

Gemeinde Ebelsbach
Begründung
zur
3. Änderung des Bebauungsplans
„Am Ebelsbach“
in der Fassung vom 20.04.2022

LANDKREIS:

Haßberge

VORHABENSTRÄGER:

Gemeinde Ebelsbach über VG Ebelsbach
Georg-Schäfer-Straße 56
97500 Ebelsbach

Ebelsbach,

1. Bürgermeister Martin Horn

ENTWURFSVERFASSEN:

Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH
Schloßberg 3
97486 Königsberg i. Bay.

Königsberg, 20.04.2022



-Jan-Michael Derra, B.Eng. Bauingenieurwesen-

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage im Raum / Lage im Ort	3
2.	Verfahrensverlauf	4
3.	Anlass der 3. Änderung des Bebauungsplans	4
4.	Umfang der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“	5
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.2	Höhenfestsetzungen	6
4.3	Bauweise	6
4.4	Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden	7
4.5	Hinweis zum Umgang mit Altlasten	7
4.6	Hinweis zur Landwirtschaft	8
4.7	Hinweis auf Luft-/Erdwärmepumpen	8
4.8	Hinweis zum Nachbarrecht	8
4.9	Hinweis zur Abwasserbeseitigung	9
5.	Erschließung	9
6.	Begründung	10
7.	Einfügung in die bestehenden Rechtsverhältnisse	10
8.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	11
9.	Verfahrensart	12
10.	Abschließende Feststellung	13

1. Lage im Raum / Lage im Ort

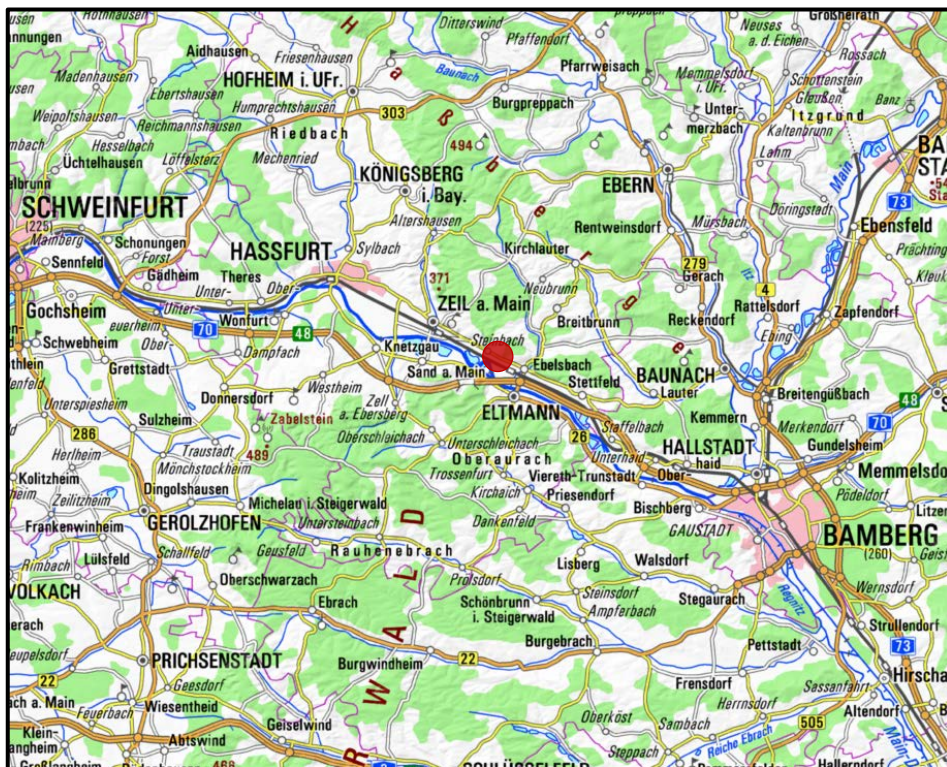


Abb. 1: Lage im Raum, Bayerische Vermessungsverwaltung 2022



Abb. 2: Lage im Ort, Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

2. Verfahrensverlauf

Der Bebauungsplan „Am Ebelsbach“ in der genehmigten Fassung vom 27.06.1975 ist die Grundlage für die 3. Änderung des Bebauungsplans.

Der Gemeinderat Ebelsbach hat in seiner Sitzung vom 16.02.2022 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen und die Verwaltung beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekannt zu machen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.02.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung wurde gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.2022 bis 21.03.2022 Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung zum Vorentwurf in der Fassung vom 16.02.2022 gegeben.

In der Gemeinderatssitzung vom 20.04.2022 hat der Gemeinderat den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ in der Fassung vom 20.04.2022 gebilligt und die Verwaltung wurde beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in die Wege zu leiten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 02.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Anlass der 3. Änderung des Bebauungsplans

Im Plangebiet des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ in der genehmigten Fassung vom 27.06.1975 sind die Nutzungscharaktere Mischgebiet (MI) und allgemeines Wohngebiet (WA) sowie Flächen für Sportanlagen festgesetzt.

Aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen ist eine Anpassung und Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ erforderlich. Hierfür werden von der Gemeinde Ebelsbach gezielt Flächen im Innenbereich des Ortes herangezogen, um eine Zersiedelung zu vermeiden und ungenutzte Flächen, die bereits vorbelastet sind, nachzuverdichten bzw. für die Wohnbebauung nutzbar zu machen. Dies spiegelt die Bemühungen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wider.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ in der genehmigten Fassung vom 27.06.1975 ist die geplante Nachverdichtung nicht möglich. Aus diesem Grund sieht die Gemeinde Ebelsbach vor, zur Gewährleistung und Umsetzbarkeit des städtebaulichen Gedankens die 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ in die Wege zu leiten und durch Änderung der Festsetzungen Wohnbebauung zu ermöglichen.

Dies auch mit dem Gedanken, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Belange und Anforderungen unter Berücksichtigung der künftigen Generationen in Einklang zu bringen. Die Gemeinde Ebelsbach wird einem verantwortungsbewussten Umgang mit dem Schutzgut Boden in Bezug auf die Verringerung der Inanspruchnahme neuer Flächen zur baulichen Nutzung gerecht.

Es wird mit dieser Änderung angestrebt, mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ ein klares städtebauliches Konzept umzusetzen, ohne dabei jedoch die städtebauliche Qualität innerhalb des Baugebietes zu verlieren.

4. Umfang der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“

Die Gemeinde Ebelsbach sieht zur Sicherung der geplanten städtebaulichen Entwicklung die 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ vor.

Der Umgriff der Änderung umfasst lediglich einen Teilbereich des Urbebauungsplans, der derzeit noch als Grünfläche ausgewiesen ist.

In der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ werden planerische Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zur Erschließung mit öffentlichen Verkehrsflächen getroffen.

Da im Bebauungsplan „Am Ebelsbach“ in der genehmigten Fassung vom 27.06.1975 keine textlichen Festsetzungen getroffen sind, werden im Rahmen der 3. Änderung textliche Festsetzungen und Hinweise bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie weiteren gestalterischen Fixpunkten aufgenommen.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ in der Fassung vom 20.04.2022:

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
Die Art der baulichen Nutzung der 3. Änderung des Bebauungsplans "Am Ebelsbach" wird festgesetzt:	
WA-Gebiet	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)	
Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgesetzt:	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,35
Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse	II

Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten, zu berücksichtigen, werden Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 werden die Belange des § 1a Abs. 2 BauGB gewahrt, indem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird.

4.2 Höhenfestsetzungen

Festsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ in der Fassung vom 20.04.2022:

3.0 Höhenfestsetzungen	
3.1	Es wird keine konkrete Höhenfestsetzung getroffen. Die Höheneinstellung ist durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Ein Vollgeschoss wird mit einer maximalen Höhe von 3,0 m, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden des darüber liegenden Geschosses, bemessen. Bei Überschreitung der Höhe von 8,0 m, gemessen von Oberkante Fensterbrüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern senkrecht auf die Geländeoberkante, ist ein zweiter Rettungsweg baulich sicherzustellen.
3.2	Dachneigung: Sattel- / Walmdächer: 28° - 45° Pultdächer: 5° - 20° Flachdächer: 0° - 7°

Die Gemeinde Ebelsbach sieht vor, den Bauwerbern eine architektonisch gestalterische Freiheit zu schaffen, indem die variablen festgesetzten Dachformen und Dachneigungen aufgenommen werden. Diese Schaffung der gestalterischen Vielfalt trägt dazu bei, eine den Vorstellungen der Bauherren entsprechende Bebauung zu ermöglichen, ohne dabei jedoch die städtebauliche Qualität oder den städtebaulichen Entwicklungsgedanken der Gemeinde zu übergehen. Zudem kann die Gebäudeeinstellung unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse erfolgen, ohne konkrete First- oder Gebäudehöhen einhalten zu müssen.

4.3 Bauweise

Festsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ in der Fassung vom 20.04.2022:

4.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Da eine Baugrenze in die Planzeichnung aufgenommen ist und somit die Errichtung von baulichen Anlagen außerhalb dieser Baugrenze nicht zulässig ist, ist explizit eine Festsetzung zu Zulässigkeit der Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze aufgenommen. Dies ermöglicht den Bauwerbern die Errichtung von Gartenhäuschen etc. unter Berücksichtigung der Vorschriften der BayBO.

4.4 Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden

Hinweis der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ in der Fassung vom 20.04.2022:

5.1 Bodenfunde

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

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

Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes sind Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden aufgenommen. Hier wird ausdrücklich die Vorgehensweise und Anzeigepflicht erläutert.

4.5 Hinweis zum Umgang mit Altlasten

Hinweis der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ in der Fassung vom 20.04.2022:

5.2 Altlasten

Sollten bei Grabungsarbeiten Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und es ist das Landratsamt Haßberge - staatliches Abfallrecht - unverzüglich zu benachrichtigen. Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind beim Einbau bzw. bei der Entsorgung des Aushubmaterials zu beachten.

Um einen ordnungsgemäßen Umgang beim Antreffen von Altdeponien, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen zu gewährleisten, ist unter Punkt 5.2 der Hinweis diesbezüglich mit aufgenommen. Die Gemeinde Ebelsbach trägt mit diesem Hinweis den Grundsätzen und Aufgaben der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ausreichend Rechnung.

4.6 Hinweis zur Landwirtschaft

Hinweis der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ in der Fassung vom 20.04.2022:

5.3 Landwirtschaft

Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus der Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen auftreten, die auf das Gebiet einwirken können. Ebenso kann es aus der Tierhaltung landwirtschaftlicher Betriebe zu Geruchsemissionen kommen. Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen.

Um die möglicherweise auftretenden Emissionen durch die angrenzende landwirtschaftliche Flächennutzung zu berücksichtigen, wurde von der Gemeinde Ebelsbach der Hinweis unter Punkt 5.3 aufgenommen. Den Belangen der Landwirtschaft wurde somit im Rahmen dieser Bauleitplanung ausreichend Rechnung getragen.

4.7 Hinweis auf Luft-/Erdwärmepumpen

Hinweis der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ in der Fassung vom 20.04.2022:

5.4 Luft-/ Erdwärmepumpen

Bei der Planung und Errichtung von Luft-/ Erdwärmepumpen ist eine lärmemissionsarme Ausführung zu verwenden (Schalleistungspegel LWA ≤ 50 dB(A)), die einen geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittiert. Diese Anlage ist auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudeseite aufzustellen. Es wird auf das Merkblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des LFU-Bayern vom September 2018 verwiesen.

Aufgrund der derzeitigen Energiewende mit einer immer intensiveren Nutzung erneuerbarer Energien, wird unter Punkt 5.4 auf die ordnungsgemäße Errichtung von Luft-/Erdwärmepumpen hingewiesen. Die Gemeinde Ebelsbach sieht somit zum Schutz der Nachbarschaft eine lärmemissionsarme Ausführung entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik bei der Errichtung von Luftwärmepumpen vor.

4.8 Hinweis zum Nachbarrecht

Hinweis der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ in der Fassung vom 20.04.2022:

5.5 Nachbarrecht

Die geltenden Regelungen des Nachbarrechts gemäß Art. 47 ff. AGBGB sind zu beachten. Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

Um auf die Regelungen des Nachbarrechts hinzuweisen, wurde unter Punkt 5.5 der Hinweis auf Art 47 ff. AGBGB aufgenommen. Dies dient zur Unterstützung der Einhaltung des geltenden Rechts.

4.9 Hinweis zur Abwasserbeseitigung

Hinweis der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ in der Fassung vom 20.04.2022:

5.6 Abwasserbeseitigung

Das Einzugsgebiet des Umgriffs der 3. Änderung des Bebauungsplans "Am Ebelsbach" wird im Mischsystem entwässert.

Es ist mit Hangschichten- oder Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtenwassers oder von Drainwasser in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig. Die anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten, ebenso die gemeindliche Entwässerungssatzung. Bei ausreichender Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist das Niederschlagswasser einer Versickerungsanlage zuzuführen.

Die Versickerungsanlagen sind unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Es ist zu beachten, dass ggf. ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis an das Landratsamt Haßberge zu stellen ist. Die Regenrückhaltung bzw. die Versickerungsanlage ist in den Planunterlagen für Freistellungs- und Genehmigungsverfahren darzustellen und der Nachweis der Ermittlung des Sickervolumens ist mit vorzulegen.

Die Abwasserbeseitigung des Planumgriffs erfolgt im Mischsystem, da eine Ableitung im Trennsystem aufgrund des bestehenden Kanalnetzes nicht möglich ist. Dennoch werden Hinweise zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens aufgenommen, um dem § 55 Abs. 2 WHG ausreichend Rechnung zu tragen. Der § 55 Abs. 2 WHG besagt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Gemeinde bestrebt somit, den natürlichen Wasserhaushalt durch Versickerung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erhalten.

5. Erschließung

Innerhalb des Umgriffs der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ ist die Erschließung bereits gesichert. Das Plangebiet wird durch die bereits bestehende öffentliche Verkehrsfläche „Schützenplatz“ angebunden.

Die Entwässerung, Wasserversorgung, Verkehrsflächen sowie die Energie- und Telekommunikationsversorgung werden durch Anschluss an die bestehenden Anlagen hergestellt.

6. Begründung

Die Gemeinde Ebelsbach ist bestrebt zur weiteren Innenentwicklung im Gemeindegebiet eine Nachverdichtung innerhalb der bereits bebauten Baugebiete zu erreichen. Durch die geplante vorrangige Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von bereits genutzten Flächen verdeutlicht die Gemeinde Ebelsbach Ihre Bemühungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Zudem schafft die Gemeinde somit die Möglichkeit zur Ansiedlung einheimischer Bauwerber, sodass eine Abwanderung nachfolgender Generationen in andere Gemeindegebiete verhindert wird.

Die Fläche des Plangebietes der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ bietet sich für die gezielte Nachverdichtung besonders gut an, da sich die neu ausgewiesene Wohnbaufläche direkt an die bestehende Bebauung angliedert.

Somit wird auch dem Regionalplan Main-Rhön (3) unter Punkt B II entsprochen, der das Siedlungsleitbild einer künftigen Siedlungsentwicklung aufzeigt. Entsprechend dieser Erläuterung hat die Siedlungsentwicklung unter besonderer Rücksicht auf Natur und Landschaft zu erfolgen. Weiterhin sind Festsetzungen getroffen und Hinweise aufgenommen, die der Verminderung des Flächenverbrauchs dienen und den Erhalt des natürlichen Wasserhaushaltes mit Grundwasserneubildung unterstützen.

Die Gemeinde Ebelsbach zeigt durch diese gezielte Ausweisung von Wohnbauflächen die umweltbewusste und zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bedarfs.

7. Einfügung in die bestehenden Rechtsverhältnisse

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ umfasst die Aufnahme von textlichen Festsetzungen sowie Überplanung von Freiflächen des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ in der genehmigten Fassung vom 27.06.1975.

Die im Bebauungsplan „Am Ebelsbach“ in der genehmigten Fassung vom 27.06.1975 getroffenen Festsetzungen treten somit für das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ außer Kraft.

8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ wird ein Beitrag zur Innenentwicklung sowie Nachverdichtung geleistet, sodass ein Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird. Nach Prüfung ergab sich, dass kein UVP-pflichtiges Vorhaben, das gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, begründet wird. Es liegen keine Anhaltspunkte für nachteilige Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter vor.

- Schutzgut Mensch

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

- Schutzgut Pflanzen und Tiere

Innerhalb des Planumgriffs befinden sich weder Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete noch Landschaftsschutzgebiete.

Die südlich angrenzenden Schutzgebiete sind nicht von der Änderung berührt, da der Planumgriff der 3. Änderung lediglich Flächen umfasst, die im direkten Zusammenhang mit der bestehenden Siedlung entlang einer öffentlichen Verkehrsfläche stehen.

- Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundzüge des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert. Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten. Wie bereits unter Punkt 6. der Begründung aufgeführt, verfolgt die Gemeinde Ebelsbach eine geregelte und geordnete Vorgehensweise bei der Ausweisung von Baugebieten und der daraus resultierenden Versiegelung der Flächen.

Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Schadstoffeintrags (Altlasten) ist nicht bekannt. Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, ist unter Punkt 5.2 der Hinweise der 3. Änderung des Bebauungsplans die Vorgehensweise zum Umgang mit Altlasten mit aufgenommen.

- Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass keine nachteiligen Veränderungen für die nachfolgenden Generationen entstehen. Schutzgut Wasser, Grundwasser und Oberflächengewässer sind hier zu unterscheiden.

Oberflächengewässer sind im Planbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ nicht vorhanden. Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen sind innerhalb des Umgriffs nicht bekannt.

Zum Erhalt des natürlichen Wasserhaushaltes ist unter Punkt 5.6 der Hinweis mit aufgenommen, dass anfallendes Niederschlagswasser vorrangig zu versickern ist.

- **Schutzgut Luft und Klima**

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

- **Schutzgut Landschaft**

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteiligen Prägungen des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ ergeben sich somit keine raumbedeutsamen Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Planumgriffs befinden sich keine Bau- bzw. Bodendenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 und Art. 2 BayDSchG, sodass die 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ausübt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es sind keine Betriebe vorhanden von denen z.B. Emissionen, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen ergibt und unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind, ausgehen.

9. Verfahrensart

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden bei der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ nicht berührt. Es sind keine Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB zu erwarten.

Durch die textliche und zeichnerische Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Ebelsbach“ sind die Einrichtungen der Ver- und Entsorgung sowie der verkehrlichen Erschließung nicht berührt.

10. Abschließende Feststellung

Abschließend wurde geprüft, ob gemäß § 39 BauGB im berechtigten Vertrauen auf den Bestand des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen wurden, so z.B. Vorbereitungen für die Bebauung. Dazu wurde festgestellt, dass darüber keine entsprechenden Kenntnisse vorliegen. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keinerlei Aufwendungen im Sinne des § 39 BauGB entstanden sind.

Für die Bearbeitung:
Ingenieurbüro Stubenrauch GmbH
Schloßberg 3
97486 Königsberg i. Bay.



-Jan-Michael Derra, B.Eng. Bauingenieurwesen-