



A.Z: 07-085.00 Hel/Se

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN

Baugebiet „Sonnenfeld“

GEMEINDE EBERMANNSDORF

LANDKREIS AMBERG-SULZBACH

Endfassung: 09. August 2011



ZU D) HINWEISE DURCH TEXT

Anlage textliche Hinweise zum Bebauungs- und Grünordnungsplan
Baugebiet "Sonnenfeld" in Ebermannsdorf,
Gemeinde Ebermannsdorf, Landkreis Amberg-Sulzbach
Endfassung vom 09. August 2011

1. Gesetzliche Grundlagen

- BauGB (Baugesetzbuch)
 - BauNVO (Baunutzungsverordnung)
 - BayBO (Bayerische Bauordnung)
 - BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz)
 - BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
 - Satzungen der Gemeinde Ebermannsdorf
- In den jeweils neuesten rechtsverbindlichen Fassungen

2. Allgemeine Beschreibung des künftigen Baugebietes

Das ca. 2,0 ha große „Allgemeine Wohngebiet“ liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Ebermannsdorf, unmittelbar nördlich der „St. – Konrad – Kirche“ zwischen dem „Triftweg“ und der „Bergstraße“.

Das geplante Baugebiet wird im Westen durch den Triftweg und im Süden von bestehender Bebauung begrenzt. Im Osten und Norden wird die Fläche durch den Verlauf der Bergstraße eingefasst. Nördlich des geplanten Wohngebietes befinden sich ein größeres Gehölz „Hiltersdorfer Holz“, ein Sportplatz, ein Kinderspielplatz und ein Gasthof. Im Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an.

Das natürliche Gelände ist leicht geneigt und fällt mit ca. 4 - 5% nach Süden ab.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Ebermannsdorf:

- Fl.-Nr. 259/68 (Eigentümer Gemeinde Ebermannsdorf)
- Fl.-Nr. 213/3 (Eigentümer Gemeinde Ebermannsdorf)
- Fl.-Nr. 214/6 (Eigentümer Gemeinde Ebermannsdorf)
- Fl.-Nr. 259 (Privateigentümer)

Das neue Baugebiet umfasst insgesamt 30 Parzellen.

Es sind 29 Neubauparzellen geplant, mit Parzellengrößen von ca. 435 m² bis 715 m² (Ø ca. 548 m²). Eine Parzelle (Flur-Nr. 259) ist bereits bebaut und wird mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Das Baugebiet hat eine Bruttobaufläche von ca. 19.510 m². Zu bebauen sind ca. 15.820 m². Die bereits bebaute Parzelle mit 960 m² hinzu gerechnet, ergibt dies eine Baufläche von insgesamt ca. 16.900 m².

Öffentliche Flächen wie Gehwege, Straßen, Kanalfreihaltezone im südlichen Bereich und Grünflächen (Nordosten) umfassen zusammen etwa 2.610 m² bei 5,50 m Straßenbreite. Dies macht einen Anteil von ca. 13,4% an der Gesamtfläche aus.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ebermannsdorf nicht als Bauland ausgewiesen. Deshalb ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich, um einen verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan) daraus entwickeln zu können.



4. Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

4.1 Bedarfs-Prognose für die Gemeinde Ebermannsdorf

Die Gemeinde Ebermannsdorf weist nur eine geringe Entfernung zum Oberzentrum Amberg auf und ist durch die nahe Autobahn BAB A6 an die Metropolregion Nürnberg / Fürth / Erlangen angebunden.

Trotz dieser attraktiven Lage ist die Einwohnerzahl der Gemeinde Ebermannsdorf in den letzten 5 Jahren leicht zurückgegangen, was sicher hauptsächlich damit zusammen hängt, dass kein attraktives Bauland mehr zur Verfügung steht.

In den drei Baugebieten „Am Erzweg“ I, II und III sind bereits alle Parzellen bebaut bzw. verkauft. Es stehen somit keine gemeindlichen Parzellen mehr zur Verfügung. Es ist zwar noch in begrenztem Umfang privates Bauland vorhanden, die Grundstückseigentümer sind jedoch nicht bereit, die Grundstücke abzugeben. Weiteres verfügbares Baulandpotenzial oder leer stehende Bausubstanz ist nicht vorhanden.

Ziel der Baulandausweisung ist es insbesondere, den eigenen Bedarf der nachwachsenden Bevölkerung zu decken, um Abwanderungen zu verhindern und eine Störung des Sozialgefüges zu vermeiden. Hierzu besteht ein entsprechendes Nachfragepotenzial.

Der Bedarf einer Neuausweisung ist insbesondere auch deshalb gegeben, da mit den ortsnahen Industriegebieten Schafhof I und Schafhof II ca. 600 neue Arbeitsplätze geschaffen werden konnten und eine anhaltende Nachfrage nach arbeitsplatznahem Wohnraum besteht.

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Sonnenfeld“ verfolgt die Gemeinde Ebermannsdorf eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik, die einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und der Nachfrage nach verfügbarem und kostengünstigem Wohnbauland Rechnung trägt.



Auf einer nicht mehr benötigten, landwirtschaftlich genutzten Fläche soll ein attraktives Wohngebiet geschaffen und somit der Bedarf an dringend benötigten Bauparzellen gedeckt werden. Das geplante Neubaugebiet bietet sich zudem als Abschluss der Bebauung am nördlichen Ortsrand der Gemeinde an.

Dem städtebaulichen Charakter des ländlichen Ortes Ebermannsdorf wird durch die Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern Rechnung getragen.

Aufgrund der topographischen, weithin einsehbaren Südlage und mit Rücksicht auf die bestehende Bebauung werden aus städtebaulichen Gründen nur max. zwei Vollgeschosse zugelassen. Die geplante Bebauung gliedert sich so harmonisch in das bestehende Ortsbild ein und soll dazu beitragen, die vorhandene, ruhige, dörfliche Wohnlage zu bewahren.

Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen fügt sich das Baugebiet gut in die umgebende Landschaft ein. Die Haupteerschließungsstraße (Bergstraße) ist bereits ausgebaut vorhanden. Wasser- und Kanalanschluss sind jederzeit möglich.

4.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sonnenfeld“ entspricht der im LEP B VI geforderten nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) von 2006 werden folgende planungsrelevanten Ziele vorgegeben:

B VI Nachhaltige Siedlungsentwicklung - 1 Siedlungsstruktur

1.1 (Z) Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig – die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und – flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

(G) Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten.



(Z) Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.“

Den Forderungen des LEP B VI 1.1 wird bei der Ausweisung des geplanten Baugebietes durchaus entsprochen. Die Fläche für das geplante Wohngebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Ebermannsdorf. Es handelt sich hierbei um eine nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Nutzfläche.

Die Bodenversiegelung bzw. Versickerung wird in Punkt 9.3 in der Begründung thematisiert. Aufgrund der bereits vorhandenen Anbindungsstraßen entfällt darüber hinaus zum großen Teil die zusätzliche Bodenversiegelung, die normalerweise durch den Bau neuer Erschließungsstraßen verursacht würde.

Die geplante Neubaufläche bindet direkt an bestehende Bebauung an. Dadurch wird auch die Zersiedelung der Landschaft verhindert.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Die äußere Erschließung erfolgt durch die Anbindung an den „Triftweg“, die „Bergstraße“ und den „Hirtenweg“.

Die innere Erschließung erfolgt in Form einer asphaltierten Erschließungsstraße (Breite 5,50 m), die jeweils im Norden und im Osten an die „Bergstraße“ anbindet. Somit sind zwei Zufahrten zum Baugebiet vorhanden.

Als dritte Zufahrt wird zwischen dem „Hirtenweg“ und dem Baugebiet eine ca. 20,00 m lange Verbindungsstraße erstellt. Da es sich hierbei lediglich um eine „Notzufahrt“ handelt, die z.B. als Feuerwehrezufahrt bzw. als Fuß- und Verbindungsweg zur Kirche genutzt werden soll, ist hierfür eine Breite von 4,50 m ausreichend. Zur optischen Abgrenzung wird diese Verbindungsstraße mit einer Aufpflasterung erstellt.



Entlang des „Triftwegs“ wird der Gehweg, wie vorhanden, in einer Breite von 1,00 m weitergeführt.

Der Gehweg entlang der „Bergstraße“ soll mit 1,50 m Breite errichtet und im Norden mit Hochbord ausgeführt werden, um den Bewohnern des Neubaugebietes eine relative Abschottung zum Sportplatz und Gasthof hin zu ermöglichen und das Parkaufkommen in diesem Bereich möglichst gering zu halten.

Deshalb sollen die Parzellen 1 – 6 auch nicht über die „Bergstraße“, sondern ausschließlich über die Erschließungsstraße bzw. den „Triftweg“ erschlossen werden.

Die Zufahrt zu den Parzellen 4 und 5 erfolgt über eine kurze, 4,00 m breite asphaltierte Stichstraße.

5.2 Wasser- und Löschwasserversorgung

Der Anschluss erfolgt an die gemeindeeigene Wasserleitung. Anschlussmöglichkeiten bestehen in der „Bergstraße“, am „Hirtenweg“ und am „Triftweg“.

5.3 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung der Ortschaft Ebermannsdorf erfolgt grundsätzlich im Mischsystem. Da in der Nähe des geplanten Baugebietes kein geeignetes Gewässer vorhanden ist, wird auch dieses Neubaugebiet im Mischsystem entwässert.

Das gesamte Mischwasser wird an der Süd-Ost-Ecke des Baugebietes an den vorhandenen Kanal in der „Bergstraße“ angeschlossen.

Die Leitungen werden in den Erschließungsstraßen und entlang der geplanten Kanalfreihaltezone nördlich der Kirche verlegt.

Die Reinigung der Abwässer erfolgt in der Kläranlage Ebermannsdorf.

5.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch Erdverkabelung mit Anschluss an bestehende Anlagen der E.ON Bayern AG.



In der Süd-Ost-Ecke des Baugebietes verläuft ein 20-kV-Erdkabel der E.ON (siehe Bebauungsplan). Auf beiden Seiten der Leitung ist ein Schutzstreifen von jeweils 2,5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Darüber hinaus dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) in der Schutzzone keine Bäume und tief wurzelnde Sträucher gepflanzt werden, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden.

Den Bauwilligen obliegt es deshalb, die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten.

5.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Amberg-Weizsachberg sichergestellt. Die Eigentümer der Parzellen 4 und 5, die über die Stichstraße erschlossen werden, sind verpflichtet, ihre Mülltonnen zu einem Sammelplatz an der Erschließungsstraße zu bringen.



6. Grünordnung (Lösch Landschaftsarchitekten, Amberg)

6.1 Ziele und Grundlagen

Der Grünordnungsplan setzt als Ergänzung zum Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 14-16, 20, 22, 25 sowie § 178 die Nutzung der Grünflächen, ihre Behandlung und verbindliche Anpflanzung in privaten und öffentlichen Bereichen fest. Gemäß Art. 3 und 6 BayNatSchG und nach § 1a BauGB werden die notwendigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung und zum Ausgleich / Ersatz der zu erwartenden Eingriffe festgesetzt. Des Weiteren ist die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung unter § 18 BNatSchG verankert. Diesen gesetzlichen Regelungen wird mit der vorliegenden Bauleitplanung (Bebauungsplan mit Grünordnungsplan) Rechnung getragen.

6.2 Schutz des Oberbodens

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

6.3 Grenzabstände bei Pflanzungen

Die in Art. 47 ff. AGBGB (Bayerisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) festgelegten Grenzabstände sind zu beachten.

6.4 Privates Grün

Für nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke gilt Art. 7 BayBO.

Je Parzelle ist mindestens ein kleinkroniger Hausbaum zu pflanzen. Neben heimischen Arten eignen sich vor allem Obstgehölze (vgl. Pflanzliste unter Pkt. 7 Textliche Hinweise).

Zur Auflockerung und Gliederung des Baugebietes sollten weitere Anpflanzungen erfolgen. Einfriedungen zwischen den Grundstücken sollten grundsätzlich hinterpflanzt werden. (Nadelgehölze sind unzulässig).

Spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit sind die Pflanzungen auszuführen.



6.5 Terrassierungen

Terrassierungen sind in Form begrünter Trockenmauern bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

6.6 Vermeidung von Bodenversiegelungen

Die mit der Bebauung verbundene Versiegelung der Landschaft führt zur Behinderung der Grundwasserbildung, zur Belastung der Kanalnetze und zur Abflussverschärfung in den Vorfluten. Deshalb sind die versiegelten Flächen auf den unabweisbaren Umfang zu beschränken und nur gut durchlässige Befestigungen zu verwenden.

Der Stauraum vor den Garagen und die Grundstückszugänge und – zufahrten sollten deshalb in Schotterrasen oder mit Rasenpflaster ausgeführt werden. Auch die Gehwegbereiche sollen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

6.7 Allgemein

Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

6.8 Eingriffsregelung

6.8.1 Anlass und Aufgabenstellung

Zur rechtssicheren und einheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vom Januar 2003 des StMLU herangezogen. Nach einer Bestandserhebung und – bewertung erfolgt aufgrund dieser Ergebnisse eine Ermittlung der durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffe.

6.8.2 Bewertung und Konfliktanalyse

Das geplante Allgemeine Wohngebiet liegt am Nordrand von Ebermannsdorf im Bereich eines nach Süden hin leicht geneigten Hangbereiches. Das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes wird geprägt durch intensive landwirtschaftliche Ackernutzung. Die nähere Umgebung ist gekennzeichnet durch ebenfalls intensiv genutzte Acker- und Wiesenflächen, im Norden durch Sportplätze sowie im Süden und Westen durch vorhandene Wohnbebauung.



Naturnahe Strukturen, sowie Hecken und Feldgehölze sind innerhalb des Baugebietes nicht vorhanden.

Im Rahmen der Prüfung der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ (siehe Abb. 2 im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) konnten alle genannten Fragen, außer zu Punkt 1.2 mit „ja“ beantwortet werden. Dabei wurden geprüft:

Planungsvoraussetzungen, Vorhabenstyp, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgut Luft/Klima und Schutzgut Landschaftsbild.

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine GRZ von $> 0,3$ (0,35) festgesetzt. In allen anderen Punkten der Checkliste trägt das geplante Baugebiet zu einer wirksamen Vermeidung von Eingriffen / Beeinträchtigungen bei. Im Bebauungsplan sind insofern geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung vorgesehen. Dabei ist pro Grundstücksparzelle mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Weiterhin grenzt das geplante Baugebiet an eine bestehende Bebauung an. Maßgebliche Erholungsräume sind durch das Baugebiet „Sonnenfeld“ nicht betroffen.

Für Grundstückszufahrten und Gehwege sind wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

Aus Gründen einer rechtssicheren Berücksichtigung der Eingriffsregelung wird nachfolgend das differenziertere Vorgehen (Regelverfahren) angewendet. Die Ausgleichsbilanzierung für das Baugebiet „Sonnenfeld“ setzt sich wie folgt zusammen:



a) Ausgangssituation:

Das geplante Allgemeine Wohngebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche liegt innerhalb einer strukturarmen, ausgeräumten Landschaft.

Einstufung des Zustandes des Plangebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter:

Arten und Lebensräume:

naturferner anthropogen stark beeinflusster Biotoptyp ohne Vorkommen von Arten der roten Liste; geringe Bedeutung für Natur und Landschaft; Ackerfläche, intensiv genutzt

⇒ Kategorie I

Boden:

über Jahre gedüngter Boden, Eintrag von Pflanzenschutzmitteln

⇒ Kategorie I

Wasser:

großer Abstand zum Grundwasserleiter, kein Oberflächenwasser vorhanden

⇒ Kategorie I

Klima und Luft:

Fläche ist keine Luftaustauschbahn, da bereits hangabwärts vorhandene Bebauung anschließt

⇒ Kategorie I

Landschaftsbild:

ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft, das Baugebiet grenzt an eine vorhandene Bebauung an.

⇒ Kategorie I



Zusammenfassung:

Aufgrund der Ausgangslage des Plangebietes sind alle Schutzgüter der **Kategorie I** zuzuordnen (Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

b) Eingriffsschwere:

Das künftige Baugebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet (im Sinne des § 4 BauNVO) mit einer geringen GRZ $\leq 0,35$ und geringen überdachten und versiegelten Flächen und damit gemäß Leitfaden als **Typ B** einzustufen (gemäß Matrix Abb. 7 und Liste 1 a).

6.8.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

| | |
|---|---|
| Acker: | Kategorie I, Typ B, Kompensationsfaktor 0,2 -0,5 |
| Kompensationsfaktor hier: | 0,2 |
| Auszugleichende Fläche/ Eingriffsfläche: | 18.100 m ² |
| Erforderlicher Kompensations- umfang: | 18.100 m ² x 0,2 = <u>3.620 m²</u> |

Durch die im Planungsgebiet vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen, zu denen auch grünordnerisch wirksame Maßnahmen zählen, wurde, anstelle eines maximalen Kompensationsfaktors von 0,5, der Faktor 0,2 angewendet. Umfassende Vermeidungsmaßnahmen rechtfertigen somit die Verwendung eines niedrigeren Kompensationsfaktors.

6.8.4 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Als Minimierungsmaßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb des Baugebietes dienen (vgl. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Teil B Liste 2), sind vorgesehen (siehe auch unter Pkt. 6.8.2):



- Flächensparende Erschließungsstraßen
 (Wohnstraße ohne Gehweg: Breite 5,5 m; Stichstraße: Breite 4,0 m)
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Grundstückszufahrten und neu anzulegender Gehwege entlang bestehender Erschließungsstraßen.
- Durchgrünung des Allgemeinen Wohngebietes durch Festsetzung von Begrünung auf privaten Flächen.
- Beschränkungen bei Auffüll- und Abgrabungshöhen, sowie Beschränkung der Gebäudehöhen

6.8.5 Kompensation der erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im direkten Umfeld des Planungsgebietes stehen für den erforderlichen Kompensationsbedarf keine Flächen zur Verfügung. Der Ausgleich erfolgt daher auf einer externen Fläche innerhalb des Gemeindegebiets.

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

| Beschreibung Fläche | Gesamtfläche | Maßnahmen |
|---|--|---|
| <p>Kompensationsfläche K1: <u>Flurlage:</u> 122 (TF), Gmkg. Ebermannsdorf</p> <p><u>Ausgangssituation:</u> Ehemaliger intensiv genutzter Fischweiher mit Ufergehölzen verschiedener Arten, eutrophe Gras- und Krautfluren in den Randbereichen</p> <p><u>Entwicklungsziel:</u> Naturnahes Amphibienlaichgewässer</p> | <p>2.690 m² (0,27 ha) x Faktor 1,5</p> | <p>Künftig kein Fischbesatz mehr, zur Verringerung des Nährstoffeintrags Abflachen der Ufer durch Anfüllen bzw. Neumodellierung der Dammbereiche (Böschungsnegung ca. 1:5) Erhalt der vorhandenen Ufergehölze (im Bereich offener Wurzeln keine Böschungsanfüllung) Beseitigung von Nadelgehölzen und fremdländischen Arten Sukzession in den gehölzfreien Ufer- und Randbereichen Langfristig Entwicklung von Verlandungsvegetation</p> |
| Gesamtkompensationsfläche: | 4.035 m² (0,40 ha) | |

Mit o. g. Kompensationsmaßnahmen wird der in Kap. 6.9.3 ermittelte Kompensationsbedarf von 3.620 m² erfüllt. Die zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild können damit als ausreichend kompensiert gewertet werden.



7. Textliche Hinweise (Sonstiges)

Geeignete Gehölze im Baugebiet (Pflanzliste)

Folgende Gehölze sind für die Bepflanzung im Baugebiet geeignet:

| | | |
|----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| <u>Obstbäume:</u> | Apfel: | 'Klarapfel' |
| | | 'Schöner von Schönling' |
| | | 'Kaiser Wilhelm' |
| | | 'Rote Sternrenette' |
| | | 'Jakob Fischer' |
| | | 'Roter Eiserapfel' |
| | | 'Schöner von Boskoop' |
| | | 'Roter Boskoop' |
| | | Birne: |
| | 'Gute Graue' | |
| | 'Phillipsbirne' | |
| | 'Gellerts Butterbirne' | |
| | Kirsche: | 'Weiler'sche Mostbirne' |
| | | 'Kassins Frühe' |
| | | 'Schneiders Späte Knorpelkirsche' |
| 'Teichners Schwarze Herzkirsche' | | |
| Sauerkirsche: | 'Regina' | |
| | 'Ludwig's Frühe' | |
| Pflaume/ Zwetschge: | 'Schattenmorelle' | |
| | 'Bühler Frühzwetschge' | |
| | 'Hauszwetsche' | |
| Weitere: | 'Konstantinopeler Apfelquitte' | |
| <u>Kleinkronige Laubbäume:</u> | Feldahorn | (<i>Acer campestre</i>) |
| | Kupfer-Felsenbirne | (<i>Amelanchier lamarckii</i>) |
| | Kornelkirsche | (<i>Cornus mas</i>) |
| | Kirsch-Pflaume | (<i>Prunus cerasifera</i>) |
| | Eberesche | (<i>Sorbus aucuparia</i>) |
| | Zier-Apfel | (in Sorten) |
| | Zier-Kirsche | (in Sorten) |



8. Umweltbericht

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

8.1 Einleitung

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens 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 Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Ebermannsdorf hat am 19.04.2010 für das Gebiet am nördlichen Ortsrand die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Allgemeines Wohngebiet beschlossen. Zugleich wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

In dem insgesamt ca. 2,0 ha großen Geltungsbereich ist vorgesehen, im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Hierbei orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an den benachbarten Bauflächen mit einer max. Gebäudehöhe von 6,0 m bei max. 2 Vollgeschossen.

Die Bebauung wird über eine Baugrenze geregelt, die nicht überbauten Flächen werden überwiegend als Grünflächen angelegt. Eine Durchgrünung des Baugebiets wird über entsprechende Festsetzungen gewährleistet. Kompensationsmaßnahmen zu den erfolgten Eingriffen werden ausschließlich außerhalb des Geltungsbereiches in Form einer Gewässerextensivierung durchgeführt.

Für eine weitergehende Ausführung zu den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sei auf den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan verwiesen.



8.1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

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

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

Landesentwicklungsprogramm Bayern

- Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft durch Anbindung von Neubauf Flächen an geeignete Siedlungseinheiten
- Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden durch vorrangige Nutzung vorhandener Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten und Anwendung Flächen sparender Siedlungs- und Erschließungsformen

8.1.3 Berücksichtigung der Umweltziele und –belange

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets entspricht durch die Anbindung an bestehende Wohnbauflächen den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes.

Im Flächennutzungsplan ist nur eine Teilfläche des Geltungsbereiches als Gewerbefläche gekennzeichnet. Um jedoch dem Entwicklungsgebot des B-Planes aus dem Flächennutzungsplan Rechnung zu tragen, ist eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan im Parallelverfahren notwendig. Ein entsprechender Beschluss wurde am 19.04.2010 vom Gemeinderat gefasst.

8.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden die zu untersuchenden Schutzgüter in ihrem derzeitigen Zustand beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal ar-



gumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

8.2.1 Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)

Mit der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnbebauung können Beeinträchtigungen von Menschen durch Emissionen (Schall und Gerüche) sowie durch den Verlust von Potenzialen für die Erholungs- und Freizeitfunktion einhergehen.

Bestand:

Lärm- und Schadstoffemissionen

Bedingt durch die Nachbarschaft zu einer Sportanlage, landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die relativ geringe Entfernung des künftigen Baugebiets zur BAB A 6, ist im B-Plan-Gebiet und den umliegenden Flächen bereits ein gewisser verkehrs- und anlagenbedingter Lärm- und Schadstoffpegel vorhanden. Vgl. schalltechnische Untersuchung mit Berechnung (Büro Kottermair).

So ist das Gebiet durch Verkehrslärm von der A 6 sowie durch Sportstättenlärm vorbelastet. Die teils intensiv verkehrlich genutzte Umgebung bedingt, dass das Gebiet auch in Hinblick auf Luftschadstoffe und Gerüche bereits vorbelastet ist. Jedoch durch das Fehlen sonstiger intensiv emittierender Quellen dürfte sich das Belastungsbild aber noch im für ein Allgemeines Wohngebiet üblichen Rahmen halten.

Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung wurden für das geplante Baugebiet Festsetzungen entwickelt, so dass weder an der im Umfeld des Plangebiets vorhandenen schutzbedürftigen Bebauung noch am geplanten Wohngebiet selbst schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auftreten.

Erholung

Durch die derzeit landwirtschaftliche Nutzung findet im Gebiet keine nennenswerte Erholungsnutzung statt.



Auswirkungen des geplanten Vorhabens:

Mit der geplanten wohnbaulichen Nutzung ist insgesamt von einem sehr geringen 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) sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Umweltauswirkungen bzw. keine Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit zu erwarten.

Für die den Sportflächen nächstgelegenen Bauparzellen werden Auflagen und die bauliche Orientierung von schutzbedürftigen Wohnräumen so festgelegt, dass eine max. zulässige Lärmbelastung nicht überschritten wird.

Das Gebiet wird auch in Zukunft für eine (Nah-) Erholungsnutzung wenig geeignet sein. Grundsätzlich wird aber durch die Anlage von Gehölzstrukturen innerhalb des Baugebiets eine landschaftlich reizvollere Kulisse als vorher geschaffen, diese ist aber unerheblich für die Erholungsnutzung.

Insgesamt ist von einer **geringen** Erheblichkeit auszugehen.

8.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Bestand:

Das Baugebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die intensiv genutzten Flächen sind naturfern und bieten nur wenigen Arten Lebensraum. Die biologische und strukturelle Vielfalt sowie auch die Artenvielfalt im geplanten Wohngebiet sind daher als gering einzustufen. Ein Vorkommen besonders schützenswerter Arten durch die umgebende intensive Nutzung ist jedoch auszuschließen. Es ist vom Vorkommen von Allerweltsarten (Pflanzen; Vögel, Säuger und Insekten) auszugehen. Ausgewiesene Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

**Auswirkungen des geplanten Vorhabens:**

Bei der Ausweisung der neuen Baurechtsflächen für das Allgemeine Wohngebiet ist zwar eine der geplanten Nutzung entsprechende erhöhte Versiegelung von unbefestigten Flächen zu erwarten. Da im Änderungsbereich jedoch keine schutzwürdigen Tiere und Pflanzen vorhanden sind, kann man davon ausgehen, dass die bestehende Flora und Fauna weitestgehend unberührt bleibt.

Das geplante Vorhaben konzentriert sich auf die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Durch die Neuversiegelung der Ackerflächen gehen zwar (potenzielle) Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren, die Eingriffe werden aber durch die vorgesehene Durchgrünung des Baugebietes minimiert. Zudem werden durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen neue und hinsichtlich ihrer Lebensraumeignung wertvolle Vegetationsstrukturen geschaffen, welche die Überbauung ausreichend kompensieren.

Betriebsbedingt ist mit einer geringen Zunahme stofflicher (z.B. Luftschadstoffe) bzw. nicht-stofflicher Emissionen (z.B. Lärm) zu rechnen, was bei Einhalten der rechtlichen Vorgaben sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen mit einer in der Folge insgesamt geringen Tierbesiedelung auch im Untersuchungsgebiet als untergeordnet zu werten ist.

Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut können als **gering** bewertet werden.

8.2.3 Schutzgut Boden**Bestand:**

Die Böden im Untersuchungsgebiet werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es bestehen Vorbelastungen durch die regelmäßige Bodenbearbeitung. Das Vorhandensein seltener Böden oder Böden mit besonderer Lebensraumfunktion kann ausgeschlossen werden. Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

**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 (GRZ = 0,35), Straßen und Zufahrten vormals unversiegelte Flächen dauerhaft versiegelt. Der Großteil dieser Flächen ist durch die landwirtschaftliche Nutzung zwar in Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Bodens bereits vorbelastet, die neue Nutzung bringt aber einen i. d. R. vollständigen Funktionsverlust des Bodens mit sich. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die möglichen Auswirkungen reduziert.

Die textlichen Festsetzungen schreiben zudem vor, Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Von einer **mittleren** Erheblichkeit ist auszugehen.

8.2.4 Schutzgut Wasser**Bestand:**

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Gebiet befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

Für den Geltungsbereich lagen keine Angaben zu Grundwasserflurabständen und zur Versickerungsfähigkeit des Bodens vor. In Bezug auf die Wasserqualität ist durch die intensive landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung ein Eintrag von Nährstoffen, Düngemitteln und Pestiziden ins Grundwasser nicht ganz auszuschließen.



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 (v. a. Verwendung durchlässiger Beläge) können diese Auswirkungen entschärft werden: Neben der Ermöglichung einer zumindest teilweisen Versickerung und damit auch Grundwasserneubildung wird die anfallende Abflussmenge insgesamt verringert sowie der Spitzenabfluss mengenmäßig reduziert und zeitlich verzögert.

Für den begrenzten Bereich des Planungsraumes entfällt in Zukunft der betriebsbedingte landwirtschaftliche Stoffeintrag ins Grundwasser, welcher aber durch die weiterhin agrarische Nutzung in der engeren und weiteren Umgebung keine erkennbare Entlastung für die Grundwasserqualität bringen dürfte.

Die Ausweisungen der neuen Baurechtsflächen haben keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Durch die großflächige Versickerung auf den nicht überbauten Flächen wird dem Naturhaushalt das Wasser direkt zugeführt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind von **geringer negativer** Erheblichkeit.

8.2.5 Schutzgut Luft / Klima

Bestand:

(Lokal-)Klima

Großklimatisch liegt das Baugebiet im wärmebegünstigten östlichen Bereich des Naturraumes „Hochflächen der Mittleren Frankenalb“ 081-A, innerhalb dessen insbesondere die Talzüge von u. a. Vils als Gebiete hervortreten, welche sich u. a. durch eine verlängerte Vegetationsperiode und einen früheren Frühlingsbeginn auszeichnen. Durch die Lage im Regenschatten der Frankenalb sind Nieder-



schlagsmengen zwischen 850 mm und 650 mm typisch, die jedoch nach Osten rasch auf 650 mm sinken.

Lokalklimatisch liegen für das Gebiet keine spezifischen Klimadaten vor. Zeitweise ist eine Belastung durch Pflanzenschutzmittel aus der landwirtschaftlichen Nutzung festzustellen. Der Änderungsbereich ist eine kleine Fläche ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen, da insbesondere hangabwärts bereits vorhandene Bebauung anschließt.

Lufthygiene

Durch die ca. 220 m entfernte BAB A 6 ist das Gebiet in Hinblick auf Luftschadstoffe bereits etwas vorbelastet.

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 hoher Flächenaufheizung am Tage und geringer Abkühlung in der Nacht kommen. Ferner werden sich durch die Errichtung von Baukörpern die horizontalen und vertikalen Luftaustauschprozesse in Folge der abnehmenden Winddurchgängigkeit gegenüber der offenen landwirtschaftlichen Flur ändern. Nicht zuletzt wird auch die Lebensraumfunktion der Luft beeinträchtigt (Irritationen, Schädigungen von Tieren). Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden diese Auswirkungen jedoch in ihrer Wirksamkeit reduziert (u. a. Pflanzgebote für nicht-überbaubare Flächen).

In Bezug auf die Lufthygiene (u. a. Schadstoffe) ist von einer Zunahme des Verkehrsaufkommens 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.

Insgesamt ist von einer **geringen** Erheblichkeit auszugehen.



8.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

Das Baugebiet schließt in Ebermannsdorf nördlich an bereits vorhandene Wohnbebauung an. Das in Richtung Siedlungsrand nach Süden leicht abfallenden Gelände mit seiner ackerbaulichen landwirtschaftlichen Nutzfläche, prägt das ländliche Ortsbild. Jedoch wirkt die Landschaft sehr ausgeräumt, eine Eingrünung der bestehenden Siedlungsränder fehlt.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens:

Die Ausbildung des künftigen Wohngebiets hat eine Bedeutung für das landschaftliche Erscheinungsbild, auch wenn die Fläche von Hauptverkehrswegen nicht, abgesehen von der entsprechenden Erschließungsstraße, einsehbar ist. Zudem fällt das Gelände in Richtung bestehender Siedlungsrand.

Durch das geplante Vorhaben sind keine Verluste wertvoller bzw. eigentümlicher Bestandteile der Landschaft zu erwarten.

Insgesamt wird sich das Landschaftsbild gegenüber der Ausgangssituation erheblich ändern: Die Einsehbarkeit des Geländes wird deutlich reduziert werden und an Stelle der landwirtschaftlichen Fläche wird in Zukunft Wohnbebauung das Bild dominieren. Eine verbindliche Durchgrünung der Bauflächen mindert die ansonsten eher negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Durch eine Anpassung der Baukörper an das charakteristische Ortsbild in der Höhenausprägung der Gebäude wird auch die Fernwirkung berücksichtigt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild können als **gering negative** Erheblichkeit beurteilt werden.

8.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Änderungsbereich sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter wie Boden- oder Baudenkmäler vorhanden.



8.2.8 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

Durch den Baubetrieb für das neue Wohngebiet werden diese Auswirkungen sich – zusätzlich zu den o. g. Beeinträchtigungen der übrigen Schutzgüter – auch auf die umliegenden Anwohner auswirken. Um die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, werden verschiedene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durchgeführt.

Insgesamt sind die baubedingten Auswirkungen **ohne Erheblichkeit**.

8.3 Wechselwirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind über die für die einzelnen Schutzgüter zu erwartenden Auswirkungen 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. Im B-Plan-Gebiet sind dabei folgende Auswirkungen auf bestehende Wechselwirkungen zu erwarten:

- über die durch die Anlage eines Baugebietes mit hohem Versiegelungsgrad zu erwartenden Beeinträchtigungen beim Schutzgut Boden sind auch negative Effekte in Bezug auf den Grundwasserhaushalt, das Lokalklima so wie 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 sind die Auswirkungen durch Wechselwirkungen **ohne Erheblichkeit**.

8.4 Prognose der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bliebe die aktuelle Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche erhalten. Die Defizite in Bezug auf die Lärmbelastung durch die angrenzenden Sportflächen wären weiterhin vorhanden, jedoch teilweise mit größerem räumlichen Abstand zu den Siedlungsbereichen.

Mit Ausnahme beim Schutzgut ‚Boden‘ sowie ‚Tiere und Pflanzen‘ hat sich gezeigt, dass bei Durchführung der Neubebauung keine erhebliche Verschlechterung der Umweltsituation eintritt. In einzelnen Bereichen ist durch die geplanten Durchgrünungsmaßnahmen sogar eine Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten.

8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

8.5.1 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 den B-Plan zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zuzuordnen:

- Anbindung der Bauflächen an bestehende Siedlungsstrukturen mit Wohnbebauung
- Bebauung von durch Lärmimmissionen bereits vorbelasteten Flächen.

Darüber hinaus sind bezogen auf die einzelnen Schutzgüter folgende Festsetzungen als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im B-Plan anzusehen:



Schutzgut Mensch

- Einhaltung aller Grenzwerte im Hinblick auf Luftschadstoffe und Lärm
- Einhaltung aller Sicherheitsbestimmungen
- Sparsamer Umgang mit Wasser, Energie und Material (Regenwassernutzung, baubiologische Optimierung)
- Abfallvermeidung und Wertstofftrennung (internes und externes Recycling)

Schutzgut Flora und Fauna

- Schutz der zu erhaltenden Vegetationsbestände vor baubedingten Einwirkungen
- Pflanzgebote und Pflegehinweise für die öffentlichen Grünflächen sowie für die nicht-überbaubaren privaten Grundstücksflächen (u. a. Mindestbepflanzung der Baugrundstücke) zur Schaffung neuen Lebensraumes für viele Tier- und Pflanzenarten
- Festsetzung von Ausführungsfristen, um eine zeitnahe Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen zu gewährleisten und um möglichst früh positive Effekte auf das Schutzgut zu erreichen

Schutzgut Boden

- Reduzierung des Versiegelungsgrades soweit möglich durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge zur Befestigung von Zufahrten, Parkplätzen und Wegen

Schutzgut Wasser

- Gewährleistung der Versickerungsfähigkeit der Freiflächen durch weitest mögliche Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Materialien zur Befestigung von Zufahrten, Parkplätzen und Wegen
- Versickerung von Niederschlagswasser auf nicht versiegelten Flächen

Schutzgut Klima/Luft

- Verbesserung des Lokalklimas durch die Anlage von Baumpflanzungen (Förderung der Verdunstung, vermindertes Aufheizen von Außenflächen)



- Verbesserung der Lufthygiene durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern als Sauerstoffproduzenten und CO₂-Verbrauchern
- Einhaltung der Grenzwerte der Leitlinie WHO (1987) und der Leitwerte für geruchsintensive Luftverunreinigungen (WHO 1987) sowie der TA Lärm und TA Luft (Prüfung durch Untere Immissionsschutzbehörde bei den Einzelgenehmigungen)

Schutzgut Landschaftsbild

- Anpassung der maximal zulässigen Gebäudehöhe an vorhandene Siedlungsstrukturen, um den Eingriff in das Landschaftsbild möglichst gering zu halten
- Landschaftliche Einbindung des Allgemeinen Wohngebiets durch Begrünungsmaßnahmen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Vermeidung von Beschädigungen in Folge des Baubetriebes (insbesondere im direkten Umfeld bestehender Bebauung).

8.5.2 Ermittlung Kompensationsbedarf und Maßnahmen zum Ausgleich

Der Kompensationsbedarf für den verbliebenen, unvermeidbaren Eingriff (ca. 1,81 ha) wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003) ermittelt. Die ökologische Bilanzierung wird nachfolgend tabellarisch dargestellt. Für weitere Informationen sei auf den Grünordnungsplan zum B-Plan verwiesen.

Tabelle 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

| Nutzungstyp | Wertkategorie | Eingriffstyp | gewählter Kompensationsfaktor | Eingriffsfläche (m ²) | Kompensationsbedarf (m ²) |
|--------------|------------------|--|-------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Acker | I (geringwertig) | B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) | 0,2 | ca. 18.100 | ca. 3.620 |
| Summe | | | | ca. 18.100 | ca. 3.620 |



Erläuterung

- **Nutzungstyp und Beeinträchtigungsintensität:**

Das künftige Eingriffsgebiet liegt auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker). In Bezug auf ihre Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume sind die Flächen damit als geringwertig einzustufen und der **Gebietskategorie I** zuzurechnen. Gleiches gilt für den Boden, welcher einer intensiven ackerbaulichen Nutzung unterliegt, sowie der Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild.

- **Eingriffsfläche:**

Der kompensationspflichtige Eingriff umfasst eine Fläche von insgesamt 18.100 m². Bei Wohngebietsflächen ist mit einer mittleren bis geringen Versiegelung und einem weniger intensiven Nutzungsgrad zu rechnen. Das Gebiet wird deshalb dem **Planungstyp B** „niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ zugeordnet.

- **Kompensationsfaktor und -bedarf:**

Der für die Errechnung des Kompensationsbedarfs erforderliche Faktor wird u. a. in Abhängigkeit von Qualität und Umfang der durchgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bestimmt.

Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 3.620 m².

Kompensationsfläche

Die erforderliche Kompensation wird auf einer externen, jedoch innerhalb des Gemeindegebiets liegenden Maßnahmenfläche abgegolten.

Kompensationsfläche K1 (2.690 m² x Faktor 1,5):

Ein ehemaliger intensiv genutzter Fischweiher mit Ufergehölzen verschiedener Arten sowie eutrophen Gras- und Krautfluren in den Randbereichen soll zu einem naturnahen Amphibienlaichgewässer umgebaut werden. Es soll künftig kein Fischbesatz mehr erfolgen, zur Verringerung des Nährstoffeintrags. Die Ufer werden abgeflacht durch ein Anfüllen bzw. eine Neumodellierung der



Dammbereiche (Böschungsneigung ca. 1:5). Die vorhandenen Ufergehölze bleiben weitestgehend erhalten, lediglich Nadelgehölze bzw. fremdländische Gehölze werden entfernt. Im Bereich offener Wurzeln wird auf eine Böschungsanfüllung verzichtet. Die gehölzfreien Ufer- und Randbereiche bleiben der Sukzession überlassen. Langfristig soll sich Verlandungsvegetation entwickeln.

Dem ermittelten Bedarf von 3.620 m² stehen damit genau 4.035 m² Kompensationsfläche gegenüber, womit der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt ausreichend ausgeglichen ist. Über die Kompensation von Eingriffen in das Landschaftsbild hinaus sind damit zusätzlich positive Effekte v. a. auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden sowie die menschliche Erholungseignung zu erwarten.

8.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Für die im Bebauungsplan dargestellten Festsetzungen sind 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. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind jeweils spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen (Straßen, Gebäude) durchzuführen. Zur Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen 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.

8.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Ebermannsdorf stellt einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet auf, um einer relativ großen Nachfrage nach Bauplätzen in der Gemeinde gerecht zu werden. Diese ist vor allem durch die geringe Entfernung zum Oberzentrum Amberg und die gute Anbindung



an die BAB A 6 bedingt. Der Flächennutzungsplan sieht in dem Bereich bisher lediglich Flächen für die Landwirtschaft vor. Es ist deshalb neben der B-Plan-Aufstellung gleichzeitig eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren notwendig, um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu entsprechen.

Das ca. 2,00 ha große Plangebiet schließt an ein bestehendes Wohngebiet am derzeitigen nördlichen Ortsrand von Ebermannsdorf an. Gegenwärtig wird der Geltungsbereich landwirtschaftlich genutzt.

Die Prüfung der Schutzgut bezogenen Auswirkungen ergab, dass neben negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Kleinklima und Sachgüter auch positive Effekte durch das Vorhaben zu erwarten sind. So sind durch Durchgrünungsmaßnahmen fördernde Einflüsse auf das Landschaftsbild des Gebietes zu erwarten oder zumindest nicht auszuschließen. Bei Durchführung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können die o. g. negativen Auswirkungen jedoch weitest möglich reduziert werden. Für die Schutzgüter Mensch (Lärm und Luftschadstoffe), Lufthygiene und Kulturgüter sind in deren Folge keine erheblichen (negativen) Einflüsse zu erwarten.

Die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen führen zu einem Kompensationsbedarf von 0,36 ha, welcher über die Umwandlung eines ehemals intensiv genutzten Fischweihers in ein naturnahes Amphibienlaichgewässer auf einer Fläche außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen wird.



9. Festsetzungen und Hinweise

9.1 Emissionen

Es wird daraus hingewiesen, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger der BAB A6 keine Ansprüche wegen Lärm oder anderen Einwirkungen und Emissionen aus dem Bestand und Betrieb dieser Straße geltend gemacht werden können.

Von den angrenzenden Sportanlagen können ggf. Lärm- oder andere Emissionen ausgehen. Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber den Betreibern des Sportplatzes oder der Gemeinde Ebermannsdorf keine Ansprüche wegen Lärm oder anderen Einwirkungen und Emissionen aus dem Bestand und Betrieb der o.g. Einrichtung geltend gemacht werden können.

Die Gemeinde Ebermannsdorf macht die Bauwerber ausdrücklich auf diese ortstypischen Umstände aufmerksam.

9.2 Immissionen

Für den Bebauungsplan „Sonnenfeld“ wurde die schalltechnische Untersuchung 4016.6/2011-AS vom 01.04.2011 vom Büro Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, angefertigt, um die Lärmimmissionen (Verkehrslärm, Sportlärm) an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können.

Das Plangebiet wird v.a. durch den Verkehrslärm der im Norden verlaufenden BAB A 6 geräuschbelastet. Am Tag (6⁰⁰ - 22⁰⁰ Uhr) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 um bis zu 3 dB(A) überschritten, in der Nacht (22⁰⁰ - 6⁰⁰ Uhr) um bis zu 8 dB(A).

Aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen für Verkehrslärm des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 sind im gesamten Baugebiet (Fassaden und Etagen s. Anlage 1.1 der schalltechnischen Untersuchung 4016.6/2011-AS vom 01.04.2011), bauliche und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Um die bestehende Sportanlage nicht in ihrer Nutzung einzuschränken bzw. weitergehend einzuschränken, dürfen an den, in der Grafik in der Anlage 2.1 der



schalltechnischen Untersuchung 4016.6/2011-AS vom 01.04.2011 rot markierten Fassaden/ Stockwerken der Parzellen 1-3 keine offenbaren Fenster von zur Tagzeit schützenswerten Räumen im Sinne der DIN 4109/11.89 situiert werden.

Auf die Festsetzungen im Bebauungsplan wird verwiesen.

9.3 Bodenversiegelung / Versickerung

In dem Baugebiet tragen, abgesehen von den geplanten Gebäuden, auch die befestigten Straßen, Wege und Grundstückszufahrten zur Bodenversiegelung bei. Hierbei wird nicht nur die Grundwasserneubildung verringert, sondern auch der Abfluss in die Gewässer verschärft.

Aus diesen Gründen sollen möglichst alle befestigten Flächen aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

Bei versickerungsfähigem Untergrund sollte das Niederschlagswasser über Sickeranlagen (Schächte, Gräben mit Schotter oder Kiesfüllung) dem Untergrund zugeführt werden.

Bei der Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser sind grundsätzlich das Merkblatt 4.4./20 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.01.2000, geändert mit Verordnung vom 11.09.2008) mit den dazu ergangenen Technischen Regeln (TRENGW vom 17.12.2008) zu beachten.

Es darf nur Niederschlagswasser abgeleitet werden. Dritte dürfen nicht beeinträchtigt werden, d.h., Versickerungsanlagen dürfen nicht unmittelbar an Grundstücksgrenzen angelegt werden.

9.4 Regenwassernutzung

Verbindlich vorgeschrieben ist das Errichten und Vorhalten einer Zisterne von mindestens 5 m³ Nutzvolumen.

Bei der Nutzung von Regenwassernutzungsanlagen (z.B. Toilettenspülung usw.) müssen diese seitens des Betreibers dem Gesundheitsamt angezeigt werden.

Es darf keine feste Verbindung zwischen Trink- und Brauchwasserinstallation vorhanden sein.



9.5 Regenerative Energien

Durch die freie Ausrichtung der Hauptfirstrichtung wird eine problemlose Nutzung von Solarenergie ermöglicht. Da hierfür oftmals relativ kleine Flächen ausreichen, können diese auch auf Nebengebäuden (Garagen) und Anbauten (Wintergärten, Balkonüberdachungen u. ä.) installiert werden.

Auf die Bestimmungen des § 3 EEWärmeG wird ausdrücklich hingewiesen.

9.6 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und müssen deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Amberg-Sulzbach oder dem Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.

9.7 Allgemeine Hinweise zur Gestaltung der Baugrundstücke

Einschließlich der bereits ausgeführten Festsetzungen und Empfehlungen sollten sich die künftigen Bauwerber an folgenden Gestaltungshinweisen orientieren:

Mit Rücksicht auf die Oberpfälzer Landschaft sollten die Baukörper hochrechteckige Grundrisse ohne wesentliche Vor- und Rücksprünge aufweisen (Energieeinsparung). Die Fassaden sollten als sog. Lochfassaden (= hochrechteckige Einzelbefensterung) ausgebildet werden.

Anbauten ordnen sich dem Hauptgebäude unter.

Verwendung von Baustoffen (Ziegel-Mauerwerk, Holz, Tonziegel, Putz, Glas), deren Herstellung, Benutzung und Entsorgung ökologisch unbedenklich ist.

Ortstypische, knappe Detailausbildung an Traufe und Ortgang mit Putzanschluss an Ziegel, keine Ortgangverblechung.



10. Befreiungen

Befreiungen von Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde vom Landratsamt Amberg-Sulzbach erteilt, wenn die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind. In diesem Fall ist dann ein normales, baurechtliches Verfahren erforderlich, die Genehmigungsfreistellung entfällt.

Aufgrund der klaren Vorgaben im Bebauungsplan sollte dies aber nur bei nachvollziehbaren Härtefällen in Anspruch genommen werden.



Bebauungsplan mit Grünordnung

Baugebiet „Sonnenfeld“ in Ebermannsdorf

Verfahren:

- 1) **Aufstellungsbeschluss** (§ 2 Abs. 1 BauGB)
am 19.04.2010 mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung
- 2) **Frühzeitige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit** (§ 3 Abs. 1 BauGB)
vom 05.04.2011 bis 04.05.2011
- 3) **Frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange**
(§ 4 Abs. 1 BauGB)
lt. Anschreiben vom 31.03.2011; Abgabeendtermin am 04.05.2011
- 4) **Billigungs- und Auslegungsbeschluss**
am 09.05.2011
- 5) **Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit** (§ 3 Abs. 2 BauGB)
vom 01.06.2011 bis 01.07.2011
- 6) **Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange**
(§ 4 Abs. 2 BauGB)
lt. Anschreiben vom 31.05.2011; Abgabeendtermin am 05.07.2011
- 7) **Satzungsbeschluss** (§ 10 Abs. 1 BauGB)
am 19.07.2011

8) **Schlussbekanntmachung – Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplans wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
vom bis zum BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ebermannsdorf, den

.....

Josef Gilch, 1. Bürgermeister