesses, der angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen die Erfordernisse der Schreinerei in optimaler Form berücksichtigt und nur die benötigten Flächen in die Planung einbezieht.

Im Bereich des nordöstlichen Böschungsverlaufes ist ein Höhenunterschied von ca. 3 bis 5 m zwischen der Betriebsfläche und dem natürlich anstehenden Gelände zu überwinden. Aufgrund dessen wurde ein Böschungsbereich mit einer Breite von 10 m festgesetzt, um entsprechend eine landschaftsgerechte Gestaltung der Böschungssituation ohne zusätzliche bauliche Sicherungsmaßnahmen mit adäquaten Bepflanzungen und Strukturgestaltungen vornehmen zu können. Die Überbrückung der Geländehöhenunterschiede mittels einer adäquat bepflanzten Böschung in diesem Bereich ist verbindlich festgesetzt. Auf diese Weise wird zudem gewährleistet, dass das Betriebsgelände im Nordosten, im An-

schluss an die Ortsrandeingrünung im Bereich des Wohnhauses und der Bepflanzung entlang der B 300 umfassend eingegrünt wird.

Da der Stellplatzbereich im Südosten des Schreinereigebäudes zugunsten einer größeren Rangierfläche im Außenbereich im Rahmen des Planungsprozesses entfallen ist, erfahren die Stellplätze im Nordosten entlang der Böschung einen Bedeutungszuwachs und können nicht zugunsten einer Betriebsflächenreduzierung entfallen. Auf Grundlage der im Detail vom Vorhabenträger ausgearbeiteten Betriebserweiterung und der im Freibereich benötigten Stellplatz-, Rangier- und Umfahrungsflächen werden keine weiteren Optimierungsmöglichkeiten hinsichtlich der Betriebsanordnung gesehen.

Um das geplante Wohnhaus östlich des Schreinereibetriebes näher an das Betriebsgebäude zu orientieren und einen Anschluss an den bestehenden südlichen Baubestand zu erzielen, ist das Baufenster für das geplante Wohnhaus im Rahmen des Planungsprozesses deutlich nach Süden und Westen verlegt worden. Im Ergebnis bildet das Baufenster im Osten eine Verlängerung der bestehenden südlichen Bebauung parallel zur B 300. Durch diese Baufensterfestsetzung ist zugleich der Eingriff in Natur und Landschaft reduziert worden, da geringere Eingriffe in das bestehende Gelände im Bereich der Wohnhauszufahrt erforderlich sind und insgesamt die Größe der Mischgebietsfläche reduziert werden konnte. Das geplante Wohnhaus nimmt einen deutlich untergeordneten Stellenwert zum Schreinereibetrieb ein.

Um zudem das geplante Wohnhaus an die bestehende Bebauung anzupassen, setzt der Bebauungsplan als zulässige Dachform ausschließlich ein Satteldach und Pultdach bzw. versetztes Pultdach fest. Neben dem klassischen Satteldach werden auch Pultdächer zugelassen, um aus Gründen des Klimaschutzes, z. B. auch eine energiesparende Bauweise sowie die Möglichkeit der Energiegewinnung am Gebäude aus regenerativen Energien besonders, zu berücksichtigen.

Für das Schreinereigebäude werden die Dachformen Satteldach, Pultdach und zusätzlich Flachdach festgesetzt, um dem Bauherrn aufgrund betrieblicher Erfordernisse einen größeren Handlungsspielraum zu ermöglichen, aber dennoch den im Süden anschließenden Baubestand adäquat zu berücksichtigen. Aufgrund der Gebäudehöhenbeschränkung (max. Gebäudehöhe Schreinerei ca. 10 m und Gebäudehöhe Wohnhaus ca. 12 m) wird gewährleistet, dass die geplante Bebauung sich an der Bebauung des bestehenden Ortsrandes orientiert.

Zur weiteren Integration der geplanten Bebauung bestimmt der Bebauungsplan, dass nur Dacheindeckungen in ziegelroten bis rotbraunen, erdfarbenen, mittel- bis dunkelgrauen und schwarzen Farbtönen zulässig sind. Durch diese Farbfestsetzungen ist ein sich in die bauliche Umgebung integrierende Dachgestaltung gewährleistet. Zudem wird für Flachdächer und Pultdächer eine Dachbegrünung empfohlen, wodurch eine landschaftliche Integration der Baulichkeiten gefördert wird.

Das Vorhaben fügt sich unter Berücksichtigung von Betriebsnotwendigkeiten der Schreinerei verträglich in das Orts- und Landschaftsbild ein. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der Schaffung eines zugehörigen Wohnhauses eine den landschaftlichen Gegebenheiten angepasste Planung enthalten, welche zudem die ortsbauliche Integration gewährleistet.

7 Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Erweiterung der Schreinerei stellt spezifische Nutzungsanforderungen an das Plangebiet. Die Anordnung der einzelnen Gebäudebereiche ist durch die notwendigen Betriebsabläufe bestimmt, ihre Größe durch die geplante Gesamtkapazität der Schreinerei. Aufgrund einer erforderlichen lichten Höhe von mindestens 4,2 m bestimmt sich die maximale Höhe der baulichen Anlagen der Schreinerei. Unter Berücksichtigung der zulässigen Dachformen und der entsprechenden zulässigen Dachneigungen und der Höhe des bestehenden Spänesilos ist eine maximale Höhe der baulichen Anlagen im Bereich der Schreinerei von ca. 10 m über dem veränderten Gelände vorgesehen. Das jetzige Schreinereigebäude besitzt eine Höhe von ca. 8 m, das vorhandene Spänesilo eine Höhe von 9-10 m. Bei einer geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe von 520,65 m wird die maximale Gebäudehöhe mit 530,7 m über NN festgesetzt. Das Gelände im Bereich der Schreinerei darf bis zu einer Höhe von 520,0 m über NN abgegraben werden.

Für das geplante Wohnhaus östlich des Schreinereigebäudes wird eine maximale Gebäudehöhe von 538,0 m über NN festgesetzt. Hierbei ist zu beachten, dass aufgrund der Geländeverhältnisse die geplante Erdgeschossfußbodenhöhe mit ca. 526,3 m über NN vorgesehen ist und somit deutlich höher als die der Schreinerei liegt. Die tatsächliche Gebäudehöhe des Wohngebäudes wird auf max. ca. 12 m begrenzt. Auf diese Weise wird dem Vorhabenträger ein erweiteter Handlungsspielraum bzgl. der Gebäudegestaltung eingeräumt und zugleich die Wohngebäudegestaltung der im Süden angrenzenden Bebauung aufgegriffen.

Die Lage der Schreinerei (Bestand und Planung) sowie zulässiger Überdachungen und des Wohnhauses innerhalb des Plangebietes ist durch den Verlauf der Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung orientieren sich einerseits an den technischen Erfordernissen einer Schreinerei sowie andererseits an den städtebaulichen Erfordernissen und die Minimierung der Umweltauswirkungen des Vorhabens, insbesondere die vorhabenbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

8 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP) sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP A III 1.4). Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten (...), der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine kleinräumige Abrundung des nordöstlichen Ortsrandes der Gemeinde Ebershausen am Standort einer bestehenden Schreinerei mit Planung eines zugehörigen Wohnhauses handelt, wird den zuvor genannten Zielvorgaben entsprochen.

9 Spezieller Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z. B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 BNatSchG):

Wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Durch die vorliegende Planung entstehen keine Wirkungen, die Hinweise erkennen lassen, dass die Vorgaben von § 44 BNatSchG nicht eingehalten werden.

10 Immissionsschutz

10.1 Gewerbelärm

Bereits heute produziert die Schreinerei Finkele auf Grundstück Flur-Nr. 1408/1. Die Positionierung der Ein- und Ausfahrt, die grundsätzliche Führung der Lkw-Fahrten auf dem Grundstück sowie lärmabstrahlende Schallquellen im Nahbereich der benachbarten schützenswerten Nutzungen erfahren keine grundsätzliche Änderung. Im Rahmen der Erweiterung der Schreinerei Finkele werden primär bestehende Bearbeitungsmaschinen in den Erweiterungsbau verlagert und der interne Betriebsablauf neu organisiert. Vor allem die lärmintensiven Maschinen sollen in den Erweiterungsbau, welcher weiter abgerückt von der benachbarten schützenswerten Nutzung errichtet wird, untergebracht werden. Aufgrund der entfernteren Lage der Schreinereierweiterung zur schützenswerten Nachbarschaft ist von keiner grundsätzlichen Änderung der bestehenden Lärmsituation auszugehen. Gemäß Schreiben des Landratsamtes Günzburg vom 15. Dezember 2010 zur Bauvoranfrage zum Neubau und Erweiterung der Schreinerei und Werkstattgebäude mit Trockenlager wurde aus immissionsschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen gegen das geplante Vorhaben bei der beantragten Betriebszeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr (Tagzeit) keine Bedenken, sofern folgende Auflagen eingehalten werden:

- Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26. August 1988) einzuhalten.
- Der Beurteilungspegel, der von allen Anlagen und Arbeiten auf dem Betriebsgelände ausgehenden Geräusche einschließlich Kfz-Verkehr, darf an dem maßgeblichen Immissionsort (Flur-Nr. 1409/4) den Immissionsrichtwert von tags über 60 dB(A) nicht überschreiten. Die Tagzeit dauert von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr.

- Der Betrieb während der Nachtzeit ist nicht gestattet, dazu zählen auch Anliefer- und Abholverkehr.
- Lärmerzeugende Anlagenteile sind dem derzeitigen Stand der Lärmschutz- und Schwingungsisolierungstechnik entsprechend auszuführen, zu betreiben und zu warten.
- Alle lärmabstrahlenden Anlagenteile (z. B. Ventilatoren, Kompressoren) sind im inneren der Gebäude zu errichten; ist das nicht möglich, so ist durch Kapselung bzw. Anbringen geeigneter Schalldämpfer sicherzustellen, dass die zulässigen Richtwerte eingehalten werden können.
- Lärmintensive Arbeiten dürfen nicht im Freien durchgeführt werden.
- Tore und Fenster sind bei lärmintensiven Arbeiten und während des Betriebes lärmintensiver Maschinen geschlossen zu halten.

Da von einer Einhaltung der zuvor genannten Auflagen auszugehen ist, sind zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse keine weiterführenden immissionsschutzfachlichen Maßnahmen im Geltungsbereich erforderlich.

10.2 Verkehrslärm

Die Schalltechnische Begutachtung der Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach vom 30. August 2011 (Projekt-Nr. 8533 25) zur Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B 300 und der Kreisstraße GZ 13 ist Bestandteil der Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Schreinerei Finkele“ der Gemeinde Ebershausen.

Die Schalltechnische Begutachtung der Straßenverkehrslärmimmissionen (siehe Anlage) kommt zu dem Ergebnis, dass im geplanten Mischgebiet Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 gegenüber Straßenverkehrslärm (60 dB(A) tags/50 dB(A) nachts) während der Tagzeit im Bereich der Schreinerei um bis zu 5,5 dB(A) und während der Nachtzeit im Bereich der Schreinerei bzw. des geplanten Wohnhauses bis zu 9,1 bzw. 0,6 dB(A) auftreten. Entsprechend der räumlichen Verortung der geplanten schützenswerten Nutzungen (Büro bzw. Wohnhaus mit Schlaf- und Kinderzimmer) wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass an der zur B 300 zugewandten Westfassade des geplanten Wohnhauses im Obergeschossniveau 1 und 2 keine Fensteröffnungen von ruhebedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) angeordnet werden dürfen. Ist eine Orientierung im Einzelfall nicht möglich, so sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ an den betroffenen schutzbedürftigen Räumen vorzusehen und mit Schalldämmlüftern oder fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen auszustatten oder die Belüftung des Raumes über ein Fenster an einer Fassade ohne Orientierungswertüberschreitung zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass alle herkömmlichen Fenster, die mit ihrer Isolierung der Wärmeschutzverordnung entsprechen, den Mindestanforderungen von Fenstern der Schallschutzklasse 2 genügen. Die passive Lärmschutzmaßnahme ist in diesem Fall die integrierte Belüftungseinrichtung.

Im Zuge der Entwurfserarbeitung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde das Baufenster für das geplante Wohnhaus um 9 m nach Süden und 5 m nach Westen verschoben (vgl. Anhang 4.1). Die schalltechnische Überprüfung der veränderten Lage der geplanten schützenswerten Wohnnutzung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung des geplanten Hauses mit einer max. Gebäudehöhe

von ca. 12 m und einer Reflexion mit einem Absorptionsverlust von 1 dB(A) weiterhin nur die der B 300 zugewandten Westfassade im Obergeschossniveau 1 und 2 von Orientierungswertüberschreitungen der DIN 18005 für Mischgebiete zur Nachtzeit 50 dB(A) betroffen ist (vgl. Anlage 4.2). Demnach ist grundsätzlich keine Änderung der schalltechnischen Situation durch die Lageänderung des Wohnhausbaufensters gegeben. Die vorgenannten Festsetzungen zum Schallschutz bleiben unverändert.

Zum Schutz vor den auf die Schreinereiwerkstatt einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen sind für Fensteröffnungen von Büroräumen u.ä. Fenster der Schallschutzklasse 2 ausreichend. Die Orientierungswertüberschreitungen der DIN 18005 für Dorf-/Mischgebiete führen demnach zu keinen weiteren erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz.

Im Bebauungsplangebiet können mit den oben dargestellten Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

10.3 Stäube und Abluft

Im Schreiben des Landratsamtes Günzburg vom 15. Dezember 2010 zur Bauvoranfrage wurden folgende immissionsschutzfachliche Auflagen aufgeführt, welche durch den Schreinereibetrieb entsprechend berücksichtigt werden, so dass von keinen weiterführenden immissionsschutzfachlichen Auflagen auszugehen ist:

- Die bei der Be- und Verarbeitung von Holz und Holzwerkstoffen anfallenden Späne und Stäube sind abzusaugen und in einer entsprechend dimensionierten Entstaubungsanlage abzuscheiden. Abgeschiedene Stäube dürfen nur in geschlossenen Behältnissen gelagert werden.
- Sollte die Abluft der Späneabsaugung ins Freie abgeleitet werden, ist die Späneabsauganlage gemäß der 7. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung zur Auswurfbegrenzung von Holzstaub) – 7. BImSchV durchzuführen und zu betreiben.
- Anfallende Abluft ist senkrecht über Dach in die freie Luftströmung abzuführen.

11 Baugrund

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde von der Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, Krumbach ein Baugrundgutachten (Stand 9. Juni 2011) erstellt, welches zusammengefasst folgende bautechnische Folgerungen enthält und der Begründung als Anlage beigefügt ist.

11.1 Gründungsmöglichkeiten

Bezüglich der Gründungsmöglichkeiten ist das Bebauungsplangebiet in die beiden Bereiche Schreinereigebäude und geplantes Wohngebäude zu unterteilen:

- Bei einer Gründung der tragenden Hallenbauteile der Schreinerei in frostfreier Tiefe (rund 1,2 m unter Geländeoberkante) kommt die Gründungssohle direkt in den gering tragfähigen Deckschichten zu liegen, in denen ein setzungsarme Flachgründung nicht ohne besondere Zusatzmaßnahmen ausgeführt werden kann. Die Einzelfundamente der tragenden Hallenbauteile sollten über Magerbetonsockel bis in die tragfähigen

Hochterrassenschotter, Tertiärablagerungen bzw. tragfähigen tieferen Deckschichten geführt werden.

- Die Gründung des geplanten unterkellerten Wohngebäudes ist auf einer durchgehenden Bodenplatte zweckmäßig. Die in der Aushubsohle zumindest bereichsweise anstehenden Deckschichten sind in diesem Fall bis zum Erreichen der Hochterrassenschotter restlos zu entfernen und durch gut verdichtbares Kies-Sandmaterial zu ersetzen.

11.2 Versickerung

Grundsätzlich sollen auf Grund der topographischen und geologischen Verhältnisse etwaige Versickerungsanlagen im nördlichen, talseitigen Bereich des Planungsgebietes angeordnet werden. Bei der Anordnung von Versickerungseinrichtungen im bergseitigen Bereich besteht im vorliegenden Fall grundsätzlich die Gefahr von Vernässungen in den tieferliegenden Bereichen. Die natürlichen zu oberst anstehenden Deckschichten sind nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Die Hochterrassenschotter sind prinzipiell zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Es liegen jedoch stark schwankende Schichtdecken vor. Die im tieferen Bereich anstehenden Tertiärsande sind insgesamt durchlässig und zur Versickerung von Niederschlagswasser mäßig geeignet. Zweckmäßigerweise sollten bei der Errichtung bspw. von Rigolen die natürlichen Deckschichten bis zum Erreichen der Hochterrassenschotter bzw. der Tertiärsande restlos entfernt werden.

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse setzt der Bebauungsplan nördlich der Mischgebietsfläche eine private Grünfläche/Ausgleichsfläche fest, auf welcher im nordwestlichen Teil eine ökologische Wasserrückhaltung zur Versickerung des im Plangebiet anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers vorzunehmen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass wenn Deckschichten über den sickerfähigen Schichten beseitigt werden, eine mindestens 30 cm starke Mutterbodenschicht aufzubringen ist, um die Passage einer belebten Oberbodenschicht zu gewährleisten.

Hinsichtlich des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes sind unbeschichtete Metalldächer im Bebauungsplangebiet nicht zulässig.

12 Grünordnung, Naturschutz, Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

12.1 Kompensation

Die Ausweisung des Mischgebietes im Bereich der Erweiterung stellt einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild dar. Wertbestimmend sind die vorhabenbedingten Eingriffe, insbesondere im Hinblick auf die Bebauung von Fläche durch die geplante Erweiterung der Schreinerei und des Wohnhauses und den dadurch verursachten Flächenentzug. Zusätzlich stellt die bauliche Überprägung des Raumes durch die Schreinerei und des Wohnhauses für das Landschaftsbild einen weiteren Eingriff dar. Auch die für die Realisierung der Bebauung erforderlichen Geländeabgrabungen sind als Eingriff in das Landschaftsbild entsprechend zu berücksichtigen.

Um diese Eingriffe zu minimieren bzw. zu vermeiden, sind entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Umweltprüfung erarbeitet und in der Satzung des Bebauungsplanes umgesetzt worden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB dem Umweltbericht (siehe Anlage der Begründung) zu entnehmen.

Nach § 1a Abs. 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 Bau und Betrieb der Schreinerei am geplanten Standort verursachten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild auszugleichen.

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

Bestandsaufnahme und -bewertung:

Schutzgüter	*Ausbreitung*	*Wert*
Arten- und Lebensräume	intensiv genutztes Grünland/Nahbereich zur Bundesstraße B 300 und Kreisstraße GZ 13	I, oberer Wert
Böden	anthropogen geprägt, Grünlandnutzung	II, unterer Wert
Wasser	Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen	II, unterer Wert
Klima/Luft	Fläche ohne kleinklimatische Luftaustauschbahnen	I, oberer Wert
Landschaftsbild	ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft	I, oberer Wert

Aus der Bestandsaufnahme des Plangebietes gemäß Leitfaden ergibt sich eine naturschutzfachliche Einstufung des Plangebietes in die Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild). Diese Einstufung kann auch dahingehend untermauert werden, dass das Plangebiet von zwei bedeutenden Verkehrsstraßen (Bundesstraße B 300 und Kreisstraße GZ 13) eingegrenzt ist. Eine entsprechende Überprägung des Plangebietes durch bereits erfolgte Eingriffe ist gegeben.

Erfassen des Eingriffs:

Die Gesamtgröße des geplanten Mischgebietes beträgt 10.027 m². 3.858 m² sind jedoch bereits durch die bestehende Schreinerei inkl. der zugehörigen Freiflächen in Anspruch genommen, so dass die tatsächliche Eingriffsfläche eine Größe von 6.169 m² umfasst.

Gemäß Leitfaden ist das Plangebiet insgesamt als Typ A (Gebiete mit hohem Versiegelungsgrad) gekennzeichnet.

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen:

Der Leitfaden gibt bei Gebieten des Typs A und der Kategorie I Kompensationsfaktoren in einer Spannbreite von 0,3 bis 0,6 vor. Im vorliegenden Fall wird für den geplanten Erweiterungsbereich der Kompensationsfaktor 0,6 gewählt. Obwohl sich der Versiegelungsgrad

im Vergleich zu sonstigen Mischgebieten auf einem vergleichsweise geringen Niveau bewegt und im Bebauungsplan zusätzlich Maßnahmen zur Eingrünung festgesetzt sind, wird aufgrund des Eingriffs in das Landschaftsbild und der vorzunehmenden Abgrabungen kein niedrigerer Faktor herangezogen.

Die Größenordnung der erforderlichen Kompensationsfläche ergibt sich aus der Größe der Eingriffsfläche multipliziert mit dem Kompensationsfaktor. Somit beläuft sich die erforderliche Kompensationsfläche auf 3.702 m² (6.169 m² x 0,6).

Der Eingriff in Natur und Landschaft durch das Vorhaben erfolgt im gleichen Naturraum wie der Ausgleich, nämlich im Gutnachtal. Die erforderliche Ausgleichsfläche liegt unmittelbar im Anschluss an die Eingriffsfläche. Als Ausgleichsmaßnahme ist zum einen eine ökologische Wasserrückhaltung vorzunehmen. Auf den Flächen, die nicht der ökologischen Wasserrückhaltung dienen, sind hochstämmige Obstbäume der lokalen Sorten in Abständen von 8 m bis 12 m zu pflanzen. Die Bebauungsplanzeichnung stellt das Entwicklungskonzept in den Grundzügen als Hinweis dar. Die Entwicklungsmaßnahmen sind im Detail mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde sind nachfolgende fachliche Kriterien für die Pflege der Streuobstwiese für die weiter detaillierte Ausführungsplanung zu beachten:

- Pflanzung von Hochstämmen bewährter Sorten auf Sämlingsunterlage
- Pflanzabstand 10 – 12 m bzw. 8 – 12 m
- Durchführung von Pflanz-, Erziehungs- und Pflegeschnittmaßnahmen in den ersten 15 Jahren
- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz auf der gesamten Ausgleichsfläche
- Düngung mit Festmist ist nur im Bereich der unmittelbaren Baumscheibe der Obstbäume in den ersten 15 Jahren zulässig.
- Die Streuobstwiese ist mindestens zweimal jährlich zu mähen und das Mahdgut ist vollständig abzuräumen. Insbesondere auf eine Mahd der Baumscheibe ist zu achten (Wühlmäuse!). Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.
- Anbringung eines Verbiss- und Fegeschutzes an den neu gepflanzten Obstbäumen, z.B. Drahthosen, Pflanzspiralen oder ähnliches (Verbiss durch Hasen!)
- Auf der Obstwiese sind Ansitzstangen für Greifvögel aufzustellen.
- Ausfallende Gehölze sind in der ersten Pflanzperiode nach Ausfall zu ersetzen.

Die erforderliche Kompensation erfolgt auf einer Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 1408, Gemarkung Ebershausen.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche mit einer Fläche von 3.750 m² wird die erforderliche Kompensationsfläche in einer Größenordnung von 3.702 m² 1 zu 1 durch die Aufwertung der Ausgleichsfläche abgedeckt, so dass kein weiterer externer Ausgleichsflächenbedarf besteht.

Die Ausgleichsfläche ist, soweit noch nicht geschehen, dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu sichern. Spätestens im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Fläche für die Ausgleichzwecke gesichert

sein. Dies geschieht durch Eintragung durch Unterlassungs- und Handlungspflicht des Grundstückseigentümers in das Grundbuch (dingliche Sicherung).

12.2 Pflanzmaßnahmen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Grünordnung, wodurch sichergestellt wird, dass der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen und eine landschaftsverträgliche Grüngestaltung realisiert wird. Innerhalb der privaten Grünfläche sind entsprechend der Planzeichnung standortheimische hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Im Bereich des geplanten Wohngebietes ist auf der privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen – Ortsrandeingrünung die Pflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. An der privaten Grundstücksfläche mit einer Breite von 5 m sind mindestens 3 hochstämmige standortheimische Hochbäume zu pflanzen. Grundsätzlich ist je Strauch eine Pflanzdichte von 3 m² einzuhalten. Zusätzlich ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Norden und Nordosten eine bepflanzte Böschung im Anschluss/Ergänzung der Ortsrandeingrünung im Bereich des Wohnhauses zu realisieren ist. Im Bereich der nördlichen Böschung sind zusätzlich drei standortheimische hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, die in Ergänzung zur Böschung und den auf dem Betriebsgelände festgesetzten Baumstandorten die Schreinerei von Norden und Westen eingrünen. In der Satzung des Bebauungsplanes ist eine Auswahl an geeigneten Pflanzmaßnahmen aufgelistet. Auf diese Weise wird in Ergänzung mit der festgesetzten Ortsrandeingrünung sichergestellt, dass das Plangebiet am Ortsrand durch entsprechende Pflanzmaßnahmen entlang der B 300, an der nördlichen und östlichen Baugebietsabgrenzung eingegrünt ist. Zudem ist die Ausgleichsfläche mit den Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und der Streuobstwiese der Bauflächenfestsetzung vorgelagert, so dass hier zusätzlich ein Übergang der geplanten Bebauung in die Landschaft erfolgt. Anzumerken ist, dass bereits zum heutigen Zeitpunkt das Landschaftsbild im Planbereich durch die beiden Hauptverkehrsstraßen und B 300 und GZ 13 überprägt ist.

Die Maßnahmen zur Grünordnung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Da die Betriebserweiterung und der Bau des Wohnhauses nicht zeitgleich erfolgen werden, sind die Maßnahmen zur Eingrünung nicht vor Beginn der Erweiterungsmaßnahme umzusetzen. Die stufenweise Umsetzung mit den einhergehenden Abgrabungen bedingen, dass z. B. die Böschungen erst nach ihrer Herstellung bepflanzt werden können. Zudem sind die Vegetationsperioden für die Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen. Die Eingrünung der Schreinerei entlang der B 300 ist spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Errichtung des Gebäudes durchzuführen. Ebenso ist die Ortsrandeingrünung im Bereich des geplanten Wohnhauses spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Errichtung desselben durchzuführen.

Um Geländehöhenunterschiede im Bebauungsplangebiet zu überbrücken, sind in gewissen Bereichen Stützmauern nicht zu umgehen, da aufgrund des zur Verfügung stehenden Raumes eine Böschungssituation nicht zur realisieren ist. In diesem Zusammenhang setzt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan fest, dass erforderliche Stützmauern aus natürlichem Material, z. B. als Trockenmauer aus Naturstein zu realisieren sind. Stützmauern in Form einer Betonwand und ähnliches sind nicht zulässig. Für die Bereiche, in denen eine Böschung realisiert werden kann, ist diese explizit im Bebauungsplan festgesetzt und bestimmt, dass sie adäquat zu bepflanzen ist.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortheimische Arten zu verwenden. Auf Nadelgehölze ist zu verzichten.

13 Ver- und Entsorgung

Vorliegend handelt es sich um die räumliche Erweiterung eines bestehenden Handwerksbetriebes am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Ebershausen, unmittelbar an der B 300 gelegen.

Die Wasserversorgung ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht gesichert. Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Ebershausen angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Abwasserentsorgungsanlage des Abwasserzweckverbandes „Unteres Günztal".

Das im Plangebiet anfallende und unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen bzw. der privaten Grünfläche – Ausgleichsfläche zu versickern. Die im Baugrundgutachten dargestellten Ergebnisse zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und mögliche technische Varianten sind zu berücksichtigen. Das Baugrundgutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt. Es muss sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass der bestehende Schreinereibetrieb Finkele derzeit im Trennsystem entwässert. Das Abwasser wird an das Kanalnetz des Ortsbereiches der Gemeinde Ebershausen geleitet, während das Regenwasser des Betriebs an den Regenwasserkanal der B 300 geleitet wird.

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die Überlandwerke Krumbach GmbH sichergestellt. Auf die Einhaltung der verschiedenen DIN/VDE Bestimmungen wird hingewiesen.

14 Brandschutz

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

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

15 Bodendenkmalpflege

Eventuell zu tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Telefon 08271 81570) oder der Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg gemäß Artikel 8, 1-2 Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

Denkmalschutzgesetz Artikel 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 seines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Denkmalschutzgesetz Artikel 8, 2: 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

16 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB dem Umweltbericht in der Anlage zu entnehmen.

17 Planungsstatistik

Gesamtfläche	14.053	m²	100 %
davon private Grünfläche	276	m²	2,0 %
Nettobauland (Mischgebiet)	10.027	m²	71,3 %
Ausgleichsfläche	3.750		26,7 %
max. überbaubare Grundstücksfläche	5.875	m²	
max. Geschoßfläche	9.605	m²	

18 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Die für die Bebauungsplanrealisierung erforderlichen Grundstücke sind im Besitz des Vorhabenträgers.

19 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

1 Abwasserverband „Unteres Günztal“
2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach
3 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten
5 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Günzburg
6 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI Niederlassung Süd, PTI 23
7 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
8 Kreisbrandrat Landkreis Günzburg, Robert Spiller
9 Kreishandwerkerschaft Günzburg, Krumbach
10 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
11 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
12 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
13 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
14 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
15 Landratsamt Günzburg - Untere Immissionsschutzbehörde
16 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
17 Regionalverband Donau-Iller
18 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
19 Vermessungsamt Günzburg

20 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach
21 Wehrbereichsverwaltung Süd, Außenstelle München, Dezernat III 5

20 Anlagen

1) Umweltbericht, Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH vom 29. November 2011

2) Baugrundgutachten, Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH vom 9. Juni 2011 (Versand des Baugrundgutachtens nur an das Landratsamt Günzburg (1-fach) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB); Anlage der Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

3) Schalltechnische Begutachtung Straßenverkehrslärm, Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH vom 30. August 2011 (Versand der Schalltechnischen Begutachtung nur an das Landratsamt Günzburg (1-fach) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB); Anlage der Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

4) Ergänzung Schalltechnische Begutachtung Straßenverkehrslärm, Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH vom 29. November 2011 in Form eines Lageplans und einer Berechnungsliste aufgrund der veränderten Lage des Wohnhausbaufensters (Versand der Ergänzung der Schalltechnischen Begutachtung nur an das Landratsamt (1-fach) im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB); Anlage der Begründung zur Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB))

5) Schleppkurvendarstellung eines Lastzuges zur Veranschaulichung der Umfahrung des Schreinereigebäudes – Einfahrt

6) Schleppkurvendarstellung eines Lastzuges zur Veranschaulichung der Umfahrung des Schreinereigebäudes – Ausfahrt

Hinweis: Nach Einschätzung der Gemeinde liegen keine wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen vor.

21 Bestandteile des Bebauungsplanes

Planzeichnung und Satzung Bebauungsplan vom 29. November 2011 mit redaktionellen Änderungen vom 7. Februar 2012

Begründung vom 29. November 2011 mit redaktionellen Änderungen vom 7. Februar 2012

22 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 29. November 2011

DIPL.-ING. HANS-GÜNTER KANDERSKE BYIK BAU

Dipl.-Ing. Kanderske

Bearbeiterin:

Saloustros

Dipl.-Geogr. Saloustros

Ebershausen, den - 3. 12. 14

.....

Unterschrift Erster Bürgermeister