Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Im Eichet Süd“, Gemeinde Ebershausen

Gemäß § 10a Abs. 1 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.

Durch vorliegende Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes soll die Bebauung im direkten Anschluss an den bestehenden südöstlichen Ortsrand von Ebershausen ermöglicht werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Im Eichet Süd“ befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Ebershausen mit Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet im Norden. Im Westen grenzt der Trainingsplatz des SC Ebershausen an, an den wiederum der bebaute Ortsbereich anschließt. Nach Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die innerhalb der Schutzzone 2 des Wasserschutzgebietes des Brunnens der Wasserversorgung der Gemeinde Ebershausen liegen. Ebenfalls schließen nach Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen an, an die wiederrum Wald angrenzt. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha und wird bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Teilbereiche der Grundstücke Flur-Nr. 1517, 1516 sowie 1560, jeweils Gemarkung Ebershausen

Eine Verträglichkeit der Wohnbebauung mit dem westlich bestehenden Sportplatz wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung mittels einer schalltechnischen Begutachtung bestätigt.

Aufgrund der bereits bestehenden verkehrlichen Erschließung sowie der bestehenden Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung bietet sich die Arrondierung des Ortsrandes u.a. hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vorliegend entsprechend an, so dass ein logischer und wirtschaftlicher Aufbau des Ortsgefüges gegeben ist.

Die Gemeinde Ebershausen stellt diesen Bebauungsplan im Rahmen ihrer Planungshoheit auf, da entsprechend der Baulandnachfrage ein Bedarf zur Wohnbaulandentwicklung gegeben ist.

Da das Plangebiet im Außenbereich liegt, ist zur Schaffung von Baurecht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Zugleich sind im Bebauungsplan hinsichtlich der Geländetopografie, des Landschaftsbildes sowie der Lage im Anschluss an ein Wasserschutzgebiet und einem Waldbereich die erforderlichen Parameter einer zurückhaltenden, das Landschaftsbild sowie Grund und Boden schonenden Bebauung festzusetzen. Da die Gemeinde keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan besitzt, bedarf gem. § 10 Abs. 2 BauGB der vorliegende Bebauungsplan der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Ursprünglich sollte vorliegender Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgestellt werden. Hierzu hat die Gemeinde Ebershausen bereits anhand eines Bebauungsplanentwurfes die förmlichen Beteiligungsverfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden/sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Da hinsichtlich zulässiger Nutzungen im Plangebiet entsprechend der Rechtsauffassung der Obersten Baubehörde bei Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3 und 5 BauNVO ausdrücklich auszuschließen sind, vorliegend aber unter Wahrung des

Gebietscharakters eines allgemeinen Wohngebietes sonstige nicht störende Gewerbetriebe zulässig sein sollen, ist eine Anwendung des § 13b BauGB nicht mehr gegeben.

Aufgrund dessen hat die Gemeinde Ebershausen in der Gemeinderatssitzung vom 27. Oktober 2020 beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan in ein Regelverfahren nach dem BauGB zu überführen. Dabei können die bisher durchgeführten Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB nach § 13b BauGB als frühzeitige Beteiligungen entsprechend § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB angerechnet werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde entsprechend der Verfahrensvorschriften zweimalig gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zweimalig beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB wurde durchgeführt.

Die Umweltbelange sowie die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wie folgt in die planerischen Überlegungen einbezogen worden:

- **Alternativstandorte / Sparsamer Umgang mit Grund und Boden/Innenentwicklungspotentiale**

  Die Gemeinde Ebershausen stellt diesen Bebauungsplan im Rahmen ihrer Planungshoheit auf, da entsprechend der Baulandnachfrage ein Bedarf zur Wohnbaulandentwicklung gegeben ist. Die Gemeinde Ebershausen verfügt derzeit über 9 gemeindeeigene Grundstücke in Ebershausen, wobei sich 8 Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südöstlicher Ortsrand Ebershausen II“ (1520/8, 1520/10, 1520/9, 1520/, 1520/12, 1520/13, 1520/15 und 1520/15) und 1 Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Hasel“ (Teilfläche von 116/3) befinden. Bezüglich der 8 Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südöstlicher Ortsrand Ebershausen II“ sind zur Zeit der Aufstellung des 2. Bebauungsplanentwurfes bereits 26 Bewerbungen bei der Gemeinde eingegangen, wobei die Bewerbungsfrist noch bis Ende November 2020 lief. Aufgrund der unerwartet hohen Bewerberzahl hat die Gemeinde Kriterien zur Rangfolge der Vergabe der Baugrundstücke festgelegt. Dieses verdeutlicht entsprechend den Nachfragedruck seitens Bauwerbern auf die Gemeinde Ebershausen. Alle anderen unbebauten Grundstücke in Ebershausen befinden sich in privater Hand und stehen seitens der Gemeinde zur Deckung der Wohnbaulandnachfrage nicht zur Verfügung.

  Da sich die gegenständlichen Flächen im Privatbesitz befinden, hat die Gemeinde Ebershausen zwischenzeitlich mit den Grundstückseigentümern der privaten Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einen städtebaulichen Vertrag u.a. mit einer Bauverpflichtung und einem Vorkaufsrecht für die Gemeinde geschlossen, um auf diese Weise die Realisierung des allgemeinen Wohngebietes sicherzustellen.

  Aufgrund der zuvor dargestellten Situation gewichtet die Gemeinde Ebershausen die vorliegende Bauflächenentwicklung stärker als den Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

- **Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasserversickerung**

  Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im umgebenden Straßennetz bereits vorhanden. Die für das Plangebiet erforderliche Versorgung und Entsorgung erfolgt im Trennsystem durch Anbindung an dieses vorhandene Leitungsnetz.

  Das Plangebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Ebershausen angeschlossen, so dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sichergestellt ist.

  Das Kanalnetz von Ebershausen ist an den Hauptsammler angeschlossen und wird der Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserverbandes Unteres Günztal zugeführt. Eine Anschlussmöglichkeit an die Kanalisation ist gegeben.

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

  Um den Baugrund und die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Bebauungsplangebiet zu erkunden, hat die Gemeinde Ebershausen ein Baugrundgutachten erarbeiten lassen. Das Baugrundgutachten ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans. Ziel der Untersuchung war die Erkundung und Begutachtung des anstehenden Baugrunds mit allgemeiner bautechnischer und bodenmechanischer sowie geologischer und hydrogeologischer Beurteilung einschließlich der Erarbeitung von Hinweisen und Empfehlungen zur allgemeinen Bebaubarkeit, zum Kanal- und Straßenbau, zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur potenziellen Schadstoffbelastung der angetroffenen Böden mit weiteren grundbautechnischen Hinweisen. Im Detail der einzelnen Untersuchungsparameter wird auf das als Anlage der Begründung beigefügte Baugrundgutachten verwiesen.

  Im Plangebiet stehen jungtertiäre Ablagerungen der oberen Süßwassermolasse (OSM) in sandiger Ausbildung (Flinzsande) an, die von natürlichen Deckschichten unterschiedlicher Mächtigkeit überlagert werden. Die Flinzsande weisen eine zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignete Durchlässigkeit auf. Von einer Versickerung in den Deckschichten ist aufgrund der geringen Durchlässigkeiten abzusehen.

  Mit einem geschlossenen Grundwasserspiegel ist im Planungsgebiet nach den vorliegenden Informationen erst in größeren Tiefen innerhalb der OSM-Schichten zu rechnen. Im Zuge der Felduntersuchungen wurde dieser daher erwartungsgemäß nicht angetroffen.

  Aufgrund der Hanglage kann bei Starkregen ein Abfließen von Oberflächenwasser aus benachbarten Flächen in das Baugebiet erfolgen. Das Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen zu fassen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz von Gebäuden gegen Wasserschäden dem Bauherrn obliegt.

- **Grünordnung und Naturschutz**

  Als grünordnerische Maßnahmen sind im Bebauungsplan zur Integration der geplanten Bebauung in Natur und Landschaft die Pflanzung von mindestens zwei standortheimischen Laubbäumen auf jedem Baugrundstück festgesetzt. Zudem wird im Übergang zur freien Landschaft nach Osten die erforderliche Ausgleichsfläche festgesetzt, so dass ein verträgliches Landschaftsbild im Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft erreicht wird.

  Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf durch den Eingriff der vorliegenden Planung in Natur und Landschaft beträgt ca. 1.164 m². Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche –

Streuobstwiese, auf der aktive Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Funktion durchgeführt werden, wird als „Ausgleichsfläche im Plangebiet“ festgesetzt. Diese Fläche beträgt insgesamt ca. 1.173 m². Der Eingriff durch das geplante allgemeine Wohngebiet wird dieser Ausgleichsfläche 1:1 zugeordnet.

Infolge der Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten:

Entwicklungsziel: Streuobstwiese.

Entwicklungsmaßnahmen

- Pflanzung hochstämmiger Obstbäume altbewährter Lokalsorten in Abständen von 8 m bis 12 m; Obstbäume sind mit einem Verbissschutz (Waldnähe) zu versehen
- Sicherung des Bestands durch regelmäßiges Nachpflanzen in der ersten Pflanzperiode nach Ausfall
- Entwicklung extensiver Wiesenflächen mit 2-maliger Mahd/Jahr und vollständiger Mähgutabfuhr; zumindest auf Teilflächen Ansaat einer autochthonen, artenreichen Wiesenmischung (z.B. Nr. 02 – Fettwiese der Firma Rieger und Hofmann oder gleichwertig)
- mineralische und organische (z. B. Gülle, Kompost) Düngung sowie der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig

Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege zugunsten des Freistaates Bayern/Landratsamt Günzburg zu sichern (dingliche Sicherung und Reallast). Dieser Tatbestand ist inhaltlicher Gegenstand in dem zwischen der Gemeinde Ebershausen und den Grundstückseigentümern geschlossenen städtebaulichen Vertrag. Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

- **Artenschutz**

Die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation lässt nicht erkennen, dass durch die zulässig werdende Bebauung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz eintritt oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützte Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP). Vorsorglich sind dennoch in den Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Insekten, Vögeln, Kleintieren u.a. als Empfehlung aufgenommen worden.

- **Immissionsschutz**

<u>Straßenverkehrslärm</u>
Aufgrund der abgelegenen Lage des Baugebietes zu übergeordneten Verkehrswegen ist im Plangebiet eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete anzunehmen.

<u>Sportlärm</u>
Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Sportlärmimmissionen wurde die schalltechnische Begutachtung der Kling Consult GmbH, Krumbach vom 24. Juni 2020 (Projekt-Nr.

2425-405-KCK) zur Beurteilung der Sportanlagenlärmimmissionen des FC Ebershausen auf die heranrückende Bebauung erstellt. Diese schalltechnische Begutachtung ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans „Im Eichet Süd“, Gemeinde Ebershausen.

Die schalltechnische Begutachtung der Sportanlagenlärmimmissionen (siehe Anlage) kommt zu dem Ergebnis, dass im geplanten allgemeinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete hinsichtlich der einwirkenden Sportlärmimmissionen eingehalten werden. Gesunde Wohnverhältnisse können gewahrt werden. Maßnahmen zum Schallschutz sind nicht erforderlich. Es wird dennoch vorsorglich empfohlen, Schlafräume an die vom Sportheim abgewandten Fassaden zu orientieren. Durch die vorliegende Planung erfolgt keine Einschränkung der sportlichen Aktivitäten.

Landwirtschaftliche Immissionen
Wie bei Baugebieten im ländlichen Raum üblich, können im gesamten Geltungsbereich zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aufgrund der Nutzung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen nicht ausgeschlossen werden. Sie sind entschädigungslos hinzunehmen.

- **Jagd**

Durch die Planaufstellung wird seitens der Jagdgenossenschaft ein Wertverlust der Jagd, höhere Wildunfälle und schlechte Waldbrandbekämpfung befürchtet. Zudem wurde eine Verbesserung der Zufahrt für hintere Wälder angeregt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Planung von drei Wohnbaugrundstücken südlich der bestehenden Erschließungsstraße „Im Eichet“. Die Baugrenze definiert einen Mindestabstand der Wohngebäude von 30 m zum südlich bestehenden Wald. Der westlich angrenzende Sportplatz grenzt im Süden unmittelbar an den Wald und die sich weiter westlich anschließenden gewerblichen Bauflächen weisen ebenfalls zum Teil einen geringeren Abstand zum Wald als die geplanten Wohngebäude auf. Ein Rückzug des Wilds auf die geplante Wohnbebauung zurückzuführen, erscheint aufgrund der benachbarten Sportplatznutzung nicht nachvollziehbar. Bzgl. der geplanten Wohnbebauung musste hinsichtlich einwirkender Sportlärmimmissionen eine schalltechnische Begutachtung durchgeführt werden, so dass vielmehr bereits bestehende Nutzungen auf die Waldfläche einwirken und die geplante Nutzung untergeordnet erscheint.

Ein Herabbrechen von Wildunfällen auf die vorliegende kleinräumige Verringerung der Äsungsfläche erscheint aufgrund vielfältiger Gründe und Ursachen und unter Berücksichtigung anderweitiger Bautätigkeiten vorliegend nicht nachvollziehbar.

Durch die vorliegende Planung wird der Bestand bestehender Wege nicht verändert. Das Flurstück Nr. 1515 weist eine Breite von 4-5 m auf, die grundsätzlich als ausreichend erachtet wird. Aufgrund der vorgenannten Gründe hat die Gemeinde die Entwicklung der Wohnbauflächen höher als den Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche gewichtet.

Bebauungsplan „Im Eichet Süd“, Gemeinde Ebershausen
Projekt-Nr. 2425-405-KCK

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 25. Februar 2021

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Daniela Saloustros

Gemeinde Ebershausen, den .....

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister