

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## NEUE MITTE EBERMANNSDORF



**Gemeinde Ebermannsdorf**  
Landkreis Amberg-Weizsach

**Begründung (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)  
mit Umweltbericht  
Vorentwurf – 11.07.2017**

**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>A</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
1	Anlass der Planung, Aufgabenstellung und Planungsrecht	4
2	Beschreibung des Planungsgebietes	4
3	Erschließung / Ver- und Entsorgung	8
4	Vorgaben übergeordneter Planungen	9
5	Lärmschutz	12
	<b>GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG</b>	<b>12</b>
<b>B</b>	<b>KONZEPTION UND ZIELE AUS STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTSPLANERISCHER SICHT</b>	<b>13</b>
	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>13</b>
1	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
2	Maß der baulichen Nutzung	14
3	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	15
4	Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	15
5	Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage	15
6	Anpflanzung von Bäumen sowie Bindungen die Erhaltung von Bäumen	15
7	Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen für den Ausgleich	15
	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>16</b>
1	Werbeanlagen	16
2	Stellplätze im Sondergebiet	17
	<b>HINWEISE</b>	<b>17</b>
1	Freiflächengestaltungsplan	17
2	Rechtsvorschriften	17
3	Oberbodenschutz	17
4	Denkmalschutz	18
	<b>EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>19</b>
1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	19

2	<b>Ermittlung des verbleibenden Kompensationsbedarfs .....</b>	<b>20</b>
3	<b>Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft .....</b>	<b>22</b>
<b>C</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>25</b>
1	<b>Einleitung.....</b>	<b>25</b>
2	<b>Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>27</b>
3	<b>Baubedingte Auswirkungen des Vorhabens.....</b>	<b>32</b>
4	<b>Wechselwirkungen .....</b>	<b>34</b>
5	<b>Prognose der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung.....</b>	<b>34</b>
6	<b>Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen</b>	<b>34</b>
7	<b>Standortalternativen und Reserveflächen.....</b>	<b>38</b>
8	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....</b>	<b>39</b>
9	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>39</b>
	<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>40</b>

#### **Anlagen:**

Bebauungsplan Übersichtslageplan	M 1: 20.000
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan	M 1: 1.000
Bebauungsplan Bestand und Eingriff	M 1: 2.000
Lageplan Externe Kompensationsflächen K1 und K2	unmaßstäblich
Externe Kompensationsfläche K1	M 1: 2.000
Externe Kompensationsfläche K2	M 1: 2.000
saP (Büro WaldLandGarten)	in Arbeit

## **A BEGRÜNDUNG**

### **1 Anlass der Planung, Aufgabenstellung und Planungsrecht**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ebermannsdorf hat am 11.07.2017 für das Gebiet „Neue Mitte Ebermannsdorf“ im Nordwesten des Ortsbereichs von Ebermannsdorf direkt angrenzend an die Hauptstraße und südlich der Grundschule die Ausweisung eines Sondergebiets (SO) mit zwei- bis dreigeschossiger Wohnbebauung, Einzelhandels- und Dienstleistungsgewerbe und einer Gemeinbedarfsfläche für die öffentliche Verwaltung (Bürgerhaus), sowie eine öffentliche Grünfläche mit Fuß- und Radwegen beschlossen. Im Bereich der Schule ist die Neugestaltung des Pausenhofes geplant.

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, womit ein wesentliches Ziel des Gemeindeentwicklungskonzepts aus dem Jahr 2016 (Planungsbüro Spindler, 92280 Kastl) umgesetzt wird.

Im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen als „Wald“ und „Gemeinbedarfsfläche“ und „Grünfläche“ dargestellt. Deshalb wird zugleich eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt. Gemäß Art. 3 BayNatSchG ist ein Grünordnungsplan als Bestandteil zum Bebauungsplan notwendig, worin die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen sind.

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 des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan 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 Beschreibung des Planungsgebietes**

Die neu überplante Fläche befindet sich im Nordwesten des Ortsbereichs von Ebermannsdorf, nördlich bis östlich der Hauptstraße auf einer Gesamtlänge von rund 420 Metern. Auf einer Länge von ca. 150 Metern ist diese in den Geltungsbereich eingeschlossen. Im Nordwesten grenzt das Planungsgebiet an die Grundschule und an die Bergstraße an. Der Rest des Geltungsbereichs wird von Wohnbebauung umschlossen.

Das Planungsgebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Bergstraße mit angrenzendem Wald, Gelände der Grundschule, des Kindergartens und Wohnbebauung.

Im Osten: Pferdekoppel mit Reitplatz und Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern

Im Süden: Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern, Hauptstraße

Im Westen: Hauptstraße und Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern

Entlang des Planungsgebiets wird auf einer Länge von ca. 150 Metern die Hauptstraße baulich verändert: es wird ein Gehweg angelegt. Die beiden neuen Gebäudekomplexe mit Innenhöfen sollen sowohl für Wohnnutzung als auch für Kleingewerbe und Dienstleister zur Verfügung stehen. Gebäude Nr. 5 (Gemeinbedarf) wird das neue Bürgerhaus für die Gemeindeverwaltung und soll u. a. auch die Gemeindebücherei beherbergen. Die Innenhöfe werden als teils private teils öffentliche Freiflächen genutzt (Parkplätze, Plätze und Grünflächen)

Durch ein Fuß- und Radwegenetz werden vor allem die nördlich und südlich angrenzenden Wohngebiete über die neu gestaltete öffentliche Grünfläche an die „Neue Mitte“ angebunden. Die Grünfläche (ehemaliger Wald) wird wieder mit raumwirksamen Großbäumen bestückt und aufgewertet, wodurch die Qualität für Erholungszwecke gesteigert wird.

### **Das Planungsgebiet enthält folgende Grundstücke:**

Flur-Nummer:

214 (TF), 214/13, 214/14, 259/63 (TF), 284, 293, 295, 297, 298, 299/14 (TF), 299/16 (TF), 299/17, 299/35, 299/36 und 299/38, Gemarkung Ebermannsdorf. Externe Kompensationsflächen: Flur-Nummer 33, Gmkg. Au sowie 196 (TF) und 197 (TF), Gmkg. Ebermannsdorf.

### **Größe:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne externe Ausgleichsflächen) umfasst eine Fläche von ca. 3,1 ha.

Die in Sondergebiet (SO) umgewidmeten Flächen umfassen rund 16.800 m<sup>2</sup>. Davon entfallen unter anderem ca. 1.230 m<sup>2</sup> auf die neue Gemeinbedarfsfläche (Bürgerhaus), ca. 6.480 m<sup>2</sup> auf zwei Gebäude mit Innenhöfen und Tiefgarage und eine öffentliche Platzfläche von ca. 2.815 m<sup>2</sup> als wesentliche Planungsinhalte. Etwa 7.450 m<sup>2</sup> im Bereich der ehemaligen Waldfläche werden als öffentliche Grünfläche gestaltet. Den Rest der Fläche macht die bereits bestehende Gemeinbedarfsfläche für die Schule aus.

Insgesamt entfallen im Geltungsbereich rund 12.600 m<sup>2</sup> auf Verkehrsflächen incl. Fuß- und Radwege sowie Parkplätze. Es sollen rund 865 Meter neue Fuß- und Radwegeverbindungen zu den angrenzenden Wohngebieten entstehen. Ca. 4.150 m<sup>2</sup> sind für die Nutzung als Parkplatz vorgesehen. Der Schulpausenhof mit rund 1.500 m<sup>2</sup> wird teils umgestaltet.

Kompensationsmaßnahmen werden vollständig auf externen Flächen durchgeführt und unter Pkt. 3 des Kapitels Eingriffsregelung genauer erläutert.

### **Höhenlage, Topographie:**

Die geplante „Neue Mitte“ Ebermannsdorfs befindet sich in einer Höhenlage von 410 bis 425 m ü NN. Das gesamte Gelände neigt sich mit ca. 6 % in Nord-Süd-Richtung.

### **Geologie, Böden:**

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.

### **(Lokal-)Klima:**

Großklimatisch herrscht im Baugebiet ein humides, mäßig raues 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 u. a. auch auf die Lufthygiene zuzuschreiben.

### **Derzeitige Nutzung:**

Neben der bestehenden Verkehrsfläche Hauptstraße und begleitendem Fußweg besteht knapp die Hälfte des Geltungsbereichs aus einem Waldstück bzw. Siedlungsgehölz mit überwiegendem Kiefernbestand. Dieser befindet sich in der Osthälfte des Planungsgebiets.

Westlich schließt sich Intensivgrünland an. Entlang der Hauptstraße verläuft ein ca. 10 Meter breiter und 140 Meter langer Gehölzstreifen. Der Pausenhof der Grundschule mit teils befestigten Flächen ist ebenfalls Teil des Planungsgebiets und befindet sich in der Nordwesthälfte.

Es gibt keine Verdachtsflächen bezüglich Altlasten.

### **Hydrologie und Wasserhaushalt:**

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

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

### **Bodendenkmäler:**

Im Bayerischen Denkmalatlas sind keine Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches verzeichnet.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG.

**Biotope und Schutzgebiete:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neue Mitte Ebermannsdorf“ liegen keine Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht. Ebenso sind keine amtlich kartierten Biotope 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.

**Bauliches Umfeld / Ortsbild:**

Das Baugebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsbereichs von Ebermannsdorf. Das Gebiet ist überwiegend umgeben von Wohnbebauung (WA) bestehend aus Einfamilienhäusern mit Hausgarten. Im Norden befinden sich die Gemeinbedarfseinrichtungen Grundschule mit Mehrzweckturnhalle und Kindergarten. Sie bilden mit der Bergstraße den nördlichen Ortsrand von Ebermannsdorf. Der größte Teil Ebermannsdorfs besteht aus Allgemeinem Wohngebiet. Lediglich ein schmaler Streifen auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstraße ist als dörfliches Mischgebiet ausgewiesen sowie der alte „Dorfkern“ im Süden mit landwirtschaftlichen Gehöften.

**Verkehrsrechtliches Anbauverbot:**

Da das künftige Baugebiet innerhalb der geschlossenen Ortschaft an einer Kreisstraße (AS 23) liegt, liegen keine Anbauverbote vor.

**Potentielle Natürliche Vegetation:**

Die potenzielle natürliche Vegetation (pnV) ist der Zustand der Vegetation, der in einem Gebiet vorherrschen würde, wenn sich die Vegetation bis zu ihrem Endzustand (Klimax) ohne weitere menschliche Beeinflussung entwickeln könnte.

Die vorherrschende pnV wäre die Gesellschaft des Waldmeister-Buchenwaldes im Komplex mit Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldgersten-Buchenwald, Zittergrasseggen-Stieleichen- oder Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; punktuell auch Seggen-Buchenwald. (LfU 2017).

### **3 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

#### **3.1 Verkehrserschließung**

Die Hauptverkehrsanbindung des geplanten Baugebiets ist über eine Zufahrt zur „Hauptstraße“ bzw. AS23 gewährleistet. Diese führt aus Nordwesten kommend in Richtung Südosten zentral durch den Siedlungsbereich von Ebermannsdorf. Sie stellt auch die Hauptanbindung Ebermannsdorfs in Richtung Nordwesten über die „Vilstalstraße“ bzw. St 2165 nach Amberg und zur Anschlussstelle der Autobahn A6 dar. In westlicher Richtung, etwa 3 km vom Ortsbereich entfernt, bindet die AS23 an die Bundesstraße B85 und wiederum an die A6 an.

Der Parkplatz im Nordwesten des Planungsgebiets wird über die Bergstraße am nördlichen Ortsrand, die jedoch ebenfalls auf die Hauptstraße mündet, erschlossen.

Als bauliche Maßnahme an der Hauptstraße ist ein durchgängiger Fuß- und Radweg ab Einmündung der Bergstraße bis hin zum bestehenden Gehweg auf der Seite des Planungsgebiets vorgesehen.

Eine innere Erschließung erfolgt durch befestigte Plätze und Umfahrten um die Gebäude.

Durch ein Fuß- und Radwegenetz in der neu zu gestaltenden Grünfläche werden die bestehenden Verbindungen entlang der Straßen vor allem in Richtung Osten ergänzt und attraktiv gestaltet. Damit wird die Verbindung aller Ortsteile mit der „Neuen Mitte“ gestärkt.

#### **3.2 Wasserversorgung**

Die Misch- und Sondergebiete werden an die bestehende Wasserversorgung der Gemeinde Ebermannsdorf angeschlossen. Das Wasserdargebot und die Druckverhältnisse erlauben einen problemlosen Anschluss des geplanten Baugebiets an die vorhandene Wasserversorgungsanlage.

#### **3.3 Abwasser**

Schmutzwasser wird der bestehenden Mischwasserkanalisation zugeleitet.

Niederschlagswässer sollen weitestgehend auf dem Baugrundstück zur Wiederverwendung gesammelt oder versickert werden. Hierbei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die entsprechenden technischen Regeln (TRENGW) zu beachten.

Wasser von Parkplätzen die direkt an eine Grünfläche angrenzen, können weitgehend in dieser breitflächig versickert bzw. über die Vegetation verdunstet werden. PKW-Stellplätze sollen in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Überläufe aus diesem Bereich werden dem Mischwasserkanal zugeleitet.

#### **3.4 Energieversorgung**

Die Stromversorgung des Baugebietes wird durch die Bayernwerk AG sichergestellt.

Sollte durch ein vorgezogenes Bauvorhaben, das vor Abschluss der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden soll, die Bereitstellung eines provisorischen Stromanschlusses notwendig werden, so sind die dadurch entstehenden Mehrkosten durch den Verursacher (Bauherrn) zu tragen.

### **3.5 Müllentsorgung**

Für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Amberg-Weizsachbach zuständig. Es gelten die landkreisspezifischen Regelungen zur Müllentsorgung.

## **4 Vorgaben übergeordneter Planungen**

### **4.1 Ziele und Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Bayern (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.“

## **4.2 Ziele und Vorgaben des Regionalplans Region Oberpfalz-Nord**

Der Regionalplan (RP) der Region „Oberpfalz Nord“ (REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ-NORD 2002 / 2009) weist für den Bereich des geplanten Bebauungsgebiets 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.“

### **4.3 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 einer Sondergebietsfläche 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 Ansiedelung von Dienstleistern (Ärzten) vorgesehen. In das neue Rathaus 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.

## **5 Lärmschutz**

Das Planungsgebiet ist nahezu vollständig von Wohnbebauung umgeben von der keine nennenswerte Lärmbelastung zu erwarten ist. Durch die Lage am nordwestlichen Ortsrand von Ebermannsdorf, ist jedoch eine gewisse Vorbelastung durch die in ca. 300 Metern Entfernung verlaufende Bundesautobahn A6 zu erwarten. Außerdem liegt das Planungsgebiet an der Haupterschließungsstraße (AS 23) des Ortsbereichs von Ebermannsdorf, was ebenfalls eine gewisse Vorbelastung durch Verkehrslärmemissionen bedingt.

## **GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG**

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 zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe festgesetzt.

Die Kompensationsmaßnahmen sollen außerhalb der geplanten Baumaßnahmen auf zwei externen Flächen umgesetzt werden: Zum einen ist die Umwandlung von Acker in extensives Grünland mit Anlage eines Streuobstbestandes und einer Hecke vorgesehen. Auf einer zweiten Ackerfläche soll ein Laubmischwald aus Eiche, Hainbuche und Tanne mit abgestuftem Waldrand entwickelt werden.

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

Ebenfalls sollen die nicht überbauten Grundstücksflächen begrünt werden. Hier sollen Pflanzungen von Großbäumen (Stammumfang mindestens 20/25) erfolgen.

## **B KONZEPTION UND ZIELE AUS STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTSPLANERISCHER SICHT**

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nummern: 214 (TF), 214/13, 214/14, 259/63 (TF), 284, 293, 295, 297, 298, 299/14 (TF), 299/16 (TF), 299/17 (TF), 299/35, 299/36 und 299/38, Gemarkung Ebermannsdorf. Externe Kompensationsflächen: Flur-Nummer 33, Gmkg. Au sowie 196 (TF) und 197 (TF), Gmkg. Ebermannsdorf.

#### **1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **1.1 SO Sondergebiet „Öffentliche Verwaltung, Handel, Büros, Wohnen“ (gemäß §11 Baunutzungsverordnung / BauNVO)**

Zulässig sind ausschließlich:

###### **Haus 1:**

UG: Keller und Tiefgaragen, Stellplätze, die dem Sondergebiet dienen,  
Nebenanlagen (gem. §14 BauNVO)

EG: Laden, Büro, Praxis

OG ( 1.-3.): Wohnungen

###### **Haus 2:**

UG: Keller und Tiefgaragen, Stellplätze, die dem Sondergebiet dienen,  
Nebenanlagen (gem. §14 BauNVO)

EG: Wohnungen

OG ( 1.-3.): Wohnungen

###### **Haus 3:**

UG: Keller und Tiefgaragen, Stellplätze, die dem Sondergebiet dienen,  
Nebenanlagen (gem. §14 BauNVO)

EG: Wohnungen

OG ( 1.-2.): Wohnungen

**Haus 4:**

- UG: Keller und Tiefgaragen, Stellplätze, die dem Sondergebiet dienen, Nebenanlagen (gem. §14 BauNVO)
- EG: Bank, Laden, Büro, Praxis, Café, Schank- und Speisewirtschaft
- OG ( 1.-3.): Laden, Büro, Praxis, Wohnungen

- Haus 5:** Öffentliche Verwaltung, Gemeindebücherei, Praxis, Büro

**Haus 6:**

- EG: Bank, Laden, Büro, Praxis, Café, Schank- und Speisewirtschaft
- OG ( 1.-3.): Laden, Büro, Praxis, Wohnungen

**Haus 7 + 8:**

- EG: Laden für Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie, Schank- und Speisewirtschaft, Nebenanlagen (gem. §14 BauNVO)
- OG ( 1.): Wohnungen, Nebenanlagen (gem. §14 BauNVO)

**2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****2.1 Grundflächenzahl (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)**

Für das Baugebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

**2.2 Geschossflächenzahl (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)**

Für das Baugebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt (gem. § 21a, Abs. 4, Nr. 3 BauNVO).

**2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)**

Für das Baugebiet wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen (OK max.) gemäß Planeintrag festgesetzt.

**Überschreitung der maximal zulässigen Höhe durch technische Aufbauten:**

Die festgelegte Höhe der baulichen Anlagen darf durch technische Aufbauten (insbesondere Aufzüge, Treppenhäuser, Entlüftungen) um maximal 2,0 m auf höchstens 10% des jeweiligen Hauses überschritten werden. Kamine sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

## 2.4 Dächer

Als Dachformen sind ausschließlich zugelassen:

Haus 1, 2, 3, 5, 7, 8: Satteldach bis 10°

Haus 4, 6: Satteldach 45° - 50°

### 3 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Im Sondergebiet ist ein vom Bauordnungsrecht (§ 6, Abs. 5 BayBO) abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 0,5 H zulässig.

### 4 Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Von der Lage des zeichnerisch festgesetzten, befestigten Fuß- und Radwegs innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage kann abgewichen werden.

### 5 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den öffentlichen Grünanlagen sind Einrichtungen zur Wasserrückhaltung und Wasserversickerung zulässig.

### 6 Anpflanzung von Bäumen sowie Bindungen die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

#### 6.1 Anpflanzung von Bäumen (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25a BauGB)

Von den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten kann im Einzelfall abgewichen werden. Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen, ausgefallene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

#### 6.2 Erhaltung von Bäumen (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Bäume im bestehenden Wald sollen, soweit sie nicht stören und standsicher sind, erhalten werden.

### 7 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen für den Ausgleich i. S. § 1a Abs. 3 BauGB (gem. § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB)

Zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe durch planungsrechtliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen in dem Baugebiet werden folgende Ausgleichsflächen und -maßnahmen zugeordnet:

Der Ausgleich erfolgt auf den extern gelegenen Flurstücken 196 (TF) und 197 (TF), Gemarkung Ebermannsdorf, sowie 33, Gemarkung Au. Es erfolgt die Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in Laubwald mit Waldmantel bzw. in einen Streuobstbestand mit Extensivwiese und Heckenstreifen.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **1 Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1,2 und Abs. 2 BayBO)**

#### **1.1 Allgemeine Regelungen zu Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und Baulinien errichtet werden. Bewegliche Werbeträger (z.B. sich drehende Werbeanlagen) und Werbeprojektionen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen (Blendwirkung, Durchfahrtshöhen).

#### **Leucht- und Akustikwerbung:**

Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem (Lichtstärke & Farbe) Licht sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig. Alle Arten von Werbeanlagen, die ihre Werbebotschaft akustisch in den öffentlichen Raum verbreiten, oder eine Werbebotschaft akustisch unterstützen, sind unzulässig.

#### **Fahnenmasten und Werbepylone:**

Fahnenmasten sind mit einer maximalen Höhe von 7,0 m ohne Galgen zu Werbezwecken zulässig. Die Fahnenmasten müssen in Gruppen zu mindestens 3 zusammengefasst werden. Werbepylone sind unzulässig.

#### **Fremdwerbung:**

Werbeanlagen auf Baugrundstücken sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

#### **1.2 Regelungen zur Anbringung von Werbeanlagen an Gebäudefassaden**

Für Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind Auskragungen von mehr als 0,5 m von der Fassadefläche unzulässig. Sie dürfen über die Traufabschlüsse und Oberkante von Gebäuden nicht hinausragen. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

Werbeanlagen, die die architektonischen Gliederungen eines Gebäudes überdecken oder überschneiden, sind unzulässig.

Fenster- und Schaufensterbeklebungen mit einem Beklebunganteil über 50 % der Fensterfläche sind unzulässig.

## **2 Stellplätze im Sondergebiet**

### **2.1 Anzahl zulässiger Kfz-Stellplätze (Art. 47 Abs. 2 BayBO)**

Im Sondergebiet kann die Zahl der notwendigen Stellplätze abweichend von der GaStellV ermittelt werden (Art. 47 Abs. 2 BayBO), sofern verkehrliche, wirtschaftspolitische oder städtebauliche Gründe dies erfordern oder zulassen. Dabei ist der Nachweis zu führen, dass für den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr eine ausreichende Zahl von Stellplätzen jederzeit gewährleistet ist. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich gestaffelter Mehrfachnutzung zulässig.

## **HINWEISE**

### **1 Freiflächengestaltungsplan**

Zu jedem Baugenehmigungsplan ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 / 1:200 mit Angaben zu Geländeänderungen, zur Flächengestaltung und zur Bepflanzung vorzulegen.

### **2 Rechtsvorschriften**

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen) können bei der plangebenden Gemeinde Ebermannsdorf, Schulstraße 8, 92263 Ebermannsdorf zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.

### **3 Oberbodenschutz**

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in geeigneten Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird ausdrücklich hingewiesen.

## 4 Denkmalschutz

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

### **Art. 8 Abs. 1 DSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

### **Art. 8 Abs. 2 DSchG:**

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

# EINGRIFFSREGELUNG

## 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 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.

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 Landschaftsbild 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

**2 Ermittlung des verbleibenden Kompensationsbedarfs**

Nach dem 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 durch geeignete Maßnahmen 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) in vier Schritten ermittelt.

**Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft**

mit Einstufung des Ausgangszustandes nach seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Gebiete geringer, mittlerer oder hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild; Kategorie I-III)

**Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung in Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild**

mit Einstufung des Planungszustandes nach der Eingriffsschwere (Gebiete mit niedrigem bis mittlerem und Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad; Typ A und B)

**Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Kompensationsflächen**

mit Ableitung der Beeinträchtigungsintensität aus den Schritten 1 und 2 (Felder A I bis B III)

**Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Kompensationsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB**

Hiernach errechnet sich der erforderliche Kompensationsumfang aus der Wertigkeit der betroffenen Bereiche für Naturhaushalt und Landschaftsbild und aus der vorgesehenen Eingriffsschwere unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen. In einem abschließenden Schritt werden die geeigneten Flächen und Maßnahmen für die erforderliche Kompensation ausgewählt.

#### Schritt 1:

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme erfolgt eine zusammenschauende und schutzgutübergreifende Bewertung des Ausgangszustandes. Gemäß dem Leitfaden des BAYSTMLU (2003) werden dabei gleich bedeutsame Flächen zusammengefasst und als Gebiete geringer bis hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I bis III) eingestuft.

Für einen Teil des Sondergebiets – Teil 1 (vgl. Plan Bestand und Eingriff) mit einem Bestand aus Intensivgrünland, wird demnach eine Einordnung in **Kategorie I** „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ getroffen.

Für das restliche Sondergebiet mit der Gemeinbedarfsfläche und die neugestaltete Grünfläche – Teil 2 besteht derzeit eine Nutzung als Siedlungsgehölz mit überwiegend einheimischen Arten. Damit wird das Gebiet zur **Kategorie II** „Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ eingeordnet.

#### Schritt 2:

Nach dem Leitfaden kann die Eingriffsschwere der Planung vom vorgesehenen Versiegelungsgrad abgeleitet werden, da insbesondere durch die Verbauung von Flächen nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren gehen. Die Beschreibung dieser Auswirkungen auf Natur und Landschaft wird überschlüssig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung – dargestellt als Grundflächenzahl (GRZ) –entwickelt (BAYSTMLU 2003).

Zur Berechnung der GRZ für das gesamte Baugebiet werden jeweils die Gebäudeflächen und die voll versiegelten Stellplatzflächen zusammengerechnet und ins Verhältnis zur gesamten Fläche des Geltungsbereichs gesetzt.

Nachdem die ermittelte und im Bebauungsplan festgesetzte GRZ größer als 0,35 ist, erfolgt nach dem Leitfaden eine einheitliche Einstufung in den Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“.

#### Schritt 3:

Hier erfolgt die Überlagerung der Gebiete aus Schritt 1, die aufgrund ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung in verschiedene Kategorien eingestuft wurden, mit den Gebieten aus Schritt 2, die nach ihrer Eingriffsschwere in verschiedene Typen eingestuft wurden.

Für die verschiedenen Eingriffsräume ergibt sich durch diese Überlagerung jeweils ein bestimmtes Feld, welchem im Leitfaden des BAYSTMLU (2003) eine Spanne von Kompensationsfaktoren zugeordnet wird, die wiederum für die Errechnung des Kompensationsflächenbedarfs entscheidend sind.

Für den westlichen Teil des Baugebiets (Teil 1) führt die Überlagerung der **Kategorie I** mit dem **Typ A** zu **Feld A I**, für welches bezüglich des Kompensationsfaktors eine Spanne von 0,3– 0,6 vorgesehen ist, aufgrund der hohen Versiegelung in diesem Feld zum höchsten Faktor von 0,6. Die Eingriffsfläche beläuft sich auf 9.748 m<sup>2</sup>, womit sich ein Kompensationsbedarf von 5.849 m<sup>2</sup> ergibt.

Für den östlichen Teil des Planungsgebiets (Teil 2), führt die Überlagerung der **Kategorie II** mit dem **Typ A** zu **Feld A II**, für welches bezüglich des Kompensationsfaktors eine Spanne von 0,8 – 1,0 vorgesehen ist.

Für die Eingriffsfläche von 15.289 m<sup>2</sup> wird der Faktor 1,0 angesetzt, womit sich ein Kompensationsbedarf von 15.289 m<sup>2</sup> ergibt.

Der gesamten Eingriffsfläche von 25.037 m<sup>2</sup> steht damit ein Bedarf an Kompensationsflächen von 21.138 m<sup>2</sup> 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)	9.748 m <sup>2</sup>	0,6	5.849 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>25.037 m<sup>2</sup></b>		
		<b>Kompensationsbedarf gesamt</b>				<b>21.138 m<sup>2</sup></b>

Hierauf aufbauend erfolgt mit der Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Kompensationsmaßnahmen der abschließende Schritt 4 innerhalb der Eingriffsregelung.

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

Aus der obenstehenden Berechnung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 21.138 m<sup>2</sup>.

Im direkten Umfeld der baulichen Maßnahmen stehen keine Flächen zur Kompensation der Eingriffe zur Verfügung. Der Ausgleich erfolgt daher extern auf von der Gemeinde Ebermannsdorf zur Verfügung gestellten Flächen.

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

Beschreibung Fläche	Gesamtfläche	Maßnahmen
<p><b>Kompensationsfläche K1:</b></p> <p><u>Flurlage:</u> 196 (TF) und 197 (TF), Gmkg. Ebermannsdorf</p> <p><u>Ausgangssituation:</u> Ackerfläche</p> <p><u>Entwicklungsziel:</u> Laubmischwald (Ei-HaiBu-Ta), Waldmantel</p>	10.028 m <sup>2</sup> (1,00 ha)	<p>Pflanzung und Entwicklung eines Laubmischwaldes aus 60 % Eiche, 15 % Hainbuche, 15 % Winter-Linde und 10% Elsbeere</p> <p>Pflanzung eines ca. 15 m breiten Waldmantels westlich, südlich und östlich des neu zu entwickelnden Laubmischwaldes (vgl. nachfolgende Artenliste)</p>
<p><b>Kompensationsfläche K2 :</b></p> <p><u>Flurlage:</u> 33, Gmkg. Au</p> <p><u>Ausgangssituation:</u> Ackerfläche</p> <p><u>Entwicklungsziel:</u> Streubstbestand auf extensiv genutztem Grünland, Hecke</p>	16.123 m <sup>2</sup> (1,61 ha)  (hiervon werden 11.110 m <sup>2</sup> dem Bau- gebiet „Neue Mitte Ebermannsdorf“ zu- geordnet, 5.013 m <sup>2</sup> werden ins kommu- nale Ökokonto ein- gebucht)	<p>Umwandlung des bestehenden Ackers in extensiv genutztes Grünland (zweimalige jährliche Mahd, 1. Mahd nicht vor 01.07., Abfuhr des Mähgutes; Verzicht auf Mulchen, Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinsatz)</p> <p>Neupflanzung von Obstbäumen und einer ca. 10 m breiten Hecke im Süden der Fläche (vgl. nachfolgende Artenlisten)</p>
<b>Gesamtkompensationsfläche:</b>	<b>26.151 m<sup>2</sup> (2,61 ha)</b>	

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

#### Artenliste Waldmantel auf K1 und Hecke auf K2:

Für den Waldmantel und die Heckenpflanzung 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*)

Artenliste Streuobstwiese auf K2:

Als geeignete Obstsorten für die Streuobstwiese 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‘

Mit o. g. Kompensationsflächen wird der in Kap. 2 der Eingriffsregelung ermittelte Kompensationsbedarf von 2,11 ha erfüllt. Die zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild können damit als ausreichend kompensiert gewertet werden. Der Kompensationsüberschuss von 0,5 ha wird ins Ökokonto der Gemeinde Ebermannsdorf eingebucht.

## **C UMWELTBERICHT**

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

### **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 Kompensationsmaßnahmen gemacht.

#### **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“ im Nordwesten des Ortsbereichs von Ebermannsdorf direkt angrenzend an die Hauptstraße und südlich der Grundschule die Ausweisung eines Sondergebiets mit zwei- bis dreigeschossiger Wohnbebauung, Einzelhandels- und Dienstleistungsgewerbe (SO), eine Gemeinbedarfsfläche für die öffentliche Verwaltung (Rathaus) sowie eine öffentliche Grünfläche mit Fuß- und Radwegen beschlossen. Im Bereich der Schule ist die Neugestaltung des Pausenhofes geplant.

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

Im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind Flächen als „Wald“ und „Gemeinbedarfsfläche“ und „Grünfläche“ dargestellt. Deshalb wird zugleich eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt. Gemäß Art. 3 BayNatSchG ist ein Grünordnungsplan als Bestandteil zum Bebauungsplan notwendig, worin die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen sind.

Insgesamt weist der Geltungsbereich des Bebauungsplan ohne die externen Ausgleichsflächen eine Größe von ca. 3,1 ha auf, darunter ca. 1,7 ha für das geplante Sondergebiet und ca. 0,7 ha für die geplante öffentliche Grünfläche.

Zur Kompensation der Eingriffe werden auf zwei externen Grundstücken Flächen und Maßnahmen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1 a Bau GB festgesetzt. Konkret wird eine Ackerfläche in eine extensiv genutzte Grünlandfläche mit Streuobstbestand und Hecke umgewandelt, auf einer weiteren Ackerfläche erfolgt die Entwicklung eines Laubmischwaldes mit Waldmantel.

## 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 Neubauflächen 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 eine im Parallelverfahren durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplanes den Erfordernissen der Planungen angepasst. Gemäß dieser Änderung enthält das Gebiet zukünftig die Sondergebietsfläche „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.

### 1.3 Berücksichtigung der Umweltziele und -belange

Durch die Ausweisung der Bauflächen auf einer noch unbebauten 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 einfügende 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.

Neben der Aufstellung des Bebauungsplans wird im Parallelverfahren eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan durchgeführt. Ein entsprechender Beschluss wurde am 11.07.2017 vom Gemeinderat gefasst.

## 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.

### 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 Sondergebieten können Beeinträchtigungen von Menschen durch Emissionen (Schall, Staub und Gerüche) sowie durch den Verlust von Potenzialen für die Erholungs- und Freizeitfunktion einhergehen.

#### **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 Unter-

wuchs relativ schlecht zugänglich ist. Eine nennenswerte Erholungsnutzung findet demnach im Gebiet nicht statt. Im nordöstliche Bereich des Planungsgebiets wird ein kleiner Teil der Waldfläche als Waldspielplatz durch den nahe gelegenen Kindergarten genutzt.

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

Mit der geplanten Nutzung als Sondergebiet 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.

## **2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

### **Bestand:**

Im Geltungsbereich liegen keine Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht. Ebenso sind keine amtlich kartierten Biotope 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 Sondergebiet 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 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.

### 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.

## 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.

## 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.

## **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) 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 erschlos-

sene 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.

## 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.

## 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 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 Sondergebieten 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.

## 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.

## 6 Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen

### 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

**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.

sieren. 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 Sondergebietes (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 9.748 m<sup>2</sup> ein Kompensationsbedarf von 5.849 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 25.037 m<sup>2</sup> steht damit ein Bedarf an 21.138 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)	9.748 m <sup>2</sup>	0,6	5.849 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>25.037 m<sup>2</sup></b>		
		<b>Kompensationsbedarf gesamt</b>				<b>21.138 m<sup>2</sup></b>

Im direkten Umfeld der baulichen Maßnahmen stehen keine Flächen zur Kompensation der Eingriffe zur Verfügung. Der Ausgleich erfolgt 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. Auf den westlich, südlich und östlich angrenzenden Flächen soll ein abgestufter Waldmantel mit ca. 15 m Breite ausgebildet werden (vgl. Plan Externe Kompensationsfläche K1).

#### 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 21.138 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 2,11 ha Kompensationsfläche zugeordnet. Der verbleibende Rest aus Fläche K2 von 5.013 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.

## 7 Standortalternativen und Reserveflächen

Das neue Sondergebiet 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 Sondergebiet 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.

## 8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Für die dargestellten Gebieteskategorien in der im Parallelverfahren durchgeführten 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

## 9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Ebermannsdorf stellt einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan auf, um ein Sondergebiet sowie öffentliche Grünflächen mit Fuß- und Radwegen auszuweisen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht in dem Bereich bisher keine Sondergebietsnutzung 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 Sondergebiet „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 eine Gemeinbedarfsfläche 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 des Bebauungsplanes (ohne externe Ausgleichsflächen) umfasst eine Fläche von ca. 3,1 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 21.138 m<sup>2</sup> (Eingriffsfläche gesamt: 25.037 m<sup>2</sup>), welcher auf zwei externen Kompensati-

onsflächen K1 und K2 umgesetzt wird. Auf den beiden bisher als Acker genutzten Flächen wird 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 21.138 m<sup>2</sup> dem Vorhaben Bebauungsplan „Neue Mitte Ebermannsdorf“ zugeordnet, der verbleibende Kompensationsüberschuss von 5.013 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-Informationssdienstes <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.

LfU 2012: Potentielle natürliche Vegetation Bayerns, Erläuterungen zur Übersichtskarte 1 : 500.000, Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Juli 2012.

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.

Aufgestellt: Amberg, 11.07.2017  
LÖSCH-Landschaftsarchitektur