

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach §13b BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA) „Barbarafeld“

Begründung

Gemeinde Ebermannsdorf

Landkreis Amberg-Sulzbach
Schulstraße 8, 92263 Ebermannsdorf



Entwurf: 19.07.2021

Endfassung: 11.10.2021

896 //

Entwurfsverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

Telefon: +49(0)9661/1047-0



Inhaltsverzeichnis

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung	4
B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	4
1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen	4
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen/Verfahren	6
3. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen.....	7
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	7
3.2 Regionalplan (RP)	8
3.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan	10
C) Beschreibung des Planungsgebiets	11
1. Geltungsbereich / Größe	11
2. Verkehrsanbindung/Lage	12
3. Topographie / Nutzung	12
4. Baugrund und Bodenverhältnisse.....	13
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung	14
5.1 Verkehrserschließung	14
5.2 Abfallwirtschaft.....	14
5.3 Wasser/Löschwasser.....	15
5.4 Abwasserbeseitigung	15
5.5 Niederschlagswasser.....	15
5.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.....	16
5.7 Strom	16
5.8 Telekommunikation.....	16
5.9 Fernwärmeanschluss.....	16
6. Grundwasser	16
7. Klima.....	17
8. Naturraum	17
9. Biotoptypen	18
10. Altlasten.....	18
11. Wasserwirtschaft.....	18
12. Denkmalpflege	19
13. Orts- und Landschaftsbild, Erholung	19
14. Immissionsschutz	19
15. Schutzobjekte/-gebiete	19

16. Standort-Alternativenprüfung	20
17. Bedarfsermittlung	20
D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht ...	22
1. Art der baulichen Nutzung	22
2. Maß der baulichen Nutzung	22
3. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise	22
4. Baugestaltung, Hauptgebäude	23
5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	23
6. Verkehrsflächen	24
7. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände	24
8. Festsetzungen zur Grünordnung	25
9. Einfriedungen	25
10. Gestaltung des Geländes	25
11. Entwässerung	26
12. Entwässerung in den Kanal	26
13. PV-Pflicht	26
14. Schallschutz	26
15. Textliche Hinweise	26
16. Städtebauliches Konzept	27
17. Grünordnerisches Konzept	27
18. Artenschutz	27
19. Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter	28
20. Eingriffs- und Ausgleichsregelung	33
F) Quellen	34
G) Impressum	35

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung

Die Gemeinde Ebermannsdorf hat den Beschluss zur Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplans „Barbarafeld“ zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach §13b BauGB gefasst.

Mit dem vorliegenden Bauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnbauung im Westen von Ebermannsdorf geschaffen.

Es wird dem städtebaulichen Ziel, Lücken in der bestehenden Bauung aufzufüllen, Rechnung getragen.

Die Gemeinde Ebermannsdorf verfügt über Nachfragen an Bauparzellen, u.a. auch für den Hauptort Ebermannsdorf. Zugleich sind keine frei verfügbaren Bauparzellen im Ort vorhanden. Mit der Ausweisung des Baugebiets werden Bauparzellen auf einer Fläche geschaffen, die von bestehenden Wohnsiedlungen umgeben ist. Damit wird die Nachverdichtung und die Abrundung des Bestandes gefördert.

Diese Art der Nachnutzung ist auf Grund der Verringerung der Zersiedlung der Landschaft und der Verringerung des Flächenverbrauchs vor Ausweisung von neuen Baugebieten außerhalb der vorhandenen Bauung am Ortsrand zu bevorzugen.

Die Gemeinde Ebermannsdorf trägt damit Vorsorge für die weitere Entwicklung des Ortes unter Beachtung der Ziele der Raumordnung.

B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
BauVorIV	Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen - Bauvorlagenverordnung - in der Fassung vom 10.11.2007 (GVBl. S. 792), zuletzt geändert durch § 5 der Verordnung vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).
BayBO	Bayerische Bauordnung 2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz) vom 23.02.1999 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020 (GVBl. S. 640)
BayDSchG	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Bayerisches Denkmalschutzgesetz - in der Fassung vom 25.06.1973 (BayRS IV S. 354),

zuletzt geändert durch § 1 Abs. 255 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).

- BayNatSchG Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz - in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 598).
- BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- GaStellV Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze - Garagen- und Stellplatzverordnung - in der Fassung vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694).
- NWFreiV Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286).
- PlanZV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- TRENGW Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 17.12.2008 (AllMBl 1/2009, S. 4).
- TrinkwV Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch - Trinkwasserverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt geändert durch Art. 99 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung der Gemeinde Ebermannsdorf eingesehen werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen/Verfahren

Die Ausweisung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt entsprechend §13b BauGB im beschleunigten Verfahren. Das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB kann für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne de §13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000m² angewendet werden. Die Grundfläche des Barbarafeldes beträgt 8.315m².

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13b BauGB kann auf eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden.

Dennoch ist entsprechend §13a Abs. 1 Satz 4 die Ermittlung erheblicher Umweltbelange erforderlich, um auszuschließen, dass „durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen“.

Beeinträchtigungen von Schutzgütern gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind jedoch nicht zu erwarten.

Von den frühzeitigen Beteiligungsschritten gem. §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

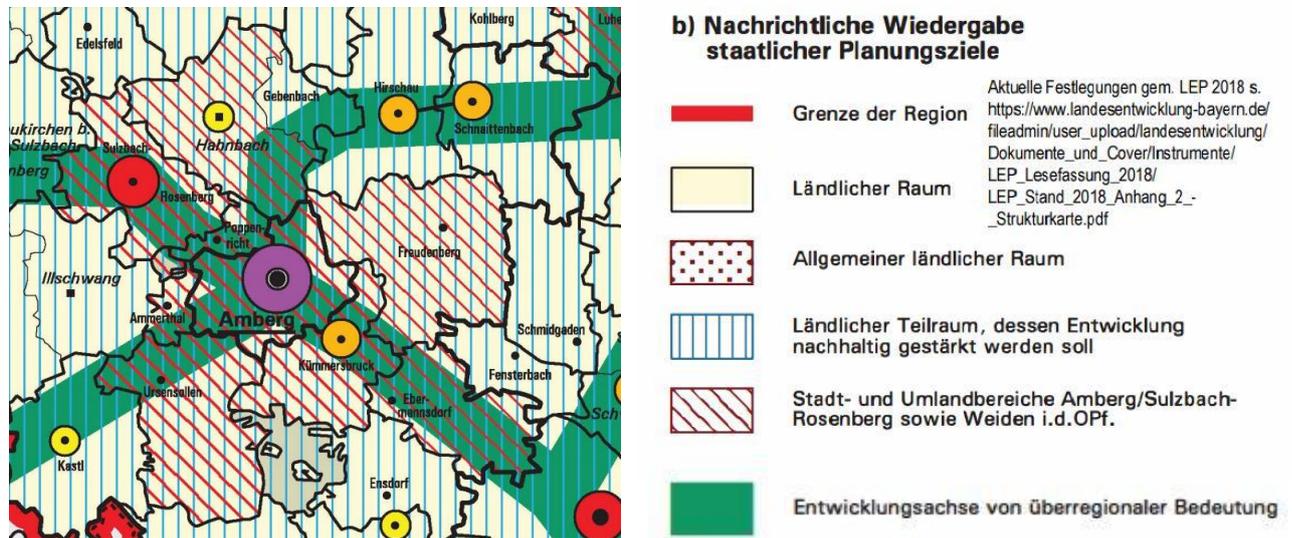
Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung sind nicht erforderlich.

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die oben verzeichneten Rechtsgrundlagen zu Grunde.

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§1a Abs. 2 BauGB) muss mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung sind dementsprechend der Inanspruchnahme neuer Flächen vorzuziehen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden jedoch Flächen im innerörtlichen Bereich bebaubar gemacht und die Nachverdichtung gefördert, weshalb der Bodenschutzklausel Rechnung getragen wird.

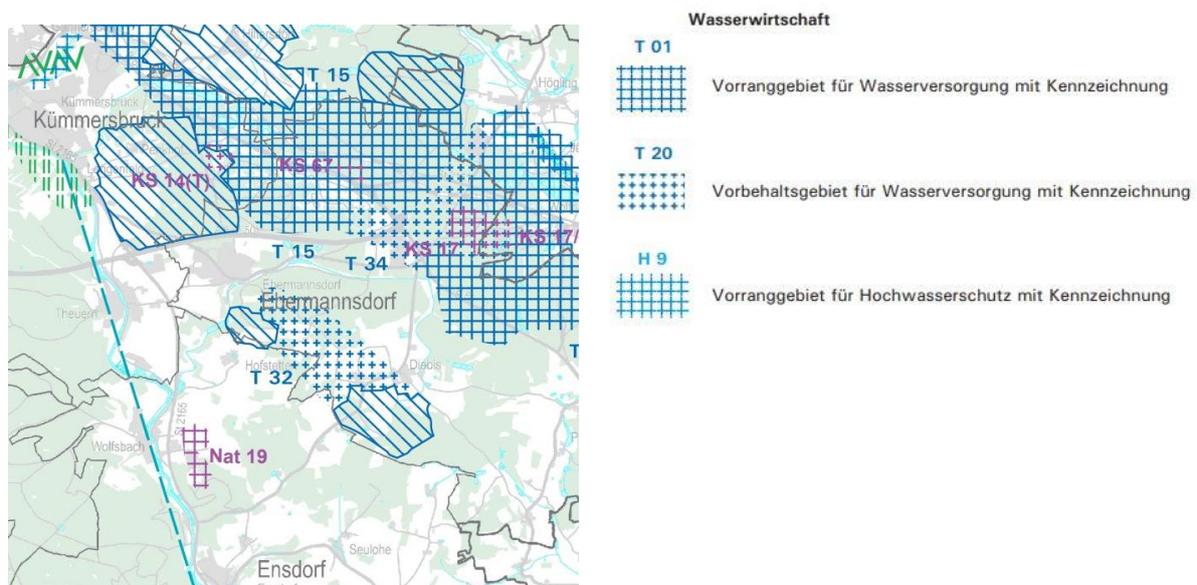
3.2 Regionalplan (RP)

Im Regionalplan zur Region Oberpfalz-Nord sind folgende Planungsvorgaben für die Gemeinde Ebermannsdorf eingetragen:



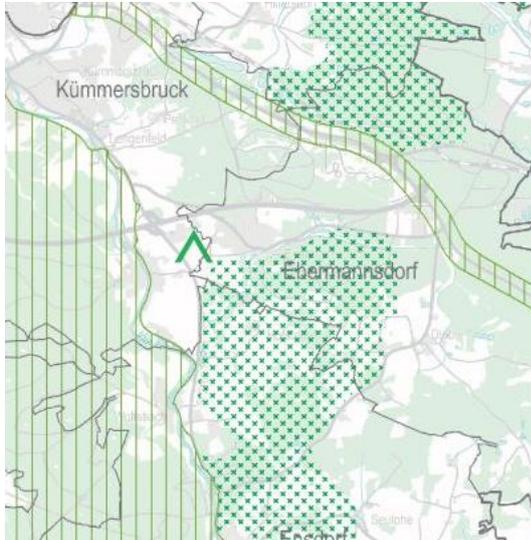
Regionalplan Oberpfalz Nord, Zielkarte 1 Raumstruktur, Stand 04.06.2021

Entsprechend der Karte zur Raumstruktur befindet sich Ebermannsdorf in einem ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Zudem zählt Ebermannsdorf zu den Stadt- und Umlandbereichen Amberg/Sulzbach-Rosenberg sowie Weiden i.d.OPf. Des Weiteren ist zu erkennen, dass sich Ebermannsdorf in einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung befindet. Diese verläuft unter anderem zwischen Schwandorf und Amberg.



Regionalplan Oberpfalz Nord, Zielkarte 2 Siedlung und Versorgung, Stand 04.06.2021

Die Zielkarte 2 Siedlung und Versorgung zeigt, dass der Geltungsbereich des zu planenden Bebauungsplans weder in einem Vorranggebiet oder Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung, noch in einem Vorranggebiet für Hochwasserschutz liegt.



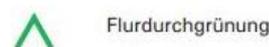
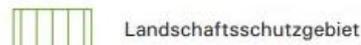
I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



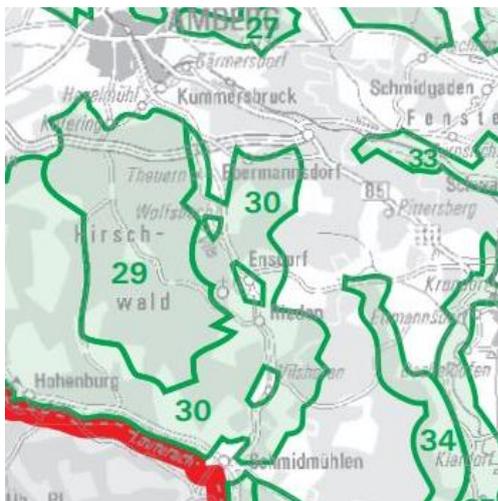
II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

Natur und Landschaft



Regionalplan Oberpfalz Nord, Zielkarte 3 Landschaft, Stand 04.06.2021

Die Karte zeigt, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans weder in einem Naturschutzgebiet oder einem Landschaftsschutzgebiet befindet. Lediglich im Süden der Gemeinde Ebermannsdorf grenzt ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet an. Westlich von Ebermannsdorf zeigt das grüne Symbol, dass es sich bei den Freiflächen um Flurdurchgrünungsflächen handelt.



- 29** Hirschwald mit Trockentälern
- 30** Unteres Vilstal und Lauterachtal mit Seitentälern
- 31** Burglengenfelder Forst mit Trockentälern
- 32** Naabgebirge

Regionalplan, Begründungskarte 3 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Stand 08.06.2021

Die Begründungskarte 3 des Regionalplans von Bayern zeigt, dass der zu planende Geltungsbereich sich in dem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 30 „Unteres Vilstal und Lauterachtal mit Seitentälern“ befindet. Der textliche Teil des Regionalplans beschreibt, dass das untere Vilstal und das Lauterachtal durch naturnahe Wälder mit Dolomithfelsen und reichen Wacholderbeständen gekennzeichnet sind. Wegen der landschaftlichen Schönheit und der Nähe zu größeren Siedlungsgebieten stellen sie ein häufig besuchtes Erholungsgebiet dar.

3.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

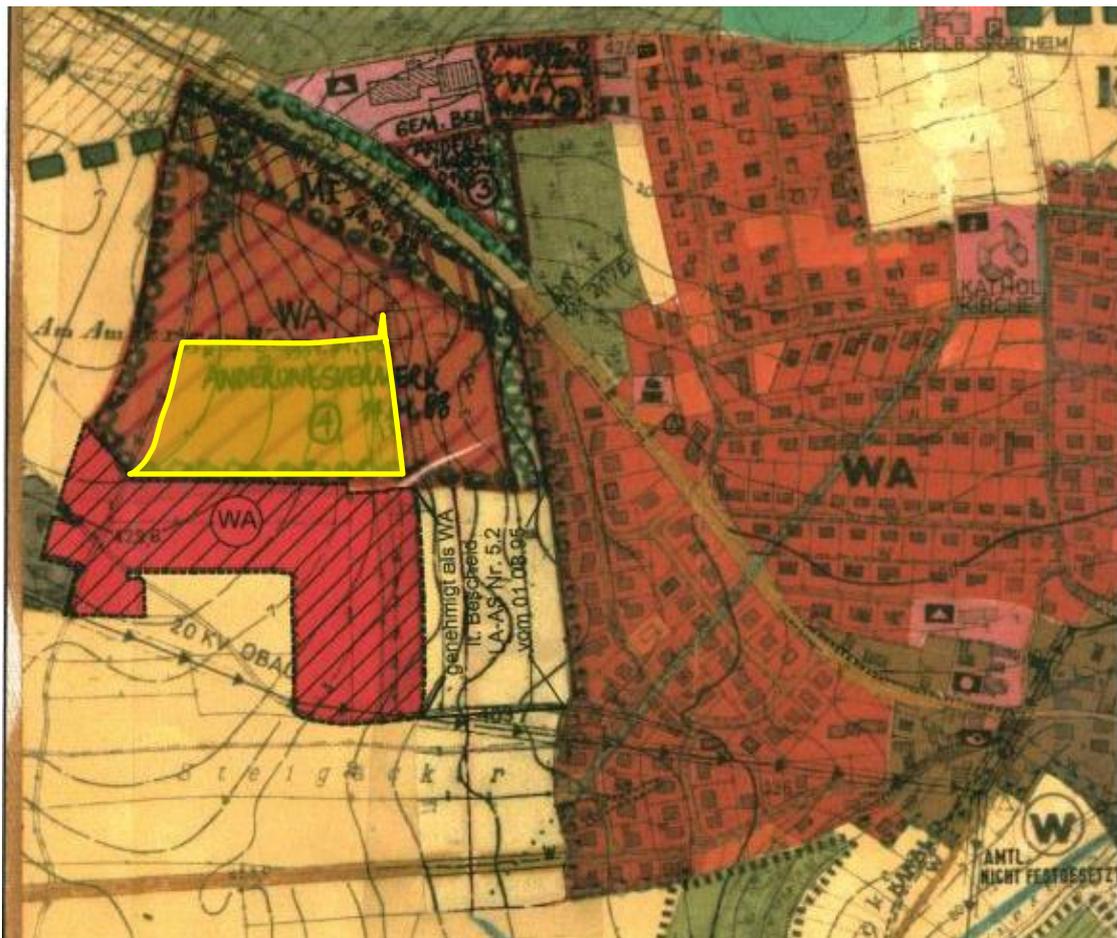


Abb.: Flächennutzungs- und Landschaftsplan 5. Änderungsfassung, Stand: 20.12.2000

Der zu planende Geltungsbereich auf Flurstück-Nr. 309/4 Gemarkung Ebermannsdorf ist im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt (gelb markierter Bereich).

C) Beschreibung des Planungsgebiets

1. Geltungsbereich / Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bauungs- und Grünordnungsplanes erstreckt sich über die Flurstücke Nr. 309/4, 309/58, 309/59, 309/60 und einen Teilbereich des Flurstücks 300/41 der Gemarkung Ebermannsdorf. Im Zuge der Aufstellung des Bauungsplans sind Teile des Flurstücks 309/4 von Bewohnern direkt erworben worden und Teile des Flurstücks 300/41 sind geplant zu verkaufen (siehe Abbildung Flurstücksaufteilung). Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Gesamtgröße von rund 17.500m². Es werden dadurch 25 Bauparzellen geschaffen.



Abb.: Geltungsbereich des Bauungs- und Grünordnungsplans



Abb.: Flurstücksaufteilung im Norden des Planungsgebiets auf den Flurstücks-Nr. 309/4 und 300/41, Stand: 08.06.2021

2. Verkehrsanbindung/Lage

Ebermannsdorf gehört dem Landkreis Amberg-Weizsach an und ist zwischen Amberg und Schwandorf gelegen. Es befindet sich ca. 7 km südöstlich von Amberg und ca. 13 km nordwestlich von Schwandorf.

Verkehrstechnisch ist Ebermannsdorf an die nahliegende Autobahn A6 angebunden. Die Hauptstraße führt einmal durch den Hauptort von Ebermannsdorf. Von dieser zweigt der Erzweg ab, von welchem aus das neu geplante Bebauungsgebiet erschlossen wird. Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Ebermannsdorf.

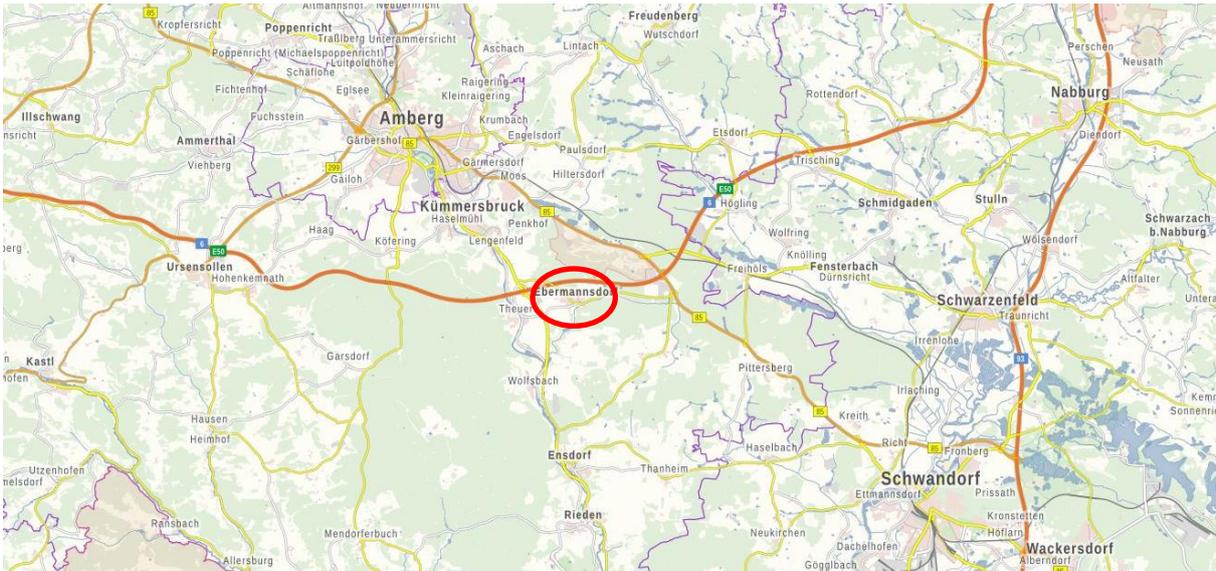


Abb. Topografische Karte Bayernatlas, Stand: 04.06.2021

3. Topographie / Nutzung

Der Ort Ebermannsdorf erstreckt sich über einen Hang, der sich vom südlich gelegenen Tal des Eisenbachs hoch zum nördlich gelegenen Forst erstreckt.

Das Hauptgefälle im Planungsgebiet richtet sich von Westen nach Osten. Auf einer Länge von rund 185m fällt das Gelände mit rund 5% Gefälle und ist somit als leicht geneigt anzusprechen. Von Nord nach Süd ist der Höhenunterschied von rund einem Meter auf 120m Länge kaum erwähnenswert. Lediglich im Bereich des nördlichen öffentlichen Gehwegs, der auf Flur-Stück Nr. 300/41 erfolgen soll, ist ein starkes Gefälle mit rund 12% Steigung gegeben.

Im Westen bildet der vorhandene Erzweg den Abschluss des Geltungsbereichs, wohingegen im Norden, Süden und Osten die schon bestehende Bebauung die Grenzen darstellen. Derzeit wird die Fläche des Geltungsbereichs als landwirtschaftliche Fläche genutzt.



Abb. Topografische Karte Bayernatlas, Stand 08.06.2021

4. Baugrund und Bodenverhältnisse

Eine Baugrunduntersuchung ist beauftragt worden. Diese erfolgt, sobald der derzeit angebaute Raps von der zu beplanenden Fläche abgemäht wird. Auf Grund der Erfahrungswerte bei der angrenzenden Wohnbebauung ist jedoch von geeigneten Bodenverhältnissen auszugehen.



Abb. Übersichtsbodenkarte 1:25.000 Bayernatlas, Stand: 04.06.2021

Laut der Übersichtsbodenkarte ist im Planungsgebiet der Boden 236, fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Lehm bis Schluff (Deckschicht) über Lehm- bis Schluffton ((Kiesel-)Kalksandstein, (Sand-)Mergelstein) vorhanden.



Abb. Digitale Ingenieurgeologische Karte 1:25.000 Bayernatlas, Stand: 04.06.2021

Entsprechend der Ingenieurgeologischen Karte ist der Baugrundtyp für das Planungsgebiet mit nichtbindige Lockergesteinen, teils mit Festgesteinen angegeben. Die mittlere Tragfähigkeit ist somit als hoch bis sehr hoch eingestuft.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße notwendig. Diese Erschließungsstraße wird über zwei Abzweige von dem bestehenden Erzweg aus erreichbar sein. Zusätzlich wird die Erschließung des neuen Baugebiets mit Hilfe von drei öffentlichen Fußwegen erfolgen. Zwei von ihnen werden im Süden platziert werden und von der Rupert-Mayer-Straße aus zugänglich sein. Der dritte Fußweg wird im Osten an die Dientzenhoferstraße angeschlossen. Die Gesamtbreite der neuen Erschließungsstraße wird 6,0m betragen und gliedert sich in eine 4,5m breite Straße und einen 1,5m breiten Multifunktionsstreifen. Zudem wird es insgesamt 8 öffentliche Stellplätze innerhalb des Baugebiets geben.

5.2 Abfallwirtschaft

Für den im Holsystem zu entsorgendem Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Müll darf nach §16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Durch die neu geplante Erschließungsstraße ist ein solches Rückwärtsfahren nicht erforderlich.

Aufgrund der geltenden Unfallverhütungsvorschriften können Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist und die Fahrwege nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 ausgestattet und die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind. Andernfalls sind die Müllgefäße an der nächsten anfahrbaren Stelle bereit zu stellen, so dass eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen werden kann.

5.3 Wasser/Löschwasser

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch den kommunalen Wasserversorger sichergestellt. Auf Grund der bereits vorhandenen Strukturen ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich mit einer ausreichenden Löschwassermenge versorgt werden kann. Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID-2211.50-162) empfiehlt den Kommunen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technischen Regeln zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230: 2012-09 (Unterirdischer Löschwasserbehälter) einzuhalten.

5.4 Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem und wird über das Kanalsystem der Gemeinde Ebermannsdorf abgeleitet. Der Anschluss zum bestehenden Kanal wird über Kanalleitungen erfolgen, die über das Flurstück 300/41 zu dem bestehenden Schacht EB115280 und über das Flurstück 309/62 zu dem bestehenden Schacht EB11C004 geleitet und in diese ihre Anschlüsse erhalten werden.

5.5 Niederschlagswasser

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) wird an dieser Stelle verwiesen.

Bei Starkniederschlägen und Schneeschmelze darf wild abfließendes Oberflächenwasser nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist sicher zu stellen.

Niederschlagswasser kann oftmals erlaubnisfrei versickert werden, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die fachlichen Vorgaben der zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) eingehalten werden. Andernfalls muss für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatflächen möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Zudem erfolgt die Sammlung des Niederschlagswassers auf Privatflächen mit Hilfe von Zisternen. Der Einbau einer solchen Zisterne ist in den Festsetzungen vorgeschrieben. Ein Überlauf, der an den öffentlichen Kanal anschließt, ist ebenfalls mit vorzusehen.

Es wird empfohlen vor der Garage/Carport oder bei Freisitzen wasserdurchlässiges Pflaster zu verwenden, um ein möglichst breitflächiges Versickern in die Bodenzone zu gewährleisten.

Auf den öffentlichen Flächen wird das Niederschlagswasser über ein Kanalsystem abgeleitet. Hierfür wird es zwei Anschlüsse an zwei bestehende Schächte geben (EB115280, EB11C004).

5.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Auf die wasserrechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§62 WHG) wird hingewiesen.

5.7 Strom

Es erfolgt die Verkabelung mittels Erdanschlüssen durch die Bayernwerk Netz GmbH. Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

Bei der Erschließungsplanung sowie bei der Pflanzung von Gehölzen sind die einschlägigen Schutzbestimmungen der Leitungsträger zu beachten.

5.8 Telekommunikation

Es erfolgt die Erschließung durch die Deutsche Telekom AG oder Vodafone.

5.9 Fernwärmeanschluss

Es ist keine Anbindung des Gebietes an ein Fernwärmeleitungssystem geplant.

6. Grundwasser

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung sind zu vermeiden.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Der genaue Stand des Grundwassers ist nicht bekannt.

7. Klima

Mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von 9.2°C ist das Klima von Ebermannsdorf als gemäßigt warm zu bezeichnen. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 820 mm, womit Ebermannsdorf eine erhebliche Menge an Niederschläge pro Jahr zu verzeichnen hat.

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
Ø. Temperatur (°C)	-0.5	0.2	4.2	9.2	13.6	17.2	18.9	18.6	14.2	9.4	4.3	0.8
Min. Temperatur (°C)	-3.1	-3.1	0	4.2	8.8	12.2	14.1	13.9	10.1	5.9	1.8	-1.5
Max. Temperatur (°C)	2.2	3.9	8.6	14.1	18.2	21.6	23.4	23.1	18.5	13.3	7.2	3.2
Niederschlag (mm)	68	54	65	53	73	80	85	77	65	62	66	72

Abb.: Klimatabelle, www.de.climate-data.org Stand 08.06.2021

Der Ort Ebermannsdorf ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die zu beplanende Freifläche hat lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, aber keine überörtliche Funktion für den Luftaustausch oder als Frischluftbahn.

8. Naturraum

Gemäß FIN-Web befindet sich der Untersuchungsraum im Naturraum Fränkische Alb, Untereinheit 081-A Hochfläche der Mittleren Frankenalb.

9. Biotoptypen

In unmittelbarer Nähe sind keine Biotope vorhanden.

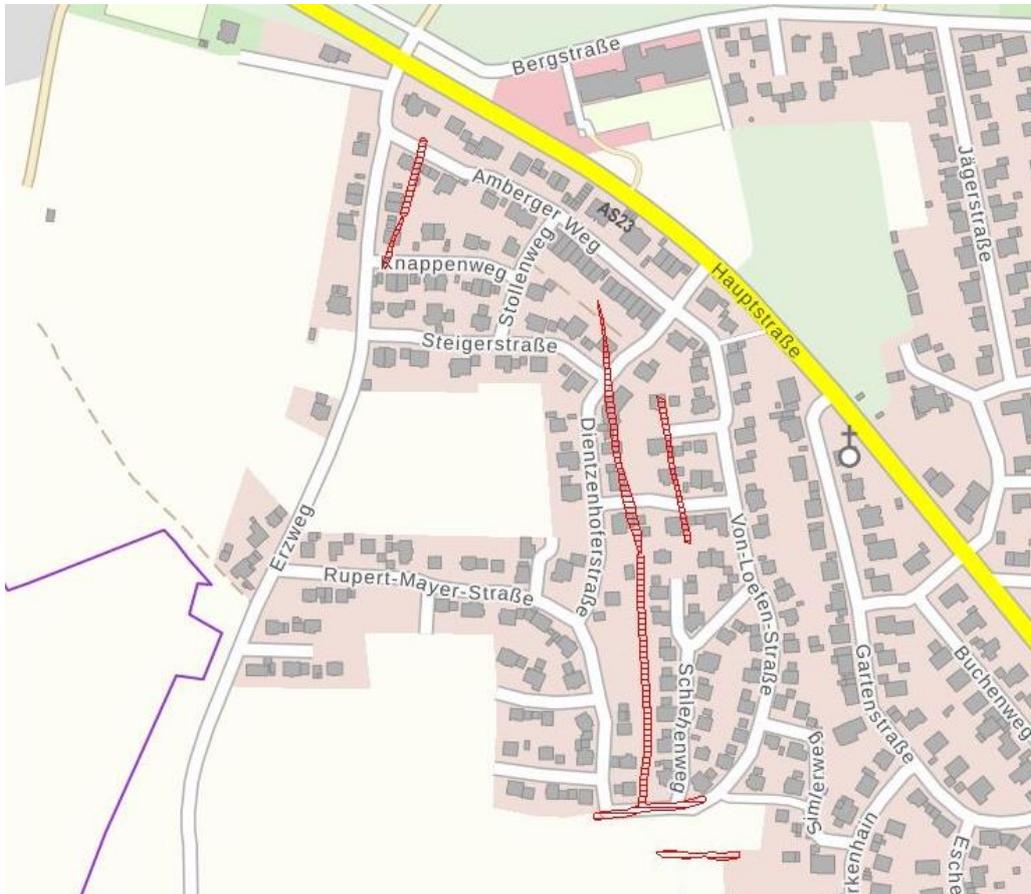


Abb. Biotope Bayernatlas, Stand: 04.06.2021

10. Altlasten

Ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Amberg-Weizsach hat keine Hinweise auf etwaig vorhandene Altlasten ergeben.

11. Wasserwirtschaft

Laut dem Umweltatlas Bayern befindet sich das Planungsgebiet nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Entsprechend dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete befindet sich der Geltungsbereich auch nicht innerhalb von wassersensiblen Bereichen.

12. Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sind lt. Stand vom 08.06.2021 weder Boden- noch Baudenkmäler im Denkmalatlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verzeichnet.

13. Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Ebermannsdorf, an welchem in allen vier Himmelsrichtungen bestehende Wohngebiete anschließen. Der Bereich zeichnet sich derzeit nicht durch eine Bedeutung für Erholungszwecke aus.

14. Immissionsschutz

Als Gebietstyp ist ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen (WA). Im direkten Umfeld befinden sich an allen vier Seiten angrenzend bereits bestehende Wohngebiete. Auch werden von der vorgesehenen Wohnnutzung keine schädlichen Auswirkungen auf die bereits bestehende Wohnbebauung im Umfeld auftreten. Die Wohngebiete „Am Erzweg I“ und „Am Erzweg III“ liegen näher zum westlich gelegenen Gewerbegebiet „Theuern – Grubenacker“ und stellen somit mit ihren Bauparzellen die maßgeblichen Immissionsorte dar. In einem bereits früheren Verfahren wurden diese Verträglichkeiten zueinander bereits geprüft. Somit sind für das Baugebiet Barbarafeld keine höheren Immissionen als für die bestehenden Gebiete zu erwarten. Eine Begutachtung ist somit aus fachlicher Sicht nicht zwingend erforderlich.

Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die Voraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse im Geltungsbereich gegeben sind.

15. Schutzobjekte/-gebiete

Im Planungsgebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld sind keine Schutzgebiete oder -objekte lt. Nachstehenden Aufzählungen vorhanden:

- Biotopkartierung
- Arten- und Biotopschutzprogramm
- Internationale Schutzgebiete
- Europäische Schutzgebiete (Nationalparke, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete)
- Schutzgebiete Wald
- Wasserschutzgebiete

16. Standort-Alternativenprüfung

Die vorliegende Bauleitplanung stellt die gewünschte städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Ebermannsdorf dar.

Die Alternativenprüfung zum Standort hat sich im Wesentlichen auf die Findung von verschiedenen Erschließungsmodellen zu beschränken.

Mit der vorliegenden Planung wird eine Lücke in der bestehenden Bebauung geschlossen. Eine Nachverdichtung wird damit erzielt, neue Flächen am Ortsrand werden somit nicht in Anspruch genommen.

Die vorliegende Planung wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt, weshalb davon auszugehen ist, dass die Phase der Variantenfindung bereits im Zuge der übergeordneten Planung mit abgearbeitet wurde.

Weitergehende Untersuchungen sind auf Ebene des Bauungs- und Grünordnungsplans deshalb nicht erforderlich.

17. Bedarfsermittlung

Anlass zur Aufstellung des Bauungsplanes ist die sehr hohe Nachfrage nach (Wohn-) Bauflächen im Ort Ebermannsdorf. Aktuell erschlossene Parzellen reichen für die Nachfrage nicht aus. Die Verfügbarkeit dieser relativ ortszentrumsnahen Fläche im Zusammenspiel mit dem Lückenschluss der vorhandenen Bebauung ergeben eine Abrundung am westlichen Rand von Ebermannsdorf und somit eine sinnvolle Erschließung. Da eine hohe Anzahl an Nachfragen von jungen Familien aus dem Gemeindegebiet Ebermannsdorf vorliegt möchte die Gemeinde zeitnah weitere Bauplätze schaffen, um für die Einheimischen und Zuzugsinteressierten ein Angebot bereitzustellen und diesen zu ermöglichen, in der Heimat zu bleiben, oder eine neue Heimat zu finden.

Zielsetzung der Gemeinde Ebermannsdorf ist es die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung weiter zu stärken. Gerade im Ort Ebermannsdorf besteht eine sehr große Nachfrage nach Bauplätzen, vor allem für Einfamilienhäuser. Die Erschließung des Baugebiets ist möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung ist vorgesehen.

Die Verpflichtung zur Nutzung von Sonnenenergie hat die Gemeinde Ebermannsdorf für das neue Baugebiet vorgesehen. Hiermit geht die Gemeinde einen weiteren wichtigen Schritt in Richtung Energiewende.

Um die weitere Entwicklung der Gemeinde zu unterstützen und der sehr hohen Nachfrage gerecht zu werden, beschloss der Gemeinderat die Aufstellung eines Bauungsplans „Barbarafeld“ als Allgemeines Wohngebiet. Im Flächennutzungsplan ist das vorgesehene Gebiet bereits als WA ausgewiesen. Durch die Möglichkeit des Grunderwerbs treibt die Gemeinde Ebermannsdorf die Ausweisung des Bauungsplans weiter voran. Das geplante Grundstück wurde bis zum Erwerb durch die Gemeinde landwirtschaftlich genutzt. Im direkten Umgriff des geplanten Baugebiets ist bereits Wohnbebauung vorhanden. Eine Ausweisung als Baugebiet würde zu einem Lückenschluss der Bebauung führen.

Durch die Lage Ebermannsdorfs nahe an der Stadt Amberg, sowie die attraktiven Bedingungen für junge Familien, Senioren und auch beeinträchtigten Menschen (Arztpraxis, Kindergarten, Kinderkrippe, Grundschule, gute Verbindung nach Amberg, Nürnberg, Regensburg, kontinuierlicher barrierefreier Ausbau der Ortschaft) ist es bisher nicht zur Abwanderung der jüngeren Bevölkerungsschichten gekommen. Ebenso sind viele Arbeitsplätze im Industriegebiet Schafhof gebündelt. Hier führt das neue Teilgebiet Schafhof-Ost zu weiter steigender Attraktivität und weiterem Wohnraumbedarf.

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Ebermannsdorf ist seit Jahren konstant steigend und dadurch positiv.

Jahre	OT HW	OT NW	OT gesamt	Gde HW	Gde NW	Gde gesamt	0-10 Jahre
31.12.1991	798	14	812	1124	20	1144	170
31.12.2001	1218	34	1252	1614	45	1659	228
31.12.2011	1558	78	1636	2076	110	2186	221
30.06.2021	1822	133	1955	2423	183	2606	263

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Ebermannsdorf ist in den letzten 10 Jahren um ca. 19 % gestiegen. Dieser Trend lässt sich auch im Hauptort Ebermannsdorf verzeichnen. Der Anstieg innerhalb der letzten 20 Jahre ist sowohl im Hauptort, als auch im gesamten Gemeindegebiet bei über 56 %.

Die Gemeinde geht auch künftig von diesem positiven Trend aus, da gerade ein deutlicher Anstieg der Kinder zwischen 0 und 10 Jahren die Attraktivität von Ebermannsdorf für junge Familien verdeutlicht.

Diese positive Bevölkerungsentwicklung war nur möglich, da in der Vergangenheit kontinuierlich neue Baugebiete in Ebermannsdorf, sowie im gesamten Gemeindegebiet ausgewiesen wurden. Aktuell bestehende Baulücken sind ausnahmslos in privater Hand. Die Gemeinde Ebermannsdorf ist auch hier bestrebt diese Lücken kontinuierlich zu schließen.

Im gesamten Gemeindegebiet sind keine Gebäudeleerstände vorhanden und die sehr wenigen Baulücken, die sich in Ebermannsdorf befinden, sind in privater Hand und die Gemeinde hat keinen Zugriff auf diese Flächen. Eine Nachverdichtung ist fast bei gänzlich allen Grundstücken auszuschließen, da mit einer weiteren Bebauung die zulässige GRZ auf dem jeweiligen Grundstück überschritten werden würde oder Abstandsflächen nicht mehr eingehalten werden könnten. Aus diesen Gründen wird landwirtschaftliche Fläche in Wohnbaufläche umgewandelt.

Aufgrund der hervorragenden Wohnqualität und der intakten Infrastruktur ist der Bedarf an Baugrundstücken in der Ortschaft Ebermannsdorf sehr hoch. Der Wunsch nach neuen

Baugrundstücken ist größtenteils im Gebiet von Ebermannsdorf selbst gegeben und nicht in den kleineren Ortschaften. Insbesondere bauwillige junge Familien interessieren sich aufgrund der guten Infrastruktur für Baugrundstücke in Ebermannsdorf. Bereits weit über 100 Interessenten haben ihr Interesse an einem Baugrundstück in Ebermannsdorf erklärt. Der Bedarf an Baugrundstücken im Hauptort ist durch die Gemeinde nicht mehr zu decken.

Die Gemeinde Ebermannsdorf will die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen für Allgemeine Wohngebiete nach und nach realisieren, um das Dorfbild weiter abzurunden, die Innenentwicklung voranzutreiben und neue Weiterentwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

1. Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich ist Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend den Zielen der Planung sind im Plangebiet nur Gebäude für eine entsprechende Nutzung zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 orientiert sich am derzeit üblichen Maß für allgemeine Wohngebiete im ländlichen Raum.

Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen nur in eingeschossiger Bauweise errichtet werden, um sich dem Hauptgebäude unterzuordnen und die nachbarschaftlichen Interessen zu wahren.

3. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert. Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen sind die Abstandsflächen lt. BayBO einzuhalten. Untergeordnete Nebengebäude, Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind sie um einen Meter zurückzunehmen.

Die Baufenster sind unter Wahrung der vorhandenen Ansprüche der Ortsstruktur und Gestaltung angeordnet. Anforderungen, z.B. aus Gründen des Landschaftsbildes sowie der Ortsentwicklung sind hierbei berücksichtigt.

Für alle Bauflächen im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise nach §22 (2) BauNVO. Die Offene Bauweise dient der Wahrung des ländlichen Charakters und fördert die Durchlässigkeit für Flora und Fauna.

4. Baugestaltung, Hauptgebäude

Die Festsetzungen zur Baugestaltung sind bewusst locker gefasst, um dem jeweiligen Bauwerber ein möglichst breites Spektrum zu ermöglichen, andererseits jedoch auch den städtebaulichen Grundgedanken zu erhalten.

Um die Gebäude in die bestehende Topografie einzubinden, sind die Fußbodenoberkanten der Parzellen festgesetzt.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe dient der Einbindung des Gebäudes in das vorhandene Gelände und der Integration in das Ortsbild. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe dient der Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen.

Um den späteren Bauwerber viele Gestaltungsmöglichkeiten zu ermöglichen, sind alle Dachformen zulässig. Allerdings sind die maximalen Wandhöhen und maximalen Dachneigungen festgesetzt, damit sich die zukünftige Bebauung in die umgebende Bebauung integriert und den städtebaulichen Kontext wahrt. Um die Nutzung erneuerbaren Energien aktiv auszubauen, ist die Festsetzung von Photovoltaikanlagen vorgeschrieben (siehe D) Punkt 13).

Zur Anpassung an die umgebende Bestandsbebauung sind die Höhen von Brüstungen und Geländer auf Flachdächern vorgegeben.

Um die Ortscharakteristik zu wahren, ist die Festsetzung der Anpassung von Dächern der Nebenanlagen an die der Hauptgebäude getroffen worden.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die zulässige Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen darf eine hangseitige Bauhöhe von 3,00 Metern nicht überschreiten, um die nachbarschaftlichen Interessen zu bewahren. Die Ermittlung erfolgt entsprechend der Bayerischen Bauordnung. Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Befindet sich eine Garage oder Nebenanlage innerhalb der Baugrenze und werden die vorgeschriebenen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück eingehalten, ist eine Wandhöhe von maximal 4.50m zulässig, da durch die Abstandsflächen zur Nachbargrundstücksgrenze der Nachbarschutz immer noch gewahrt wird.

Zudem ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, um den fließenden Verkehr auf der Straße nicht zu behindern und die öffentliche Verkehrsfläche von Parkdruck zu entlasten. Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Dies dient zur Reduzierung der im Straßenraum abgestellten

Fahrzeuge. Ein Mindestabstand von 5,5 m von Garage zur öffentlicher Verkehrsfläche ist freizuhalten.

6. Verkehrsflächen

Die Erschließung des geplanten Wohngebiets erfolgt über eine neu angelegte 6,0m breite Straße. Diese Straße wird an den bestehenden Erzweg angeschlossen. Die Straße führt in einer U-Form durch das Wohngebiet und schließt wiederum am Erzweg an. In der Mitte des Wohngebiets befinden sich nördlich der Parzellen 22 und 23 vier öffentliche Stellplätze, sowie südlich der Parzellen 20 und 21 vier weitere öffentliche Stellplätze. Insgesamt sind somit acht öffentliche Stellplätze vorhanden.

Das Wohngebiet wird zusätzlich durch drei öffentliche Fußwege erschlossen, um ein direktes fußläufiges Durchqueren der Wohngebiete zu ermöglichen und lange Fußwege um die Wohngebiete herum zu vermeiden. Die beiden Fußwege im Süden befinden sich einmal zwischen der Parzelle 9 und 10, sowie zwischen den Parzellen 12 und 13. Beide schließen an bereits bestehende Fußwege der Rupert-Mayer-Straße an. Ein weiterer öffentlicher Fußweg ist im Nordosten des Wohngebiets zwischen Parzelle 5 und 6 geplant und schließt an der Dientzenhoferstraße an.

In den Einmündungsbereichen aus den Erschließungsstraßen sind auch auf den privaten Bauparzellen Sichtdreiecke entsprechend der Richtlinie RAST 06 einzuhalten. Dies ist z.B. auch besonders bei der Einzäunung der Bauparzellen, der Bepflanzung oder auch der Schaffung von Parkplätzen zu beachten.

Für die Parzellen Nr. 5, 6, 9, 20 und 23 sind die Einfahrten definiert worden, um ein verkehrstechnisch passendes Einfahren in das entsprechende Grundstück zu gewährleisten.

7. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

Die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität sowie Telekommunikation wird sichergestellt. Die entsprechenden Abstände zu Versorgungsleitungen sind nach dem gängigen Stand der Technik für Bepflanzungen/Bebauung einzuhalten.

Es wird seitens des Bayernwerks für zukünftige Bauwerber darauf hingewiesen, dass für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

8. Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen einer Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Um eine Durchgrünung des Wohngebiets zu gewährleisten, sind öffentliche Grünflächen vorgesehen. Diese befinden sich westlich und östlich der öffentlichen Stellplätze, sowie neben dem neu anzulegenden Fußweg im nordöstlichen Bereich. Auf diesen Grünflächen ist die Pflanzung von Großgehölzen festgesetzt.

Auf den privaten Parzellen ist je 300m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen, um die Durchgrünung mit Großgrün sicher zu stellen.

Zum Schutz des Kleinklimas sind Schottergärten nicht zulässig, sondern die Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

9. Einfriedungen

Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen der Entwicklung eines stimmigen Bildes im Straßenraum. Die Errichtung von Zäunen und eines Sichtschutzes ist zulässig. Die maximale Höhe des Zaunes oder des Sichtschutzes ist auf 1,50 m begrenzt. Die Errichtung eines Zaunsockels ist mit einer maximalen Höhe von 20cm nur zur öffentlichen Fläche zulässig, um für Kleinsäuger wie Igel eine Durchlässigkeit zwischen den privaten Bauparzellen zu ermöglichen.

Durchgehende Drahtschotterkörbe als Einfriedung der Grundstücke sind aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht.

10. Gestaltung des Geländes

Zur weitestgehenden Erhaltung des natürlichen Geländereiefs sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Errichtung von Stützmauern nur in begrenztem Umfang zulässig. Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20m und Abgrabungen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,00m bezogen auf die mittlere Verkehrsflächenanschnittshöhe zulässig. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern mit Vorpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 100cm sind zulässig. Die entsprechenden Höhenfestsetzungen der Oberkanten der Fußbodenhöhen sind auf die vorhandene Topographie abgestimmt.

Um die Nachvollziehbarkeit der Geländemodellierung zu gewährleisten, sind entsprechende Schnitte im Bauantrag- bzw. Genehmigungsverfahren vorzulegen. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen.

11. Entwässerung

Zum Erhalt des natürlichen Wasserregimes sind im Bebauungsplan diverse Festsetzungen getroffen. Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatflächen möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Zudem erfolgt die Sammlung des Niederschlagswassers auf Privatflächen mit Hilfe von Zisternen. Die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Bebauung und Flächenversiegelung werden durch die Festsetzungen zur Zisternenpflicht und der damit verbundenen geringeren Einleitung von Oberflächenwasser in das Kanalnetz minimiert.

Die Empfehlung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wird gewählt, um ein möglichst breitflächiges Versickern in die Bodenzone zu gewährleisten.

12. Entwässerung in den Kanal

Auf den öffentlichen Flächen wird das Niederschlagswasser über ein Kanalsystem abgeleitet. Hierfür wird es zwei Anschlüsse an zwei bestehende Schächte geben (EB115280, EB11C004).

13. PV-Pflicht

Die Nutzung von Photovoltaikanlagen ist zwingend festgesetzt.

Mit der Festsetzung zur Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen setzt sich die Gemeinde Ebermannsdorf aktiv mit der Nutzung erneuerbaren Energien aus und verfolgt somit das Ziel, ihren Anteil an der Energiewende in der Siedlungsentwicklung beizutragen.

14. Schallschutz

Mit der Festsetzung zur Einhausung, zu weiteren Abschirmungen und zur Abstandsregelung sorgt die Gemeinde Ebermannsdorf dafür, dass die Auswirkungen durch das Betreiben der Gebäude auf den Menschen und seine Gesundheit minimiert und somit gesunde Lebensverhältnisse geschaffen werden.

An dieser Stelle sei auf den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 24.03.2020 hingewiesen.

15. Textliche Hinweise

Zur Verringerung der Versiegelung im Baugebiet wird empfohlen die Stellplätze vor der Garage/Carport ausschließlich in versickerungsfähigen Belägen zu erstellen, sofern anderslautende gesetzliche Grundlagen eine Vollversiegelung nicht erforderlich machen.

16. Städtebauliches Konzept

Der vorliegende Bauleitplan sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets im Westen von Ebermannsdorf vor. Rings um die zu beplanende Fläche befindet sich bereits eine vorhandene Bebauung. Der Standort wurde gewählt, da der rechtskräftige Flächennutzungsplan an dieser Stelle ein allgemeines Wohngebiet ausweist. Die vorhandene Lücke in der bestehenden Bebauung wird somit aufgegriffen. Einer Nachverdichtung des Ortskerns wird dadurch nachgekommen. Die Ausweisung von neuen Bauparzellen erfolgt entsprechend des konkreten Bedarfs an städtebaulich vertretbarer Stelle unter Beachtung der Ortstypik.

Der Aufstellung des vorliegenden Bauleitplans ging eine Ortsbesichtigung und eine Phase der Variantenfindung voraus, in der verschiedene Varianten mit einer unterschiedlichen Anzahl an Parzellen und deren Anordnung thematisiert wurden.

Die Anordnung der Erschließungsstraße und der Bauparzellen erfolgt auf der vorhandenen Topografie und an städtebaulich vertretbaren Stellen unter Beachtung der Ortstypik. Das Ziel möglichst viele Bauparzellen unterzubringen, um die Flächeninanspruchnahme möglichst gering zu halten, wurde dabei verfolgt.

17. Grünordnerisches Konzept

Die geplanten Bauparzellen sind bereits überwiegend von vorhandener Bebauung umgeben und erhalten in der Mitte des Wohngebiets eine weitere Durchgrünung. Dies geschieht mit Hilfe von öffentlichen Grünflächen und der Festsetzung der Pflanzung von acht Gehölzen.

Durch die festgesetzte GRZ sowie die vorgeschriebene Pflanzung von Bäumen erfolgt die Durchgrünung und trägt dem grünordnerischen Konzept bei. Durch die Artenauswahl bei den Gehölzen, die sich an der potenziellen natürlichen Vegetation und robusten Kultursorten orientiert, sollen heimische Artengesellschaften gefördert werden. Sie erweisen sich in der Regel als resistent gegenüber störenden Einflüssen und sind gegenüber fremdländischen Arten für die heimischen Tier- und Pflanzenwelt in größerem Umfang von Nutzen.

Die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Bebauung und Flächenversiegelung werden durch die Festsetzungen zur Grünordnungsplanung minimiert.

18. Artenschutz

Die bisherige Nutzung sowie der vorzufindende Bestand führen entsprechend einer vereinfachten Abschätzung zu der Annahme, dass im Geltungsbereich durch die geplante Bebauung keine Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind.

Flächen als Ausweichquartier sind im Umfeld ausreichend vorhanden, so dass mit der geplanten Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung lokaler Populationen zu erwarten ist.

Eine wesentliche Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist demnach nicht zu erwarten. Natura 2000 Gebiete (FFH- und Vogelschutzrichtlinie) oder geschützte Biotop nach §30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

19. Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Schutzgüter lt. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten, um die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege angemessen berücksichtigen zu können.

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 25 Parzellen und enthält neben Gebäuden und versiegelten Flächen auch öffentliche Grünflächen und Gehölzpflanzungen.

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden.

Gesamtbewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

Schutzgut Fläche

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlichen genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Flächen im innerörtlichen Bereich bebaubar gemacht. Die zu beplanende Fläche ist von allen vier Seiten mit Wohnbebauung

umgeben. Es handelt sich damit um eine Nutzungsintensivierung, eine Nachverdichtung wird gefördert und der Bodenschutzklausel Rechnung getragen.

Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann durch diese Planung deshalb entsprochen werden.

Gesamtbewertung Schutzgut Fläche
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

Schutzgut Boden

Im Untersuchungsraum des Bauungs- und Grünordnungsplan befinden sich keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen.

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit verändert. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich befindet sich weder im hochwassergefährdeten Bereich, noch im wassersensiblen Bereich. Zum Grundwasserstand sind keine genauen Kenntnisse vorhanden. Dokumentationen über Quellen oder Hangschichtenwasser liegen nicht vor.

Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.

Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst zu sammeln und auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu verwenden. Die vorgeschriebene Zisternenpflicht für die Grundstückseigentümer trägt dazu bei. Hierdurch wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes erreicht. Zudem wird

empfohlen, die Beläge für Carports/Garagen und für Freisitze aus wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Gesamtbewertung Schutzgut Wasser
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

Schutzgut Luft und Klima

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikeln zu binden und Immissionen zu mindern. Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, aber keine überörtliche Funktion für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Die Versiegelung von Flächen führt zu einer Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten.

Gesamtbewertung Schutzgut Luft und Klima
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten. Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt.

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden.

Gesamtbewertung Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Auswirkungen geringer Erheblichkeit

Landschaft

Der Geltungsbereich befindet sich inmitten bestehender Wohnbebauung. Einzelne Gehölze oder gar Baumreihen sind nicht vorhanden. Somit wird von der Bauleitplanung keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgehen.

Gesamtbewertung Landschaft

Auswirkungen geringer Erheblichkeit

Biologische Vielfalt

Durch die vorgesehene Bebauung entsteht keine Verschlechterung für die biologische Vielfalt, da die zu beplanende Fläche derzeit schon als intensive Landwirtschaftliche Fläche genutzt wird.

Gesamtbewertung Biologische Vielfalt

Auswirkungen geringer Erheblichkeit

b) Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Auswirkungen auf Natura2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind auf Grund der großen Abstände ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Beim Aspekt „Wohnen“ ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfelds relevant. Beim Aspekt „Erholung“ sind überwiegend die wohnortnahe Feiernabenderholung bzw. die positive Wirkung siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend. Der Geltungsbereich

hat Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse im anschließenden Baugebiet sowie innerhalb des Baugebiets. Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf.

- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**
Im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden keine Bodendenkmäler vermutet. Es sind auch keine anderen Sachgüter wie Baudenkmäler von der geplanten Bebauung betroffen.
- e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**
Die Entsorgung von Abfällen und Abwässern erfolgt im Baugebiet gemäß dem im Landkreis üblichen Standard. Emissionen werden im Bauprozess entsprechend dem derzeit gültigen Stand der Technik vermieden.
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**
Die Nutzung erneuerbarer Energien im Baugebiet ist gewünscht. Die effiziente Nutzung von Energie kann nicht faktisch durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden. Die gültige Gesetzgebung im Hinblick auf Gebäudekonstruktion ist jedoch einzuhalten.
- g) Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**
Die Darstellung in rechtskräftigen Plänen erfolgt unter Punkt B) 3. Vorgaben übergeordneter Planungen
- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**
im Planungsgebiet nicht relevant
- i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a-d**
Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. Bereiche mit ausgeprägtem ökologischen Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden.
- j) unbeschadet des §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange auf den Buchstaben a bis d und i**
Das Planungsgebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs.

20. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Artenschutzrechtliche Aspekte sprechen nicht gegen die Anwendung des §13b BauGB.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben kann auf eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich entsprechend der naturschutzrechtlichen Vorgaben verzichtet werden.

F) Quellen

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ
FIN-WEB (Internetdienst; Karte Naturraum)
23.06.2021

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Umweltatlas Bayern (Internetdienst)
04.06.2021

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
ALTLASTENKATASTER
ABuDIS 3.0
Stand: 08.06.2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT
DenkmalAtlas 2.0
Stand 08.06.2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT,
LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE
Rauminformationssystem Bayern (risby online)
Stand: 06.04.2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR FINANZEN, FÜR
LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT
Landesentwicklungsprogramm Bayern
Nichtamtliche Fassung Stand 01.01.2020

REGIONALER PLANUNGSVERBAND Oberpfalz Nord
Regionalplan Region Oberpfalz Nord
Stand 01.06.2018

FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN
Gemeinde Ebermannsdorf
5. Änderungsfassung vom 20.12.2000

<https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/ebermannsdorf-158146/>
aufgerufen am 08.06.2021

G) Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Ebermannsdorf
Vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Erich Meidinger
Schulstraße 8
92263 Ebermannsdorf
Telefon: 09624/9 20 30
Email: gemeinde@ebermannsdorf.de

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
09661/10470
www.neidl.de

