

# Änderung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Neue Mitte Ebermannsdorf

---



**Gemeinde Ebermannsdorf**  
Landkreis Amberg-Weizsach

**Begründung (gemäß § 5 Abs. 5 BauGB)  
mit Umweltbericht**

**Endgültige Fassung – 27.11.2018**

**LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

SIEGFRIED LÖSCH DIPL.ING. (FH) LANDSCHAFTSARCHITEKT  
Fuggerstraße 9A D-92224 Amberg Telefon 09621 / 6000-57 Telefax 09621 / 6000-58 email: sl@loesch-landschaft.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Erfordernis der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Darstellung im Flächennutzungsplan und Lagebeschreibung .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Begründung.....</b>	<b>4</b>
<b>3.1. Landesentwicklungsprogramm (BayStMWVT 2013) .....</b>	<b>4</b>
<b>3.2. Regionalplan .....</b>	<b>5</b>
<b>3.3 Umsetzung der Grundsätze und Ziele aus LEP und Regionalplan in der     vorhandenen Planung .....</b>	<b>7</b>
<b>4. Umweltbericht .....</b>	<b>8</b>
<b>4.1. Einleitung .....</b>	<b>8</b>
4.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes .....	8
4.1.2. Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen.....	8
4.1.3. Berücksichtigung der Umweltziele und -belange.....	9
<b>4.2. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>10</b>
4.2.1. Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm).....	10
4.2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt.....	11
4.2.3. Schutzgut Boden .....	12
4.2.4. Schutzgut Wasser .....	13
4.2.5. Schutzgut Luft/Klima.....	13
4.2.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	15
4.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	15
<b>4.3. Baubedingte Auswirkungen des Vorhabens.....</b>	<b>16</b>
<b>4.4. Wechselwirkungen.....</b>	<b>17</b>
<b>4.5. Prognose der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>17</b>
<b>4.6. Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Kompensation nachteiliger     Auswirkungen .....</b>	<b>17</b>
4.6.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	17
4.6.2. Ermittlung Kompensationsbedarf und Maßnahmen zur Kompensation.....	19
4.6.3 Standortalternativen und Reserveflächen .....	21
<b>4.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....</b>	<b>22</b>
<b>4.8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>22</b>
<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>23</b>

### Anlagen:

Übersichtslageplan

M 1: 20.000

FNP-Änderung

M 1: 5.000

## 1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Ebermannsdorf hat am 11.07.2017 für das Gebiet „Neue Mitte Ebermannsdorf“ die Aufstellung eines Bebauungsplans mit zwei- bis dreigeschossiger Wohnbebauung, Einzelhandels- und Dienstleistungsgewerbe und Gemeinbedarfsflächen unter anderem für die öffentliche Verwaltung (Rahaus), sowie eine öffentliche Grünfläche mit Fuß- und Radwegen beschlossen. Im Bereich der Schule ist die Neugestaltung des Pausenhofes geplant.

Der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan für die „Neue Mitte“ ging ein städtebaulicher Ideenwettbewerb voraus, der eine bedarfsorientierte gestalterische und nutzungsorientierte Flächenverteilung aufgezeigt hat. Durch die Neuplanungen soll ein bisher fehlender Ortskern für Ebermannsdorf entstehen, womit ein wesentliches Ziel des Gemeindeentwicklungskonzepts aus dem Jahr 2016 (Planungsbüro Spindler, 92280 Kastl) umgesetzt wird.

Dem Vorhaben steht die Darstellung im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan entgegen, in dem die Flächen als „Wald“, „Gemeinbedarfsfläche“ und „Grünfläche“ ausgewiesen sind.

Deshalb wurde – ebenfalls am 11.07.2017 - durch den Gemeinderat eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

Darüber hinaus ist bei der Aufstellung, Änderung oder Auflösung eines Bebauungs- bzw. Flächennutzungsplanes ein Umweltbericht entsprechend § 2a BauGB zu verfassen, in welchem die nach § 2 Abs. 4 BauGB voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Mit der Bearbeitung der Flächennutzungsplan-Änderung und des Umweltberichts wurde die ARGE aus mt2-Architekten | Stadtplaner PartmbB in 90491 Nürnberg und Büro Lösch Landschaftsarchitektur, Fuggerstr. 9A in 92224 Amberg beauftragt.

## 2. Darstellung im Flächennutzungsplan und Lagebeschreibung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Ebermannsdorf vom April 1985 ist der Änderungsbereich als „Wald“ und „Gemeinbedarfsfläche“ und „Grünfläche“ dargestellt. Der gesamte Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha.

Die Fläche befindet sich im Nordwesten des Ortsbereichs von Ebermannsdorf, direkt angrenzend an die Hauptstraße. Im Nordwesten grenzt das Planungsgebiet an die Grundschule und an die Bergstraße an. Der Rest des Geltungsbereichs wird von Wohnbebauung umschlossen.

### 3. Begründung

#### 3.1. Landesentwicklungsprogramm (BayStMWVT 2013)

Das Gemeindegebiet Ebermannsdorf ist Teil der Region 6 „Oberpfalz Nord“ und zählt zur Gebietskategorie „Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen“ und „Raum mit besonderem Handlungsbedarf.“

Daraus resultierend sind u. a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) bestimmend:

„1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. [...]“

„(G) Hierfür solle insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.“

„1.2.2 (G) Abwanderung vermindern [...] Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten [...] zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, Jugendliche, [...] sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

„2.2.4 (Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge [...]“

„2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann und seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind [...].

„2.2.6 (G) Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern.“

Weiterhin ist folgende Aussage des LEP zur Siedlungsstruktur (3) zu beachten:

„3.2 Innenentwicklung und Außenentwicklung – (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...]“

„3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ „(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]“

Ziele und Grundsätze des LEP zur Sozialen und kulturellen Infrastruktur (8) lauten u. a.:

„8.1 Soziales (Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. [...]“

„8.2 Gesundheit (Z) In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische Versorgung zu gewährleisten. (G) Im ländlichen Raum soll ein flächendeckendes und bedarfsgerechtes Angebot mit Haus- und Fachärzten sichergestellt werden.“

## 3.2. Regionalplan

Der Regionalplan (RP) der Region „Oberpfalz Nord“ (REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ-NORD 2002 / 2009) weist für den Bereich des geplanten Baugebietes keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete aus. Ebermannsdorf liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Amberg – Schwandorf) und liegt im Umlandbereich von Amberg und Sulzbach-Rosenberg. Ebermannsdorf und somit das Planungsgebiet gehören zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll (s. Karte 1 Raumstruktur).

Weiterhin gehört das geplante Baugebiet der Gebietskategorie III, Gebiete mit erhöhter Belastbarkeit (intensive agrarisch-forstliche Nutzung) an (s. Begründungskarte 1). Außerdem liegt es in den Kooperationsräumen 1 – Stadt- und Umland Amberg/Sulzbach-Rosenberg und 2 – Fensterbach (s. Begründungskarte 11).

Im Regionalplan sind folgende allgemeine Ziele zur Raumstruktur (A II) formuliert:

„2.1.1 Der Stadt- und Umlandbereich Amberg / Sulzbach-Rosenberg soll so entwickelt und geordnet werden, dass seine Attraktivität als Wirtschaftsstandort sowie als Lebensraum der hier wohnenden und arbeitenden Bevölkerung nachhaltig verbessert wird. In diesen Teilräumen soll insbesondere [...] die Wohnsiedlungsentwicklung auf eine günstige Zuordnung zu den Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen und auf eine günstige Erschließung durch den ÖPNV ausgerichtet werden. [...]“

In Hinblick auf die Siedlungsstruktur sind folgende Aussagen zu beachten (B II):

„1.1 Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.“

„1.3 Im Umland des Oberzentrums Amberg [...] soll auf die Ordnung der Siedlungsentwicklung hingewirkt werden. Die Siedlungstätigkeit soll möglichst auf Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen oder leistungsfähigen Verkehrswegen gelenkt werden.“

„1.5 Dem Entstehen ungegliederter bandartiger Siedlungsstrukturen soll insbesondere im Verlauf des Naab- und Vilstals entgegengewirkt werden [...]“

„1.7 (Z) Wohnsiedlungswesen – In Räumen mit größerem Siedlungsdruck, wie im Kooperationsraum Stadt-Umland-Amberg/Sulzbach-Rosenberg, soll die Wohnfunktion geeigneter Siedlungseinheiten erhalten und verbessert werden. Auf eine Verbesserung des Wohnwertes und des Wohnumfeldes soll hingewirkt werden.“

„2.1 Bei Sanierungsmaßnahmen und der Planung neuer Siedlungsgebiete soll auf gewachsene Ortsbilder und charakteristische Siedlungsformen besondere Rücksicht genommen und an die baulichen Qualitäten der in der Region vertretenen traditionellen Haulandschaften angeknüpft werden.“

In Hinblick auf die Ausweisung von Bauflächen für den Handel ist folgende Aussage des Regionalplans zu beachten (IV – Gewerbliche Wirtschaft):

„2.4 Auf eine ausreichende Warenversorgung zur Deckung des kurzfristigen täglichen Bedarfs, vor allem an Nahrungs- und Genussmitteln, soll [...] hingewirkt werden.“

Ein Ziel unter Punkt BVI Bildungs- und Erziehungswesen, kulturelle Angelegenheiten ist:

„7.1 Die Grundversorgung durch Büchereien soll weiter verbessert werden. [...]“

Der Regionalplan formuliert folgende Ziele zum Gesundheits- und Sozialwesen (B VIII):

„2.1. In allen Teilräumen der Region soll eine gleichmäßig gute, allgemeine ärztliche Versorgung sichergestellt werden.“

### **3.3 Umsetzung der Grundsätze und Ziele aus LEP und Regionalplan in der vorhandenen Planung**

Die genannten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplanes sind in der vorhandenen Planung berücksichtigt und abgedeckt:

Durch die Ausweisung eines Urbanen Gebiets wird die Möglichkeit gegeben, durch die Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben das Angebot zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln und Grundgütern zu erhöhen. Es ist die Ansiedlung von Dienstleistern (Ärzten) vorgesehen. In das neue Bürgerhaus wird unter anderem die Gemeindebücherei integriert. Durch die zwei- bis dreigeschossige Bebauung wird eine flächensparende Wohnnutzung angestrebt. Es werden durch die Neuplanungen zwar landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen überbaut, da diese jedoch innerhalb des Siedlungsbereichs von Ebermannsdorf liegen wird hier ein sinnvoller Lückenschluss zwischen den bestehenden Siedlungskörpern als „Neue Mitte“ genutzt. Die Planungen zielen darauf ab, auf zentralen Bereichen Areale zu aktivieren und zu stärken anstatt durch Ausweisungen am Ortsrand zusätzliche Versiegelungen zu schaffen mit einhergehenden negativen Folgen auf das Landschaftsbild. Die Gestaltung und Anbindung der Baukörper lehnt sich am charakteristischen Ortsbild Ebermannsdorfs an (Vierseithof).

Außerdem werden neben den Bauflächen öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Ein im Geltungsbereich befindlicher Waldspielplatz (Außenbereich Kindergarten) bleibt flächengleich erhalten.

Durch ein Netz von öffentlichen Fuß- und Radwegen werden zusätzliche Verbindungen geschaffen sowie die Bauflächen und die öffentliche Grünfläche für die Allgemeinheit erschlossen. Die Wege werden zum Teil von raumwirksamen Großbäumen begleitet um eine attraktive und einladende Wegstrecke zu schaffen.

Die Gemeinde Ebermannsdorf verfolgt damit das Ziel, Bauflächen nutzbar zu machen, die aufgrund ihrer Voraussetzungen (Lage, Vorbelastungen) für die geplante Nutzungsart besonders geeignet sind und die geringst möglichen negativen Auswirkungen auf die Umweltfaktoren nach sich ziehen. Sie wird damit auch ihrer Verpflichtung gemäß § 1 BauGB gerecht, durch vorausschauende Planung ihre nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sie trägt dazu bei, Schäden am Orts- und Landschaftsbild abzuwenden.

## **4. Umweltbericht**

Nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

### **4.1. Einleitung**

Im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Kompensationsmaßnahmen gemacht.

#### **4.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ebermannsdorf hat am 11.07.2017 für das Gebiet „Neue Mitte Ebermannsdorf“ die Aufstellung eines Bebauungsplans mit zwei- bis dreigeschossiger Wohnbebauung, Einzelhandels- und Dienstleistungsgewerbe, Gemeinbedarfsflächen unter anderem für die öffentliche Verwaltung, sowie eine öffentliche Grünfläche mit Fuß- und Radwegen beschlossen.

Der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan für die „Neue Mitte“ ging ein städtebaulicher Ideenwettbewerb voraus, der eine bedarfsorientierte gestalterische und nutzungsorientierte Flächenverteilung aufgezeigt hat. Durch die Neuplanungen soll ein bisher fehlender Ortskern für Ebermannsdorf entstehen, womit ein wesentliches Ziel des Gemeinideenentwicklungskonzepts aus dem Jahr 2016 (Planungsbüro Spindler, 92280 Kastl) umgesetzt wird.

Dem Vorhaben steht die Darstellung im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan entgegen, in dem die Flächen als „Wald“, „Gemeinbedarfsfläche“ und „Grünfläche“ ausgewiesen sind.

Deshalb wurde – ebenfalls am 11.07.2017 - durch den Gemeinderat eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

Darüber hinaus ist bei der Aufstellung, Änderung oder Auflösung eines Bebauungs- bzw. Flächennutzungsplanes ein Umweltbericht entsprechend § 2a BauGB zu verfassen, in welchem die nach § 2 Abs. 4 BauGB voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

#### **4.1.2. Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen**

Zur Planung sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Abfall- und Wassergesetzgebung sowie Bundes-Bodenschutzgesetz zu berücksichtigen. Gleichzeitig sind immissionsschutzrechtliche Belange zu beachten.

In Bezug auf Fachpläne liegen folgende bedeutende Aussagen für den Geltungsbereich vor:



### Landes- und Regionalplanung (LEP, RP):

- Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft durch Anbindung von Neubauf Flächen an geeignete Siedlungseinheiten
- Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden, Anwendung Flächen sparender Siedlungs- und Erschließungsformen .
- Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs

### Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen als „Wald“ und „Gemeinbedarfsfläche“ und „Grünfläche“ dargestellt. Diese Darstellung wird allerdings durch die Änderung des Flächennutzungsplanes den Erfordernissen der Planungen angepasst. Gemäß dieser Änderung enthält das Gebiet zukünftig das Urbane Gebiet „Neue Mitte Ebermannsdorf“ mit einer GRZ von 0,8 inklusive einer Gemeinbedarfsfläche für die öffentliche Verwaltung, sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage.

### Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Für das Planungsgebiet liegen keine relevanten Aussagen des ABSP-Landkreisbandes Amberg-Sulzbach vor.

### (Gesetzlich) geschützte Bereiche

Das Planungsgebiet enthält keine gesetzlich geschützten Biotope.

### **4.1.3. Berücksichtigung der Umweltziele und -belange**

Durch die Ausweisung der Bauflächen auf einer noch un bebauten Fläche im Ortsinneren wird den Zielen des Landesentwicklungsprogramms im Hinblick auf eine Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft Rechnung getragen. Durch die direkte Lage an der Hauptstraße AS28 sowie die mehrstöckige, aber sich in Zusammenhang mit der Geländesituation trotzdem ins Ortsbild einfügenden Bauweise wird eine unnötige Inanspruchnahme von Grund und Boden durch Siedlung und Erschließung vermieden.

Des weiteren wird die vorhandene Bushaltestelle beibehalten, um das Anfahren des öffentlichen Personennahverkehrs zu ermöglichen, womit ein weiteres Ziel des Regionalplans aufgenommen wird.

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan durchgeführt. Ein entsprechender Beschluss wurde am 11.07.2017 vom Gemeinderat gefasst.

## 4.2. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden die zu untersuchenden Schutzgüter in ihrem derzeitigen Zustand beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### 4.2.1. Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)

Beim Schutzgut Mensch ist zunächst seine Gesundheit und damit sein Wohlbefinden zu berücksichtigen. Der Gesundheitsbegriff der WHO (Weltgesundheitsorganisation) beinhaltet sowohl den Schutz der körperlichen Unversehrtheit in biologisch-physiologischer Hinsicht als auch das psychische Wohlbefinden. In direktem Zusammenhang mit Letzterem steht auch die Erholungseignung eines Raumes.

Mit der Inanspruchnahme von Flächen für die Entwicklung von Bauflächen von Urbanen Gebieten können Beeinträchtigungen von Menschen durch Emissionen (Schall, Staub und Gerüche) sowie durch den Verlust von Potenzialen für die Erholungs- und Freizeitfunktion eintreten.

#### **Bestand:**

##### Lärm- und Schadstoffemissionen

Durch die innerörtliche Lage des Planungsgebietes sowie die Lage direkt an der Hauptstraße AS23, wie auch die Nähe zur Autobahn A6 ist das Gebiet hinsichtlich Lärm- und Schadstoffemissionen bereits vorbelastet.

##### Erholung

Das Planungsgebiet setzt sich im Wesentlichen zusammen aus landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, wobei im zweiten Fall die Forstfläche durch dichten Unterwuchs relativ schlecht zugänglich ist. Eine nennenswerte Erholungsnutzung findet demnach im Gebiet nicht statt. Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes wird ein kleiner Teil der Waldfläche als Waldspielplatz durch den nahe gelegenen Kindergarten genutzt.

#### **Auswirkungen des geplanten Vorhabens:**

Mit der geplanten Nutzung als Urbanes Gebiet mit zugehörigen Anlieferzonen und Parkplatzflächen ist von einem Anstieg der Emissionen (Lärm und Luftschadstoffe) im Gebiet auszugehen. In Bezug auf Luftschadstoffe sind aber bei Einhalten öffentlich-rechtlicher Vorschriften (TA Luft, TA Lärm, Verordnungen und Regelwerke für nicht-genehmigungspflichtige Anlagen) keine erheblichen Umweltauswirkungen bzw. keine erheblichen Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit zu erwarten. Weiterhin werden diese negativen Auswirkungen durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen minimiert. Die östlich anschließende Wohnbebauung wie auch die nördlich gelegene Schule werden durch durchgehende Heckenstrukturen abgeschirmt. Durch die Schaffung baumbestandener Grünflächen im östlichen Bereich, die mit Fuß- und Radwegen erschlossen werden, wird eine Erholungsnutzung durch die Bürger ermöglicht.

Insgesamt ist von einer **ausgeglichenen Bilanz** in Hinblick auf das **Schutzgut Mensch** auszugehen.

#### 4.2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

##### **Bestand:**

Im Geltungsbereich liegen keine Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht. Ebenso sind keine amtlich kartierten Biotop im Geltungsbereich vorhanden, auch liegen keine Einträge im Artenschutzkataster (ASK) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (BayLfU) bzw. Hinweise auf das Vorkommen geschützter oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten vor. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Untersuchung der Amphibien, Vögel und Fledermäuse wurde durch das Büro WaldLandGarten, Amberg, erstellt. Detailliertere Ergebnisse siehe dort. Eine Betroffenheit relevanter Arten durch das Projekt ist mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen.

Für den Geltungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme vorgenommen, in deren Ergebnis keine bemerkenswerten Tier- und Pflanzenarten (Arten oder Pflanzengesellschaften der Roten Listen, landkreisbedeutsame Arten nach ABSP Bayern) festgestellt werden konnten.

##### **Auswirkungen des geplanten Vorhabens:**

Bei der Ausweisung der neuen Baurechtsflächen für das Urbane Gebiet ist eine der geplanten Nutzung entsprechende erhöhte Versiegelung von bisher unbefestigten Flächen zu erwarten, was zu einem Verlust von Lebensraum führt. Da im Änderungsbereich jedoch keine schutzwürdigen Tiere und Pflanzen vorkommen, und sich ähnliche Lebensraumtypen im unmittelbaren Umfeld finden, bleiben die ökologischen Nachteile überschaubar.

Auch werden mit der Anlage großzügiger Grünflächen mit Baumbestand und dem Erhalt bzw. der Neupflanzung von Heckenstrukturen Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen bzw. erhalten.

Betriebsbedingt ist mit einer Zunahme stofflicher (z.B. Luftschadstoffe) bzw. nicht-stofflicher Emissionen (z.B. Lärm) zu rechnen, was bei Einhalten der rechtlichen Vorgaben sowie angesichts der tangierenden Hauptstraße AS28 als untergeordnet zu werten ist.

Auf den externen Ausgleichsflächen werden bzw. wurden überdies zwei intensiv genutzte Ackerflächen in hochwertige Lebensräume für Tiere und Pflanzen umgewandelt.

Insgesamt ist von einer **geringen negativen Erheblichkeit** in Hinblick auf das **Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt** auszugehen.

### 4.2.3. Schutzgut Boden

#### Bestand:

Detaillierte Daten zum Untersuchungsgebiet liegen nicht vor.

Geologisch gehört das Gebiet zu den östlichsten Ausläufern der Mittleren Frankenalb.

Das Gebiet wird bestimmt von horizontal lagernden marin-terrestrischen Sedimentgesteinen des jüngeren Mesozoikums (Ton, Mergel, Sand, basal Eisenerz, Glaukonit-Sandstein, Kalksandstein des Süddeutschen Jura). Bei den Böden im Untersuchungsgebiet handelt es sich fast ausschließlich um Braunerden (pseudovergleyt) aus Lehm bis Schluff (Deckschicht) über Lehm bis Schluffton ((Kiesel-) Kalksandstein, (Sand-) Mergelgestein). Mit geringer Verbreitung sind auch Kolluvisol und Pararendzina aus (skelettführendem) Lehm (Talsediment) denkbar.

Das Vorhandensein seltener Böden oder Böden mit besonderer Lebensraumfunktion kann ausgeschlossen werden.

#### Auswirkungen des geplanten Vorhabens:

Besonders Flächenversiegelung, nachgeordnet auch Abtrag, Umlagerung und Verdichtung, stellen Beeinträchtigungen des Bodens dar, die bis zum vollständigen Verlust seiner Funktionen (Filter-, Lebensraum- und Nutzungsfunktion) führen können.

Im Zuge des Vorhabens werden durch die Anlage von Gebäuden, Parkplätzen und Zufahrten (GRZ bis 0,8) vormals unversiegelte Flächen dauerhaft versiegelt.

Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z. B. durchlässige Beläge) können die möglichen Auswirkungen reduziert werden.

Die textlichen Festsetzungen schreiben jedoch vor, Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

Insgesamt ist von einer **mittleren negativen Erheblichkeit** in Hinblick auf das **Schutzgut Boden** auszugehen.

#### 4.2.4. Schutzgut Wasser

##### Bestand

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Hochwasserschutzzone.

Der Grundwasserstand im Planungsgebiet ist aufgrund der Höhenlage erst in größeren Tiefen zu erwarten.

##### Auswirkungen des geplanten Vorhabens:

In Bezug auf die Grundwassersituation ist durch die vorgesehene Flächenversiegelung eine Verstärkung und Beschleunigung des Oberflächenabflusses zu erwarten. Ebenso wird das Rückhaltevermögen des belebten Bodens vermindert, was insgesamt zu einer verringerten Grundwasserneubildungsrate führen wird. Über Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Verwendung durchlässiger Beläge) können diese Auswirkungen entschärft werden.

Die künftige Nutzung der Parkplatzflächen birgt eine potenzielle Gefahr für Schadstoffeinträge, welche aber bei Einhalten der rechtlich gebotenen Vorschriften als gering einzustufen ist.

Insgesamt ist von einer **geringen negativen Erheblichkeit** in Hinblick auf das **Schutzgut Wasser** auszugehen.

#### 4.2.5. Schutzgut Luft/Klima

##### Bestand:

##### (Lokal-)Klima

Großklimatisch herrscht im Baugebiet ein humides, mäßig rauhes Mittelgebirgsklima, das sowohl von ozeanischen (v. a. häufige Niederschlag bringende West- und Nordwestwinde) als auch von kontinentalen Einflüssen (v. a. Spätfröste, rauer winterlicher Ostwind) geprägt ist. Niederschlagsmengen von durchschnittlich 660 mm sind typisch (Niederschlagssumme Jahr). Es herrscht eine Jahrestemperatur von durchschnittlich 8° C vor.

Lokalklimatisch liegen für das Gebiet keine spezifischen Klimadaten vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass durch die Lage im Siedlungsbereich und die Abstrahlung von bebauten und versiegelten Flächen tiefe Temperaturextreme gepuffert und hohe Temperaturen verstärkt werden. Der derzeitigen Nutzung als Grünland und Wald ist kleinklimatisch durchaus ein positiver Effekt für den Temperatenausgleich zuzuschreiben.

##### Lufthygiene

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zum vorhandenen Mischgebiet sowie zur Hauptstraße AS23, sowie der Nähe zur A6 ist das Gebiet in Hinblick auf Luftschadstoffe bereits vorbelastet (vgl. hierzu Kap. Schutzgut Mensch).

### **Auswirkungen des geplanten Vorhabens:**

Durch das Vorhaben ist insgesamt mit einer Verschlechterung der kleinklimatischen Verhältnisse (z.B. Veränderung der Strahlungs-, Temperatur- und Feuchtesituation) zu rechnen: Auf Grund der Neuversiegelung wird es zu größeren Wärmeabstrahlungen mit höherer Flächenaufheizung am Tage und geringerer Abkühlung in der Nacht kommen. Ferner werden sich durch die Errichtung von Baukörpern die horizontalen und vertikalen Luftaustauschprozesse in Folge der abnehmenden Winddurchgängigkeit ändern. Nicht zuletzt wird auch die Lebensraumfunktion der Luft beeinträchtigt (Irritationen, Schädigungen von Tieren). Durch die Ausweisung von Grünflächen und die Pflanzung bzw. den Erhalt von Bäumen und Heckenstrukturen soll diesen Phänomenen jedoch entgegengewirkt werden.

In Bezug auf die Lufthygiene (u. a. Schadstoffe) ist von einer Zunahme des Verkehrsaufkommens und der Betriebsamkeit und damit auch der Schadstoffbelastung der Luft auszugehen. Bei Einhaltung der rechtlich-öffentlichen Vorschriften (TA Luft, diverse Verordnungen und Regelwerke) sind erhebliche Umweltauswirkungen aber nicht zu befürchten. Auch zu diesem Punkt stellen die neu ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen eine wichtige Minimierungsmaßnahme da.

Durch die Einrichtung einer Bushaltestelle und der damit verbundenen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie durch ein attraktives Wegenetz besteht die Hoffnung, den individuellen Kfz-Verkehr zu reduzieren, was einen kleinen positiven Anteil an der gesamten lufthygienischen Situation durch Reduktion von Abgasen bringen wird.

Insgesamt ist von einer **geringen negativen Erheblichkeit** in Hinblick auf das **Schutzgut Luft / Klima** auszugehen.

#### 4.2.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

##### Bestand:

Das Planungsgebiet befindet sich innerörtlich im nordwestlichen Teil von Ebermannsdorf. Es wird eingerahmt von allgemeinen Wohngebieten, einem Mischgebiet und einer Gemeinbedarfsfläche für die Schule im Norden. Im Südwesten wird es von der Hauptstraße AS23 begrenzt. Das Gebiet selbst ist geprägt von einer forstwirtschaftlich genutzten Fläche im Osten und landwirtschaftlichen Flächen im Westen, die im nördlichen Teil durch Heckenstrukturen von der Hauptstraße abgetrennt werden.

##### Auswirkungen des geplanten Vorhabens:

In das Gelände werden Baukörper eingefügt, die eine begrenzte, im Bebauungsplan festgesetzte Bauhöhe und Grundfläche aufweisen. Da die Neugestaltung der Fläche das Ziel verfolgt, ein bisher nicht bestehendes Ortszentrum für Ebermannsdorf zu schaffen, ist aufgrund des repräsentativen Anspruchs der Gebäude (u. a. Bürgerhaus, Rathaus) und des Außenbereichs von einer höherwertigen Gestaltung auszugehen, die in Hinblick auf das Ortsbild sogar eine Aufwertung darstellen wird. Im östlichen Bereich entsteht eine mit Fuß- und Radwegen erschlossene Grünfläche mit Baumbestand, die den derzeit praktisch nicht zugänglichen Bereich der Forstfläche erlebbar macht. Entlang der östlichen und teilweise auch der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs werden die rückseitig angrenzenden Baugebiete durch den Erhalt bzw. die Neuschaffung von Heckenstrukturen mit einem Sichtschutz versehen. Der bestehende umzäunte Waldspielplatz im Nordosten des Geländes bleibt flächengleich bestehen.

Insgesamt ist von einer **ausgeglichenen Bilanz** in Hinblick auf das **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** auszugehen.

#### 4.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereichbereich und im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine bekannten denkmalschutzrechtlich relevanten Objekte (BAYERNVIEWER DENKMAL 2017). Sollten während der Bauarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden werden, ist der Finder zur Anzeige verpflichtet (Art 8 Abs. 1 DSchG).

Ebenso werden im Geltungsbereich und im unmittelbarem Umfeld keine sonstigen schützenswerten Sachgüter tangiert.

Insgesamt sind **keinerlei Auswirkungen** in Hinblick auf das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** zu erwarten.

### 4.3. Baubedingte Auswirkungen des Vorhabens

Neben den vorgenannten Auswirkungen des Vorhabens, welche als anlage- oder betriebsbedingt einzustufen sind, sind auch die baubedingten Einflüsse auf die Umwelt zu beachten. Durch die Erschließung und Neubebauung des Baugebietes werden verschiedene Hoch- und Tiefbauarbeiten, Transport- und Versorgungsarbeiten notwendig, welche – i. d. R. zwar zeitlich begrenzte, aber großräumiger wirksame – Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter haben:

#### **Schutzgut Mensch**

Beeinträchtigung durch Lärm, Stäube und Abgase während des Baubetriebes

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Schädigung oder Zerstörung von Vegetationsbeständen durch bau(stellen)bedingte Flächeninanspruchnahme

Störung und ggf. Vertreibung empfindlicher Tiere durch Baulärm und Erschütterungen in angrenzenden Gebieten

#### **Schutzgut Boden**

Bodenverdichtung durch Befahren mit Baufahrzeugen und Nutzung von Freiflächen für die Baustelleneinrichtung (Lager, Abstellen von Baumaschinen, Ablagerung von Bauabfällen)  
Gefahr der Bodenkontamination durch Einträge z.B. von Kraft- und Schmierstoffen, Lösungsmitteln, Säuren, Farben, Zement

#### **Schutzgut Wasser**

Gefahr der Grundwasserkontamination durch mögliche Unfälle, Leckagen und unsachgemäßen Umgang mit gefährlichen Stoffen.

#### **Schutzgut Klima/Luft**

Lärm-, Abgas- und Staubimmissionen durch den Baubetrieb

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

Beeinträchtigung durch Inanspruchnahme von Flächen für Baumaschinen und Baustelleneinrichtungsflächen

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Gefahr von Material- und Substanzschäden im näheren Umgriff der neu zu überbauenden Flächen

Letzteres kann aufgrund der räumlichen Distanz zu bestehenden Gebäuden jedoch praktisch ausgeschlossen werden und ist allenfalls für möglicherweise während der Bauarbeiten aufgefundene Bodendenkmäler relevant.

Durch die Lage an der Hauptstraße und der Nähe zur A6 sind einige der genannten baubedingten Auswirkungen als „betriebsbedingte Auswirkungen“ im Gebiet bereits teilweise vorhanden (v. a. Lärm und Abgase als Beeinträchtigung für die Schutzgüter Klima/Luft und Mensch). Die Beeinträchtigungen lassen sich durch verschiedene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen minimieren (z. B. Erhalt der Heckenstrukturen zu angrenzenden Baugebieten). Auch werden die Baumaßnahmen nicht für alle Gebäude gleichzeitig und auf einmal erfolgen. Es werden kleine Bauabschnitte in zeitlichen Abständen realisiert.

Insgesamt ist von einer **geringen negativen Erheblichkeit** in Hinblick auf **die baubedingten Auswirkungen** auszugehen.



#### 4.4. Wechselwirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind über die für die einzelnen Schutzgüter zu erwartenden Auswirkungen hinaus auch die möglichen Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße gegenseitig, so dass Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut indirekt auch Effekte auf ein anderes Schutzgut nach sich ziehen können. Auf dem Gebiet der vorliegenden Planung sind dabei folgende Auswirkungen auf bestehende Wechselwirkungen zu erwarten:

- über die durch die Anlage von Urbanen Gebieten sowie Parkplatzflächen mit hohem Versiegelungsgrad zu erwartenden Beeinträchtigungen beim Schutzgut Boden sind auch negative Effekte in Bezug auf den Grundwasserhaushalt, das Lokalklima sowie für Pflanzen und Tiere zu erwarten
- über die durch Errichtung von als Barriere wirkenden Baukörpern zu erwartenden Beeinträchtigungen beim Schutzgut Klima/Luft sind auch negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (verringertes Kaltluftfluss) zu erwarten

Insgesamt ist von einer **geringen negativen Erheblichkeit** in Hinblick auf **die Wechselwirkungen** auszugehen.

#### 4.5. Prognose der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde der westliche Teil des Geltungsbereiches weiterhin als Intensivgrünland genutzt. Im östlichen Teil bliebe die zu Erholungszwecken schlecht nutzbare Forstfläche mit überwiegend einheimischen Arten bestehen.

#### 4.6. Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen

##### 4.6.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft sowie auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und Sachgüter möglichst gering zu halten, werden umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der projektspezifischen Eingriffe durchgeführt. Im Grundsatz sind folgende städtebauliche Aspekte der Vermeidung bzw. Minimierung der durch die Flächennutzungsplanänderung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zuzuordnen:

- Einbindung der Bauflächen an bestehende Siedlungsstrukturen mit wohn- und mischgebietsspezifischer Nutzung
- Bebauung von durch Lärmimmissionen bereits vorbelasteter Flächen
- Keine Bebauung am Ortsrand „Auf der grünen Wiese“ mit negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, sondern auf einer größeren Baulücke im Ortskern

Darüber hinaus sind bezogen auf die einzelnen Schutzgüter folgende Punkte als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen anzusehen:

**Schutzgut Mensch**

- So weit wie möglich, Erhalt von Grünflächen inklusive Gehölzbestand (Erholungsnutzung)
- Erhalt der bestehenden Wegeverbindungen
- Erhalt des Waldspielplatzes

**Schutzgut Flora und Fauna**

- So weit wie möglich, Erhalt von Grünflächen inklusive Gehölzbestand

**Schutzgut Boden:**

- So weit wie möglich, Verzicht auf Neuversiegelung durch Einbeziehung bereits versiegelter Flächen
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge zur Befestigung der Stellplätze und Wege

**Schutzgut Wasser:**

- Gewährleistung der Versickerungsfähigkeit der Freiflächen durch Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Materialien zur Befestigung von Parkplätzen und Wegen
- Verdunstung von Niederschlagswasser auf nicht versiegelten Flächen
- Pufferung des Oberflächenabflusses durch Mulden in den Grünflächen

**Schutzgut Klima/Luft:**

- bauliche Gestaltung, bei der weitere Barrierewirkungen hinsichtlich des Luftaustausches weitestgehend vermieden werden
- Reduzierung der Beeinträchtigung der Lufthygiene durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern als Sauerstoffproduzenten und CO<sub>2</sub>-Verbraucher

**Schutzgut Landschaftsbild:**

- Anpassung der maximal zulässigen Gebäudehöhe an vorhandene Siedlungsstrukturen, um den Eingriff in das Ortsbild möglichst gering zu halten
- Einbindung der Bauflächen durch Eingrünung von Randbereichen mit raumwirksamen Großbäumen (insbesondere entlang der Straßen und Fuß- und Radwege) und Erhalt bzw. Neupflanzung von Heckenstrukturen
- Durchgrünung des Gebiets auf den privaten Flächen

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter:**

- So weit wie möglich, Erhalt bestehender Sichtbeziehungen zu historischen Gebäuden
- Baumaßnahmen in einem Bereich, in dem das Auffinden weiterer Bodendenkmäler äußerst unwahrscheinlich ist

#### 4.6.2. Ermittlung Kompensationsbedarf und Maßnahmen zur Kompensation

Nach dem einschlägigen Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden (§ 13 BNatschG). Treten trotzdem nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch ein Bauvorhaben auf, sind diese zu kompensieren. Dabei ist zunächst der Eingriff zu ermitteln. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 BNatschG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der Kompensationsbedarf für den verbliebenen, unvermeidbaren Eingriff wird im vorliegenden Fall gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003) ermittelt.

Hinsichtlich des Eingriffstyps erfolgt für alle untersuchten Eingriffsflächen eine Einstufung in den **Typ A** „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“, da die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ größer als 0,35 ist.

Für den westlichen Teil des geplanten Urbanen Gebiets (Eingriffsfläche 1 – vgl. Plan Bestand und Eingriff) mit einem Bestand aus Intensivgrünland wird hinsichtlich der Gebietskategorie eine Einordnung in **Kategorie I** „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ getroffen. Die Überlagerung mit dem **Typ A** führt zu **Feld A I**, für welches bezüglich des Kompensationsfaktors eine Spanne von 0,3 – 0,6 vorgesehen ist. Auf Grund des hohen geplanten Versiegelungsgrades wird der Faktor von 0,6 für die Berechnung zu Grunde gelegt, womit sich bei einer Eingriffsfläche von 7.833 m<sup>2</sup> ein Kompensationsbedarf von 4.700 m<sup>2</sup> ergibt.

Der östliche Teil des Planungsgebietes (Eingriffsfläche 2 – vgl. Plan Bestand und Eingriff) ist derzeit von einem Siedlungsgehölz mit überwiegend einheimischen Arten bestanden. Damit wird dem Gebiet die Kategorie II „Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zugeordnet. Die Überlagerung mit dem **Typ A** führt zu **Feld A II**, für welches bezüglich des Kompensationsfaktors eine Spanne von 0,8 – 1,0 vorgesehen ist. Unter Zugrundelegen des maximalen Faktors 1,0 ergibt sich für die Eingriffsfläche von 15.289 m<sup>2</sup> ein Kompensationsbedarf von 15.289 m<sup>2</sup>.

Der gesamten Eingriffsfläche von 23.122 m<sup>2</sup> steht damit ein Bedarf an 19.989 m<sup>2</sup> Kompensationsfläche gegenüber, mit dem der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen werden muss. Eine tabellarische Zusammenstellung der Berechnung wird nachfolgend dargestellt:

Tabelle 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Nutzungs- typ Planung	Bestand	Gebietskategorie	Eingriffstyp	Eingriffs- fläche	Komp. faktor	Kompensations- bedarf	
Teil 1	Intensivgrünland	I (geringe Bedeutung)	A (Nutzungsgrad hoch)	7.833 m <sup>2</sup>	0,6	4.700 m <sup>2</sup>	
Teil 2	Siedlungsgehölz mit überwiegend einheimischen Arten	II (mittlere Bedeutung)	A (Nutzungsgrad hoch)	15.289 m <sup>2</sup>	1,0	15.289 m <sup>2</sup>	
		<b>Eingriffsfläche gesamt</b>		<b>23.122 m<sup>2</sup></b>			
					<b>Kompensationsbedarf gesamt</b>		<b>19.989 m<sup>2</sup></b>

Im direkten Umfeld der baulichen Maßnahmen stehen keine Flächen zur Kompensation der Eingriffe zur Verfügung. Der Ausgleich erfolgt bzw. erfolgte daher extern auf zwei von der Gemeinde Ebermannsdorf zur Verfügung gestellten Flächen (vgl. Lageplan externe Kompensationsflächen K1 und K2):

#### Kompensationsfläche K1:

Auf einer 10.028 m<sup>2</sup> großen, bisher als Acker genutzten Teilfläche der Flurnr. 196 und 197 Gmkg. Ebermannsdorf ist die Entwicklung eines Laubmischwaldes (Entwicklungsziel 60% Eiche, 15% Hainbuche, 15% Winter-Linde, 10% Elsbeere) vorgesehen, sowie auf den westlich, südlich und östlich angrenzenden Flächen die Ausbildung eines abgestuften Waldmantels mit ca. 15 m Breite (vgl. Plan Externe Kompensationsfläche K1). Die Maßnahme wurde bereits umgesetzt.

#### Kompensationsfläche K2:

Auf Flurnr. 33 Gmkg. Au (16.123 m<sup>2</sup>) ist die Anlage eines Streuobstbestandes aus altbewährten standortgerechten Obstsorten auf extensiv genutztem Grünland vorgesehen. Das Grünland ist als extensive Mähwiese zu bewirtschaften (Mahd 2x pro Jahr, 1. Mahd nicht vor 01.07., Verzicht auf Mulchen, Düngung, Pflanzenschutzmitteleinsatz), das Mähgut ist abzutransportieren. Am südlichen Rand der bis dato als Acker genutzten Fläche ist die Anlage einer ca. 10 m breiten Hecke vorgesehen (vgl. Plan Externe Kompensationsfläche K2).

#### Artenlisten

Für den Waldmantel (K1) und die Heckenpflanzung (K2) sind u.a. folgende trockenheitsverträgliche Arten geeignet:

Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Hartriegel (*Cornus sanguinea*, *Cornus mas*)

Schneeball (*Viburnum lantana*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Als geeignete Obstsorten für den Streuobstbestand (K2) sind zu nennen (Auflistung unvollständig):

- Apfel: ‚Danziger Kant‘, ‚Roter Boskoop‘, ‚Wiltshire‘
- Birne: ‚Doppelte Philipp‘, ‚Gute Graue‘, ‚Mme Verte‘
- Zwetschge: ‚Königin Viktoria‘, ‚Hauszwetschge‘
- Kirsche: ‚Regina‘, ‚Kordia‘

Die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen K1 und K2 ergibt eine Gesamtkompensationsfläche von 26.151 m<sup>2</sup>, was den ermittelten Kompensationsbedarf von 19.989 m<sup>2</sup> übersteigt. Dem Vorhaben B-Plan „Neue Mitte Ebermannsdorf“ werden hieraus über die Fläche K1 komplett und einen Teil der Fläche K2 die erforderlichen 2,00 ha Kompensationsfläche zugeordnet. Der verbleibende Rest aus Fläche K2 von 6.162 m<sup>2</sup> wird ins kommunale Ökokonto eingebucht.

Zur Planung dieser landschaftspflegerischen Maßnahmen ist der Genehmigungsbehörde ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag der Gebäude (vor dem Eingriff) vorzulegen.

#### **4.6.3 Standortalternativen und Reserveflächen**

Das neue Urbane Gebiet soll die Funktion eines bisher in Ebermannsdorf nicht vorhandenen Ortszentrums erfüllen. Es soll öffentliche Einrichtungen (Rathaus, Gemeindebücherei) vereinen mit Einrichtungen für Gewerbe, Gastronomie und medizinische Versorgung, mit Wohnen und Büros, ansprechenden Grünflächen, die zur Erholung dienen, und einen größeren öffentlichen Platz (Marktplatz), der insbesondere auch für Veranstaltungen genutzt werden kann.

Als Standort ist hierfür eine unbebaute Fläche notwendig, die eine bestimmte Mindestgröße aufweist, die relativ zentral in der Ortschaft liegt und die inner- und überörtlich mit Straßen und Wegen gut erreichbar ist.

Das Planungsgebiet ist die einzige Fläche im Ortsgebiet von Ebermannsdorf, die diesen Anforderungen weitestgehend entspricht.

Auch die unmittelbare Nachbarschaft zu Schule, Kindergarten und dem Vereins- und Kulturhaus DomCom fördert die Funktion des Planungsgebiets als neues Ortszentrum.

Für den im Urbanen Gebiet geplanten Dorfladen liegt eine Standortanalyse der Fa. New Way GmbH (82319 Starnberg-Percha) aus dem Jahr 2011 vor, die sich klar für den jetzt geplanten Standort ausspricht. Auch aus dem Gemeindeentwicklungskonzept, in dem ebenfalls Alternativen untersucht wurden, wurde diese Fläche als die beste herausgearbeitet.

Weitere Vorteile der Fläche sind, dass sich die Grundstücke bereits im Besitz der Gemeinde befinden und durch die Lage an der Hauptstraße eine einfache, kostengünstige Erschließung möglich ist.

#### **4.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Für die dargestellten Gebieteskategorien in der Flächennutzungsplanänderung sind neben dem Bebauungsplan baurechtliche Genehmigungen erforderlich. Hierbei werden die einzelnen Fachbehörden eingeschaltet und prüfen, ob die fachgesetzlichen Normen jeweils eingehalten werden (Wasserrecht, Altlasten, Lärm, Luft, Baurecht, Naturschutzrecht). Erhebliche Auswirkungen, die eine Verschlechterung gegenüber dem jetzigen Zustand ergeben, sind nicht zu erwarten. Zur Fertigstellung der Kompensationsmaßnahmen ist eine Abnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Auf die einschlägigen Vorschriften im Rahmen des Denkmalschutzes beim Auffinden bisher unentdeckter Objekte mit archäologischer oder denkmalpflegerischer Relevanz wird hingewiesen.

#### **4.8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Ebermannsdorf stellt einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan auf, um ein Urbanes Gebiet sowie eine öffentliche Grünfläche mit Fuß- und Radwegen auszuweisen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht in dem Bereich bisher keine Nutzung als Urbanes Gebiet vor. Es ist deshalb neben der Aufstellung des Bebauungsplans gleichzeitig eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren notwendig, um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu entsprechen.

Das Urbane Gebiet „Neue Mitte Ebermannsdorf“ im Nordwesten des Ortsbereichs von Ebermannsdorf - direkt angrenzend an die Hauptstraße und südlich der Grundschule - beinhaltet zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung, Einzelhandels- und Dienstleistungsgewerbe und Gemeinbedarfsflächen unter anderem für die öffentliche Verwaltung (Rathaus), sowie eine öffentliche Grünfläche mit Fuß- und Radwegen.

Der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die „Neue Mitte“ ging ein städtebaulicher Ideenwettbewerb voraus, der eine bedarfsorientierte gestalterische und nutzungsorientierte Flächenverteilung aufgezeigt hat. Durch die Neuplanungen soll ein bisher fehlender Ortskern für Ebermannsdorf entstehen.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha.

Die Prüfung der schutzgutbezogenen Auswirkungen ergab keine bis maximal mittlere negative Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter.

Demgegenüber stehen die positiven Effekte der Entstehung eines bislang nicht vorhandenen Ortszentrums. Vielfältige Funktionen wie Verwaltung, Versorgung mit Waren und Dienstleistungen, Wohn- und Bürofläche, sowie Veranstaltungs- und Erholungsort können dabei an einem Ort vereint werden. Dadurch kann der Standort Ebermannsdorf insbesondere in wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Hinsicht gestärkt werden.

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen führen zu einem Kompensationsbedarf von insgesamt 19.989 m<sup>2</sup> (Eingriffsfläche gesamt: 23.122 m<sup>2</sup>), welcher auf zwei externen Kompensationsflächen K1 und K2 umgesetzt wird bzw. wurde. Auf den beiden bisher als Acker genutzten Flächen wurde zum einen ein Laubmischwald mit abgestuftem Waldrand entwickelt, zum

anderen ist die Anlage eines Streuobstbestandes auf extensiv genutztem Grünland und Heckenpflanzung vorgesehen. Die Kompensationsflächen weisen eine über den ermittelten Kompensationsbedarf hinausgehende Flächengröße von 26.151 m<sup>2</sup> auf. Hiervon werden die notwendigen 19.989 m<sup>2</sup> dem Vorhaben „Neue Mitte Ebermannsdorf“ zugeordnet, der verbleibende Kompensationsüberschuss von 6.162 m<sup>2</sup> (Teilfläche von K2) wird ins kommunale Ökokonto eingebucht.

## Quellenverzeichnis

ABSP 2001: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Amberg-Sulzbach, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, aktualisierte Fassung, Stand März 2001.

BayernViewer Denkmal 2017: Aufruf des Internet-Informationsdienstes <http://geodaten.bayern.de>

BayFORKLIM 1996: Klimaatlas von Bayern, Bayerischer Klimaforschungsverbund, c/o Meteorologisches Institut der Universität München.

BayStMLU (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) (Hrsg., 2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden (ergänzte Fassung). 2. ergänzte Auflage Januar 2003. München.

BayStMFLH (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat): Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ-NORD (2002 / 2009): Regionalplan, Region Oberpfalz-Nord (6), Regionsbeauftragter für die Region Oberpfalz-Nord bei der Regierung der Oberpfalz, Neustadt a. d. Waldnaab.