

**Zusammenfassende Erklärung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Erweiterung Schreinerei Finkele“, Gemeinde Ebershausen**

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

Ziel des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, Planungsrecht zum Neubau der Erweiterung des bestehenden Schreinereigebäudes und eines Wohngebäudes zu schaffen (Mischgebiet). 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. 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.

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

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.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange sind nach Abwägung gegeneinander und untereinander wie folgt in die planerischen Überlegungen einbezogen worden:

Standortwahl

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.

Eine räumliche Planungsalternative wurde aufgrund der vorgenannten Punkte nicht weiter vertieft.

Ortsplanung

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 Finkle, umfangreiche und detaillierte Planungsüberlegungen zur Optimierung seiner Abläufe bei gleichzeitiger Freiflächenschonung angestellt. Um einen dichteren Anschluss des geplanten Wohngebäudes an die südlich bestehende Ortsbebauung zu erreichen, wurde im Planungsprozess das Baufenster für die Wohnhausplatzierung 5 m nach Westen und 9 m nach Süden gerückt.

Naturschutz und Landschaftspflege

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 Freiflächenentzug. 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 berücksichtigt.

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 Größenordnung der erforderlichen Kompensationsfläche beläuft sich auf 3.702 m².

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 (Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 1408, Gemarkung Ebershausen). Als Ausgleichsmaßnahme ist zum einen eine ökologische Wasserrückhaltung vorzunehmen. Auf den Flächen, die nicht der ökologischen Wasserrückhaltung dienen, ist eine Streuobstwiese zu entwickeln.

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.

Immissionsschutz

Gewerbelärm

Bereits heute produziert die Schreinerei Finkle 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.

Unter Berücksichtigung der üblichen Auflagen zum Schallimmissionsschutz ist davon auszugehen, dass zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse keine weiterführenden immis- sionsschutzfachlichen Maßnahmen im Geltungsbereich erforderlich sind.

Verkehrslärm

In den Bebauungsplan wurde eine Schalltechnische Begutachtung zum Straßenverkehrslärm integriert.

Die Schalltechnische Begutachtung der Straßenverkehrslärmimmissionen kommt zu dem Er- gebnis, dass im geplanten Mischgebiet Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 gegenüber Straßenverkehrslärm (60 dB(A) tags/50 dB(A) nachts). 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 zuge- wandten 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 Schall- schutzklasse 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.

Zum Schutz vor den auf die Schreinereiwerkstatt einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissio- nen sind für Fensteröffnungen von Büroräumen u.ä. Fenster der Schallschutzklasse 2 ausrei- chend. 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.

Versickerung

Gemäß einem Baugrundgutachten zum Bebauungsplan 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 Deck- schichten sind nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Die Hochterrassen- schotter 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 nordwest- lichen Teil eine ökologische Wasserrückhaltung zur Versickerung des im Plangebiet anfallen- den unverschmutzten Niederschlagswassers vorzunehmen ist.

Projekt-Nr. 8533 25

Planungsalternativen

Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereiches bestanden lediglich in der Positionierung des Baufensters für das geplante Wohnhaus. 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.

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.

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 7. Februar 2012



Bearbeiter:

Saloustros

Dipl.-Geogr. Saloustros

- 3. 12. 14

Ebershausen, den

[Handwritten Signature]

Unterschrift Erster Bürgermeister