Gemeinde Eberhardzell
Landkreis Biberach

ERGÄNZUNGSSATZUNG
„BELLAMONTER STRASSE“

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF
VOM 19. AUGUST 2025

Planaufsteller:
Ingenieurbüro Max Huchler
Stockäcker 1
88454 Hochdorf-Schweinhausen

Aufgestellt:
Schweinhausen, 19. August 2025

Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

1. Anlass für die Aufstellung der Satzung

Die Fläche des Satzungsbereiches liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteiles Füramoos und wird schon seit sehr vielen Jahren als Gartenfläche genutzt und ist auch mit kleinen Schuppen bebaut.

Mit dieser Satzung soll die Fläche in den Innenbereich nach § 34 BauGB einbezogen werden. Es liegt ein konkreter Wunsch des Grundstückseigentümers nach Bebauung vor.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs.5 Ziffer 2 und 3 BauGB sind gegeben. Das Verfahren wird entsprechend § 13 Abs.2 Ziffer 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Das Plangebiet umfasst ca. 640 m^2 des Flurstückes 500, Gemarkung Füramoos.

2. Flächennutzungsplan und sonstige übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als gemischte Baufläche enthalten.

Die Fläche liegt nicht in einer Überflutungsfläche.

Auf den Starkregenkarten der Gemeinde sind im Plangebiet einzelne Flächen mit Überflutungen dargestellt. Daher hängts es vom konkreten Bauvorhaben bzw. der konkreten Nutzung ab, ob und wie eine Beeinträchtigung vorhanden ist. Aus diesem Grund werden entsprechende allgemeine Hinweise in die Satzung übernommen.

3. Randbedingungen

<u>3.1 Nutzung der Fläche</u>
Die Fläche soll entsprechend der Umgebungsbebauung und -nutzung genutzt werden können.

<u>3.2 Erschließung</u>
Die Erschließung der Fläche ist über das Flurstück 500 bereits vorhanden. Erforderlichenfalls sind hinterliegende Bebauungen auf der Fläche des Satzungsgebietes über Dienstbarkeiten zu sichern.

<u>3.3 Umweltbelange und Artenschutz</u>
Für das Plangebiet wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit einer artenschutzrechtlichen Relevanzeinschätzung durchgeführt. Die Bilanzierung ergibt einen Kompensationsbedarf von 5.738 Ökopunkten. Dieser wird durch Anlage einer Streuobstwiese auf Flst. 499/1 östlich des Plangebiets kompensiert. Hier sind 5 Streuobst-Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Es ist eine extensive Beweidung mit Schafen nach einem Beweidungskonzept umzusetzen. Die Kompensationsflächen und -maßnahmen liegen nicht im Eigentum der Gemeinde. Daher erfolgt eine grundbuchrechtliche Sicherung zugunsten der Gemeinde.

<u>3.4 Starkregen</u>
Nach Informationen der Anwohner und der Gemeindeverwaltung gab es bislang keine relevanten Starkregenabflüsse. Die ersten Starkregenkarten der Gemeinde weisen punktuell geringe Überflutungstiefen auf. Daher wird empfohlen durch die Wahl der EFH und weiteren bauliche Vorbeugungsmaßnahmen entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.