

**KLING
CONSULT**



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

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. (0 82 82) 9 94-0

Fax: (0 82 82) 99 4-4 09

E-Mail: kc@klingconsult.de

BEBAUUNGSPLAN

„SÜDÖSTLICHER ORTSRAND EBERSHAUSEN“

GEMEINDE EBERSHAUSEN

BEGRÜNDUNG

PROJEKT-NR. 7064 25

Inhaltsverzeichnis

1	<u>Aufstellungsverfahren</u>	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Aufstellungsbeschluss	4
1.3	Bebauungsplanvorentwurf	4
1.4	Bebauungsplanentwurf	4
1.5	Satzungsbeschluss	4
1.6	Genehmigung	5
2	<u>Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Ebershausen</u>	5
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.2	Planungen der Gemeinde Ebershausen	5
2.3	Bebauungsplan	5
2.3.1	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	5
2.3.2	Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
2.3.3	Planungsalternativen	8
2.3.4	Lage	8
3	<u>Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</u>	8
3.1	Geländebeschaffenheit	8
3.2	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	8
4	<u>Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte</u>	9
5	<u>Art der baulichen Nutzung</u>	10
6	<u>Immissionsschutz</u>	10
7	<u>Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</u>	11
8	<u>Erschließung</u>	13
8.1	Verkehrerschließung	13
8.2	Niederschlagswasserbehandlung/Baugrund	13
8.3	Ver- und Entsorgung	16
8.4	Brandschutz	16
9	<u>Bodendenkmalpflege</u>	16



10	<u>Umweltbericht</u>	17
11	<u>Planungsstatistik</u>	17
12	<u>Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes</u>	17
12.1	Erschließungsmaßnahmen	17
12.2	Bodenordnung	18
13	<u>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</u>	18
14	<u>Anlagen</u>	18
15	<u>Bestandteile des Bebauungsplanes</u>	18
16	<u>Verfasser</u>	19

1 **Aufstellungsverfahren**

1.1 **Rechtsgrundlage**

Das Baugesetzbuch wurde im Rahmen der Anpassung des deutschen Bauplanungsrechts an die zwingenden Vorgaben verschiedener europäischer Richtlinien im Juli 2004 novelliert. Vorliegendes Bauleitplanverfahren wird jedoch nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren ist in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden und wird voraussichtlich vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen sein (§ 244 BauGB).

1.2 **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ebershausen hat in seiner Sitzung vom 19. Juli 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südöstlicher Ortsrand Ebershausen" beschlossen und am 30. Juli 2004 ortsüblich bekanntgemacht.

1.3 **Bebauungsplanvorentwurf**

In der Sitzung vom 5. September 2005 beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 10. Oktober 2005 bis 11. November 2005 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach statt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 10. Oktober 2005 bis 11. November 2005 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

1.4 **Bebauungsplanentwurf**

In der Sitzung vom 30. November 2005 beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 23. Dezember 2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 2. Januar 2006 bis 3. Februar 2006 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 20. Januar 2006 bis 20. Februar 2006 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.5 **Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ebershausen hat am 21. Februar 2006 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

1.6 Genehmigung

Der Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Günzburg gemäß § 10 BauGB mit Bescheid vom AZ: genehmigt.

2 Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Ebershausen

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ebershausen besitzt aufgrund der nur geringen Siedlungstätigkeit und Entwicklung keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (selbständiger Bebauungsplan).

2.2 Planungen der Gemeinde Ebershausen

Die Gemeinde Ebershausen hat für den östlichen Ortsrand in den Jahren 2003/2004 einen städtebaulichen Rahmenplan durch die Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult, Krumbach in enger Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat erarbeiten lassen, der die Grundlagen der künftigen Bebauung am östlichen Ortsrand darstellt. Durch den städtebaulichen Rahmenplan besitzt die Gemeinde Ebershausen die Möglichkeit, Wohnbauflächen nach Bedarf und Flächenverfügbarkeit sukzessive als Teil des übergeordneten Konzeptes zu entwickeln.

Der östlich Siedlungsbereich der Gemeinde Ebershausen ist weitgehend durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Im Eichet“ (1981), „Hinterm Lippen“ (1990) und „Hinterm Lippen II“ (1999) bauleitplanerisch gesichert. Die Bebauungspläne „Im Eichet“ und „Hinterm Lippen“ werden im Osten des vorliegenden Bebauungsplanes in einem kleinen Teilbereich aufgehoben.

2.3 Bebauungsplan

2.3.1 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2003 (LEP) sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP A III 1.4). Dabei soll zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und

- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden.

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden (LEP B VI 1.1).

Die Gemeinde Ebershausen sieht nur für den tatsächlichen Erweiterungsbedarf (1,9 ha inkl. „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“) eine bauleitplanerische Sicherung der wohnbaulichen Flächen vor, so dass bereits der Geltungsbereich unter dem Aspekt eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden entsprechend der tatsächlichen Erfordernis der gemeindlichen Entwicklung gewählt worden ist.

2.3.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll für den südlichen Teil des städtebaulichen Rahmenplanes der Gemeinde Ebershausen das Konzept der Wohnbauflächenentwicklung entsprechend der gemeindlichen Planungsvorstellungen umgesetzt werden, um den derzeitigen und zukünftigen Bedarf an Wohnbauflächen decken zu können. Die Realisierung der Bebauung ausgewiesener Bauflächen scheitert häufig an der mangelnden Verfügbarkeit der ursprünglich für eine Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke. Gespräche mit den Grundstückseigentümern ergaben, dass derzeit keine Verkaufsbereitschaft besteht und somit die planerischen Entwicklungspotenziale nicht ausgeschöpft werden können.

Bei der gegenständlichen Neuaufstellung wurden auch die Entwicklungspotenziale im Ortskern mit berücksichtigt. Hierbei ist festzustellen, dass im Einwirkungsbereich der Hasel eine Wohnbauentwicklung aus Gründen des Hochwasserschutzes ausscheidet und im Einwirkungsbereich der B 300 es aufgrund der Verkehrslärmimmission zu keiner weiteren baulichen Entwicklung bzw. Nachverdichtung kommen soll.

Um jedoch auch zukünftig der wachsenden Bevölkerung ausreichend Bauplätze bereitstellen und Anfragen von Bauwilligen nach Baugrundstücken befriedigen zu können, ist das Erfordernis einer Neuausweisung von Wohnbauflächen im Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet gegeben. Die Gemeinde Ebershausen hat im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung das Grundstück Flur-Nr. 1518 erworben. Das Grundstück Flur-Nr. 1519 wird in ein Umlegungsverfahren mit einbezogen. Auf diese Weise verfügt die Gemeinde nach Rechtskraft des Bebauungsplanes über bebaubare Flächen und hat anders als bei den bislang noch unbebauten Grundstücken in Privatbesitz, Einfluss auf die zeitliche Realisierung und Grundstücksverfügbarkeit.

Das Baugebiet „Südöstlicher Ortsrand Ebershausen“ erweitert und ergänzt das bestehende Gebiet „Hinterm Lippen“ und „Im Eichel“. Die technische Infrastruktur (Verkehrerschließung sowie Ver- und Entsorgung) lässt sich kostengünstig durch Verlängerung bestehender Einrichtungen herstellen. Aus den genannten Gründen ist die Entwicklung des vorliegenden Baugebiets geboten.

Darüber hinaus sollen die Festsetzungen und Empfehlungen des Bebauungsplanes die zukünftige Gestaltung der baulichen Entwicklung am Ortsrand lenken. Es soll sichergestellt werden, dass sich die Neubebauung am bestehenden Baubestand in der Nachbarschaft orientiert und sie sich landschaftsgerecht in die Umgebung einfügt. Zusätzlich sind Maßnahmen zum Lärmschutz hinsichtlich der von den Sportanlagen des Fußballclubs der

Gemeinde Ebershausen auf die Wohnbaufläche einwirkenden Immissionen im Bebauungsplan zu treffen.

Gemäß Schreiben des Regionalverbandes Donau-Iller vom 3. April 2003 im Rahmen der Aufstellung des „Städtebaulichen Rahmenplanes“ der Gemeinde Ebershausen war die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Ebershausen seit der Volkszählung 1987 positiv. Die Einwohnerzahl wuchs vom 25.05.1987 bis zum 01.01.2000 von 582 um 46 Personen auf 628. Diese Gesamtentwicklung entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Zuwachsrate von 0,61 %, sie liegt damit deutlich unter der entsprechenden jährlichen Zuwachsrate von 0,98 % im bayerischen Teil der Region Donau-Iller und 1 % im Landkreis Günzburg.

Für die organische Entwicklung der Gemeinde Ebershausen in den nächsten 15 Jahren wird von der in der Gesamtfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern enthaltenen Status-Quo-Prognose für den bayerischen Teil der Region ausgegangen, die vor allem längerfristig von wesentlich geringeren Zuwächsen ausgeht als bisher. Hier wird für den bayerischen Teil der Region bei der Bevölkerung von folgenden Zuwächsen ausgegangen:

- 1998 – 2010 insgesamt: + 3,8 % oder jährlich + 0,31 %
- 2010 – 2020 insgesamt: + 0,7 % oder jährlich + 0,07 %.

Für einen Planungszeitraum von 15 Jahren auf der Basis der jetzt vorliegenden amtlichen Daten für den 01.01.2000 ergibt sich daraus für die Gemeinde Ebershausen ein Zuwachs von insgesamt 3,51 % oder 22 Einwohnern.

Der Wohnungsbestand betrug am 01.01.2000 255 Wohneinheiten (WE) bei 628 Einwohnern (EW), die Belegungsdichte also 2,46 EW / WE. Sie liegt damit geringfügig über der des Landkreises Günzburg mit 2,43 EW / WE und wird künftig kaum unter etwa 2,3 EW / WE fallen, da im ländlichen Raum Einpersonen-Haushalte, die diesen Wert signifikant senken, selten sind. Bei einer unterstellten Abnahme der Belegungsdichte um 7,5 % in 15 Jahren ist dann eine Belegungsdichte von 2,28 EW / WE anzusetzen.

Daraus ergibt sich ein Bedarf an Wohneinheiten

- aus dem Auflockerungsbedarf = 20 WE
- aus der Bevölkerungsentwicklung = 10 WE
- insgesamt = 30 WE für die nächsten 15 Jahre.

Bei einer anzustrebenden Bebauungsdichte von 15 WE/ha oder knapp 35 EW/ha werden dafür 2 ha Wohnbauflächen, bei einer Bebauungsdichte von 12 WE/ha oder etwa 27 EW/ha werden dafür 2,5 ha Wohnbauflächen erforderlich. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes werden ca. 1,15 ha Wohnbauflächen geschaffen (vgl. Ziff. 11).

Innerhalb des Spielraumes der Gemeinde Ebershausen wird es darauf ankommen, den für die organische Entwicklung insgesamt notwendigen Landschaftsverbrauch zu minimieren und so auch einer Zersiedelung der Landschaft im Sinne des Ziels B II.1.4 des Regionalplans der Region Donau-Iller entgegen zu wirken.

2.3.3 Planungsalternativen

Gemäß dem städtebaulichen Rahmenplan für den „Teilbereich östlicher Ortsrand“ ist die bauliche Entwicklung schwerpunktmäßig am östlichen Ortsrand der Gemeinde Ebershausen vorgesehen. Eine räumliche Planungsalternative wurde aufgrund dieser bereits auf Ebene des städtebaulichen Rahmenplanes getroffen. Entscheidung im Bebauungsplan nicht weiter untersucht.

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

- Der östliche Ortsrand wurde mittels Rahmenplanung untersucht und festgestellt, dass eine Entwicklung wie im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt, sinnvoll ist (erster Bauabschnitt),
- das Plangebiet besitzt unmittelbare Anbindung an den Siedlungsbestand,
- die Flächen stehen der Gemeinde Ebershausen zur Verfügung.

2.3.4 Lage

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Ebershausen im Anschluss an den bisherigen Ortsrand und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,9 ha inkl. Ausgleichsflächen (Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches).

Die konkrete Abgrenzung des Bebauungsplangebietes und die betroffenen Grundstücke sind der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Geländebeschaffenheit

Das Bebauungsplangebiet steigt von Westen von ca. 536 m NN nach Osten auf ca. 545 m NN an. Dem Bebauungsplan ist eine Geländehöhenaufnahme der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult, Krumbach vom November 2004 zu Grunde gelegt.

3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gegenwärtig überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland). Im Osten steht in unmittelbarer Nähe zum Feldweg Flur. Nr. 1513 eine Feldscheune mit Rindernutzung, die im Zuge der Bebauungsplanumsetzung entfernt wird.

Für das westlich und nordwestlich angrenzende, vorwiegend bebaute Gebiet setzen rechtsverbindliche Bebauungspläne „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Der überwiegende Teil der Flächen ist bereits mit Wohnbebauung (vornehmlich Einzelhäuser) bestanden.

Nach Norden, Süden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen einschließlich der beiden Rasenspielfelder des Fußballclubs der Gemeinde Ebershausen an. Gemäß städtebaulichem Rahmenplan der Gemeinde Ebershausen ist für die Zukunft die wohnbauliche Entwicklung der nach Norden anschließenden Flächen vorgesehen. In der

Planzeichnung ist die wohnbauliche Entwicklung für den nördlichen Bereich im Anschluss an das Bebauungsplangebiet gemäß Rahmenplanung dargestellt. Die Gemeinde Ebershausen plant nach Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes keine Erweiterung der Siedlungsfläche Richtung Süden und Osten, so dass das Bebauungsplangebiet den definitiven Abschluss des Ortsrandes in diesem Bereich darstellt.

Das Bebauungsplangebiet wird im Süden durch die bestehende Straße „Im Eichert“ begrenzt, welche Richtung Osten in einen gekiesten Feldweg übergeht. Ebenfalls wird die Ostgrenze durch einen Feldweg (Flur Nr. 1513) gebildet. Der im Bebauungsplan „Im Eichert“ festgesetzte Feldweg Flur Nr. 1540/2 wird durch den vorliegenden Bebauungsplan aufgehoben und die Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Die Gemeinde Ebershausen setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise fest. Zulässig sind Einzelhäuser.

Im Hinblick auf ein homogenes Erscheinungsbild im Bebauungsplan und als Ergänzung zur bestehenden Bebauung werden für die Dacheindeckung Dachdeckungsmaterialien in naturroten Farbtönen festgesetzt. Der festgesetzte Dachneigungsspielraum und die Dachformen orientiert sich an dem Bestand der umgebenden Bebauung (vgl. Tabelle: Analyse ortsbildtypischer Dachformen). Andere Dachformen, insbesondere das Pultdach können ausnahmsweise zugelassen werden. Um ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild zu erhalten, ist die Dachneigung des Hauptgebäudes bei den Garagen aufzunehmen.

Carports sind untergeordnete Bauwerke, die typischerweise mit Flachdächern versehen werden. Garagen werden jedoch häufig in direkter Verbindung oder Kombination mit dem Wohngebäude errichtet und sind somit als Einheit zwischen Wohngebäude und Nebengebäude zu sehen. Insofern ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, dass sich dies auch in einer einheitlichen Dachform/Dachneigung niederschlägt. Aus diesem Grunde sind Flachdächer lediglich bei Carports zulässig.

Tab.: Analyse ortsbildtypischer Dachformen in Ebershausen

Dachform	Dachneigung	im Ort vorhanden ja/nein	typisch
Satteldach	25° - 48°	ja, fast alle	ja
Walmdach	15° - 20°, 45° - 48°	ja, 1 Fichtenweg, 1 Pfarrhof, 1 Buchenstraße	ja
Krüppelwalmdach	30° - 35°	ja, 1 Buchenstraße	nein
Pultdach	10° - 20°	ja, bei Nebengebäuden	ja/nein
Zeltdach	15° - 20°	ja, 1 Fichtenweg	nein
Mansarddach		nein	nein
Tonnendach		nein	nein
Flachdach		nein	nein

Die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse (Satteldächer 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss), die Begrenzung der zulässigen Wandhöhen sowie die Festsetzung der Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens auf maximal 20 cm über Gelände (für die erhöht liegenden

drei Grundstücke im Osten gilt: max. 1,0 m über Gelände) sorgen dafür, dass keine dem Ortsbild abträgliche Höhenentwicklung auftritt. Diese Festsetzung zur Gebäudehöhenentwicklung orientiert sich am westlichen und südlichen Baubestand. Ebenso darf aus ortsgestalterischen und naturschutzfachlichen Gründen das natürliche Gelände nicht wesentlich verändert werden. Auffüllungen und Abgrabungen sind bis maximal 0,4 m zulässig, um hinsichtlich der Geländeverhältnisse eine verträgliche Einpassung der geplanten Gebäude ins Gelände zu erreichen.

Die Abstände der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden durchgehend mit 3,0 m festgesetzt. Vor den Garagen ist ein Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, um eine ausreichend große Aufstellfläche für einen PKW vor den Garagen zu gewährleisten. Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Die Grundflächenzahl wird mit maximal 0,3 im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird auf maximal 0,5 begrenzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet einheitlich festgesetzt. Dadurch sollen im gesamten Bebauungsplangebiet gleichartige städtebauliche Rahmenbedingungen existieren.

5 **Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Schank-/Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe werden ausgeschlossen. Darüber hinaus werden die ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

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

6 **Immissionsschutz**

Die schalltechnische Begutachtung der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH, Krumbach vom 10. Januar 2005 (Projekt-Nr. 7064/25) zur Beurteilung der Sportanlagenlärmimmissionen der Sportanlagen des Fußballclubs Ebershausen ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes „Südöstlicher Ortsrand Ebershausen“ der Gemeinde Ebershausen.

Die schalltechnische Begutachtung der Sportanlagenimmissionen (siehe Anlage) kommt zu dem Ergebnis, dass im geplanten Allgemeinen Wohngebiet (WA) Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete gegenüber dem Sportanlagenlärm während der sonntäglichen Ruhezeit zwischen 13 – 15 Uhr um bis zu 2,4 dB auftreten. Durch die Errichtung einer aktiven Lärmschutzeinrichtung mit einer Länge von ca. 70 m und einer Höhe von 1,9 – 2,7 m über Gelände zwischen dem geplanten Wohngebiet und der östlich gelegenen Sportanlage können im Erdgeschossniveau die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiet eingehalten werden. Zum Schutz des geplanten Wohngebietes vor den Sportanlagenlärmimmissionen ist zusätzlich zur aktiven Lärmschutzeinrichtung eine Fensterorientierung der ruhebedürftigen

und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienender Räume in den Obergeschossen mit Überschreitung des Immissionsrichtwertes der 18. BImSchV während der sonntäglichen Ruhezeit von 13 – 15 Uhr zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich. Zum Schutz des geplanten Allgemeinen Wohngebietes vor den Sportanlagenlärmemissionen sind die aktive Schallschutzeinrichtung (Wall oder Wall-/Wandkombination) im Bebauungsplan und die zusätzlich erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Durch die getroffenen Schallschutzmaßnahmen können in dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

7 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das ca. 1,92 ha umfassende Bebauungsplangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Ebershausen.

Das Bebauungsplangebiet wird gegenwärtig vollständig landwirtschaftlich genutzt und weist keine grünordnerischen Strukturen auf. Im östlichen Bereich existiert eine Feldscheune zur Rinderhaltung, die im Zuge der Bebauungsplanumsetzung entfernt werden wird. Das gesamte Bebauungsplangebiet ist derzeit unversiegelt.

In Bayern wurde mit Vertretern des Umwelt- und des Innenministeriums sowie des Bayerischen Gemeinde- und Städtetages ein „Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ entwickelt, der allen bayerischen Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Die Gemeinde Ebershausen folgt dieser Empfehlung und erarbeitet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß dieses Leitfadens in folgenden Arbeitsschritten:

- Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme und Bewertung)
- Erfassen des Eingriffs (Darstellung möglicher Auswirkungen)
- Festsetzen geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung von Beeinträchtigungen
- Ermitteln des Umfangs des verbleibenden Ausgleichsflächenbedarfs.

Abschließend sind der ermittelte Kompensationsumfang und die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung für alle relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes kommt zu folgendem Ergebnis:

Fläche „Allgemeines Wohngebiet“: 11.471 m²

Zuzüglich öffentliche Verkehrsfläche (versiegelt): 1.668 m²

Schutzgut	Nutzung/ Eigenart	m ²	Kategorie	Faktor
Art und Lebensraum	Grünland	13.139	1 (oberer Wert)	0,5
Boden	Anthropogen überprägt	13.139	1 (oberer Wert)	0,5
Wasser	Eintragsrisiko von Nähr-	13.139	2 (unterer	0,8

Schutzgut	Nutzung / Eigenart	m ²	Kategorie	Faktor
	und Schadstoffen/intakter Grundwasserflurabstand		Wert)	
Klima / Luft	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn	13.139	1 (oberer Wert)	0,5
Landschaftsbild	Ausgeräumte strukturalarme Agrarlandschaft, Ortsrandbereich ohne eingewachsene Eingrünungsstrukturen	13.139	1 (oberer Wert)	0,5

Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen:

- Pflanzungen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen auf den privaten Grundstücksflächen
- Die Pflanzungen der Bäume auf den privaten Baugrundstücken bzw. der straßenraumbezogenen Bäume sind gemäß der Artenempfehlungen der der Satzung beigelegten Pflanzliste auszuführen (Pflanzliste für das Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen unter den Festsetzungen der Satzung) und dienen der Ein- bzw. Durchgrünung des Plangebietes.
- Bei der Art der baulichen Nutzung handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von maximal 0,3 und somit einer für ein Allgemeines Wohngebiet gering verdichteten Bebauung.
- Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- Hinsichtlich der Abwasserentsorgung ist für das Bebauungsplangebiet ein Trennsystem geplant.
- Um eine tierökologische Barrierewirkung zu vermeiden, sind die Zaunsockel der Grundstückseinfriedungen bis max. 10 cm Höhe zulässig.
- Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine lockere Ortsrandabrundung, die hinsichtlich Luftaustauschbahnen keine bedeutende Behinderung darstellt, da das Bebauungsplangebiet bereits sowohl weitgehend im Norden, als auch im Süden von Bebauung umgeben ist. Durch die geplante kleinräumige Bebauung wird weder eine Frischluftschneise, noch ein Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt, zumal im Hinblick auf eine nach Norden fortgeführte Bebauung eine Schneise vom östlichen Sportplatz nach Westen hin von Bebauung freigehalten wird und es sich um eine lockere Bebauung handelt.
- Zur Integration der zukünftigen Bebauung in die umgebende Landschaft ist eine umfangreiche Ortsrandeingrünung im Norden und Osten in Gestalt öffentlicher Grünflächen festgesetzt. Auf diesen öffentlichen Grünflächen sind eine Streuobstwiese und die Pflanzung dichter, mehrreihiger Baum- und Strauchpflanzungen mit standortgerechten und standorttypischen Gehölzen festgesetzt.

Bedarf Ausgleichsfläche

Für das Bebauungsplangebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,3 vorgesehen, so dass das Bebauungsplangebiet als Typ B der Kompensationsmatrix des Leitfadens einzustufen ist.

Insgesamt ist von einem Kompensationsfaktor für das Allgemeine Wohngebiet von 0,4 auszugehen. Der errechnete Kompensationsfaktor (Summe der Faktoren durch die Anzahl der Schutzgüter dividiert) von 0,56 wird aufgrund der o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit 0,4 niedriger gewählt. Als Ausgleichsflächenbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft durch das Allgemeine Wohngebiet ergibt sich eine Fläche von: $13.139 \text{ m}^2 \times 0,4 = 5.255,6 \text{ m}^2$.

Im Bebauungsplangebiet sind insgesamt 6.029 m^2 als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf der zum einen eine Streuobstwiese und zum anderen dichte, mehrreihige Baum- und Strauchpflanzungen mit standortgerechten und standorttypischen Gehölzen zu entwickeln sind.

Demnach wird der durch die geplante Bebauung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplangebiet selbst ausgeglichen. Ein Ausgleichsflächenbedarf außerhalb des Bebauungsplangebietes besteht nicht.

8 Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Das Allgemeine Wohngebiet wird über die im Süden verlaufende Straße „Im Eichel“ an das örtliche Straßennetz angebunden. Die interne Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über eine Stickerschließung (5,5 m Breite), die in einer Wendelage mit Wendekreisdurchmesser von 18 m für größere Fahrzeuge wie, Müllfahrzeug, Möbeltransporter etc. endet. Von dieser Stickerschließung aus führen Fuß- und Radwege (3,0 m und 5,0 m Breite) zum einen zu dem bestehenden Wohngebiet „Hinterm Lippen“ und zum anderen zu der zukünftig nach Norden vorgesehenen Erweiterung der Wohnbauflächen. Der Fuß- und Radweg zu der nach Norden vorgesehenen Erweiterung der Wohnbauflächen wird mit 5,0 m Breite festgesetzt, damit die Gemeinde für die Zukunft über die Option einer Straßen-Verkehrerschließung nach Norden verfügt (dann Durchgangsstraßen-Erschließung). Der zum jetzigen Zeitpunkt umzusetzende Fuß- und Radweg soll nach Vorstellung der Gemeinde nicht breiter als 3,0 m ausgebaut werden.

8.2 Niederschlagswasserbehandlung/Baugrund

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse hat die Gemeinde Ebershausen ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (Kling Consult - Baugrundinstitut vom 10. November 2004), das Bestandteil der Begründung ist, erstellt. Das Ziel der Untersuchung ist die Erkundung und Begutachtung des anstehenden Baugrunds mit allgemeiner bautechnischer und bodenmechanischer sowie geologischer und hydrogeologischer Beurteilung einschließlich Beurteilung der allgemeinen Bebaubarkeit mit bautechnischen Hinweisen zum Straßen- und Kanalbau sowie weiteren grundbautechnischen Hinweisen, wie z.B. zur Versickerungsfähigkeit der Böden.

Es wurden 4 bauseits angelegte, 4,1 m bis 4,5 m tiefe Baggerschürfe fachtechnisch aufgenommen (SCH 1 bis SCH 4) und schichtweise gestörte Bodenproben entnommen. Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass die 1,2 m bis 3,8 m mächtigen, heterogen ausgebildeten Deckschichten (Fließerden und Lösslehmschichten) mittel- bis hoch kompressibel sind und eine mittlere bis geringe Scherfestigkeit aufweisen. Sie sind nicht gut tragfähig und zur Aufnahme konzentrierter Einzellasten nicht geeignet, können aber zur Aufnahme von Lasten aus Kanalbaumaßnahmen herangezogen werden. Insgesamt sind die Deckschichten meist sehr frostempfindlich (Frostempfindlichkeitsklasse F 3) und sehr wasserempfindlich (aufweichgefährdet, fließempfindlich). Nach DIN 18130 werden sie je nach Kornzusammensetzung als schwach durchlässig (Sande) bis sehr schwach durchlässig (Lösslehm) eingestuft.

Das Bodenmaterial der heterogenen Deckschichten ist nicht gut verdichtbar und für bautechnische Zwecke, wie z.B. Bauwerkshinterfüllungen oder auch Kanalgrabenverfüllungen, nicht gut geeignet. Für den Fall erforderlicher Ramm- oder Rüttelarbeiten kann in den Deckschichten von überwiegend geringen Eindringwiderständen und einer entsprechend leichten Ramm- bzw. Rüttelbarkeit ausgegangen werden.

In allen Untersuchungsstellen wurden unterhalb der Deckschichten bis zur jeweiligen Schurfendteufe zwischen 4,1 m und 4,5 m unter GOK Ablagerungen der jungtertiären Oberen Süßwassermolasse (OSM) angetroffen. Die Flinzsande sind meist nicht oder nur gering bis mittel frostempfindlich (Frostempfindlichkeitsklasse F 1 und F 2) in SCH 4 auch sehr frostempfindlich (F 3) und wasserempfindlich (ausgeprägt fließempfindlich). Nach DIN 18130 werden sie bei dem festgestellten geringen Feinkornanteil als stark durchlässig bis durchlässig, in SCH 4 auch schwach durchlässig eingestuft. Die tertiären Flinzsande sind aufgrund ihrer relativen Gleichförmigkeit nur mäßig verdichtbar und für bautechnische Zwecke, wie z.B. für Bauwerks- oder Kanalgrabenhinterfüllungen, nur bedingt geeignet. Bei erforderlichen Ramm- oder Rüttelarbeiten muss innerhalb der OSM von mittleren bis hohen Eindringwiderständen und einer entsprechend mittelschweren bis schweren Ramm- bzw. Rüttelbarkeit ausgegangen werden.

Ein geschlossener Grundwasserspiegel wurde bei den Felduntersuchungen nicht angetroffen. Nach allgemeiner Erfahrung ist in den vorliegenden Böden je nach Jahreszeit und Witterung periodisch mit Sicker- und Schichtwasser zu rechnen, das sich vor bzw. auf weniger wasserdurchlässigen Schichten sammeln und aufstauen kann.

Nach dem ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138 vom Januar 2002 gilt als unterer Grenzwert für den Bau von Versickerungsanlagen ein Durchlässigkeitsbeiwert von $k = 1,0 \times 10^{-6}$ m/s für die ungesättigte Zone. Aufgrund des hohen Feinkornanteils sind die Böden im nordwestlichen Bebauungsplangebiet (Schurf 4) für eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ungeeignet. Die Durchlässigkeit der sandigen Deckschichten (k-Wert) liegt erfahrungsgemäß im Bereich des unteren Grenzwerts für den Bau von Versickerungsanlagen. Die Deckschichten sollten somit prinzipiell zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser nicht herangezogen werden. Für die im übrigen Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes durchgeführten Schürfe SCH 1 bis SCH 3 unterhalb der Deckschichten anstehenden feinkornarmen Flinzsande wurde nach BEYER (1964) ein rechnerischer Durchlässigkeitsbeiwert zwischen $4,0 \times 10^{-4}$ m/s und $7,0 \times 10^{-4}$ m/s (sehr stark durchlässig) ermittelt.

Innerhalb des Baugebiets ist die dezentrale Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Bereich der Untersuchungsstellen SCH 1 bis SCH 3 grundsätzlich möglich. Hierzu eignen sich beispielsweise Mulden-Rigolen-Systeme, bedingt auch Sickerschächte mit ggf. vorgeschalteter Reinigungseinrichtung. Das im Bereich von SCH 4 anfallende Niederschlagswasser kann zunächst ebenfalls in einem Mulden-Rigolen-System

gesammelt und anschließend gedrosselt an nachgeschaltete Versickerungseinrichtungen weitergeleitet werden. Grundsätzlich empfiehlt sich bei den vorliegenden morphologischen Verhältnissen die Einrichtung eines Notüberlaufs (z.B. Anschluss an bestehenden Regenwasserkanal o.ä.), um Unterlieger bei einem evtl. Versagen der Versickerungssysteme vor Schaden zu bewahren.

Gemäß Planungswillen der Gemeinde soll die Entwässerung im Bebauungsplangebiet mittels eines Trennsystems erfolgen und die Versickerung den zukünftigen Grundstückseigentümern empfohlen werden. Es soll den einzelnen freigestellt sein, inwieweit eine Versickerung auf der privaten Grundstücksfläche erfolgt. Grundsätzlich ist der flächenhaften Versickerung Vorrang vor der punktuellen Versickerung zu geben. Es wird darauf verwiesen, dass in der Abwassersatzung der Gemeinde Ebershausen eine finanzielle Vergünstigung bei einer Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers als Anreiz besteht, wenn kein Anschluss an das Kanalnetz erfolgt.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Nachdem das Niederschlagswasser nicht im gesamten Plangebiet versickert werden kann, kann gemäß Aussage des Abwasserverbandes „Unteres Günztal“ eine Überlastung des Regenwasserkanals (RwK) bei der geplanten Einleitung „Im Eicht“ eintreten. Um dieser entgegen zu wirken, wird für die privaten Grundstücksflächen eine Regenrückhaltung mit Abflussdrosselung festgesetzt, sofern nicht das Niederschlagswasser zu 100% versickert wird. Dadurch kann gewährleistet werden, dass der Gesamtabfluss aus dem Baugebiet nicht größer wird als bisher berechnet (Annahme: Abflussbeiwert: 0,12). Die Regenrückhaltung mit Abflussdrosselung kann z.B. durch eine „Retentionszisterne“ mit entsprechendem Rückhaltevolumen und Abflussdrosselung erreicht werden. Über die reine Funktion einer Rückhaltung hinaus, kann durch eine kombinierte Lösung (Regenwasserrückhaltung/Regenwassernutzung) auch eine Brauchwassernutzung (Zisterne) erfolgen. Der in der Satzung festzusetzende maximal zulässige Abfluss aus den privaten Baugrundstücken beträgt 8,55 l/s*ha. Beispiel: Der zulässige Abfluss für ein 800 m² Baugrundstück beträgt demnach 0,68 l/s. Die Zisterne müsste eine reine Rückhaltung von mindestens 3,23 m³ aufweisen. Die Berechnung der maximal zulässigen Abflussmenge in den öffentlichen Kanal kann der Anlage 3 (Abflussermittlung Kling Consult vom 30. November 2005) der Begründung entnommen werden.

Um Flächenversiegelungen im Bebauungsplan möglichst gering zu halten, sind zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (Schotterterrassen, Pflaster mit Rasenfugen, Kiesbelag o. ä.).

Die darüber hinaus im Baugrundgutachten dargestellten Ergebnisse zur Erkundung und Begutachtung des anstehenden Baugrunds mit allgemeiner bodenmechanischer sowie geologischer und hydrogeologischer Beurteilung einschließlich der Erarbeitung eines Vorschlags für die Gründung des Kanals sowie die Empfehlung zur Herstellung der Kanalgräben und weiteren grundbautechnischen Hinweisen zur Bauwerksgründung sind im Zuge der Bauausführung zu berücksichtigen.

8.3 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Ebershausen angeschlossen.

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes, außerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebietes, befindet sich die engere Schutzzone II des sich südöstlich des Plangebietes befindlichen Brunnens der Wasserversorgung Ebershausen. Nutzungen innerhalb der Schutzzonen des Trinkwasserschutzgebietes sind nur im Rahmen der Regelungen der Schutzgebietsverordnung zulässig. Eine Bebauung der engeren Schutzzone II ist nicht zulässig.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Abwasserentsorgungsanlage des Abwasserzweckverbandes „Unteres Günztal“. Die Regenwasserentsorgung erfolgt getrennt über den Anschluss an den bestehenden Regenwasserkanal in der Straße „Im Eichet“.

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

Für die Neubauten sind Kabelhausanschlüsse geplant. In den Straßen sind ausreichende Trassen für den Aufbau eines Telekommunikationsnetzes vorzusehen.

8.4 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.

9 Bodendenkmalpflege

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Telefon 0 82 71/8 15 70) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg gemäß Art. 8, 1-2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

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

DSchG Art. 8, 2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von 1 Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10 Umweltbericht

Gemäß Anhang 1 der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ des zum Aufstellungszeitpunkt des Bebauungsplanes gültigen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) entspricht die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes bzgl. der Art des Vorhabens dem Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Da die im Aufstellungsverfahren festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Bau-Nutzungsverordnung jedoch weniger als 20.000 m² beträgt (Geltungsbereich Bebauungsplan 19.128 m²), ist es im Rahmen des Bebauungsplan - Aufstellungsverfahrens nicht erforderlich, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfasses im Sinne des § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG durchzuführen. Das Erstellen eines Umweltberichtes gemäß § 2a des Baugesetzbuches (BauGB) ist somit nicht erforderlich.

11 Planungsstatistik

Gesamtfläche	19.128	m ²	100 %
davon öffentliche Verkehrsfläche – Straße	1.337	m ²	7,0 %
öffentliche Verkehrsfläche – Fuß-/Radweg	291	m ²	1,5 %
öffentliche Grünfläche – Streuobstwiese	3.891	m ²	20,3 %
öffentliche Grünfläche – Siedlungsein-/durchgrünung	1.450	m ²	7,6 %
öffentliche Grünfläche – Eingrünung Lärmschutz	688	m ²	3,6 %
Nettobauland WA	11.471	m ²	60,0 %
max. überbaubare Grundstücksfläche	3.441	m ²	
max. Geschoßfläche	5.736	m ²	

12 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

12.1 Erschließungsmaßnahmen

Erschließungsstraßen:				
ca. 1.377 m ² à ca. € 65,00	netto	€	89.505,00	
Erschließungsstraßen Rad- und Fußwege:				
ca. 291 m ² à ca. € 40,00	netto	€	11.640,00	
Abwassersammler:				
ca. 180 lfm á ca. € 620,00	netto	€	111.600,00	
Wasserleitungen:				
ca. 180 lfm á ca. € 140,00	netto	€	25.200,00	
Straßenleuchten:				
ca. 3 St. á ca. € 1.800,00	netto	€	5.400,00	
Gesamt	netto	€	243.345,00	
gerundet ca.	netto	€	250.000,00	

12.2 Bodenordnung

Das für die Bebauungsplanrealisierung erforderliche Grundstück Flur-Nr. 1518 ist im Besitz der Gemeinde Ebershausen. Das Grundstück Flur-Nr. 1519 befindet sich in Privatbesitz. Zur Realisierung des Baugebietes wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt.

13 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserverband „Unteres Günztal“
- 2 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 3 Amt für Landwirtschaft und Forsten Krumbach/Weißenhorn
- 4 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Günzburg
- 5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten
- 7 Deutsche Telekom AG, T-Com, TI Niederlassung Südwest, Neu-Ulm
- 8 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 9 Kreisbrandrat Landkreis Günzburg, Robert Spiller
- 10 Kreishandwerkerschaft Günzburg, Krumbach
- 11 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg (Südteil), Ulrich Mayer
- 12 Landesamt für Finanzen, Dienststelle Augsburg
- 13 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 14 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 15 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 16 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 17 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 18 Regionalverband Donau-Ilter
- 19 Stadt Krumbach, Wasserversorgung
- 20 Straßenbauamt Neu-Ulm
- 21 Überlandwerke Krumbach
- 22 Vermessungsamt Mindelheim
- 23 Wasserwirtschaftsamt Krumbach
- 24 Wehrbereichsverwaltung VI, München

14 Anlagen

- 1) Baugrundgutachten Kling Consult GmbH vom 10. November 2004
- 2) Schalltechnisches Gutachten Kling Consult GmbH vom 10. Januar 2005
- 3) Abflussermittlung Baugebiet, Kling Consult GmbH vom 30. November 2005

15 Bestandteile des Bebauungsplanes

Entwurf Bebauungsplan vom 30. November 2005

Genehmigungsfähige Planfassung Bebauungsplan vom 30. November 2005 mit redaktionellen Änderungen vom 21. Februar 2006

Begründung vom 30. November 2005

16 **Verfasser**

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krummbach, 30. November 2005

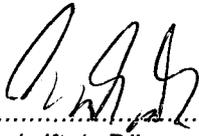


Bearbeiter:



Dipl.-Ing. (FH) Kaiser

Ebershausen, den 02.05.2006



.....
Unterschrift 1. Bürgermeister