

**Bebauungsplan (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)
der Gemeinde Ebermannsdorf**

Neue Mitte Ebermannsdorf

Anlage C Begründung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Ebermannsdorf „Neue Mitte Ebermannsdorf“

Inhalt

1. Planungsrechtliche Situation	3
2. Lage und Bestandssituation	7
3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung bzw. Änderung	8
4. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung.....	10
5. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes	14
5.1 Städtebauliche Vergleichswerte	14
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	15
5.3 Höhe baulicher Anlagen	15
5.4 Abstandsflächen.....	15
5.5 Verkehrstechnische Erschließung	15
5.6 Ver- und Entsorgung	16
5.7 Denkmalschutz.....	17
5.8 Brandschutz	17
5.9 Lärmschutz.....	17
6. Gestalterische Ziele der Grünordnung (redaktionelle Übernahme aus ursprünglichem Bebauungsplan)	18
7. Eingriffsregelung (redaktionelle Übernahme aus ursprünglichem Bebauungsplan)	18
8. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes.....	24

1. Planungsrechtliche Situation

Der Gemeinderat Ebermannsdorf hat in seiner Sitzung vom 28.02.2022 die Änderung des Bebauungsplanes „Neue Mitte Ebermannsdorf“ beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes „Neue Mitte Ebermannsdorf“ wird nach §13a BauGB – Einbeziehen von Innenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Demnach kann unter bestimmten Voraussetzungen u.a. auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und damit auch auf einen Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet werden.

Prüfung der Voraussetzungen Verfahren nach § 13a BauGB:

Formale Voraussetzungen

Formale Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB	Planung
a) Maßnahmen der Innenentwicklung	Der Geltungsbereich liegt als Freifläche umgrenzt von der bestehenden Bebauung. → Die Voraussetzung ist erfüllt.
b) Größe Grundfläche Gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB beträgt die Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m ² :	Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 26.607 m ² ; abzüglich öffentliche Verkehrsfläche ca. 3.100 m ² ; zulässige Grundfläche bei GRZ 0,80 -> 18.805 m ² und liegt damit unter der Schwellengröße von 20.000 m ² . → Die Voraussetzung ist erfüllt.

Anforderung Umweltverträglichkeitsprüfung

Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB	Planung
Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.	Vorhaben nach Anlage 1 UVPG Nr. 18 zum UVPG werden nicht begründet. Eine verpflichtende Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht erst ab einer Flächengröße von mehr als 20.000 m ³ . (Grundfläche) Der vorliegende Geltungsbereich umfasst ca. 18.805

	<p>m² Grundfläche</p> <p>→ Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.</p> <p>→ Die Voraussetzung ist erfüllt.</p>
--	--

Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten

Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahren nach § 13a BauGB	Planung
<p>Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (NATURA 2000-Gebiete).</p>	<p>Hiermit sind die nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG). Natura 2000 Gebiete sind durch die Ausweisung des Baugebiets nicht betroffen.</p> <p>Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden durch die Ausweisung des Baugebiets ebenfalls nicht berührt.</p> <p>Auch Biotope liegen weder im näheren noch im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs.</p> <p>→ Die Voraussetzung ist erfüllt.</p>

Berücksichtigung der weiteren Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a, c und d)

Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahren nach § 13a BauGB	Planung
<p>Die Prüfung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter sind keine Voraussetzung für die Durchführung des Verfahrens nach § 13b BauGB</p>	<p>Auf die Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter wird in der Begründung im Rahmen der Beschreibung der Belange des Umweltschutzes eingegangen.</p>

Berücksichtigung Bundesimmissionsschutzgesetz

Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahren nach § 13a BauGB	Planung
Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.	Für das Plangebiet sind keine raumbedeutsamen Planungen oder Maßnahmen bekannt, bei denen Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz BImSchG zu beachten sind. → Die Voraussetzung ist erfüllt.

Zusammenfassende Bewertung

Es sind alle Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB erfüllt.

Auf Grund dieses Verfahrens wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet. Auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit kann verzichtet werden.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von Ebermannsdorf bereits als Urbanes Gebiet „Neue Mitte Ebermannsdorf“, als Fläche für den Gemeinbedarf und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Die Art der Nutzung soll sich nicht ändern. Die Fläche für den Gemeinbedarf wird etwas angepasst. Da die Änderung jedoch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, muss der Flächennutzungsplan nicht im Parallelverfahren geändert werden, sondern wird redaktionell berichtigt.



LEGENDE:

Bestand Änderung







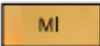



	Geltungsbereich der FNP-Änderung
	Urbanes Gebiet "Neue Mitte Ebermannsdorf"
	Allgemeines Wohngebiet
	Fläche für den Gemeinbedarf
	> Öffentliche Verwaltung (Teil des Urbanen Gebiets)
	> Schule
	Mischgebiet
	Wald
	öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage
	Eingrünung

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan

2. Lage und Bestandssituation

Die Gemeinde Ebermannsdorf liegt südöstlich von Amberg und stellt sich vor allem als Wohn-gemeinde dar. Der Umgriff des Bebauungsplanes ergibt sich aus der bereits bestehenden Bebauung und der bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein noch bestehender Lückenschluss geschlossen werden.

Das 26.607 m² große Plangebiet liegt im Nordwesten des Ortsbereichs von Ebermannsdorf und befindet sich zwischen bereits bestehenden Baugebieten. Nördlich bis östlich verläuft entlang des Geltungsbereichs die Hauptstraße auf einer Gesamtlänge von rund 420 Metern.

Bisherige Nutzung:

Knapp die Hälfte des Geltungsbereichs bestand aus einem Waldstück bzw. Siedlungsgehölz mit überwiegendem Kiefernbestand. Davon wurde bereits ein Teilbereich für die neue Planung gerodet. Derzeit liegt die Fläche brach. Der Bau des Rathauses und des Kindergartens wurde bereits in Form eines Bauantrages genehmigt. Mit dem Bau soll 2022 begonnen werden.

Das Planungsgebiet enthält folgende Grundstücke:

Das Plangebiet befindet sich auf der Flurnummer 293, 299/16, 299/17, 299/18, 299/19, 299/20 und 299/38 und Teilflächen der Flurnummern 299/14, 43/17 und 43/16 der Gemarkung Ebermannsdorf.

Topographie:

Das Gelände fällt von Norden nach Süden ab. Der Höhenunterschied beträgt ca. 15,0 m, was bei der Länge des Baugebietes einem Gefälle von ca. 6,0 % entspricht.

Der Umgriff des Bebauungsplanes definiert sich wie folgt:

- Im Norden befindet sich das Gelände der Grundschule, des Kindergartens und Wohnbebauung, dahinter die Bergstraße mit angrenzendem Wald
- Im Osten befindet sich eine Pferdekoppel mit Reitplatz und Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern
- Im Süden wird das Plangebiet durch die bestehende Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und die Hauptstraße eingegrenzt.
- Im Westen wird das Plangebiet ebenfalls durch die bestehende Bebauung und die Hauptstraße eingegrenzt.



Abbildung 2: Luftbild mit überlagertem Geltungsbereich der Gemeinde Ebermannsdorf

Die Standortentscheidung begründet sich insbesondere durch:

- Anbindung an bestehende umliegende Siedlungseinheiten.
- Überplanung einer noch bestehenden Baulücke
- Die nahe gelegene Schule und Kindergarten
- Der Schaffung einer neuen Ortsmitte durch die Planung.
- Die sinnvolle Abrundung der bestehenden Bebauung
- Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung bzw. Änderung

3.1. Ausgangssituation:

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Neue Mitte Ebermannsdorf“ vom 08.01.2019 (Satzungsbeschluss am 27.11.2018) stellt die zum Zeitpunkt der Aufstellung aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen dar.

Wichtigster Funktionsbereich der damaligen Planung ist eine große, als zukünftiger Markt- und Gemeindeplatz fungierende Zentralfläche, welche städtebaulich durch Baulinien im

Nordwesten (Haus 1 und Haus 4), sowie im Südosten (Haus 6 und Haus 7) eingefasst wird, während sie durch festgesetzte Baugrenzen im Nordosten freigehalten wird (Haus 5).

Im Nordwesten des Zentralplatzes findet sich ein durch Baulinien- und Baugrenzen festgesetztes Gebäudearrangement (Häuser 1 bis 4) mit angestrebtem Innenhofcharakter und mit einer festgesetzten Nutzung als urbanes Gebiet.

Im Südwesten findet sich, konzeptionell spiegelbildlich, lediglich in den Geometrien anders dargestellt ein ähnlicher Gebäudekomplex als urbanes Gebiet (Häuser 6 bis 8), welcher sich aber nach Süden zur Hauptstraße hin öffnet und somit eine Vorhaltung von Stellplatzflächen darstellt.

Um diesen zweiten Komplex herum ist eine Erschließungsstraße dargestellt, welche in einem öffentlichen Parkplatz im Nordosten mündet.

Der nördlichste Bereich des Geltungsbereiches stellt einen Waldspielplatz dar. Etwas südlich hiervon, nördlich vom neuen Zentralbereich gelegen, findet sich das Haus 5, welches als Gemeinbedarfsfläche dargestellt ist und konzeptionell für das neue Rathaus vorgesehen wurde.

3.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die bauliche Umsetzung der geplanten Darstellungen durch die Gemeinde Ebermannsdorf wird proaktiv vorangetrieben, muss jedoch mittlerweile an den aktuellen Bedürfnisstand der Gemeinde, sowie die wirtschaftliche und marktgängige Umsetzbarkeit angepasst werden.

Um eine geordnete städtebauliche Situation auch unter der geänderten Einflussosphäre sicherzustellen, wurde seitens der Verwaltung beschlossen dies vollumfänglich durch eine Bebauungsplanänderung abzubilden, die die Grundsätze der ursprünglichen Planung aufnimmt und auf den heutigen Erkenntnis- und Anforderungsstand fortschreibt.

Es zeichnen sich im Wesentlichen drei Hauptänderungsbereiche ab, welche sich wie folgt beschreiben lassen.

Das im Norden dargestellte Gemeinbedarfsgebiet ist zwischenzeitlich überplant und wird neben der ursprünglichen Konzeption als Standort des Neuen Rathauses zusätzlich auch einen baulich- integrierten Kindergarten umfassen. Hierdurch wird den sich ändernden Anforderungsprofilen an die Gemeinde vollumfänglich Rechnung getragen und dennoch, durch die verbundene Bauweise, Synergien gehoben, die sich positiv auf Baukosten und Flächenbedarf auswirken. Während die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche diese Doppelnutzung bereits ermöglichen würde, müssen die dargestellten Baugrenzen der neuen Gebäudekubatur angepasst werden, ohne den städtebaulichen Gesamtkonzept zu widersprechen.

Im Nordwesten des Geltungsbereiches werden die dargestellten Häuser 1 bis 4 aufgelöst und so abgeändert, dass sie eine wirtschaftliche und marktgängige Projektierung der Flächen

ermöglichen, ohne die zentralen städtebaulichen Ziele zu verwässern. So bleibt die Darstellung als urbanes Gebiet ebenso erhalten, wie die Anforderung, den neuen Zentralbereich über Baulinien städtebaulich abzugrenzen. Durch die neue Planung wird sogar der Platzcharakter aufgewertet, da die bisher durch die abweichende Baulinie zwischen Haus 3 und Haus 4 hineinragende Bebauung aufgelöst wird und einen ungestörten westlichen Abschluss des Zentralbereiches ermöglicht. Die weiteren Baugrenzen und – Linien indes, werden an die Planungen des externen Projektentwicklers angepasst, ohne grundsätzliche städtebauliche Konzepte zu verwerfen.

Schließlich wird der- bis dato noch keiner Umsetzung zufühbare- südöstliche Bereich mit den vorgenannten Änderungen harmonisiert und eine städtebaulich gleichwertige Darstellung gefunden, die jedoch eine maximale Projektausgestaltung offen lässt, was der aktuellen noch fehlenden Umsetzungsstrategie geschuldet ist.

4. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

4.1 Ziele und Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Bayern

Mit der geplanten Baugebietsausweisung verfolgt die Gemeinde unter anderem folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

Das Gemeindegebiet Ebermannsdorf 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 die bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.“

„1.2.1 (Z) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.“

„(G) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, zu beachten.“

„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 sind folgende Aussagen des LEP zur Siedlungsstruktur (3) zu beachten:

„3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“

„(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

„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

Entsprechend des Regionalplans der Region Oberpfalz-Nord (6) liegt die Gemeinde Ebermannsdorf im Stadt- und Umlandbereich Amberg/Sulzbach-Rosenberg. Zudem liegt die Gemeinde an der überregionalen Entwicklungsachse Schwandorf (Richtung Cham) – Amberg (Richtung Lauf an der Pegnitz). Ebermannsdorf liegt im ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Der Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord weist für den Bereich des geplanten Gebietes keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete aus.



Abbildung 1: Auszug Regionalplan Oberpfalz-Nord (6) Raumstruktur

b) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Aktuelle Festlegungen gem. LEP 2018 s. https://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Dokumente_und_Cover/Instrumente/LEP_Lesefassung_2018/LEP_Stand_2018_Anhang_2_-_Strukturkarte.pdf

	Grenze der Region
	Ländlicher Raum
	Allgemeiner ländlicher Raum
	Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll
	Stadt- und Umlandbereiche Amberg/Sulzbach-Rosenberg sowie Weiden i.d.OPf.
	Oberzentrum
	Mittelzentrum
	Mögliches Mittelzentrum
Zentrale Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet	
	Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung

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

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 eines Urbanen Gebiets wird die Möglichkeit gegeben, durch die Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben das Angebot zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln und Grundgütern zu erhöhen. Es ist die Ansiedlung von Dienstleistern (Ärzten) vorgesehen. In das neue Bürgerhaus wird unter anderem die Gemeindebücherei integriert. Durch die mehrgeschossige 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.

Ein wichtiges Ziel der Neuen Mitte ist es, auf die Folgen des demographischen Wandels zu reagieren. Gemäß den Prognosen des „Demographie-Spiegels für Bayern – Gemeinde Ebermannsdorf“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung wird sich für den Prognosezeitraum von 2014 bis 2028 bei einer insgesamt leicht zurückgehenden Gesamtbevölkerung (-10 %) der Anteil der Altersgruppe „65 oder älter“ von 18% auf 27% erhöhen. Dieser Entwicklung wird unter anderem durch die Schaffung von seniorenrechtlichem Wohnen, der Verbesserung der Nahversorgung und der Ansiedlung von Arztpraxen Rechnung getragen.

5. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes: 2,6607 ha

Netto – Baulandfläche: 2,6607 ha

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als „Urbanes Gebiet“ ausgewiesen.

Das Urbane Gebiet sieht den Nutzungsmix zwischen Wohnen, sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, vor. Die Nutzungsmischung muss hier nicht gleichgewichtig sein.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf die in der BauNVO höchstzulässigen Grund- und Geschößflächenzahlen festgelegt.

Damit wird, über das rechtliche Minimum hinaus, derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und seine Durchgrünung notwendig ist.

5.3 Höhe baulicher Anlagen

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

5.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen richten sich nach der Bayerischen Bauordnung.

Zwischen den Gebäuden 1 und 2 wird eine abweichende Tiefe der Abstandsflächen notwendig. Aufgrund der Tiefgarage und Bildung einer städtebaulichen Achse werden diese notwendig. Deshalb wird hier eine abweichende Abstandsflächentiefe von 0,2 H festgesetzt.

Der Brandschutz ist zu berücksichtigen.

5.5 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ändert sich zur ursprünglichen Planung nicht. 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 Autobahnanschlussstelle A6 dar. In westlicher Richtung, etwa 3 km vom Ortsbereich entfernt, bindet die AS23 an die Bundesstraße B85 und wiederum an die A6 an.

Als bauliche Maßnahme an der Hauptstraße ist ein durchgängiger Fuß- und Radweg ab Einmündung der Bergstraße bis hin zum bestehenden Gehweg Nähe der Einmündung Waldstraße vorgesehen.

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

5.6 Ver- und Entsorgung

Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden bzw. lassen sich problemlos anbinden.

Wasserversorgung:

An der geplanten Wasserversorgung wird nichts geändert. Das urbane Gebiet wird an die bestehende Wasserversorgung der Gemeinde Ebermannsdorf angeschlossen.

Abwasserbeseitigung:

An der ursprünglich geplanten Abwasserbeseitigung wird nichts geändert. Schmutzwasser wird der bestehenden Mischwasserkanalisation zugeleitet.

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

Das anfallende Niederschlagswasser von Parkplätzen die direkt an eine Grünfläche angrenzen, kann weitestgehend breitflächig versickert bzw. über die Vegetation verdunstet werden. PKW-Stellplätze sollen in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Notüberläufe aus diesem Bereich werden dem Mischwasserkanal zugeleitet.

Müllbeseitigung:

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist durch private Abfuhrunternehmen und Beseitigung auf Landkreisebene gewährleistet.

Energieversorgung:

Die Versorgung mit Strom ist durch Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG gesichert. 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.

Telekommunikation:

Der Planungsbereich kann an vorhandene bzw. neu herzustellende Telekommunikationsanlagen angebunden werden.

Verkehrsanbindung:

Bezüglich des ÖPNV wird die nördlich der Hauptstraße gelegene Haltestelle in die Neue Mitte verlegt und baulich aufgewertet. Es erfolgt eine barrierefreie Ausgestaltung. Die Haltestelle wird zukünftig eine stärkere Bedeutung für den innerörtlichen Nahverkehr bekommen, da sie die Möglichkeit bietet, vom unteren Dorf mit dem Bus in die Neue Mitte zu fahren.

5.7 Denkmalschutz

Entsprechend dem bayerischen Denkmalatlas besteht für den Planungsbereich keine Denkmalvermutung.

Für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht entsprechend Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dennoch eine Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

5.8 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundsatz für das vorgesehene Plangebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt durch Anschluss des Baugebietes an die „Zentrale Wasserversorgung“ der Gemeinde Ebermannsdorf. Durch die Neuordnung der Druckerhöhungsanlage kann der Bedarf sichergestellt werden.

Anzahl und Standorte der Hydranten werden in der Erschließungsplanung abgestimmt.

Auf die Dimensionierung der Wasserversorgung, auch unter dem Gesichtspunkt der ausreichenden Löschwasserversorgung wird geachtet.

5.9 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 Haupteinfahrtsstraße (AS 23) des Ortsbereichs von Ebermannsdorf, was ebenfalls eine gewisse Vorbelastung durch Verkehrslärmemissionen bedingt.

Durch das Büro hock farny ingenieure wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

6. Gestalterische Ziele der Grünordnung (redaktionelle Übernahme aus ursprünglichem Bebauungsplan)

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 Bay-NatSchG 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 werden bzw. wurden außerhalb der geplanten Baumaßnahmen auf zwei externen Flächen umgesetzt: Zum einen ist die Umwandlung von Acker in extensives Grünland mit Anlage eines Streuobstbestandes und einer Hecke vorgesehen. Auf einer zweiten Ackerfläche wurde bereits ein Laubmischwald aus Eiche, Hainbuche und Tanne mit abgestuftem Waldrand angelegt.

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.

7. Eingriffsregelung (redaktionelle Übernahme aus ursprünglichem Bebauungsplan)

7.1 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 mischgebietspezifischer 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 CO₂-Verbraucher

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Neue Mitte Ebermannsdorf“ Begründung mit Umweltbericht

Seite 21

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

7.2 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.

<p>Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft</p>
<p>mit Einstufung des Ausgangszustandes nach seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Gebiete geringer, mittlerer oder hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild; Kategorie I-III)</p>
<p>Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung in Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild</p>
<p>mit Einstufung des Planungszustandes nach der Eingriffsschwere (Gebiete mit niedrigem bis mittlerem und Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad; Typ A und B)</p>
<p>Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Kompensationsflächen</p>
<p>mit Ableitung der Beeinträchtigungsintensität aus den Schritten 1 und 2 (Felder A I bis B III)</p>
<p>Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Kompensationsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB</p>

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 Urbanen Gebiets – 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 Urbane Gebiet 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 überschlägig 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 7.833 m², womit sich ein Kompensationsbedarf von 4.700 m² 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 m² wird der Faktor 1,0 angesetzt, womit sich ein Kompensationsbedarf von 15.289 m² ergibt.

Der gesamten Eingriffsfläche von 23.122 m² steht damit ein Bedarf an Kompensationsflächen von 19.989 m² 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

Nutzungstyp Planung	Bestand	Gebietskategorie	Eingriffstyp	Eingriffsfläche	Komp.faktor	Kompensationsbedarf
Teil 1	Intensivgrünland	I (geringe Bedeutung)	A (Nutzungsgrad hoch)	7.833 m ²	0,6	4.700 m ²
Teil 2	Siedlungsgehölz mit überwiegend einheimischen Arten	II (mittlere Bedeutung)	A (Nutzungsgrad hoch)	15.289 m ²	1,0	15.289 m ²

Eingriffsfläche gesamt	23.122 m²					
Kompensationsbedarf gesamt	19.989 m²					

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

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

Aus der obenstehenden Berechnung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 19.989 m². Im direkten Umfeld der baulichen Maßnahmen stehen keine Flächen zur Kompensation der Eingriffe zur Verfügung. Der Ausgleich erfolgt bzw. erfolgte daher extern auf von der Gemeinde Ebermannsdorf zur Verfügung gestellten Flächen.

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen bzw. wurden bereits durchgeführt:

Beschreibung Fläche	Gesamtfläche	Maßnahmen
Kompensationsfläche K1: Flurlage: 196 (TF) und 197 (TF), Gmkg. Ebermannsdorf Ausgangssituation: Ackerfläche Entwicklungsziel: Laubmischwald (Ei-HaiBu-Ta), Waldmantel	10.028 m ² (1,00 ha)	Pflanzung und Entwicklung eines Laubmischwaldes aus 60 % Eiche, 15 % Hainbuche, 15 % Winter-Linde und 10% Elsbeere Pflanzung eines ca. 15 m breiten Waldmantels westlich, südlich und östlich des neu zu entwickelnden Laubmischwaldes (vgl. nach folgende Artenliste)
Kompensationsfläche K2 : Flurlage: 33, Gmkg. Au Ausgangssituation: Ackerfläche Entwicklungsziel: Streuobstbestand auf extensiv genutztem Grünland, Hecke	16.123 m ² (1,61 ha) (hiervon werden 11.110 m ² dem Baugebiet „Neue Mitte Ebermannsdorf“ zugeordnet, 5.013 m ² werden ins kommunale	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) Neupflanzung von Obstbäumen und einer ca. 10 m breiten Hecke im Süden der Fläche (vgl. nachfolgende Artenlisten)

	Ökokonto eingebucht)	
Gesamtkompensationsfläche:	26.151 m² (2,61 ha)	

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:	
Zwetschge: ,Königin Viktoria', ,Hauszwetschge'	
Kirsche:	,Regina', ,Kordia'

Mit o. g. Kompensationsflächen wird der in Kap. 2 der Eingriffsregelung ermittelte Kompensationsbedarf von 2,00 ha erfüllt. Die zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild können damit als ausreichend kompensiert gewertet werden. Der Kompensationsüberschuss von 0,6 ha wird ins Ökokonto der Gemeinde Ebermannsdorf eingebucht.

8. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Besitz eines Privat-Investors.

Zur Sicherung der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Realisierung des Neubaugebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages vorgesehen.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist deshalb mit einer zügigen Bebauung zu rechnen.

Aufgestellt: Ebermannsdorf,

Fassung vom 30.05.2022

Preihsl und Schwan

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld



.....
Fabian Biersack, Dipl.Ing (FH)

Der Gemeinderat hat am die obige Begründung vomin der Fassung vom 30.05.2022 zum Bebauungsplan „Neue Mitte Ebermannsdorf“ vom in der Fassung vom 30.05.2022 beschlossen.

Ebermannsdorf, den

GEMEINDE EBERMANNSDORF

Erich Meidinger

1. Bürgermeister