

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG
DER GEMEINDE EBNATH

ALLGEMEINES WOHNGEBIET
„ZUR SELINGAU“



Gemeinde Ebnath:

.....
Wolfgang Söllner
1. Bürgermeister
Gemeinde Ebnath
Schulstraße 1
95683 Ebnath

DER PLANFERTIGER:

.....
Gottfried Blank
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd
Tel. 09606 / 915447 - Fax: 915448
email: g.blank@blank-landschaft.de

18. Januar 2024

Gemeinde Ebnath
Schulstraße 1
95683 Ebnath

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Allgemeines Wohngebiet

„Zur Selingau“

Textliche Festsetzungen mit Begründung, Umweltbericht
(Umweltstudie) und naturschutzfachliche Angaben
zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Bearbeitung: _____



Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1
92536 Pfreimd
Tel-Nr.: 09606 / 91 54 47
Fax: 09606 / 91 54 48
Email: g.blank@blank-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

PRÄAMBEL	6
I. Bauplanungsrechtliche, bauordnungsrechtliche, grünordnerische Festsetzungen ...	7
II. Hinweise	14
III. Begründung mit Umweltbericht	18
1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Bedarfsnachweis, Anbindegebot	18
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Bedarfsnachweis, Grundzüge der Planung	18
1.2 Grundzüge der Planung	27
1.3 Anbindegebot.....	28
1.4 Geltungsbereich – Lage und Dimension des Planungsgebiets	28
1.5 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele.....	29
1.6 Bestehendes Planungsrecht, Entwicklungsgebot.....	29
2. Planungsvorgaben – Rahmenbedingungen der Planung	29
2.1 Übergeordnete Planungen und Vorgaben	29
2.2 Örtliche Planung	30
3. Wesentliche Belange der Planung, städtebauliche Entwicklungskonzeption	31
3.1 Bauliche Nutzung, Umwidmungsklausel des § 1a BauGB	31
3.2 Gestaltung	32
3.3 Immissionsschutz.....	32
3.4 Einbindung in die Umgebung	33
3.5 Erschließungsanlagen	33
3.5.1 Verkehrserschließung und Stellplatzflächen	33
3.5.2 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung	33
3.5.3 Abwasserentsorgung	34
3.5.4 Strom- und Gasversorgung.....	34
3.5.5 Telekommunikation.....	34
4. Begründung der Festsetzungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	35
4.1 Begründung der Festsetzungen.....	35
4.2 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	36
5. Umweltbericht	38
5.1 Einleitung	38
5.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der Umweltschutzes	38
5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes.....	40
5.2 Natürliche Grundlagen	41
5.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	43
5.3.1 Schutzgut Mensch einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	43
5.3.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biologische Vielfalt.....	46
5.3.3 Schutzgut Landschaft	51
5.3.4 Schutzgut Boden, Fläche.....	53
5.3.5 Schutzgut Wasser.....	54
5.3.6 Schutzgut Klima und Luft	56
5.3.7 Wechselwirkungen.....	56
5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	57
5.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt,	57

5.8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Anlage 1 Nr. 2c BauGB)	58
5.8.1	Vermeidung und Verringerung	58
5.8.2	Ausgleich	58
5.9	Alternative Planungsmöglichkeiten (in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, mit Angabe der wesentlichen Gründe für die Wahl	58
5.10	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	59
5.11	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	59
5.12	Allgemein verständliche Zusammenfassung	60
5.13	Referenzliste der herangezogenen Quellen	61
6.	Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	61
6.1	Einleitung	61
6.1.1	Anlass und Aufgabenstellung	61
6.1.2	Datengrundlagen	62
6.1.3	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen	63
6.2	Wirkungen des Vorhabens	65
6.2.1	Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse	65
6.2.1.1	Vorübergehende baubedingte Flächennutzung und -veränderung	65
6.2.1.2	Baubedingte Emissionen	65
6.2.2	Anlagenbedingte Wirkprozesse	66
6.2.2.1	Flächeninanspruchnahme und -veränderung	66
6.2.2.2	Veränderung der Standortbedingungen und des Lokalklimas	66
6.2.2.3	Zerschneidungs- und Trenneffekte	66
6.2.3	Betriebsbedingte Wirkprozesse	66
6.2.3.1	Emissionen	66
6.2.3.2	Tötung von Tieren	67
6.2.4	Mittelbare Folgewirkungen	67
6.3	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	67
6.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung	67
6.3.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität)	68
6.4	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	69
6.4.1	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	69
6.4.1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie	69
6.4.1.2	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie	69
6.4.1.2.1	Säugetiere	71
6.4.1.2.2	Reptilien	75
6.4.1.2.3	Amphibien	76
6.4.1.2.4	Sonstige Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie	76
6.4.2	Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten	77
6.5	Gutachterliches Fazit	80
7.	Literaturverzeichnis	81
8.	Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums	82
8.1	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie	84
8.2	Europäische Vogelarten	87
9.	Flächenbilanz	92

Anlagenverzeichnis

- Planzeichnung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, Maßstab 1:1000
- Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung des Eingriffs, Maßstab 1:1000
- Lageplan der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 132/9 der Gemarkung Neusorg

PRÄAMBEL

Aufgrund des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 3 Satz 1, § 2 Abs. 1 Satz 1 und 2, § 10 Abs. 1 BauGB), der Bay. Bauordnung (Art. 81 BayBO) i.V. m. Art. 23 ff Gemeindeordnung für Bayern und der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der jeweils geltenden Fassung, erlässt die Gemeinde Ebnath folgende

Satzung

zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung für das Allgemeine Wohngebiet „Zur Selingau“ auf Flur-Nrn. 472/7, 1244 und 1245/3 der Gemarkung Ebnath, bestehend aus den Planzeichnungen, den textlichen Festsetzungen und Bebauungsvorschriften, der Begründung und den grünordnerischen Festsetzungen:

- § 1** Der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Zur Selingau“ mit integrierter Grünordnung vom wird beschlossen.
- § 2** Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.

1. Bauplanungsrechtliche, bauordnungsrechtliche und grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB

In Ergänzung zu den planlichen Festsetzungen gelten folgende textliche Festsetzungen als Bestandteil der Satzung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung:
 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauGB)
Entsprechend § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 -21 BauNVO), Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in Verbindung mit der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl begrenzt. Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, ist die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl zulässig.
Die im Bebauungsplan planlich festgesetzte Zahl der Geschosse gilt als Höchstgrenze (2 Geschosse als E+I oder E+D). Zulässig ist auch eine eingeschossige Bebauung mit allen in Pkt. 4 der Festsetzungen durch Planzeichen festgesetzten Gebäudetypen.

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt (Hinweis: Berechnung nach § 19 BauNVO):
Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Es gelten Abstandsregelung der BayBo.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Pro Parzelle sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 Nr. 1 i.V.m. § 14 BauNVO sind innerhalb der Baumfallzone der Parzellen 4-7 nicht zulässig.
3. Stellplätze und Garagen/Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Der Abstand zwischen Straße und Garage bzw. Carport (Stauraum) muss mindestens 5,50 m betragen und darf nicht eingezäunt werden.
Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten (auch Stellplätze in Garagen und Carports werden angerechnet).
4. Gebäudehöhen (siehe auch Festsetzung Gebäudetypen als Planzeichen), Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21 BauNVO)
Die maximale Wandhöhe der in den planlichen Festsetzungen (Pkt. 4) dargestellten Gebäudetypen darf nicht überschritten werden.
Die maximale Wandhöhe von Garagen beträgt 3,0 m.
Die Bezugshöhe zur Wandhöhe ist das Straßenniveau bei der Mitte des Wohngebäudes und der Garage (siehe „Höhenbezug Gebäude“ auf der Planzeichnung des Bebauungsplans). Die Wandhöhe wird definiert von der Bezugshöhe (Straßenniveau Mitte Wohngebäude und Garage) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand, bei Flachdächern bis OK Attika.

Für die einzelnen Parzellen werden unter Beachtung der obigen Festsetzungen folgende Bezugshöhen festgesetzt:

- Parzellen 1-4: max. 0,30 m über dem Niveau der westlich angrenzenden Erschließungsstraße
- Parzellen 5 + 6: max. 1,00 m über Niveau der südlich angrenzenden Erschließungsstraße
- Parzelle 7: max. 1,50 m über Niveau der südwestlich angrenzenden Erschließungsstraße
- Parzellen 8, 9 und 10: max. 1,00 m über dem Niveau der südwestlich angrenzenden Erschließungsstraße
- Parzellen 11-15: max. bis zum Niveau der nördlich angrenzenden Erschließungsstraße

5. Dachgestaltung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), Erneuerbare Energien

Die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung angegebenen Dachformen und -neigungen sind zulässig.

Zulässig sind Zwerchgiebel, Dachgauben und Dachfenster. Die Breite der Dachgauben und Zwerchgiebel ist insgesamt auf 40 % der Dachfläche zu begrenzen. Zwerchgiebel sind im mittleren Drittel des Daches anzuordnen. Die Firste von Zwerchgiebeln und Dachgauben müssen mindestens 0,50 m unter dem Hauptgiebel liegen. Dachfirste bei Dachgauben sind mittig auszubilden.

Bei Blechbedachungen ist nur eine Ausführung als Titanzinkdach oder gleichwertig zulässig, um Zinkauswaschungen zu vermeiden.

6. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf ein Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

Im Bereich von Stützmauern an der Grundstücksgrenze an Garagenzufahrten bezieht sich die festgesetzte zulässige Höhe der Einfriedungen auf die Oberkante der Stützmauer (ansonsten auf das tatsächliche Gelände im Bereich der Grundstücksgrenze). Alle Einfriedungen sind sockellos zu errichten, um die Durchgängigkeit für bodengebundene Tierarten zu gewährleisten (mindestens 15 cm Bodenabstand), außer an der Nordseite der Parzellen 4-7 (Schutz vor wild abfließendem Wasser aus nördlicher Richtung).

Zufahrtsbereiche zu Carports, Garagen und Stellplätzen sind von der Einzäunung auszunehmen.

7. Aufschüttungen / Abgrabungen/Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Stützmauern mit den entsprechenden Geländeangleichungen sind auf jeder Bauparzelle bis max. 2,00 m Höhe zulässig, auch an der Grundstücksgrenze zu benachbarten Bauparzellen.

Hinweis:

Die Geländegestaltung mit geplanten Mauern/Stützmauern ist im Einzelgenehmigungsverfahren gegenüber der Gemeinde Ebnath darzustellen.

8. Werbeanlagen

Werbeanlagen bis maximal 1,0 m² Ansichtsfläche sind nur am Ort der Leistung an Einfriedungen und Fassaden in Erdgeschoßhöhe zulässig.

9. Entsorgung bzw. Nutzung des Oberflächenwassers, Selbstschutz des Bauherrn (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) vor Oberflächenwasser, Oberflächenbefestigung, Kanalisation, Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Das Schmutzwasser der Parzellen ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Die Oberflächenwasserentsorgung wird im Trennsystem erfolgen.

Der Oberflächenwasserabfluss ist durch Minimierung der versiegelten Flächen zu reduzieren. Stellplätze und untergeordnete Wege sind mit maximal teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Pro Bauparzelle ist eine Anlage zur Sammlung von Niederschlagswasser (Zisterne) mit mindestens 6 m³ Fassungsvermögen zur Brauchwassernutzung als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel vorzusehen. Sämtliche auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwässer sind, soweit möglich, auf den privaten Grundstücksflächen breitflächig und über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Eignung des Untergrunds zur Versickerung und die Art der Versickerung sowie der Nachweis der ausreichenden Dimensionierung der Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind gegenüber der Gemeinde Ebnath zu führen; zu berücksichtigen ist hier die Hangneigung. Unterhalb liegende Parzellen dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden. Auf die Technischen Regeln und die entsprechenden Vorschriften wird hingewiesen (TRENGW, TREN OG, NWFreiV, Arbeitsblätter DWA-A102, DWA-A117, DWA-A138, Merkblatt Nr. 4.3/2 des LfU „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und „Naturnaher Umgang mit Regenwasser“). Der Überlauf der Versickerungsanlagen bzw. das Oberflächenwasser für den Fall, dass nachweislich keine Versickerung möglich ist, ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung des StMB und StMUV sowie das Schreiben des StMB vom 27.07.2021 „Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser“ sind zu berücksichtigen und geben wertvolle Hinweise für die Erschließungsplanung und die privaten Bauherren.

Hinweis: Anlagen zur Nutzung des gesammelten Regenwassers als Brauchwasser (z.B. WC-Spülung) sind bei der VG Neusorg meldepflichtig. Durch die Brauchwassernutzung dürfen keine Rückwirkungen auf das öffentliche Trinkwassernetz erfolgen.

Garagen- und Carportzufahrten und Grundstückszufahrten sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser nicht dem Straßenraum zugeführt wird.

Bei der Planung des Gebäudes und der Freiflächen ist auf eine sichere Ableitung bzw. Behandlung des Oberflächenwassers zu achten (Lage von Kellerfenstern, Lichtschächten etc.). Die Erforderlichkeit ist durch den Bauwerber eigenständig zu prüfen. Generell sind bei den Bauvorhaben Schutzvorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser abseits von Fließgewässern durch Starkregenereignisse (pluviale Überflutungen) zu treffen (z.B. durch entsprechende Geländemodellierung, Höhenlage der Gebäude und von Kellerlichtschächten u.a.). Auf diese Gefahren wird besonders hingewiesen

(siehe § 37 WHG-Gefahr von Sturzfluten abseits von Fließgewässern sowie die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken“ in der Bauleitplanung des StMB und des StmUV).

Generell sind sämtliche Einleitungsstellen für Abwasser unterhalb der Rückstauenebene (Straßenniveau) ausreichend gegen Rückstau zu sichern.

Auf gegebenenfalls anfallendes Schichtwasser wird hingewiesen.

10. Grünordnerische Festsetzungen, Flächenbefestigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen, Flächenbefestigungen, Bodenschutz
Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischen zu lagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

Stellplätze und untergeordnete Wege dürfen maximal mit teildurchlässigen Bauweisen befestigt werden (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Fugenpflaster oder sog. vlldurchlässige Pflaster).

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Stand 2013) sind zu berücksichtigen.

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² (angefangener) Grundstücksfläche mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte können frei gewählt werden (planlich dargestellte Standorte als Vorschlag).

Die nicht befestigten und bebauten Teile der privaten Bauparzellen sind als Grünflächen zu gestalten und gärtnerisch zu begrünen (Wiese, Rasen, Bepflanzung). Stein- oder Schottergärten, auch mit untergeordneter Bepflanzung, sind grundsätzlich nicht zulässig.

Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffs in Natur und Landschaft (Flur-Nr. 132/9 der Gemarkung Neusorg) sind gemäß § 9 Abs. 1a BauGB Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden allen Eingriffen im Geltungsbereich durch die Erschließung und die Bebauung der privaten Bauparzellen verbindlich zugeordnet (§9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).

Die Aufteilung der verbindlichen Zuordnung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu den privaten Bauparzellen und den Erschließungsanlagen erfolgt nach folgendem Verhältnis:

- öffentliche Erschließungsanlagen: 21,2 %
- private Bauparzellen: 78,8 %

10.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen

101.2.1 Allgemeines, Zeitpunkt der Umsetzung der Begrünungs- und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen, die Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen und die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zuge der Erschließung.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nachfolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

10.2.2 Begrünungsmaßnahmen, Gehölzerhalt

10.2.2.1 Erhalt von Gehölzen

Die in der Planzeichnung des Bau- und Grünordnungsplans gekennzeichneten Gehölzbestände auf den privaten Parzellen im Süden auf einer Böschung sind zur Minderung der vorhabensbedingten Eingriffe auf öffentlichen Grünflächen zu erhalten. Jegliche Veränderungen sind dort zum Schutz der Kreuzotter unzulässig.

10.2.2.2 Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße, Heckenpflanzung an der Südwestseite, Gestaltung des Spielplatzes

Entlang der Erschließungsstraße sind Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß den planlichen Festsetzungen auf den öffentlichen Grünflächen zu pflanzen.

An der Südwestseite ist gemäß den planlichen Festsetzungen eine 3-reihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten des Vorkommensgebiets 3 ebenfalls auf öffentlichen Grünflächen zu pflanzen.

Der geplante Spielplatz ist mit mindestens 2 Bäumen zu bepflanzen. Wege und untergeordnete befestigte Flächen des Spielplatzes dürfen ausschließlich mit teildurchlässigen Befestigungsweisen befestigt werden.

10.2.2.3 Bodenabstand der Einzäunung, Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Tierarten, insektenfreundliche Beleuchtung

Um die Durchgängigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) zu wahren, dürfen Zäune nur ohne Sockel und mit 15 cm Abstand vom Boden errichtet werden (abgesehen von der Nordseite im Bereich der Parzellen 4-7 zum Schutz vor Oberflächenwasser).

Gullideckel dürfen nicht direkt an den Bordstein angrenzend gesetzt werden, die Bordsteine sind alle 30 m abzusenken, Gullideckel/Lichtschächte/usw. müssen so ausgestaltet sein, dass keine Fallen für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Mäuse etc.) entstehen.

Große Glasfronten sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Bei Glasfronten über 2 m² ist eine vogelsichere Ausbildung zu gewährleisten (Vogelschutzglas, Anbringen von sichtbaren Streifen, Mustern etc.), um zu verhindern, dass Vögel an den Scheiben anprallen und sterben.

Es ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu berücksichtigen (siehe Festsetzung 10.4).a

10.2.2.4 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Für die Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe durch die Bebauung und Erschließung werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Eingriffsbebauungsplans durchgeführt.

Zu den Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen siehe Hinweise Nr. 9.

10.2.4 Arten- und naturschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Erforderliche Gehölzrodungen sind auf den Zeitraum 01.10.-28./29.02. des Jahres zu beschränken (1V).

Zur insektenfreundlichen Beleuchtung (2V) siehe 10.4.

Die Vermeidungsmaßnahmen 3V der saP (unbeeinträchtigtter Erhalt der Böschung im Süden auf öffentlichen Grünflächen) ist insbesondere aus naturschutzrechtlicher Sicht zwingend durchzuführen (Vermeidung von Beeinträchtigungen nicht saP-relevanter Arten, insbesondere der Kreuzotter).

Zu den Vermeidungsmaßnahmen, die hiermit verbindlich festgesetzt werden, siehe saP, Kap. 6.3.1.

10.3 Gehölzauswahlliste

Für Gehölzpflanzungen werden folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten empfohlen (im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zwingend zu verwenden, dort Verwendung von Pflanzmaterial des Vorkommensgebiets, außerdem im Bereich der Heckenpflanzung im Südwesten):

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Liste 2 Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Mindestpflanzqualitäten, Pflanzabstände:

Bäume (Einzelbäume):

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3 x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang, Obstbäume H ab 8 cm
- Sträucher in geschlossener Pflanzung
Str. 2 x v. 60-100
- baumförmige Gehölze in den Hecken
Hei 2 x v. 100-150

Pflanzabstand in den Hecken im Bebauungsplangebiet und auf den Ausgleichs-/Ersatzflächen (extern): 1,0 x 1,5 m

Pflanzung in Gruppen zu 3-5 Stück je Art

Die Pflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiß und sonstige Wildschäden zu schützen. Die Pflanzungen sind durch entsprechende Pflege (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) kontinuierlich bis zu dem angestrebten Entwicklungsziel zu entwickeln.

10.4 Beleuchtungsanlagen

Auf eine insektenfreundliche Beleuchtung ist zu achten (vorzugsweise LED-Leuchtmittel mit einer Lichttemperatur von 1800-3000 Kelvin und einer Wellenlänge kleiner 900 nm; niedrige Lichtpunkthöhen, Reduzierung der Leuchtdichte auf 100 cd/m², besser 50 cd/m², siehe hierzu auch Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des StMUV). Eine Lichtabstrahlung in die freie Landschaft hinein und in Richtung Himmel über das notwendige Maße und flächige Anstrahlungen sowie rund um strahlende Leuchten sind nicht zulässig.

Es sind bedarfsorientierte Beleuchtungszeiträume zu berücksichtigen; eine Nachtbeleuchtung ist auf das unbedingt notwendige Minimum (Voll- oder Teilabschaltung) zu reduzieren.

Die Beleuchtungsstadien sind anzupassen, z.B. für Parkplätze max. 10 Lux und Gehwege und Zufahrten max. 5 Lux. Lampengehäuse sind in vollständig abgeschlossener Ausführung zu verwenden.

II. Hinweise

1. Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsplanung ist rechtzeitig mit allen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Eine gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig einzuholen.

Die Verteilerschränke der elektrischen Versorgungsunternehmen bzw. der Telekommunikationsversorgung und der Straßenbeleuchtung werden im Randbereich der Straßen u.ä. aufgestellt.

2. Regenerative Energien / Dachbegrünung

Die Nutzung von regenerativen Energien, insbesondere der Solarenergie auf Dächern, wird dringend empfohlen. Im Falle der Nutzung der Solarenergie auf Dächern sind reflexionsarme Module zu verwenden.

Sofern keine Nutzung der Solarenergie auf Flachdächern geplant ist, wird eine Dachbegrünung empfohlen.

3. Untergrund / Baugrund / Altlasten / Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass im Baugebiet Schichtenwasser nicht auszuschließen ist. Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen eindringendes Wasser bzw. Feuchtigkeit sind zu prüfen und gegebenenfalls entsprechende bauliche Maßnahmen zu ergreifen.

Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden den Bauherren empfohlen.

Altlasten sind im Bereich des Baugebiets nicht bekannt.

Sollten im Rahmen der Ausführung der Vorhaben (z.B. im Rahmen der Erdarbeiten für die Fundamente) Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen / Altlasten (z.B. auffällig riechendes oder verfärbtes Bodenmaterial) bekannt werden, sind die Bauarbeiten einzustellen. Die Anhaltspunkte sind dem Landratsamt Tirschenreuth unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Die Bauarbeiten dürfen erst nach schriftlicher Freigabe durch das Landratsamt fortgesetzt werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzguts Bodens sind Vermeidungsmaßnahmen möglich, die v.a. die Bauphase betreffen. Sie stellen sich wie folgt dar und sind bei der Realisierung der Bebauung umzusetzen:

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Bereits bei der Planung des Vorhabens (Erschließungsplanung) sollten daher geeignete Verwertungsmöglichkeiten von Überschussmassen im Rahmen eines Bodenmanagements aufgezeigt bzw. geklärt werden. Insbesondere Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünflächen vorgesehen sind, nicht befahren werden.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Der belebte Oberboden und gegebenenfalls kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und max. 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

Begründung: Vermeidung von Qualitätsverlusten, Erosionsminderung

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt werden. Gegebenenfalls kann eine öffentliche Bereitstellungsfläche für überschüssigen Bodenaushub geschaffen werden, um diesen im Planungsgebiet bei Bedarf zu verwerten. Anpassung des Baugebiets soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.

Begründung: Vermeidung von Problemen bei der Verwertung (auch von gegebenenfalls geogen erhöhten Schwermetallgehalten) und Kostenminimierung.

Es wird empfohlen, im Zuge von Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen spezifische Baugrunderkundungen durchführen zu lassen und ein Bodenmanagementkonzept für den Umgang mit Boden auf der Baustelle sowie die Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) von Bodenüberschussmassen zu erstellen.

4. Mögliche Beeinträchtigungen/Belästigungen aus umliegenden Nutzungen
Auf mögliche Beeinträchtigungen und Belästigungen sowie Einwirkungen aus der umliegenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzung, der Staatsstraße St 2181 sowie der Freizeitnutzung (westlich liegendes Naturbad Selingau) wird hingewiesen. Sämtliche Einwirkungen aus der umliegenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sind entschädigungslos hinzunehmen.
5. Brandschutz
Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften wird hingewiesen.
6. Bauzwang
Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde beabsichtigt, einen Bauzwang (Bebauung des Grundstücks spätestens 5 Jahre nach Erwerb mit einem Wohnhaus) in den notariellen Verträgen zu regeln.
7. Schallschutz bei der Errichtung von Luft-Wärme-Pumpen
Bei der Errichtung von Luft-Wärme-Pumpen wird im Hinblick auf den Schallschutz in der Nachbarschaft auf die Informationsbroschüre „Lärmschutz bei Luftwärmepumpen“ des Bay. Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Es sind dem Stand der Technik entsprechende Anlagen zu verwenden (Schallleistungspegel 50 db (A)). In diesen Fällen

ist ein Mindestabstand der Anlagen von 7 m zu schutzbedürftiger Bebauung im Hinblick auf den Schallschutz einzuhalten.

Eine Bauberatung in Bezug auf den Schallschutz von Luft-Wärme-Pumpen bei der Einreichung von Bauanträgen wird empfohlen.

8. Baugrund / Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftreten des Grund- oder Hang- und Schichtwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-/Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich, die gemäß §49 WHG der Anzeige bei der Kreisverwaltungsbehörde bedürfen. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

9. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Fl-Nr. 132/9 der Gemarkung Neusorg (3.806 m²):
Auf der Grundstücksfläche im Gemeindebereich Neusorg, im Eigentum der Gemeinde Ebnath, sind folgende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen durchzuführen (siehe Lageplan):

- Pflanzung eines mesophilen Gebüsches bzw. einer Hecke (B112, 10 WP, 475 m²), mindestens 4-reihig, gebuchtet, aus heimischen und standortgerechten Arten unter Verwendung gebietsheimischen Pflanzmaterials des Vorkommensgebiets 3, mit mindestens 15 % Anteil baumförmiger Gehölze

Gehölzauswahl nach Gehölzauswahlliste, siehe Festsetzung 10.3.

- Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes (G214, 12 WP, 1 WP Abschlag wegen Entwicklungszeitraum = 11 WP, 3.331 m²)

Der vorhandene Grünlandbestand ist durch entsprechende Pflege zu einem artenreichen Extensivgrünland zu entwickeln. Hierzu sind folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen:

- Aushagerungsmahd 3-mal pro Jahr (1. Mahd ab 30.05., 2. Mahd ab 01.07. des Jahres, 3. Mahd als Herbstmahd) die ersten 5 Jahre
- nach entsprechender Aushagerung, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, 2-malige Mahd pro Jahr (1. Mahd ab 15.07. des Jahres, 2. Mahd als Herbstmahd)
- nach entsprechend geringerer Wüchsigkeit, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Umstellung auf 1-malige Herbstmahd ab September
Bei jeglicher Pflege ist das Mähgut von der Fläche abzufahren (kein Mulchen!)
- es ist insektenfreundliches Mähwerk (z.B. Balkenmäher) zu verwenden
- es sind insgesamt etwa 20 % der Fläche als Altgrasfluren zu belassen (Heckensäume und streifenförmige Anlage), die in 2-jährigem Turnus zu mähen sind (mit Mähgutentfernung!)

- Anlage von Totholz- bzw. Wurzelstockhaufen und/oder Steinhaufen aus Grobmaterial, Kantenlänge 200-400 mm, feinerdefrei, mit jeweils mindestens 3 m³ Volumen (Lage gemäß Lageplan, dienen zugleich der Abgrenzung der Ausgleichs-/Ersatzflächen gegenüber den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen)

Die Maßnahmen sind verpflichtend durch die Gemeinde Ebnath durchzuführen. Die Fertigstellung (Erstherstellung) ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

10. Gesetzliche Grundlagen

Die in den Planunterlagen erwähnten gesetzlichen Grundlagen sind:

- BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023
- BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023
- BayBO (Bayerische Bauordnung), Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 13a des Gesetzes vom 24.07.2023

III. Begründung mit Umweltbericht

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Bedarfsnachweis, Anbindegebot

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Bedarfsnachweis, Grundzüge der Planung

Die Gemeinde Ebnath möchte mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans „Zur Selingau“ die Voraussetzungen zur Bereitstellung von Wohnbauflächen im Hauptort Ebnath in angepassten Umfang schaffen.

Nachdem in der Gemeinde Ebnath keine Bauparzellen für Bauwillige zur Verfügung stehen, die die Gemeinde an Bauwillige veräußern könnte, und seitens der Eigentümer privater Parzellen keine Verkaufsbereitschaft besteht (siehe weitere Ausführungen), ist die Bereitstellung von Bauland aufgrund der kontinuierlichen Nachfrage (siehe hierzu ebenfalls weitere Ausführungen) sinnvoll und notwendig.

Deshalb ist eine Ausweisung des Baugebiets in dem geplanten angepassten Umfang auch aus landes- und regionalplanerischer, sozialer, städtebaulicher und ökologischer Sicht besonders sinnvoll, nachdem an dem gewählten Standort die Bauparzellen mit überschaubarem Aufwand erschlossen werden können. Alternative Standorte wurden geprüft, sind jedoch insgesamt nicht günstiger zu bewerten als der gewählte Standort. Außerdem sind potenzielle andere Standorte für eine Baulandausweisung nicht erwerbbar (z.B. im Bereich bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesener Wohngebiete).

Bedarfsnachweis (in Anlehnung an die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung“, einschließlich erläuternder Handreichungen der Regierung der Oberpfalz)

Die Gemeinde Ebnath hat im Jahre 1990 den Bebauungsplan „Haid“ aufgestellt. Es sind aktuell noch zwei bebaubare Bauparzellen verfügbar, die sich jedoch nicht im Eigentum der Gemeinde befinden. Der östliche Teil des Geltungsbereichs „Haid“ konnte bisher noch nicht bebaut werden, da die Gemeinde das Grundstück (Flur-Nr. 462 der Gemarkung Ebnath) noch nicht erwerben konnte. Der Bebauungsplan für diesen Teil des Mischgebiets Haid wird von der Gemeinde Ebnath aufgehoben und die Fläche im Rahmen der im Parallelverfahren aufgestellten 2. Änderung aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen (Größe ca. 0,9 ha!), da eine Realisierung der Bebauung auf der Fläche in absehbarem Zeiträumen nicht möglich erscheint. Im Baugebiet Sonnenstraße II gibt es noch 4 unbebaute Parzellen, die sich ebenfalls in Privateigentum befinden. Eine Veräußerung ist nicht geplant. Der Urplan stammt aus dem Jahre 2001. Östlich ist noch eine Erweiterungsfläche im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen (ca. 1,7 ha). Östlich der Ringstraße im Südosten von Ebnath ist noch eine weitere Wohngebietsfläche von 2,6 ha im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Diese Flächen (Erweiterung Ringstraße und die o.g. Fläche „Erweiterung Sonnenstraße II“) können trotz der intensiven Bemühungen der Gemeinde derzeit nicht erworben werden. Die Flächen sollen aber aktuell im Flächennutzungsplan erhalten werden, da die Möglichkeit besteht, diese in weiterer Zukunft, sofern konkreter Bedarf besteht, gegebenenfalls zu erwerben, und mit einem Bebauungsplan zu überplanen.

Aufgrund der erläuterten Situation verfügt die Gemeinde Ebnath derzeit über keine einzige Parzelle mehr, die sie an Bauwillige veräußern könnte. Sonstige freie Parzellen befinden sich in Privateigentum und es besteht kein Interesse, die Parzellen an Bauwillige zu veräußern (nach Rückfrage durch die Gemeinde Ebnath).

In den Jahren 2020 und 2021 wurden demnach alle Eigentümer freier Bauparzellen durch die Gemeinde Ebnath angeschrieben, inwieweit die Bereitschaft besteht, die Baugrundstücke an Bauwillige zu veräußern. Von den ca. 35 Eigentümern äußerten 8 Eigentümer Verkaufsbereitschaft. Diese sind mittlerweile verkauft, so dass davon auszugehen ist, dass diese von den bauwilligen Käufern zeitnah bebaut werden. Dies wertet die Gemeinde als Erfolg, da wenigstens in gewissem Umfang Bauparzellen von Bauwilligen erworben werden konnten, und somit ein gewisser Bedarf im Innenbereich gedeckt werden kann. Die übrigen Eigentümer haben sich entweder nicht geäußert, oder haben mitgeteilt, dass sie kein Interesse an einem Grundstücksverkauf haben. Zwischenzeitlich waren die freien privaten Bauparzellen auch auf der Homepage der Gemeinde präsentiert. Dies musste jedoch nach Aussage der Verwaltung der Verwaltungsgemeinschaft wieder zurückgenommen werden, nachdem einer der Eigentümer dies eingefordert hatte.

Die Ausweisung ist deshalb zwingend erforderlich, um den weiteren Bevölkerungsrückgang zu stoppen, der in der Gemeinde Ebnath aufgrund der fehlenden Bauplätze deutlich stärker ausgefallen ist als beispielsweise in den umliegenden Gemeinden, wobei selbstverständlich zugleich weiter intensiv versucht wird, die Innenentwicklung zu stärken (u.a. sind der Gemeinde Ebnath mehrere Fälle bekannt, dass Bauwillige notgedrungen in umliegenden Gemeinden gebaut haben, da in der Gemeinde kein Angebot bestand).

Aktuell plant die Gemeinde Ebnath, über die vorliegende Planung hinaus, keine weiteren Bauleitplanungen, um Parzellen für Wohnbauflächen auszuweisen. Die vorliegend geplante Ausweisung ist hinsichtlich des Umfangs dem kurz- bis mittelfristigen Bedarf in vollem Umfang angemessen.

a) Struktur- und Entwicklungsdaten der Gemeinde Ebnath

Demographische Entwicklung

Mit Stand vom 31.12.2020 wohnten in der Gemeinde Ebnath 1.260 Personen (Hauptwohnsitz, gemäß Daten des Landesamtes für Statistik). Die Einwohnerentwicklung der letzten Jahre stellte sich wie folgt dar:

	31.12. 2011	31.12. 2012	31.12. 2013	31.12. 2014	31.12. 2015	31.12. 2016	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020
Gemeinde Ebnath lt. Statistischem Landesamt	1339	1330	1299	1279	1293	1288	1272	1266	1269	1260

Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen und der Gemeinde Ebnath gesamt

In der Gemeinde Ebnath nahm die Bevölkerung seit 2011 um ca. 5,9 % ab. Die aktuelle Vorausberechnung des Landesamtes für Statistik bis 2039 geht von einem weiteren Rückgang um ca. 6,3 % aus (auf ca. 1.180 Einwohner). Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung, infrastruktureller Parameter (u.a. aktives Vereinsleben, infrastrukturelle Maßnahmen der Gemeinde im Bereich der Ortsentwicklung und der Ver- und Entsorgung) und der hohen Attraktivität der Gemeinde im Hinblick auf Freizeitwert und Lebenshaltungskosten ist die prognostizierte negative Bevölkerungsentwicklung aus der Sicht der Gemeinde Ebnath zumindest in den angenommenen Dimensionen in Zweifel zu ziehen (siehe hierzu weitere Ausführungen).

Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik bis 2039:

2025: 1.230 Einwohner

2028: 1.210 Einwohner

2033: 1.180 Einwohner

Nach kürzlich veröffentlichten Zahlen (Vorausberechnung für 2041) wird für die nördliche Oberpfalz ein deutlich abgeschwächter Rückgang der Einwohnerzahlen prognostiziert.

Altersstruktur

Aus der Altersstruktur lassen sich grundsätzlich Rückschlüsse auf zukünftig verstärkt nachgefragte Wohnformen ableiten.

Die Vorausberechnung des LfStat sagt für die Gemeinde voraus, dass im Vergleich zum Landkreis der Anteil älterer Personen (über 65 Jahre) stärker zunimmt als im Durchschnitt des Landkreises (ca. 41 % gegenüber ca. 26 %). Für die Altersgruppe unter 18 Jahre wird in Ebnath eine Zunahme um ca. 4 %, im Landkreis wird ein leichter Rückgang vorausberechnet. Es wird damit für die Gemeinde Ebnath zwar eine etwas stärkere Alterung der Bevölkerung prognostiziert als dies dem allgemeinen Trend des Landkreises entsteht. Es wird aber auch ein Anstieg der jungen Menschen unter 18 Jahren prognostiziert, was sich sicherlich zukünftig positiv auf die Entwicklung der Gemeinde und auch den Baulandbedarf auswirken dürfte.

Nach Ansicht der Gemeinde Ebnath ist der Bevölkerungsrückgang der letzten Jahre und damit auch die negative Vorausberechnung vordergründig auch darauf zurückzuführen, dass in den letzten Jahren keine Baugebiete mehr ausgewiesen wurden, so dass, wie konkrete Aussagen belegen, eine ganz Reihe Bauwilliger in andere Gemeinden abgewandert ist. Konkrete Beispiele sind der Gemeindeverwaltung bekannt. In den statistischen Daten und den Vorausberechnungen ist deutlich erkennbar, dass Gemeinden mit in den letzten Jahren sehr expansiver Baulandausweisung auch zukünftig hohe Raten des Bevölkerungswachstums vorausgesagt werden. Die letzte Bauleitplanung für Wohnbebauung stellte das Baugebiet „Sonnenstraße“ vor ca. 20 Jahren dar.

Wohnungsbestand und durchschnittliche Haushaltsgröße (Statistik kommunal, Genesis-Datenbank)

Anzahl der Wohngebäude 2020 (31.12.2020)	442
Anzahl WE 2020	656
Anzahl WE je Wohngebäude	1,48
Anzahl EW/WE 2020	1.260 / 656 = 1,95

Ende 2020 betrug die Anzahl der Wohngebäude 442, die Anzahl der Wohneinheiten 656. Die durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude beträgt damit 1,48. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 1,92 Personen.

Wirtschaftliche Entwicklung

In der Gemeinde Ebnath sind die Ausweisungsmöglichkeiten und Entwicklungsmöglichkeiten für gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der raumstrukturellen Verhältnisse insgesamt begrenzt. Es ist auch nicht Absicht der Gemeinde Ebnath, großflächige Gewerbeansiedlungen zu realisieren.

Es gibt in der Gemeinde Ebnath einige Betriebe (u.a. Hoch-Tiefbaufirma, 2 Metallbaubetriebe u.a.).

Die Gemeinde Ebnath wird als Wohnstandort auch durch die gewerbliche Entwicklung in umliegenden Kommunen wie Waldershof (umfangreiche ausgewiesene Industrie- und Wohngebiete mit Betriebserweiterungen) profitieren. Die Gemeinde Ebnath geht davon aus, dass der Trend der derzeitigen Nachfrage nach Bauparzellen (siehe weitere Ausführungen) unabhängig von den aktuellen politischen Entwicklungen sogar noch zunehmen wird. Wie die Vergangenheit zeigt, können sich die derzeit schwierigen Rahmenbedingungen mit höheren Zinsen und hohen Baupreisen auch aktuell wieder verändern. Nur mit einer angemessenen Bereitstellung von Bauland (neben der weiteren Stärkung der Innenentwicklung), unabhängig von kurzfristigen Rahmenbedingungen, kann der Bedarf in den nächsten Jahren gedeckt, und die negative Bevölkerungsentwicklung reduziert oder ganz gestoppt werden. Die Umkehr des negativen Bevölkerungstrends ist notwendig, um die Infrastruktureinrichtungen, Freizeitangebote usw. in der Gemeinde zu erhalten, zu stabilisieren und weiter zu entwickeln. Es geht der Gemeinde ausschließlich darum, im Wesentlichen vor Ort bestehenden Bedarf zu decken. Dies spiegelt sich auch in den relativ geringen Dimensionen der Ausweisung wider.

Die Finanzkraft der Gemeinde ist seit 2016 um ca. 24 % gestiegen (etwas geringer als im Durchschnitt des Landkreises Tirschenreuth, Quelle: Statistik kommunal).

Die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort hat von 2015 bis 2020 leicht abgenommen. diejenige der Beschäftigten am Wohnort ebenfalls leicht abgenommen. Nachdem die Finanzkraft der Gemeinde zugenommen hat, kann davon ausgegangen werden, dass zunehmend mehr Einwohner auspendeln, was die Bedeutung Ebnaths als attraktiven Wohnstandort unterstreicht (Quelle: Statistik kommunal).

Insgesamt ist die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde sowie der Arbeitsmarkt durch eine durchschnittliche Dynamik gekennzeichnet, die dem Charakter der Gemeinde (Schwerpunkt als Wohnstandort mit einem regen gesellschaftlichen Leben) entspricht.

Anfragen Bauwilliger

Die vollständig vorhandene Infrastruktur wie Bank, Einzelhandelsgeschäfte, Schule (Mittelschule), Kindergarten, Arzt, gastronomisches Angebot usw. sowie die attraktive Landschaft machen die Gemeinde Ebnath attraktiv als Wohnstandort. Derzeit herrscht in Ebnath „Aufbruchsstimmung“. Es wurde in der jüngsten Vergangenheit viel Geld in die Infrastruktur investiert (Sanierung der Mittelschule im Schulverband Neusorg-Ebnath, Modernisierung des Kindergartens, Umgestaltung der Ortsmitte mit Städtebau-Fördermitteln u.a.). Das Ortsbild ist ansprechend, es gibt vergleichsweise wenig Leerstände im Ortskern. Mittlerweile wurde auch der Glasfaserausbau für den gesamten Ort auf den Weg gebracht, was für die Zukunft der ländlichen Gemeinden (u.a. im Hinblick auf verstärkte Home Office-Angebote) von erheblicher Bedeutung sein wird.

Demnächst soll ein Sanierungsgebiet Ortsmitte ausgewiesen werden. Die Bemühungen der Gemeinde, die Infrastruktur zu modernisieren und zukunftsfähig zu machen, sind in der Gemeinde Ebnath seit einigen Jahren sehr intensiv.

Aktuell besteht eine relativ hohe Nachfrage nach Wohnbauparzellen. Laut den Unterlagen der VG Neusorg (Nachweise liegen vor!) gehen bisher pro Monat ca. 4 Anfragen nach Bauplätzen bei der VG Neusorg von Bauwilligen mit konkreten Bauabsichten ein. Wie erwähnt, verfügt die Gemeinde selbst über keine Bauparzelle.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung der Gemeinde Ebnath ist über die Staatsstraße St 2181 gegeben, die in Neusorg an die St 2177 anschließt. Diese führt über Waldershof u.a. zur Autobahn A 93. Darüber hinaus besteht öffentlicher Busverkehr.

Einstufung im Zentrale Orte-System sowie Gebietskategorie gemäß LEP/Regionalplan

Gemäß der Karte Raumstruktur des Regionalplans der Region 6 Oberpfalz-Nord ist die Gemeinde Ebnath als gemeinsames Grundzentrum mit der benachbarten Gemeinde Brand ausgewiesen (wirksam geworden mit der Verbindlichkeit der 29. Änderung am 01.06.2022). Damit wird der Gemeinde Ebnath (zusammen mit der Gemeinde Brand) eine zentralörtliche Bedeutung zugewiesen. In Grundzentren soll die flächendeckende wohnortnahe Grundversorgung sichergestellt werden. Darüber hinaus liegt die Gemeinde gemäß dem Regionalplan wie die gesamte Planungsregion in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Gemäß LEP 2.2.5 G soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind gemäß LEP 2.2.4 Z u.a. im Hinblick auf Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorrangig zu entwickeln.

Zwischenfazit

Entsprechend den obigen Ausführungen lässt sich der für die letzten Jahre festgestellte leichte Bevölkerungsrückgang besser einordnen. Gemeinsam mit der Gemeinde Brand bildet Ebnath ein gemeinsames Grundzentrum zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen der Grundversorgung, so dass sich eine gewisse Zentralität ergibt. Die Verkehrsanbindung und die wirtschaftliche Entwicklungsdynamik sind als durchschnittlich einzustufen. Für die Gemeinde Ebnath ist bei der Bevölkerungsentwicklung und auch bei der Entwicklung der Altersstruktur, wie oben aufgezeigt, von Bedeutung, dass die letzten ca. 20 Jahre keine Bauflächen ausgewiesen wurden. Die konkret belegbare Nachfrage nach Bauparzellen zeigt eindeutig einen zwar nicht sehr hohen, aber stetigen Bedarf für Neuausweisungen. In diesem Zusammenhang sind die in den letzten Jahren erheblichen Bemühungen der Gemeinde Ebnath zur Förderung der Innenentwicklung zu berücksichtigen (siehe nachfolgende Ausführungen).

b) Flächenpotenziale im Gemeindegebiet und Maßnahmen zur Aktivierung

Wie erwähnt, hat die Gemeinde Ebnath, um die Innenentwicklung zu fördern, die Baulücken erfasst, und alle Eigentümer im Hinblick darauf angeschrieben, inwieweit Bereitschaft zur Veräußerung an die Gemeinde oder direkt an private Bauwillige besteht (Ergebnis siehe obige Ausführungen).

Die Gemeinde Ebnath beabsichtigt, in absehbarer Zeit erneut die Grundstückseigentümer der freien Parzellen anzuschreiben. Wenngleich sich die Gemeinde Ebnath weiterhin keine höhere Bereitschaft zur Abgabe von Bauparzellen erwartet, wird dennoch versucht, alle Möglichkeiten auszuschöpfen, die Innenentwicklung voranzubringen. Es hat sich gezeigt, dass bei der letzten Aktion doch 8 Parzellen an Bauwillige verkauft werden konnten.

In den vergangenen Jahren konnten, bis in die jüngste Vergangenheit, einzelne Flächen im Innenbereich bebaut, saniert oder reaktiviert werden. Beispiele sind (nicht abschließend):

- Eröffnung eines neuen Lebensmittelmarktes, nachdem die örtliche Bäckerei zum Jahresende schließen wird, Sanierung eines innerstädtischen Gebäudes
- Modernisierung eines Gebäudes im Innerortsbereich, Nutzung durch Kunsthändler (ehemaliger Leerstand Sparkasse)
- Umnutzung und Neubau eines Anwesens in der Köscheinestraße

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ebnath sind, wie bereits erwähnt, noch folgende Bereiche als Wohngebiet bereits ausgewiesen, in denen bisher noch keine Bebauung realisiert wurde:

- Erweiterung Sonnenstraße II: ca. 1,7 ha
- Erweiterung Ringstraße: ca. 2,6 ha
- östlicher Teil Gebiet „Haid“, östlich des geplanten Ausweisungsbereichs; hier besteht, wie erwähnt, bereits ein Bebauungsplan, der in Kürze aufgehoben werden soll; der Bereich wird im Flächennutzungsplan von Mischgebiet zu „Fläche für die Landwirtschaft“ umgewidmet; damit wird eine annähernd flächengleiche Fläche für Bebauung aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen als vorliegend neu

ausgewiesen wird, zumal der vorliegende Ausweisungsbereich im Flächennutzungsplan als Sondergebiet für eine Ferienhaussiedlung ausgewiesen ist.

Wie erläutert, sollen die Flächen im Bereich Sonnenstraße und Ringstraße zumindest aktuell im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet verbleiben, da die berechtigte Aussicht bestehen, diese Flächen in weitere Zukunft realisieren zu können, auch wenn derzeit definitiv kein Erwerb der Flächen durch die Gemeinde möglich ist.

Das Planungsgebiet selbst ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet für eine Ferienhaussiedlung ausgewiesen, so dass eine bauliche Inanspruchnahme der Grundstücksflächen bauleitplanerisch bereits vorbereitet war. Die damalige Planungsabsicht wurde aufgegeben, so dass die Flächen sinnvollerweise als Allgemeines Wohngebiet genutzt werden können, wofür es einen konkreten Bedarf gibt.

Aktivierung von Flächenpotenzialen:

In welchem Umfang aus den Innenentwicklungsbereichen und im Bereich der ausgewiesenen Wohnbauflächen Bauparzellen aktiviert werden können, lässt sich derzeit nicht konkret absehen.

Die Gemeinde Ebnath möchte gerade im Hinblick auf die bestehenden Baulücken im Innenbereich seine bisherigen Bemühungen fortführen, und weiter intensivieren. Insgesamt sind folgende Maßnahmen im Rahmen der Aktivierungsstrategie geplant:

- weitere Eigentümeransprache aller unbebauten Grundstücke im Innenbereich (Wiederholung der bereits durchgeführten Aktion 2020/2021)
- Ziel ist die Aufstellung eines Innenentwicklungskatasters, in dem Baulücken, Brachen und Konversionsflächen, geringfügig bebaute Grundstücke und Leerstände sowie Brachen aller Art erfasst werden
- es soll eine Person in der Verwaltung bestimmt werden, die sich um die Innenentwicklung verantwortlich kümmert (für die gesamte VG)
- Ziel ist die Einrichtung einer Flächenmanagement-Datenbank, die von der verantwortlichen Person laufend gepflegt wird
- daraus lassen sich Bereiche mit Ansatzpunkten für neue städtebauliche Entwicklungen identifizieren
- darüber hinaus wird weiter daran gearbeitet, im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht, hinsichtlich des Eigentumserwerbes voranzutreiben, soweit über die vorliegend geplante Ausweisung hinaus Bedarf besteht; neu erschlossene Baugebiete sollen zukünftig ausschließlich im Eigentum der Gemeinde sein; sollte sich bei Gebieten abzeichnen, dass diese auch langfristig nicht erwerbbar/beplanbar sind, werden Rücknahmen der baulichen Widmung konkret in Erwägung gezogen; aktuell sollen die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohngebiete Sonnenstraße und Ringstraße nicht aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden; bei diesen Flächen besteht die Zuversicht, dass dort zukünftig ein Grunderwerb durch die Gemeinde

Ebnath möglich sein wird, so dass die Flächen (im Bedarfsfall) aktiviert werden können

c) Bewertung der Verfügbarkeit der vorhandenen Potenziale

Wie oben dargestellt, sind die identifizierten Flächenpotenziale und Innenentwicklungsflächen zum Planungszeitpunkt nicht verfügbar. Wie ebenfalls ausführlich erläutert, haben in der Vergangenheit intensive Bemühungen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen stattgefunden, die bereits zum Erfolg geführt haben. Insgesamt wurde und wird in der Gemeinde Ebnath viel für die Innenentwicklung getan, und die gesamte Infrastruktur modernisiert und zukunftsfähig gemacht, damit die Gemeinde auch in Zukunft lebenswert für die Bewohner sein wird.

Mit der Aktivierungsstrategie sollen die diesbezüglichen Bemühungen noch weiter intensiviert werden. Eine konkrete Aktivierungsquote kann nicht genannt werden. Ziel ist es, mindestens 5 Baulücken, Leerstände u.ä. in 5 Jahren zu reaktivieren. Hier ist die Gemeinde Ebnath jedoch dringend auf Privatinitiative angewiesen. Es können jedoch von der Gemeinde viele Projekte angestoßen werden, und die sonstigen Rahmenbedingungen für einen attraktiven Wohnstandort geschaffen werden.

d) Ermittlung des Bedarf an Neuausweisungen

Gemäß der sog. „Auslegungshilfe“ und den Handreichungen der Regierung der Oberpfalz ergibt sich ein Bedarf an Neuausweisungen vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen. Die Erfahrung zeigt, dass Gemeinden mit wenigen Neuausweisungen in der Vergangenheit (in Ebnath überhaupt keine Neuausweisungen) eher rückläufige Einwohnerzahlen aufweisen, während Gemeinden mit sehr expansiver Ausweisungspolitik positive Einwohnerzahlen aufweisen, womit sich ein „Bedarf“ für weitere Neuausweisungen wesentlich leichter begründen lässt.

Wie bereits ausgeführt, weist die Gemeinde Ebnath eine negative Bevölkerungsentwicklung von ca. 5,9 % seit 2011 auf. Die Vorausberechnung des LfStat sagt einen Rückgang bis 2033 um weitere ca. 6,3 % voraus. Die Gemeinde Ebnath geht davon aus, dass der Rückgang der Bevölkerungszahlen bereits relativ kurzfristig gestoppt werden kann, wenn durch die geplante moderate Baulandausweisung und weitere Maßnahmen der Innenentwicklung verstärkt vor allem junge Familien zuziehen bzw. in der Gemeinde wohnhaft bleiben. Die jüngste Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat (bis 2041), die zwar noch nicht auf Gemeindeebene vorliegt, zeigt dass die bisher für den Landkreis prognostizierten Bevölkerungsrückgänge deutlich geringer ausfallen werden. Durch Zuwanderungen aus anderen Regionalen Deutschlands und aus dem Ausland wird auch die Region Nordoberpfalz, die in den letzten Jahren einen deutlichen wirtschaftlichen Aufschwung erlebte, und nicht zuletzt auch eine kleine Gemeinde wie Ebnath (als Wohnstandort) profitieren.

Aufgrund der vorliegenden Zahlen kann ein Bedarf lediglich verbal-argumentativ begründet werden. Die Strukturdaten und Flächen-/Innenentwicklungspotenziale wurden ausführlich dargestellt. Die Gemeinde Ebnath plant die vorliegende Ausweisung des Baugebiets „Zur Selingau“ mit 15 Parzellen (ansonsten keine weiteren Planungen). Es handelt sich also um eine Ausweisung relativ geringen, überschaubaren

Umfangs, welche eine moderate Entwicklung ermöglicht, nachdem derzeit, wie ausgeführt, der Gemeinde keine einzige Parzelle für Wohnnutzungen zur Veräußerung an Bauwillige zur Verfügung steht.

Mit folgenden Argumenten begründet die Gemeinde Ebnath die moderate Ausweisung des vorliegend geplanten Baugebiets:

- Einstufung als gemeinsames Grundzentrum mit der Nachbarkommune Brand
- die Gemeinde hat in der Vergangenheit stetige Anstrengungen zur Innenentwicklung unternommen und dabei Erfolge erzielt; dieses Bemühen wird fortgesetzt und mit der o.g. Aktivierungsstrategie noch ausgebaut werden
- sehr zurückhaltendes Ausweisungsverhalten der Gemeinde in der Vergangenheit (keine Bauleitplanung für Wohnbauflächen seit ca. 20 Jahren)
- Aspekte der Flächeneffizienz werden berücksichtigt; die Größe der Bauparzellen ist für das ländlich geprägte Ebnath angemessen; eine verdichtete Bebauung mit kleineren Parzellen wird in Teilbereichen des Baugebiets angestrebt, wobei ein Geschosswohnungsbau nicht realisiert werden soll; die Größe der größeren Parzellen ist der Struktur des Gebiets geschuldet (notwendige Waldabstandsflächen)
- Die Ausweisung erfolgt am Hauptort; grundsätzliches Ziel der Gemeinde Ebnath ist die weitere Entwicklung am Hauptort
- im Flächennutzungsplan wird der östliche Teil des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischgebiets Haid mit einer Fläche von ca. 0,9 ha zurückgenommen. Für das Gebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der von der Gemeinde Ebnath zeitnah aufgehoben wird; damit wird ein Gebiet mit bereits vorhandener verbindlicher Bauleitplanung zurückgenommen, das annähernd den gleichen Umfang aufweist wie die vorliegend geplante Ausweisung. Damit werden in der Bilanz nahezu keine neuen zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen (!).
- die Erschließung des Baugebiets soll in 2 Abschnitten entsprechend dem Bedarf erfolgen; deshalb wurde auch die geplante Erschließungsvariante mit 2 Stichstraßen gewählt, weil damit eine abschnittsweise Erschließung in 2 Bauabschnitten im Gegensatz zu einer Variante mit einer ringförmigen Erschließung möglich ist.

Insgesamt betrachtet ist die geplante Ausweisung damit in dem geplanten, relativ geringen Umfang angemessen. Es wird davon ausgegangen, dass die Ausweisung unter Berücksichtigung der begleitenden Bemühungen der Gemeinde zur Innenentwicklung sowie der Zurücknahme des östlichen Teils des Mischgebiets Haid auch mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen vereinbar ist.

Für das vorliegend zur Ausweisung geplante Allgemeine Wohngebiet wird durch die Gemeinde Ebnath ein Bauzwang notariell festgelegt. Damit wird sichergestellt, dass die Bauparzellen auch tatsächlich zeitnah bebaut werden können.

e) Folgekosten

Auch wenn die Erschließungskosten zunächst auf die Bauwerber umgelegt werden können, sind als Folgekosten Unterhaltungs- und Instandsetzungskosten für die technische Infrastruktur sowie für Grün- und Ausgleichsflächen zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird der Erschließungsaufwand vergleichsweise gering sein. Die erforderlichen Sparten sind im Wesentlichen in den Randbereichen des geplanten Baugebiets bereits vorhanden (Straße Am Oestelberg).

Wenngleich keine Planungsalternativen bestehen, die einen sinnvollen Kostenvergleich alternativer Standorte mit dem gewählten Ausweisungsbereich zulassen, wird die Verwaltung der VG Neusorg zur Verbesserung der Transparenz den Folgekostenschätzer 6.0 nutzen, und grobe Folgekosten der Ausweisung ermitteln, soweit und sobald die Daten bereits entsprechend belastbar sind.

1.2 Grundzüge der Planung

Neben der städtebaulich sinnvollen Abgrenzung der weiteren baulichen Siedlungsentwicklung beinhaltet die vorliegende Planung insbesondere folgende Grundzüge:

Grundzüge der Planung:

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Den städtebaulichen Entwicklungsabsichten folgend, werden herbei differenzierte Maße der baulichen Nutzung festgesetzt. Diese erstrecken sich im Wesentlichen auf begrenzende Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und zulässiger Wand- und Firsthöhen.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

2. Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit festgesetzten Baugrenzen definiert. Diese haben den Zweck, notwendige Mindestabstände zu Verkehrsflächen und Nachbargrenzen zu gewährleisten. Darüber hinaus wird mit dem festgesetzten Baugrenzen auch die Einhaltung der Baumfallzonen sichergestellt.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen

Verbindliche Festsetzungen zur Ausrichtung der Gebäude und zur Firstrichtung werden nicht getroffen. Den Bauwerbern soll damit eine möglichst großzügige Gestaltungsfreiheit ermöglicht werden, innerhalb der aufgrund der Festsetzungen zur Verfügung stehenden baulichen Möglichkeiten.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen

Der Standort von Garagen, bzw. Carports ist innerhalb der Baugrenzen frei wählbar.

1.5 Zahl der Wohnungen

Die Begrenzung max. zulässiger Wohnungen auf max. 2 Wohneinheiten pro Parzelle soll im Baugebiet in nachbarschaftlicher Beziehung für entsprechende Planungssicherheit sorgen.

1.6 Baukörper

Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten etc., nur soweit festgesetzt, wie dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Darüber

hinaus sollen die Festsetzungen den Bauwerbern eine möglichst breite Gestaltungsmöglichkeit belassen.

Die dargestellten Festsetzungen von Gebäudetypen sollen die entsprechenden Festsetzungen nachvollziehbar darstellen.

1.7 Einfriedungen

Im Sinne der Durchlässigkeit für Tiere werden Zaunsockel und Mauern ausgeschlossen, außer im Bereich der Parzellen 4-7 zum Schutz vor Oberflächenwasser.

1.8 Klimasensibler Umgang mit Regen-/Niederschlagswasser

Die getroffenen Festsetzungen zur Bodenversiegelung, Rückhaltung von Niederschlagswasser und Brauchwassernutzung sollen im Hinblick auf den Klimawandel auf eine entsprechend sensiblen Umfang hinwirken.

1.9 Auffüllungen und Abgrabungen

Zulässige Auffüllungen und Abgrabungen werden im Baugebiet auf max. 2,0 m begrenzt. Der vorhandenen ausgeprägten Topographie wird damit Rechnung getragen.

1.10 Grünordnerische Festsetzungen, Kompensationsmaßnahmen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens zu minimieren und gleichzeitig die Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Planungsgebiets zu kompensieren bzw. auszugleichen.

Die durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen dienen im Sinne der Eingriffsregelung der Naturschutzgesetze der fachgerechten Eingriffskompensation.

1.3 Anbindegebot

Nach dem LEP 2023 ist nach Pkt. 3.3 eine Zersiedlung der Landschaft und eine neugegliederte bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden (Grundsatz). Neue Siedlungsflächen sollen in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten erfolgen.

Dies trifft im vorliegenden Fall vollumfänglich zu. Das geplante Baugebiet schließt unmittelbar an das bestehende Baugebiet „Haid“ (westlicher Teil) an.

1.4 Geltungsbereich – Lage und Dimension des Planungsgebiets

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt 12.893 m².

Die baulich überprägten Flächen umfassen 12.214 m² (= Eingriffsfläche). Das geplante Baugebiet liegt am Nordwestrand des Ortsbereichs von Ebnath.

Folgende Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs: Flur-Nr. 1244 der Gemarkung Ebnath (Baugebiet), 1245/3 und 472/7 der Gemarkung Ebnath (für verkehrstechnische Erschließung).

1.5 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele

Grundsätzliche Ziele leiten sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a BauGB ab. Danach soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

1.6 Bestehendes Planungsrecht, Entwicklungsgebot

Das geplante Baugebiet ist im bestandskräftigen Flächennutzungsplan bisher als Sondergebiet für eine Ferienhaussiedlung ausgewiesen. Die bisherige Planung entspricht nicht mehr den aktuellen Vorstellungen.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung geändert und den aktuellen Planungsabsichten angepasst (Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets), Größe ca. 1,3 ha (2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ebnath).

Darüber hinaus wird der bisher als Mischgebiet gewidmete östliche Teil des Gebiets „Haid“ als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen (ca. 0,9 ha).

2. Planungsvorgaben – Rahmenbedingungen der Planung

2.1 Übergeordnete Planungen und Vorgaben

Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan

Konkrete, das Planungsgebiet betreffende Aussagen enthält das LEP nicht.

Im Regionalplan für die Region 6 Oberpfalz-Nord sind in den Karten „Siedlung und Versorgung“ sowie „Natur und Landschaft“ keine relevanten Ausweisungen enthalten.

Wie bereits erläutert, ist Ebnath mit Brand als gemeinsames Grundzentrum im Regionalplan ausgewiesen.

Grundsätzlich sind bei der Baugebietsausweisung die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze besonders zu beachten, insbesondere

- Berücksichtigung des demographischen Wandels (LEP 1.2.1 Z)
- Erhalt der Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit (LEP 1.2.6 G)
- Flächensparen (LEP 3.1 G)
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung, vorrangige Nutzung der vorhandenen Innenpotenziale (LEP 3.2 Z)
- und Vermeidung von Zersiedlung (G) und Anbindegebot (Z), LEP 3.3

Schutzgebiete nach den Naturschutzgesetzen, Wasserschutzgebiete

Schutzgebiete des Naturschutzes sind im Geltungsbereichs sowie dem unmittelbaren Umfeld nicht ausgewiesen. Auch europäische Schutzgebiete (FFH-, Vogelschutzgebiete) liegen weit vom Vorhabensbereich entfernt.

Wasserschutzgebiete liegen ebenfalls nicht im Einflussbereich der Gebietsausweisung.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Im Geltungsbereich sowie der unmittelbaren Umgebung sind bei der Biotopkartierung Bayern keine Biotope erfasst worden. Südlich bzw. südwestlich sind Teile des Talbereichs der Gregnitz mit der Nr. 6637-1186.003 in der Biotopkartierung erfasst worden (natürliche oder naturnahe Fließgewässer, Sumpfwälder, Landröhrichte). Diese liegen außerhalb des Einflussbereichs der geplanten Gebietsausweisung.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG gibt es im Planungsraum nicht.

Die Gehölzbestände in den Randbereichen des Geltungsbereichs im Süden sind als Bestimmte Landschaftsbestandteile im Sinne des Art. 16 BayNatSchG anzusehen. Die Gehölzbestände im Norden (relativ junger Zitterpappelbestand) sind als Wald im Sinne des BayWaldG einzustufen.

2.2 Örtliche Planung

Lage im Gemeindegebiet

Das geplante Allgemeine Wohngebiet „Zur Selingau“ liegt am nordwestlichen Ortsrand von Ebnath, unmittelbar im westlichen Anschluss an das Baugebiet „Haid“ (Straße Am Oestelberg), östlich des Naturbads Selingau.

Mit der Bebauung kann städtebaulich eine sinnvolle Abrundung des nordwestlichen Ortsrandes erreicht werden. Eine zukünftige weitere Ausdehnung der Bebauung in die Landschaft hinein ist in diesem Bereich für die weitere Zukunft nicht sinnvoll und wird von der Gemeinde Ebnath nicht angestrebt.

Landschaftsstruktur / Landschaftsbild / Topographie

Der Bereich der geplanten Neuausweisung ist durch die landwirtschaftliche Nutzung (Grünland) und die randlichen Wald- und Gehölzbereiche landschaftlich geprägt. Im Umfeld sind jedoch mit der bestehenden Bebauung im Osten bereits anthropogen geprägte Strukturen vorhanden, die aber weitgehend dem ländlichen Charakter entsprechen. Das Landschaftsbild weist unter Einbeziehung der Umgebung mittlere Qualitäten auf. Ausgesprochene Störfaktoren sind nicht ausgeprägt.

Im Bereich des geplanten Baugebiets ist ein starkes Oberflächenrelief kennzeichnend. Innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs fällt das Gelände von ca. 560 m NN an der Nordostseite auf ca. 541 m NN im Südwesten bzw. Süden.

Die mittlere Geländeneigung von Nordosten nach Südwesten beträgt ca. 15 % bis zu 18 %.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets (landwirtschaftliche Nutzung) erfolgt bisher über die Straße Am Oestelberg und den nicht ausgebauten Wegbereich Flur-Nr. 472/7 und 1245/3 der Gemarkung Ebnath, also von Südosten.

Umweltsituation / Naturschutz

Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile erfolgt ausführlich im Umweltbericht (siehe Pkt. 5).

Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die für die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets vorgesehenen Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Ebnath. Damit kann sichergestellt werden, dass die Bauparzellen vollständig in absehbaren Zeiträumen an Bauwillige abgegeben werden können, nachdem notariell ein Bauzwang für die einzelnen Bauparzellen vereinbart wird.

3. Wesentliche Belange der Planung, städtebauliche Entwicklungskonzeption

3.1 Bauliche Nutzung, Umwidmungsklausel des § 1a BauGB

Mit der Ausweisung des Baugebiets werden insgesamt 15 Bauparzellen als Allgemeines Wohngebiet geschaffen. Es handelt sich also um einen absolut angemessenen Umfang. Um überhaupt eine sinnvolle Baugebietsnutzung realisieren zu können, ist es erforderlich, die im Norden und Westen existierenden randlichen Pionierwald- und sonstigen Gehölzbestände mit den dazwischen liegenden Grasfluren in die Bebauungsplanung mit einzubeziehen. Diese Gehölzbestände werden zukünftig mit Realisierung der geplanten Bebauung beseitigt. Die Inanspruchnahme dieser allenfalls mittel wertvollen Gehölzbestände ist nicht vermeidbar, da ansonsten eine sinnvolle Konzeption einer wirtschaftlichen Wohnbebauung unter notwendiger Beachtung zu berücksichtigender Baumfallgrenzen nicht möglich gewesen wäre. Für die Gemeinde Ebnath ist aber aus den oben genannten Gründen (siehe Kap. 1.1) die Inanspruchnahme zwingend erforderlich, nachdem ein Grundstückserwerb in anderen, in Frage kommenden potenziellen Ausweisungsbereichen nicht möglich ist. Die Eingriffe sind aber ausgleichbar.

Es wird davon ausgegangen, dass die Gehölzbestände innerhalb des Geltungsbereichs im Westen und Norden beseitigt werden (wird der Eingriffsregelung zugrunde gelegt). Dadurch kann der erforderliche Waldabstand eingehalten und die Bebauung überhaupt erst realisiert werden. Eine Einbindung in die Landschaft ist an allen Seiten dennoch weiterhin gewährleistet. Die an der Südseite auf der Böschung vorhandenen Gehölzbestände sind zur Abschirmung gegenüber dem südlich angrenzenden Fuß-/Radweg und aus naturschutzrechtlicher Sicht (Kreuzotter!) zu erhalten (durch Festsetzung gesichert, öffentliche Grünflächen).

Die Parzellen haben eine Größe zwischen 438 und 1.160 m² (Gesamtgröße der Bauparzellen 10.468 m²). Nur 2 Parzellen haben über 1.000 m² (was auf den einzuhaltenden Waldabstand zurückzuführen ist), die überwiegenden Parzellen haben weniger als 600 m²). Die Bauparzellen werden möglichst gut in den natürlichen Geländeverlauf eingebunden, und über die neu zu errichtenden Erschließungsstraßen an die Straße „Am Oestelberg“ angebunden.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und die Grundflächenzahl sowie die Abstandsflächenregelungen der Bay BO definiert.

Im westlichen Bereich ist ein kleiner Spielplatz vorgesehen.

Nach § 1a BauGB ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Wie bereits ausführlich dargelegt, ist die Gemeinde Ebnath (als Daueraufgabe) ständig bemüht, die Innenentwicklung zu fördern, und möchte dies im Rahmen ihrer Möglichkeiten auch weiterhin tun (siehe Ausführungen in Kap. 1.1). Auch die Maßnahmen zur Aktivierung der diesbezüglichen Potenziale wurden dargestellt (Aktivierungsstrategie). Um jedoch den anstehenden, konkreten Bedarf (hohe Nachfrage nach Baugrundstücken) wenigstens ansatzweise decken zu können, ist die vorliegende Ausweisung und damit die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen in dem angepassten Umfang erforderlich. Für die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen ist darüber hinaus eine weitere Beanspruchung landwirtschaftlich genutzter Flächen im gesetzlich erforderlichen Umfang erforderlich. Es werden keine Böden mit hoher Bodengüte beansprucht. Die landwirtschaftliche Nutzungseignung im Bereich des geplanten Baugebiets ist aufgrund der Geländeneigung stark eingeschränkt. Damit werden die agrarstrukturellen Belange ausreichend berücksichtigt.

3.2 Gestaltung

Die bauliche Gestaltung soll einerseits möglichst flexibel gehalten werden, andererseits sind gewisse Mindestfestsetzungen zur Gewährleistung einer gestalterisch und funktional verträglichen bzw. sinnvollen Bauweise erforderlich. Es sind bestimmte Gebäudetypen mit den entsprechenden Wandhöhen zulässig, wobei vielfältige Dachformen (mit entsprechenden gestalterisch bzw. funktional verträglichen Dachneigungen) möglich sind.

Im Detail wird auf die planlichen und textlichen Festsetzungen und die Begründung der Festsetzungen verwiesen.

3.3 Immissionsschutz

Im Hinblick auf die Belange des Schallschutzes ergeben sich im vorliegenden Fall keine besonderen Anforderungen. Betriebslärm aus Gewerbebetrieben spielt keine Rolle. Die bestehende Halle auf Flur-Nr. 469 der Gemarkung Ebnath wird nicht gewerblich genutzt, sondern aktuell gelegentlich durch den Bauhof als Zwischennutzung. In weiterer Zukunft soll das Grundstück bei Bedarf umgenutzt werden (für Wohnbebauung). Sollte sich kein Bedarf für eine Wohnbebauung ergeben, wird die Halle erhalten, und weiter durch den Bauhof und/oder durch nicht-störendes Gewerbe (ohne relevante Schalleinwirkungen) genutzt. Die Staatsstraße St 2181 liegt ca. 150 m vom Baugebiet entfernt, und topographisch tiefer. Es kann davon ausgegangen werden, dass keine relevanten Auswirkungen hervorgerufen werden. Sonstige relevante Straßen und andere Verkehrsstrassen gibt es im Gebiet nicht.

Das Naturbad Selingau mit Gebäude liegt ca. 100 m entfernt und topographisch tiefer als das geplante Wohngebiet. Erhebliche Schalleinwirkungen werden entsprechend dem dort stattfindenden Betrieb nicht erwartet. Das Naturbad ist kein übliches Freibad mit Becken, Springtürmen u.ä. Es findet dort ein ruhiger Betrieb statt. Auf mögliche Einwirkungen jeglicher Art aus dem Freibadbetrieb wird in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen hingewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass bezüglich der Be-

lange des Schallschutzes keine besonderen Anforderungen bestehen und die Immissionsgrenzwerte der 18. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden können. Aufgrund der stattfindenden Nutzung im Naturbad ist nur die Tagzeit maßgeblich (55 db (A)). Niedrigere Immissionsgrenzwerte (50 db (A)) in der Ruhezeit am Morgen spielen bei der Nutzung des Naturbades keine Rolle. Auch ein Nachtbetrieb findet nicht statt. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Wohngebietsausweisung keine immissionsschutzrechtlich relevanten Konflikte hervorgerufen werden. Es wird davon ausgegangen, dass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können. Im Hinblick auf den Schallschutz bei der Errichtung von Luft-Wärme-Pumpen siehe Hinweis Nr. 8.

Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung (Stallgebäude) liegen nicht in relevanter Entfernung zu dem geplanten Wohngebiet, so dass Gerüche keine relevante Rolle spielen.

3.4 Einbindung in die Umgebung

Das geplante Wohngebiet wird durch bestehende und verbleibende Gehölzstrukturen bereits von vornherein gut eingebunden. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass durch private und öffentliche Pflanzungen eine weitere Abschirmung und Durchgrünung erreicht wird. Im Südwesten wird eine abschirmende Hecke gepflanzt.

3.5 Erschließungsanlagen

3.5.1 Verkehrserschließung und Stellplatzflächen

Die Verkehrserschließung des Baugebiets erfolgt über die neu zu errichtende Erschließungsstraße von Südosten her, die an die Straße „Am Oestelberg“ anbindet. Innerhalb des geplanten Wohngebiets werden zwei Erschließungsstraßen mit Wendeanlagen errichtet, die sämtliche privaten Parzellen und öffentlichen Bereiche erschließen. Die Wendeanlagen sind ausreichend dimensioniert, damit diese von 3-achsigen Müllfahrzeugen befahren werden können. Es ist sicherzustellen, dass die Wendeanlagen von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden. Die Erschließungsstraße wird voraussichtlich eine Breite von 5,50 m aufweisen. Die Gemeinde hat in der Gesamtabwägung unter den vorliegenden Planungsvarianten der gewählten Variante den Vorzug (vor einer Variante mit einer ringförmigen Erschließungsstraße gegeben, u.a. da mit der gewählten Variante auch eine Erschließung in Bauabschnitten möglich ist.

3.5.2 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung Oberes Fichtelnaabtal. Die Kapazitäten sind ausreichend. Im Bereich der Straße Am Oestelberg verläuft die bestehende Trinkwasserleitung, die verlängert wird. Für die Löschwasserversorgung werden Hydranten in ausreichender Anzahl in Abstimmung mit den Fachkräften der Feuerwehr im Zuge der Erschließung des Baugebiets bereitgestellt. Über die Trinkwasserleitung kann der erforderliche Löschwasserbedarf abgedeckt werden.

3.5.3 Abwasserentsorgung

Schmutzwasser

Das im Bereich der neuen Baugebietsflächen anfallende Schmutzwasser wird über den zu verlängernden Schmutzwasserkanal sichergestellt, der in der Straße Am Oestelberg verläuft. Der Schmutzwasserkanal wird bis zum geplanten Baugebiet verlängert. Ein Anschluss mit einer Freispiegelleitung ist nach derzeitigem Kenntnisstand möglich. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage Ebnath.

Oberflächenwasser (siehe auch unter Hinweise II.2)

Durch die mit der Ausweisung des Wohngebiets zu erwartenden Versiegelungen fallen zusätzliche Oberflächenwässer an. Es ist geplant, das Oberflächenwasser getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen. Generell ist es aus Gründen der Entlastung der Kläranlage und der Kanalnetze sinnvoll und notwendig, ein Trennsystem zu etablieren.

Eine detaillierte Planung der Ver- und Entsorgung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. Die Erschließung des Baugebiets im Hinblick auf Ver- und Entsorgungsanlagen ist gesichert, und kann mit einem angemessenen Aufwand hergestellt werden. Vorausichtlich wird zur notwendigen Drosselung der Einleitung eine Regenrückhaltung außerhalb des Geltungsbereichs errichtet.

Die Versiegelung von Oberflächen soll so gering wie möglich gehalten werden. Im Bereich von Stellplätzen und untergeordneten Wegen sind teildurchlässige Beläge zu verwenden. Gemäß den Festsetzungen sind die Oberflächenwässer auf privaten Parzellen als Brauchwasser zu nutzen (aus Gründen des Klimaschutzes!) und/oder zu versickern, soweit möglich (entsprechender Nachweis gegenüber der Gemeinde Ebnath erforderlich). Die Brauchwassernutzung und die ausreichende Dimensionierung der Versickerungsanlagen sowie generell die Machbarkeit einer Versickerung sind gegenüber der Gemeinde Ebnath nachzuweisen.

Insbesondere ist darauf zu achten, dass durch die geplante Versickerung keine unterhalb liegenden Flächen mit zusätzlichem Oberflächenwasser belastet werden.

Zur Thematik der Entwässerung siehe auch textliche Festsetzungen Pkt. 9.

3.5.4 Strom- und Gasversorgung

Die Grundversorgung mit Strom erfolgt durch die SWW Wunsiedel GmbH. Entsprechende Anschlüsse sind im Randbereich des Baugebiets vorhanden und werden innerhalb des Geltungsbereichs bereitgestellt. Eine Gasversorgung gibt es bisher nicht.

3.5.5 Telekommunikation

Die Telekommunikationseinrichtungen werden durch geeignete Anbieter bereitgestellt.

4. Begründung der Festsetzungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1 Begründung der Festsetzungen

Mit der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung soll die geplante Nutzung bauleitplanerisch geordnet, in das landschaftlich geprägte Umfeld ausreichend eingebunden und die schutzgutbezogenen Auswirkungen im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten soweit wie möglich vermindert werden.

Die Festsetzungen lassen sich wie folgt begründen:

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 bei max. 2-geschossiger Bauweise im WA wird festgesetzt. Auch eine eingeschossige Bauweise ist zulässig. Alle überbauten Flächen wie Stellplätze sind nach § 19 BauNVO bei der Ermittlung der überbauten Grundfläche mitzurechnen.

Die Höhe baulicher Anlage ist entsprechend den bei den zulässigen Gebäudetypen definierten Vorgaben zulässig. Generell werden die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung auf das aus gestalterischen und funktionalen Erwägungen notwendige Maß beschränkt. Dies gilt auch für Dachformen, Dachneigungen und die Dachgestaltung. Demnach sind grundsätzlich vielfältige Dachformen zulässig, wobei den einzelnen Dachformen bestimmte Dachneigungen zugeordnet sind. Diese Festsetzungen werden noch durch weitere Bestimmungen (z.B. Begrenzung der Breite von Dachgauben und Zwerchgiebel auf 40 % der gesamten Dachbreite) ergänzt. Die Gebäudehöhen werden ebenfalls begrenzt, wobei als Bezugsmaß der Wandhöhe die Höhe der Erschließungsstraße in der Mitte des Wohngebäudes bzw. der Garage herangezogen wird (Erläuterung siehe gesonderte Darstellung auf der Planzeichnung des Bebauungs- und Grünordnungsplans).

Aufgrund des stark geneigten Geländes sind Geländeadaptierungen im Regelfall unumgänglich, um eine entsprechende Bebauung realisieren zu können. In diesem Zusammenhang sind Stützmauern mit den entsprechenden Geländeangleichungen auf jeder Parzelle bis 2,00 m zulässig.

Gemäß der naturschutzrechtlichen Bilanzierung sind Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen in einem Umfang von 29.968 WP zu erbringen.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden auf Flur-Nr. 132/9 der Gemarkung Neusorg (3.806 m², 29.973 WP) erbracht.

Um eine qualitative Durchgrünung und Eingrünung des Baugebiets zu erreichen, wird pro 300 m² (angefangener) nicht überbaubarer Grundstücksfläche die Pflanzung von mindestens einem Baum festgesetzt. Entlang der Erschließungsstraße sind Bäume vorgesehen. Die Gehölzbestände am Südrand zum Selingauweg sind auf öffentlichen Grünflächen zwingend zu erhalten. Es sind dort jegliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, um den Teillebensraum der Kreuzotter nicht nachteilig zu verändern. Außerdem ist an der Südwestseite, bei der geplanten Wegeanbindung an den Selingauweg, eine 3-reihige Heckenpflanzung aus heimischen und standortgerechten Arten des Vorkommensgebiets 3 durchzuführen.

4.2 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Neufassung vom Dezember 2021).

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Als Eingriffsfläche herangezogen werden alle privaten Grundstückspartellen und die öffentlichen Erschließungsflächen, die durch die Baugebietsausweisung überprägt werden können, ohne die zu erhaltenden Gehölzbestände im Süden auf öffentlichen Grünflächen. Die betroffenen Nutzungs- und Vegetationsstrukturen werden entsprechend ihrer Einstufung in die Biotop- und Nutzungstypen der Biotopwertliste der Bay-KompV angesetzt (zur Abgrenzung siehe Darstellung der Eingriffsgrenze im Bestandsplan).

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume (flächenbezogen)	Fläche (m ²)	Wert- punkte (WP)	Beeinträchti- gungsfaktor (GRZ)	Ausgleichsbedarf (WP)
gering (6 WP) mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland, G 211	8.582	6	0,4	20.597 WP
gering (4 WP) artenarme Säume und Staudenfluren, K 11	487	4	0,4	779 WP
mittel (7 WP) Vorwälder auf natürlich entwickelten Böden, W 21	1.644	7	0,4	4.603 WP
mittel (9 WP) Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten, B 312 (Gehölzgruppen)	306 + 19 = 325	9	0,4	1.170 WP
mittel (6 WP) initiales Gebüschstadium, B 13	217	6	0,4	521 WP
mittel (6 WP) mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, K122 261 + 350 + 140 = 751 m ²	751	6	0,4	1.802 WP
gering (3 WP) Grünweg, V332	208	3	0,4	250 WP
mittel (Einzelbäume mittelalt), B312 2 x 30 m ² = 60 m ²	60 m ²	9	0,4	216 WP
gering (Einzelbaum jung), B311 1 x 15 m ²	15	5	0,4	30 WP
vorläufiger Kompensationsbedarf gesamt				29.968 WP

Nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft: diese werden im vorliegenden Fall im Sinne des Leitfadens über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt. Ein ergänzender Kompensationsbedarf ist nicht

ableitbar, da keine zusätzlichen besonderen Empfindlichkeiten über die Inanspruchnahme der flächenbezogen bewerteten Merkmale hinaus bestehen. Es sind zwar im Umfeld z.T. mittel wertvolle Strukturen ausgeprägt (Gehölzbestände im Süden südlich des Weges, Gehölzbestände im Westen); diese werden jedoch dauerhaft unbeeinträchtigt erhalten, und die Strukturen haben weiterhin vollumfänglich Kontakt zur unbebauten, freien Landschaft, so dass davon ausgegangen wird, dass deren Lebensraumqualitäten substantiell erhalten werden. Rote Liste-Arten usw. sind nach vorliegenden Erkenntnissen nicht betroffen.

Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild:

Entsprechend der Ausprägung vor Ort bestehen im Planungsgebiet und dessen Umfeld mittlere Empfindlichkeiten; besondere Landschaftsmerkmale (Höhenrücken, markante Strukturen) sind nicht ausgeprägt, und die wesentlichen, landschaftlich bereichernden Strukturen bleiben in der Umgebung erhalten, so dass das Baugebiet von vornherein relativ gut in die Umgebung eingebunden sein wird. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können daher über den flächenbezogen (Schutzgut Arten und Lebensräume) ermittelten Kompensationsumfang abgedeckt werden.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Als Beeinträchtigungsfaktor wird die Grundflächenzahl GRZ herangezogen. Diese beträgt im vorliegenden Fall 0,4.

Auswirkungen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs sind, wie erläutert, nicht in relevantem Maße zu erwarten, dass sich die Erfordernis eines zusätzlichen Kompensationsbedarfs ergäbe.

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Es ist zu prüfen, inwieweit aufgrund entsprechender umfassender Vermeidungsmaßnahmen über einen Planungsfaktor Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden können.

Im vorliegenden Fall werden zwar gewisse Maßnahmen zur Eingriffsminderung ergriffen (flächenbezogene Festsetzung von Baumpflanzungen, Erhalt der Gehölzbestände im Süden, Baumpflanzungen entlang der Straße). Im Sinne des Leitfadens sind diese jedoch nicht ausreichend, um einen Planungsfaktor als Abzug in Ansatz zu bringen.

Damit beträgt der tatsächliche Kompensationsbedarf 29.968 WP.

Schritt 4: Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffsbebauungsplans auf Flur-Nr. 132/9 der Gemarkung Neusorg (Kompensationsleistung 29.976 WP) durchgeführt. Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen stellen sich wie folgt dar:

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 132/9 der Gemarkung Neusorg (3.502 m²)

Ausgangszustand:

Grünland intensiv, G11, 3 WP

Zielzustand 1:

Hecke (Gebüsch mesophil) B112, 10 WP

Aufwertung 1:

475 m² x 7 WP = 3.325 WP

Zielzustand 2:

Artenreiches Extensivgrünland, G214, 12 WP,
1 WP Abzug wegen Entwicklungszeitraum = 11 WP, 3.331 m²

Aufwertung 2:

3.331 m² x 8 WP = 26.648 WP

Aufwertung gesamt Flur-Nr. 132/9 der Gemarkung Neusorg: 29.976 WP

Da die Kompensationsleistung (29.973 WP) dem ermittelten Kompensationsbedarf (29.968 WP) entspricht, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vollständig kompensiert werden.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der Umweltschutzes für den Bauleitplan mit Beschreibung der Festsetzungen des Plans, mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden (Anlage 1 Nr. 1a BauGB)

Zur bauleitplanerischen Vorbereitung der Bereitstellung von Bauparzellen für Wohnen wird die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Zur Selingau“ von der Gemeinde Ebnath als Satzung beschlossen.

Das Vorhaben weist folgende, für die Umweltprüfung relevante Kennwerte auf:

- Gesamtgröße des Geltungsbereichs: 12.893 m²
- Eingriffsfläche: 12.214 m²
- maximale überbaubare Fläche (GRZ 0,4, Verkehrsflächen): ca. 6.000 m²
- max. 2-geschossige Bebauung (I, E+I, E+D)

Die detaillierten Festsetzungen sind in den planlichen und textlichen Festsetzungen enthalten, und sind Gegenstand der vorliegenden Prüfung.

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sog. Umweltprüfung Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes im Einzelnen aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, u.a. in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung bei der Abwägung zu berücksichtigen. Damit werden die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und die Strategische Umweltprüfung grundsätzlich im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

Grundsätzlich sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft so gering wie möglich zu halten, insbesondere

- sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissionsschutzes sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen
- sind nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen von Pflanzen und Tieren, soweit wie möglich und sinnvoll, zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen besonders wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind möglichst zu vermeiden
- sind für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Strukturen, soweit vorhanden, zu erhalten bzw. diesbezüglich wertvolle Bereiche möglichst aus der baulichen Nutzung auszunehmen, soweit dies sinnvoll ist; durch Festsetzungen ist sicherzustellen, dass die baulichen Anlagen gut in das Landschaftsbild eingebunden werden, sofern nicht bereits einbindende Strukturen vorhanden sind
- ist die Versiegelung von Boden möglichst zu begrenzen (soweit projektspezifisch möglich) sowie sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts zu vermeiden
- sind auch nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) bzw. der spezifischen örtlichen Situation so gering wie möglich zu halten
- sind Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflussbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen

Mit der Ausweisung und Erschließung der geplanten Bauflächen gehen trotz der vergleichsweise geringen Flächengröße und der überwiegenden derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung unvermeidbare Auswirkungen der Schutzgüter einher, die in Kap. 5.3 im Einzelnen dargestellt werden.

- 5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung, und der Art der Berücksichtigung dieser Ziele in der Bauleitplanung (Anlage 1 Nr. 1b BauGB)

Regionalplan

Besondere, die Schutzgüter im Vorhabensbereich konkret betreffende Grundsätze und Ziele enthält der Regionalplan nicht. Auch Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind im Planungsgebiet nicht ausgewiesen. Der Vorhabensbereich liegt auch nicht in Schutzgebieten.

Auch sonst sind keine konkreten regionalplanerischen Vorgaben bezüglich der Bewertung der Schutzgüter einschlägig.

Die allgemeinen Schutzbestimmungen der Regional- und Landesplanung und die Ziele und Grundsätze „Flächensparen“, „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot“ sind generell zu beachten (siehe hierzu Kap. 1.1 und 2.1).

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Biotope wurden in der amtlichen Biotopkartierung im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung nicht erfasst. Im weiteren Umfeld wurden im Südwesten Abschnitte der Gregnitz (Fließgewässer, Sumpfwald, Röhrichte) mit der Nr. 6037-1185.003 in der Biotopkartierung erfasst. Diese Strukturen liegen außerhalb des unmittelbaren Einflussbereichs der Gebietsausweisung.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG gibt es im Vorhabensbereich nicht.

Die geschlossenen Gehölzbestände an der Südseite sind als Bestimmte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG anzusehen.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das ABSP für den Landkreis Tirschenreuth enthält für das Planungsgebiet keine konkreten bzw. unmittelbar planungsrelevanten Bestands-, Bewertungs- und Zielaussagen.

Der Planungsbereich gehört unmittelbar auch nicht zu einem der Schwerpunktgebiete des Naturschutzes im Landkreis. Das Schwerpunktgebiet-F „Fichtelnaabtal“ grenzt an.

Schutzgebiete des Naturschutzes, Wasserschutzgebiete

Wie bereits erwähnt, liegt die geplante Gebietsausweisung nicht im Bereich von Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten usw., wenngleich im Naturpark „Fichtelgebirge“. FFH- und SPA-Gebiete liegen, ebenso wie Wasserschutzgebiete, außerhalb des Einflussbereichs des Vorhabens.

Artenschutzkartierung

Die Artenschutzkartierung enthält für den Vorhabensbereich selbst keine sich auf die derzeitige Bestandssituation beziehende Artmeldungen. Im Süden (genannt sind unterhalb des geplanten Baugebiets liegende Talstrukturen) liegt mit der Nr. 6037-325 eine Artmeldung vor (Kreuzotter aus 2006, Waldeidechse aus 2008). Es sei an dieser Stelle angemerkt, dass von der Kreuzotter auch aktuelle Nachweise vorliegen (siehe hierzu Kap. 5.3.2 und Kap. 6).

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Sondergebiet für eine Ferienhaussiedlung dargestellt, so dass eine bauliche Beanspruchung bauleitplanerisch bereits vorbereitet war. Die ursprüngliche Planungsabsicht ist nicht mehr aktuell. Zudem wird in der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans eine östliche Teilfläche des Mischgebiets „Haid“ zurückgenommen, und als Fläche für die Landwirtschaft gewidmet.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (2. Änderung).

5.2 Natürliche Grundlagen

Naturraum und Topographie

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum 394 Hohes Fichtelgebirge, und zwar zur Untereinheit 394-A West- und Nordkamm des Hohen Fichtelgebirge (Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze 3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland, Ursprungsgebiet gebietseigenes Saatgut 15 Thüringer Wald Fichtelgebirge und Vogtland).

Das Gelände ist von Nordosten nach Südwesten bzw. Süden stark geneigt, und fällt von ca. 560 m NN (Nordosten) bis auf 541 m NN im Südwesten bzw. Süden ab. Das mittlere Gefälle liegt bei ca. 15-18 %.

An der Südseite, außerhalb des Geltungsbereichs, fällt das Gelände nochmal deutlich zur Gregnitz ab.

Geologie und Böden

Nach der Geologischen Karte Maßstab 1:25.000 (Umwelt Atlas Bayern) wird der Vorhabensbereich natürlicherweise von fein- bis mittelkörnigen Graniten (Fichtelgebirgs-Pluton) eingenommen. Daraus haben sich fast ausschließlich Braunerden aus skelettführendem Kryo-Sand bis Grussand entwickelt.

Nach der Bodenschätzung sind im Gebiet lehmige Sande kennzeichnend, die Boden-zahlen von 36/20, und damit eine relativ geringe bis durchschnittliche landwirtschaftliche Nutzungseignung aufweisen.

Im Umweltatlas Boden sind die Bodenfunktionen wie folgt bewertet (nicht bewertete Funktionen werden nach dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ bewertet): Bodenart IS 5V 36/20

- Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe: Aluminium mittel (Stufe 3), Cadmium sehr gering (Stufe 1)
- natürliche Ertragsfähigkeit: gemäß der Ackerzahl (20) sehr gering (Wertklasse 1)

- Standortpotenzial für die natürliche Vegetation
 - alternatives Verfahren auf der Grundlage der Bodenschätzung (Hauptbodenart IS 5V 36/20): Einstufung hoch (4), d.h. mittlere Bewertung (Bodendaten sind nicht vorhanden)

- Wasserretentionsvermögen bei Niederschlägen
Nach der Tabelle II/5 des Leitfadens ergibt sich hinsichtlich des Kriteriums (Bodenart IS 5V 36/20) die Wertklasse 2 von 5 Stufen, also geringe Bedeutung

- Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat)

$$n_s = SR / FK_{WE}$$

$$n_s = \text{ca. } 600 \text{ mm/a (Niederschlag-Verdunstung-Oberflächenabfluss)} / 220 \text{ mm}$$

$$n_s = 2,7$$

Die FK_{WE} wird entsprechend den Tabellen der Bodenkundlichen Kartieranleitung (KA 4) mit 220 mm eingestuft.

Nach Tabelle II/8 Einstufung des Rückhaltevermögens für wasserlösliche Stoffe als gering (Stufe 2, von 5 Stufen)

Damit sind hinsichtlich der Bodenfunktionen insgesamt sehr geringe bis geringe bis mittlere Bewertungen kennzeichnend.

Ein Baugrundgutachten wurde bisher nicht erstellt, wird jedoch im weiteren Verfahren bzw. im Zuge der Erschließungsplanung erstellt werden.

Eine besondere Bedeutung als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte haben die Böden des Geltungsbereichs nicht. Bodendenkmäler oder sonstige besondere Ausprägungen der Böden sind nicht bekannt. Die Böden sind im Gebiet und in der Region weiter verbreitet.

Klima

Klimatisch gesehen gehört das Planungsgebiet zu einem für die Verhältnisse der nördlichen Oberpfalz durchschnittlichen Klimabezirk mit mittleren Jahrestemperaturen von ca. 7-7,5° C und mittleren Jahresniederschlägen von ca. 800 mm.

Eine geländeklimatische Besonderheit stellt hangabwärts abfließende Kaltluft dar, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen, im Planungsgebiet von Nordosten nach Südwesten.

Nennenswerte Abflusshindernisse für Kaltluft gibt es derzeit nicht.

Hydrologie und Wasserhaushalt

Der Bereich des geplanten Baugebiets entwässert natürlicherweise nach Südwesten zum Talbereich der Gregnitz, die der Fichtelnaab zufließt, welche im Gebiet den Hauptvorfluter darstellt. Die Gregnitz mündet nach kurzer Strecke in die Fichtelnaab.

Oberflächengewässer und sonstige hydrologisch relevante Strukturen wie Vernäsbereiche gibt es innerhalb des Geltungsbereichs bzw. den zur Überbauung geplanten Flächen nicht. Die geringste Entfernung der Gregnitz zum Geltungsbereich beträgt ca. 60 m.

Angesichts der Topographie, der geologischen Verhältnisse und der Nutzungen im Gebiet ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand zu erwarten, dass bei den Erschließungs- und sonstigen Bauarbeiten kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist davon auszugehen, dass das Grundwasser mehrere Meter tief ansteht.

Das Auftreten von Schichtenwasser ist voraussichtlich ebenfalls nicht zu erwarten, aber auch nicht gänzlich auszuschließen.

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und wassersensible Gebiete sind im Planungsbereich nicht ausgeprägt.

In geringem Maße ist von außerhalb, also von den oberhalb liegenden Waldflächen, zufließendes Oberflächenwasser zu berücksichtigen. Das Einzugsgebiet ist aber relativ gering (Hanglänge nur ca. 60 m bis zum Hochpunkt), und das Gebiet ist z.T. bewaldet und z.T. befestigt (Siedlungsstrukturen). Eine besondere Gefährdung durch pluviale Überflutungen (abseits von Gewässern) besteht deshalb aufgrund des geringen oberirdischen Einzugsgebiets und der Tatsache, dass keine „Engstellen“ für den Abfluss ausgebildet sind, nicht. Dennoch wird den privaten Bauherren grundsätzlich empfohlen, in Eigenverantwortung gegebenenfalls entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation gilt im Gebiet nach dem Fis-natur-online der typische Hainsimsen-Tannen-Buchenwald.

- 5.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
- 5.3.1 Schutzgut Mensch einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Beschreibung der derzeitigen Situation (derzeitiger Umweltzustand) einschließlich der voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale (Anlage 1 Nr. 2a BauGB)

Bezüglich des Lärms bestehen im Gebiet insgesamt keine relevanten Vorbelastungen. Verkehrslärm ist im Planungsbereich nicht relevant. Die Straße St 2181 ist ca. 150 m entfernt und liegt deutlich tiefer (DTV Kfz 2628, DTV SV 103, 2015). Betriebslärm tritt ebenfalls nicht in relevantem Maße auf. Die südöstlich auf Flur-Nr. 469 der Gemarkung Ebnath liegende Halle wird aktuell vom Bauhof genutzt.

Das Naturbad Selingau der Gemeinde Ebnath liegt zwar nur ca. 100 m von der westlichen Geltungsbereichsgrenze entfernt, und topographisch tiefer als der Geltungsbereich. Nachdem von dem Naturbad derzeit keine erheblichen Schalleinwirkungen zu erwarten sind, wird davon ausgegangen, dass die gesetzlichen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich des Lärmschutzes gewährleistet sind. Das Naturbad Selingau ist kein klassisches Freibad mit Sportbecken, Sprungtürmen usw. Auch Lautsprecher werden nicht betrieben. Es wird davon ausgegangen, dass von diesem keine relevanten Schalleinwirkungen auf das geplante Wohngebiet während der faktisch relevanten Tagzeit (55 db (A) als Immissionsgrenzwert gemäß der 18. BImSchV bei Allgemeinen Wohngebieten) ausgehen (siehe hierzu auch Kap. 3.3).

Hinsichtlich der Gerüche können grundsätzlich (neben den praktisch überall auftretenden Gerüchen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen) u.a. auch Gerüche aus landwirtschaftlichen Hofstellen mit entsprechender Tierhaltung von Bedeutung sein. Hofstellen mit entsprechender Tierhaltung sind jedoch im Einflussbereich der Gebietsausweisung nicht relevant.

Auch sonstige Emissionen sind im vorliegenden Fall nicht relevant.

Die derzeitigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen sind als Grünland intensiv bis mäßig extensiv genutzt. Sie dienen der Erzeugung von Nahrungsmitteln, Futtermitteln bzw. Energierohstoffen. Die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit ist als gering bis durchschnittlich zu bewerten.

Bestehende Wasserschutzgebiete liegen nicht im Einflussbereich der Gebietsausweisung.

Aufgrund der fehlenden Erschließung mit nutzbaren Wegen hat das Gebiet keine relevante Bedeutung für die ortsnahe Erholung. Ansonsten ist die Landschaft gut für die Erholung geeignet. Die Flächen selbst mit ihrer landwirtschaftlichen Nutzung sind für Erholungssuchenden aber ohnehin faktisch nicht betretbar. Die tatsächliche Frequenzierung im Gebiet ist aufgrund der fehlenden Wege gering bis nicht vorhanden.

Ausgewiesene Wander- und Radwege verlaufen nicht innerhalb der geplanten Wohngebietsausweisung. Am Südwestrand, auf dem Weg unterhalb des Baugebiets, verläuft auf dem Selingauweg der Main-Donau-Weg (als Fernwanderweg).

Bodendenkmäler sind im Projektgebiet und dem näheren Umfeld nicht bekannt. Baudenkmäler gibt es in der weiteren Umgebung ebenfalls nicht. Alle weiter entfernten Baudenkmäler liegen außerhalb des Einflussbereichs der Gebietsausweisung. Über den Geltungsbereich verlaufen nach vorliegendem Kenntnisstand keine Ver- und Entsorgungsleitungen.

Auch sonstige Sachgüter oder Kulturgüter sind im geplanten Baugebiet nicht vorhanden bzw. nicht relevant.

Auswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Erschütterungen, Lärm, Luft, Wasser und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen (Anlage 1 Nr. 2b BauGB)

Während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch Immissionen zu rechnen. Sie werden aufgrund ihrer zeitlichen Begrenzung insgesamt als unerheblich eingestuft. Wie bereits ausgeführt, sind im Umfeld keine Verkehrsstrassen oder Parzellen mit Gewerbelärm vorhanden, die sich nachteilig auf die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch Lärmimmissionen auswirken würden. Die Halle im südöstlichen Anschluss wird aktuell durch den Bauhof genutzt. Das Grundstück soll gegebenenfalls langfristig für Wohnzwecke erschlossen werden, sofern in Zukunft entsprechender Bedarf besteht. Falls kein Bedarf besteht, wird die Halle voraussichtlich weiter durch den Bauhof und/oder nicht-störendes Gewerbe (ohne relevante Schalleinwirkungen) genutzt.

Die von den umliegenden Straßen auf das Baugebiet einwirkenden Lärmimmissionen sind aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens und der Entfernungen ohne relevante Bedeutung (St 2181).

Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass auch durch das Naturbad Selingau keine relevanten Geräuscheinwirkungen auf das geplante Wohngebiet ausgehen. In den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen wird auf mögliche Schalleinwirkungen, die subjektiv als störend empfunden werden könnten, und sonstige Immissionen aus dem Naturfreibad hingewiesen. Wie bereits erläutert, ist das Naturbad Selingau kein klassisches Freibad, so dass nach den jahrelangen Erfahrungen vom Betrieb des Naturbades geringe Lärmimmissionen ausgehen. Das Naturbad wird außerdem durch Gebäude gegenüber dem geplanten Wohngebiet abgeschirmt.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass Grenzwerte der TA Lärm (18. BImSchV) im geplanten Wohngebiet nicht überschritten werden.

Schadstoffe, Erschütterungen und Strahlung sowie sonstige Emissionen spielen bei dem geplanten Wohngebiet keine Rolle (siehe auch Kap. 3.3).

Neben den Lärmimmissionen werden durch die Ausweisung in geringem Umfang weitere Auswirkungen hervorgerufen, z.B. zusätzliches Verkehrsaufkommen, optische Reize etc. Allerdings werden diese gegenüber den umliegenden Wohngebieten und Nutzungen nur in derart geringem Maße hervorgerufen, auch aufgrund der relativ geringen Größe des Baugebiets, dass dies für den Einzelnen faktisch nicht spürbar sein wird bzw. zumindest keine relevante, unzumutbare Beeinträchtigung bzw. Belästigung darstellen wird.

Hinsichtlich möglicher relevanter Geruchsmissionen bestehen, wie oben ausgeführt, keine relevanten Emissionsquellen, die einer besonderen Berücksichtigung bedürften. Gerüche aus umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und sonstige Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung spielen praktisch keine Rolle und sind hinzunehmen (siehe Pkt. 4 der Hinweise).

Im Hinblick auf eine insektenfreundliche Beleuchtung sind die Festsetzungen 10.4 zu beachten.

Auch im Hinblick auf die Verkehrserschließung ergeben sich diese besonderen Auswirkungen. Es bestehen zwar auf dem Gregnitzweg nach der Abzweigung von der Bahnhofstraße in Richtung geplantes Baugebiet Engstellen, insbesondere eine Engstelle. Es wird jedoch über diese Straße auch das Baugebiet Am Oestelberg angebunden, was bisher (seit Jahren) gut funktioniert. Sollte, in weiterer Zukunft, das im Eigentum der Gemeinde befindliche Grundstück Flur-Nr. 469 der Gemarkung Ebnath (sog. Weberhalle) ebenfalls für bauliche Nutzungen beplant werden, wird gegebenenfalls eine neue Anbindung geschaffen, an die auch das vorliegend geplante Baugebiet „Zur Selingau“ angebunden werden könnte.

Durch die Ausweisung des Wohngebiets gehen ca. 0,9 ha landwirtschaftlich nutzbare Fläche (Grünland) und in geringem Maße Pionierwald und sonstige Gehölzbestände als Produktionsfläche verloren. Die sog. Umwidmungsklausel des § 1a BauGB wurde bereits in Kap. 3.1 behandelt. Im weiteren Umfeld angrenzende, weiterhin genutzte landwirtschaftliche Flächen und unmittelbar angrenzender Wald (im Norden) werden durch die Gebietsausweisung nicht beeinträchtigt. Die Ertragskraft der betroffenen

Fläche ist als unterdurchschnittlich einzustufen. Eine landwirtschaftliche Nutzung als Grünland ist auf der Fläche aber möglich, und wurde bisher praktiziert.

Da keine Ver- und Entsorgungsleitungen im unmittelbaren Randbereich oder innerhalb des geplanten Baugebiets verlaufen, werden diesbezüglich keine Auswirkungen hervorgerufen.

Wie bereits erwähnt, sind Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und sog. wassersensible Gebiete im Umfeld nicht ausgewiesen, so dass diesbezüglich ebenfalls keine Auswirkungen hervorgerufen werden. Das Gefährdungspotenzial durch pluviale Überflutungen aufgrund von Starkregenereignissen wird als gering eingeschätzt (zwar starke Neigung, aber geringes Einzugsgebiet, keine Engstellen für den Abfluss).

Die Erholungseignung des Gebiets ist grundsätzlich gegeben, und ist landschaftsstrukturell relativ gut ausgeprägt. Es sind aber keine geeigneten Wege im relevanten Planungsbereich vorhanden, die von Erholungssuchenden genutzt werden könnten. Mit Erschließung des Baugebiets werden bestehende Wege nicht beeinträchtigt, und es wird eine Wegeanbindung an den südlich bzw. südwestlich angrenzenden Weg geschaffen (überörtlich bedeutsamer Wanderweg, Anbindung zum Naturfreibad), so dass sich die Wegeverbindungen für die ortsnahe Erholung sogar erheblich verbessern werden.

Eine Überprägung von Bodendenkmälern ist nicht zu erwarten. Es liegen keine Hinweise auf Bodendenkmäler vor. Sollten jedoch Bodendenkmäler zutage treten, wird der gesetzlichen Meldepflicht entsprochen, der Zustand unverändert erhalten und die Denkmalschutzbehörden eingeschaltet (Art. 7, 8 BayDSchG).

Baudenkmäler gibt es im relevanten Umfeld nicht (siehe obige Ausführungen). Es bestehen keine Sichtbeziehungen auch zu weiter entfernt liegenden Baudenkmälern oder sonstigen Landmarken. Diesbezügliche Beeinträchtigungen werden nicht hervorgerufen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass abgesehen vom Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit und der sonstigen Kultur- und Sachgüter vergleichsweise gering ist. Die zu erwartenden Immissionen sind nicht so erheblich, dass relevante nachteilige Auswirkungen mit Überschreitung von Grenzwerten der hier einschlägigen 18. BImSchV hervorgerufen würden.

5.3.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biologische Vielfalt

Beschreibung der derzeitigen Situation (siehe Bestandsplan Nutzungen und Vegetation), derzeitiger Umweltzustand, einschließlich der voraussichtlich erheblich beeinflusste Umweltmerkmale (Anlage 1 Nr. 2a BauGB)

Die für die Ausweisung vorgesehenen Flächen sind überwiegend als Grünland genutzt. Wertgebende Arten wurden in geringem Maße festgestellt. Auf der Fläche kommen sehr stark Lupinen auf, die durch eine regelmäßige Nutzung zurückgedrängt werden, und vermutlich auf eine frühere Verbrachung zurückzuführen sind. Darüber hinaus findet man ausgeprägte Nährstoffzeiger (Bärenklau u.a.). Es finden sich bereichsweise auch Arten mesotropher Standorte (z.B. in Teilbereichen Schafgarbe, punktuell Acker-

Witwenblume). Am Südrand ist ein ganz schmaler Saum etwas magerer oder stark mit Seegrass bewachsen (weiterer Verbrachungszeiger). Insgesamt wird der Bestand als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211, 6 WP) eingestuft, was der tatsächlichen Ausprägung am besten gerecht wird.

Im nördlichsten Teil des Geltungsbereichs liegt ein kleiner Teil mit jungen Pioniergehölzbeständen (B 13, initiatives Gebüschstadium, 6 WP) und ein größerer Teil mit allenfalls mittelalten Pioniergehölzen aus überwiegend Zitterpappel innerhalb des Planungsgebiets (W21, Vorwälder, 7 WP), die dem nördlich angrenzenden Fichtenwald vorgelagert sind. Sie weisen mittlere naturschutzfachliche Qualitäten auf, die Strukturen des initiativen Gebüsches (B13) sind etwas jünger (6 WP). Wie aus Luftbildern seit ca. 2006 hervorgeht, war der Pionierwaldbestand bis in die jüngere Vergangenheit noch merklich kleiner, und hat sich offensichtlich durch Duldung nach Süden räumlich ausgedehnt.

An der Westseite findet man innerhalb des Geltungsbereichs noch abschnittsweise mittelalte Gehölzbestände aus Bergahorn, im Süden mit Hasel und Fichte (B312, 9 WP), dazwischen existieren relativ artenarme Grasfluren (artenarme Säume und Staudenfluren, K11, 4 WP). Am Südrand findet man außerdem wegbegleitende Gehölzbestände, die von Bergahorn, Birke, Hasel, Fichte, Holunder, Stieleiche, Linde, Esche, Vogelbeere u.a. Arten aufgebaut werden (B312, 9 WP) und auf einer Böschung liegen. Diese werden als zu erhalten festgesetzt (auf öffentlichen Grünflächen), um von vornherein eine Abschirmung des geplanten Baugebiets zum Selingauweg zu erreichen und seltene Tierarten (hier Kreuzotter) nicht zu gefährden. Ältere oder ansonsten besonders bemerkenswerte Einzelgehölze wurden innerhalb des Geltungsbereichs nicht festgestellt.

Innerhalb des Grünlandbestandes stehen noch 2 Einzelgehölze (jüngerer bis mittelalter Bergahorn, junge Vogelbeere).

Insgesamt betrachtet wird der Geltungsbereich selbst also größtenteils von naturschutzfachlich vergleichsweise geringwertigem bis mittelwertvollem Grünland eingenommen, das als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211) eingestuft wird. Untergeordnet, aber auf nennenswerten Flächenanteilen, sind am Nordrand ein mittelwertvoller Pionierwald und am West- und Südrand weitere Gehölzgruppen, ebenfalls mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit ausgeprägt.

Alle innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Gehölze, die potenziell durch Beseitigung betroffen sein können, wurden auf das Vorhandensein von Baumhöhlen untersucht (Inaugenscheinnahme nach Albrecht et al., Methodenblatt V3). Baumhöhlen, Rindenspalten, stehendes Totholz u.a. geeignete Quartiere für u.a. Fledermäuse und weitere Säugetiere sowie höhlenbrütende Vogelarten wurden nicht festgestellt. Dies wurde durch die Untersuchungen von E. Möhrlein und G. Knipfer im Jahre 2023 bestätigt. Aufgrund des geringen Bestandsalters ist ein Vorhandensein solcher Strukturen auszuschließen.

Es kann ausgeschlossen werden, dass die Wiesenflächen des Planungsbereichs eine relevante Bedeutung für bodenbrütende Vogelarten aufweisen. Es bestehen hohe, vertikale Strukturen in den Randbereichen, die ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten praktisch ausschließen. Vorkommen wurden bei den drei Begehungen durch den Planverfasser (20.05., 25.05., 08.06.2022 und bei den Untersuchungen 2023) nicht

festgestellt. Die Goldammer wurde bei den Begehungen im Mai und Juni (durch den Planverfasser) einmal erfasst (südlicher Gehölzbestand entlang des Weges, dieser bleibt substanziell erhalten).

Im Jahre 2023 wurden umfangreiche Erfassungen der Fledermäuse, sonstiger Säugetierarten (insbesondere Haselmaus, Reptilien und Brutvögel durchgeführt (Felduntersuchungen durch Herrn Erwin Möhrlein und Herrn Georg Knipfer).

Auf die ausführlichen Ausführungen zu den festgestellten Arten und Artenlisten (mit Untersuchungsmethoden) in Kap. 6, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, wird hingewiesen.

Die Ergebnisse der faunistischen Bestandserhebungen 2023 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Fledermäuse

Es wurden 9 Arten erfasst. Hohe Individuendichten erreichte nur die Zwergfledermaus und bedingt die Wasserfledermaus (wegen der Nähe zur Fichtelnaab). Alle anderen Arten wurden nur als Einzeltiere festgestellt. Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Höhlen, Spalten etc.) sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Als Jagdlebensraum hat das Gebiet allenfalls eine mittlere Bedeutung. Im weiteren Umfeld sind gut geeignete Jagdgebiete ausgeprägt.

Sonstige Säugetiere (Haselmaus)

Gezielte Untersuchungen mit Haselmausröhren brachten keine Ergebnisse, so dass davon auszugehen ist, dass keine Vorkommen ausgeprägt sind. Die letzte Kontrolle erfolgte im Oktober 2023.

Reptilien

Südlich des Planungsgebiets ist das Vorkommen der Kreuzotter (Rote Liste Bayern, Gefährdungsgrad 2) bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass die Böschung am Südrand des geplanten Baugebiets z.B. als Sonnplatz genutzt wird. Am Nordrand des Baugebiets ebenfalls außerhalb des unmittelbaren Planungsgebiets, wurde die Bergeidechse (nach der Roten Liste Bayern insgesamt nicht gefährdet, in der KBR = Kontinentalen Biogeographischen Region, Gefährdungsgrad 3). Nach Angaben der Unteren Naturschutzbehörde kommt außerdem die Westliche Blindschleiche im Gebiet vor.

Die Zauneidechse als saP-relevante Art konnte nicht festgestellt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Art nicht vorkommt.

Brutvögel

Es wurden ausschließlich gemeine Arten festgestellt. Mauersegler und Mehlschwalbe stellen Nahrungsgäste dar, für die das Plangebiet keine essentielle Bedeutung als Nahrungslebensraum aufweist.

Beibeobachtungen (Tagfalter, Heuschrecken)

Unter den Tagfaltern wurde nur der Große Perlmutterfalter (*Argynnis aglaia*) als einzige Rote Liste-Art erfasst worden (Vorwarnstufe). Ansonsten handelt es sich um gemeine Arten.

Seltene Heuschreckenarten, wie der Warzenbeißer, konnten auf der Wiese trotz gezielter Suche nicht festgestellt werden.

Ameisennester wurden ebenfalls nicht erfasst.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass das Planungsgebiet überwiegend für gemeine Arten Lebensraumqualitäten aufweist. Die naturschutzfachlich relevanten Reptilienarten sind planerisch zu berücksichtigen.

Schutzgebiete, geschützte Objekte oder Biotope der Biotopkartierung Bayern sind von der Baugebietsausweisung nicht unmittelbar betroffen. Allerdings sind die Gehölzreihen und Gehölzgruppen als sog. Bestimmter Landschaftsbestandteil nach Art. 16 Bay-NatSchG einzustufen.

An den geplanten Geltungsbereich grenzen folgende Nutzungs- und Vegetationsstrukturen an:

- im Süden, etwas tiefer liegend, geschotterter Weg, mit an der Südseite teils breiten begleitenden Gehölzbeständen aus Bergahorn, Hasel (u.a. vergleichbare Arten wie oben genannt, innerhalb des Geltungsbereichs, Nordseite des Wegs); südlich davon Grünland
- im Osten bestehendes Wohngebiet „Am Oestelberg“
- im Westen Wald (nördlicher Teil) bzw. Wohnbebauung mit großzügigen Grünflächen, auch im Südwesten
- im Norden Fichtenwald, in wesentlichen Teilen Bestand bereits entnommen (nach Borkenkäferbefall)

Auswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Boden, Fläche (Anlage 1 Nr. 2b BauGB)

Durch die Baugebietsausweisung sind die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen in folgendem Umfang betroffen (Überbauung, Beseitigung):

- Grünland (mäßig extensiv genutzt, artenarm), G211, 6 WP	8.582 m ²
- Pionierwald (Vorwälder auf natürlich entwickelten Böden), W21, 6 WP	1.644 m ²
- initiales Gebüschstadium, B13, 6 WP	217 m ²
- Gehölzbestände, mittelalt (Einzelgehölze, Baumreihen mittlerer Ausprägung), B312, 9 WP	325 m ²
- artenarme Säume und Staudenfluren, K11, 4 WP	487 m ²
- Grünweg, V332, 3 WP	208 m ²
- mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, frischer Standorte, K122, 6 WP	751 m ²
- Einzelbäume, mittlere Ausprägung, B312, 9 WP, 2 Stück Ansatz von 30 m ² pro Baum = 60 m ²	60 m ²
- Einzelbaum, Vogelbeere, jung, B311, 5 WP, Ansatz von 15 m ² pro Baum = 15 m ²	15 m ²

Durch die Ausweisung des Wohngebiets gehen die vorhandenen Lebensraumqualitäten zunächst weitestgehend verloren. Die Gehölzbestände am Südrand auf der Böschung werden auf öffentlichen Grünflächen als zu erhalten festgesetzt. Damit kann vermieden werden, dass im Hinblick auf das Vorkommen der Kreuzotter als naturschutzfachlich relevante Art (zusätzlich Bergeidechse und Blindschleiche) nachteilige Auswirkungen hervorgerufen werden. Dementsprechend werden die Böschungsflächen öffentlich gewidmet, und nicht in die privaten Bauparzellen einbezogen.

Überwiegend handelt es sich bei den zur Überbauung geplanten Bereichen um mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland, das im Wesentlichen gemeinen Arten als Lebensraum dient. Die betroffenen, allenfalls mittelalten Gehölze und der Pionierwald im Norden und Nordwesten tragen in mittlerem Maße zur Verbesserung der Lebensraumqualitäten bei. Ihre Beseitigung wirkt sich insgesamt zwar auf die naturschutzfachlichen Qualitäten des Gebiets aus. Besondere oder herausragende Lebensräume werden aber nicht beansprucht. Die überwiegend aus Zitterpappeln aufgebauten Bestände haben sich durch Duldung der Sukzession herausgebildet. Alle betroffenen Gehölzbestände sind nicht in der Biotopkartierung erfasst.

Es kann davon ausgegangen, dass die Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft nicht relevant betroffen sind (siehe hierzu auch Kap. 6). Es sind praktisch an allen Seiten des geplanten Baugebiets vertikale Strukturen vorhanden, die mit der ausgeprägten Topographie dazu führen, dass keine Lebensraumeignung für bodenbrütende Vogelarten besteht. Arten wie Feldlerche, u.a. wurden auch bei den Begehungen 2023 nicht festgestellt. Festgestellt wurde als Bodenbrüter (bzw. bodennaher Brüter) die Goldammer, die aber im Bereich der im Umfeld weiterhin vorhandenen Gehölzbestände und offenen Wiesenflächen Lebensraumqualitäten vorfindet, so dass die lokale Population nicht substantiell beeinträchtigt wird.

Quartiere für Höhlenbrüter, Spaltenquartiere u.ä. wurden innerhalb des Geltungsbereichs und der gegebenenfalls zu beseitigenden Gehölze nicht beseitigt. Bei den sonstigen Vogelarten wurde ein gemeinsames Artenspektrum festgestellt. Die festgestellten Fledermausvorkommen repräsentieren ein erwartbares Artenspektrum, das keine besonders herausragenden Artvorkommen in höherer Abundanz aufweist (nur gelegentlich jagende Einzeltiere der seltenen Arten).

Zusammenfassend betrachtet sind die schutzgutbezogenen Eingriffe von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust können darüber hinaus auch zusätzliche Beeinträchtigungen, wie Verstärkung der Barriereeffekte, Veränderung der klein-klimatischen Verhältnisse, Beunruhigung oder Verlärmung, auf benachbarte Lebensraumstrukturen hervorgerufen werden. Diesbezüglich relevante Strukturen sind in den Randbereichen bzw. unmittelbar angrenzenden Bereichen teilweise vorhanden. Insgesamt kann jedoch davon ausgegangen werden, dass diese Wald- und sonstigen Gehölzbestände durch die geplante Baugebietsausweisung nicht relevant beeinträchtigt werden. Die im Norden liegenden Fichtenwälder sind sehr geringwertig und wurden durch Borkenkäferbefall bereits weitgehend zerstört. Zur südlichen Böschung siehe obige Ausführungen. Die betriebsbedingten Auswirkungen der Wohngebietsausweisung halten sich innerhalb relativ enger Grenzen.

Zum besonderen Artenschutz siehe Kap. 6.

Baubedingte Auswirkungen beschränken sich auf einen vergleichsweise kurzen Zeitraum und werden nicht so nachhaltig sein, dass Lebensräume in angrenzenden Bereichen dauerhaft so stark beeinträchtigt würden, dass es zum Erlöschen von Populationen kommen würde.

Insgesamt ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit als mittel einzustufen. Die Dimensionen der Ausweisung halten sich in engen Grenzen.

5.3.3 Schutzgut Landschaft

Beschreibung der derzeitigen Situation, derzeitiger Umweltzustand, einschließlich der voraussichtlich erheblich beeinflusste Umweltmerkmale (Anlage 1 Nr. 2a BauGB)

Der geplante Ausweisungsbereich im Nordosten von Ebnath wird überwiegend von Grünland eingenommen, das keine besonderen Aspekte im Hinblick auf die landschaftsästhetischen Qualitäten aufweist. Dazu sind Gehölz- und Waldbestände im Randbereich und im Umfeld kennzeichnend, im Osten die bestehende Siedlung. Durch die Topographie sowie die vorhandenen Gehölzbestände und Wälder ist die Landschaftsbildqualität insgesamt als durchschnittlich bis relativ gut zu bewerten. Herausragende landschaftsästhetische Qualitäten sind aber nicht ausgeprägt. Ausgeprägte Störfaktoren im Hinblick auf das Landschaftsbild gibt es im Planungsbereich andererseits ebenfalls nicht.

Insgesamt sind deshalb im Vorhabensbereich mittlere bis relativ gute Landschaftsbildqualitäten kennzeichnend.

Die Einsehbarkeit des Bereichs des geplanten Baugebiets ist vergleichsweise sehr gering. Es verbleiben praktisch an allen Seiten des geplanten Baugebiets abschirmende Strukturen, so dass die Außenwirkungen der Gebietsausweisung sehr gering sein werden. Eine Fernwirksamkeit ist nicht gegeben, auch nicht von dem im Süden weiter entfernt liegenden Gegenhang (Schenkelhöhe südlich des Fichtelnaabtals). Die südlich des Planungsgebiets stockenden Gehölze schirmen die Landschaftsbereiche gegenüber dem Baugebiet weitgehend ab.

Dies ist eines der wesentlichen positiven Standortkriterien des geplanten Wohngebiets, da dieses bereits von vornherein gut in die umgebende Landschaft eingebunden sein wird.

Die Erholungseignung des Gebiets ist aus landschaftsstruktureller Sicht als durchschnittlich bis relativ gut zu bezeichnen. Es bestehen allerdings keine nutzbaren Wegeverbindungen im geplanten Baugebiet, die von Erholungssuchenden für landschaftsgebundene Freizeitaktivitäten wie Spaziergehen etc. genutzt werden können. Der südlich vorbeilaufende Weg ist allerdings als Teil des Main-Donau-Fernwanderwegs ausgewiesen (sog. Selingauweg).

Etwa 100 m östlich bzw. südöstlich des geplanten Baugebiets liegt das Naturfreibad Selingau als örtliche Freizeiteinrichtung.

Auswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Boden, Fläche (Anlage 1 Nr. 2b BauGB)

Zwangsläufig wie bei jeder Bebauung wird das Landschaftsbild grundlegend verändert. Die überwiegend kennzeichnende landschaftliche Prägung geht praktisch vollständig verloren. Die unmittelbare anthropogene Prägung tritt in den Vordergrund. Die im Osten und Südosten vorhandenen Siedlungsstrukturen werden auf die Umgebung ausgedehnt. Aufgrund der mittleren bis relativ guten landschaftsästhetischen Qualitäten, jedoch der relativ geringen Größe des geplanten Baugebiets und der geringen Außenwirkungen sind die Eingriffe in das Landschaftsbild insgesamt von mittlerer Erheblichkeit. Landschaftsästhetisch besonders relevante Strukturen sind im Gebiet nicht vorhanden. Die Beseitigung der Gehölzstrukturen und des Pionierwaldes im Westen und Norden ist jedoch auch im Hinblick auf das Landschaftsbild als erheblicher Eingriff anzusehen.

Allerdings verbleiben im Umfeld der Gehölzbeseitigungen Wälder, die das Planungsgebiet auch in diesen Bereichen weiter gegenüber der Umgebung abschirmen. An der Westseite, zu dem angrenzenden privaten Grundstück auf Flur-Nr. 1218 der Gemarkung Ebnath, werden an der geplanten Wegeanbindung an den Selingauweg, Heckenstrukturen geplant, die nach entsprechender Wirksamkeit wieder eine vollständige Abschirmung gewährleisten werden.

Es ist zu dem privat genutzten Anwesen auf Flur-Nr. 1218 der Gemarkung Ebnath die Pflanzung einer 3-reihigen Hecke festgesetzt, um eine vollständige Abschirmung zu erreichen.

Wie oben unter „Beschreibung der derzeitigen Situation“ dargestellt, ist die Einsehbarkeit und Fernwirksamkeit des geplanten Baugebiets gegenüber der näheren und weiteren Umgebung vergleichsweise sehr gering bis nicht vorhanden.

Pflanzmaßnahmen zur sinnvollen und notwendigen Einbindung des geplanten Baugebiets in die Landschaft zur Vermeidung von erheblichen Außenwirkungen und Fernwirksamkeiten sind im vorliegenden Fall, abgesehen von den Pflanzmaßnahmen im Südwesten, nicht erforderlich. In allen Randbereichen werden ansonsten weiterhin in unmittelbarer oder in geringer Entfernung Strukturen verbleiben, die bereits von vornherein eine gute Einbindung sicherstellen.

Damit können die Außenwirkungen der Baugebietsausweisung bereits von vornherein innerhalb sehr enger Grenzen gehalten werden.

Im Hinblick auf die landschaftsgebundene Erholungseignung wird das Gebiet durch den Verlust der landschaftlichen Prägung etwas nachteilig verändert.

Die Wege im Gebiet können wie bisher genutzt werden. Durch die geplante Wegeanbindung des Baugebiets in dem südwestlichen Bereich werden die Wegeverbindungen für Naherholungssuchende erheblich verbessert (auch für die Bewohner „Am Oestelberg“).

Das Naturfreibad ist funktional durch die dazwischen liegenden Wohnbauflächen abgeschirmt, und wird durch die Baugebietsausweisung in keiner Weise beeinträchtigt. Insgesamt sind die schutzgutbezogenen Auswirkungen unter Berücksichtigung der bereits einbindenden Strukturen und der geringen Gebietsgröße, jedoch andererseits der Beseitigung visuell bereichernder Strukturen insgesamt als mittel einzustufen.

5.3.4 Schutzgut Boden, Fläche

Beschreibung der derzeitigen Situation, derzeitiger Umweltzustand, einschließlich der voraussichtlich erheblich beeinflusste Umweltmerkmale (Anlage 1 Nr. 2a BauGB)

Es sind aus geologischer Sicht fein- bis mittelkörnige Granite ausgeprägt, die als Braunerden aus skelettführendem Kryo-Sand bis Grussand anzusprechen sind.

Als Bodenart sind überwiegend lehmige Sande ausgebildet. Die landwirtschaftliche Nutzungseignung ist als gering (bis durchschnittlich) einzustufen. Die Boden-/Ackerzahlen betragen 36/20.

Die Flächen des Geltungsbereichs weisen nach vorliegendem Kenntnisstand größtenteils weitgehend unveränderte Bodenprofile auf, die lediglich durch die landwirtschaftliche Nutzung etwas verändert wurden. Versiegelungen sind derzeit innerhalb des Geltungsbereichs praktisch nicht vorhanden.

Altlasten, größere anthropogene Bodenveränderungen o.ä. sind auf der Fläche nicht bekannt.

Dementsprechend werden die Bodenfunktionen, wie Produktionsfunktion, Puffer- und Filterfunktion sowie Lebensraumfunktion, weitgehend erfüllt.

Zu den Bodenfunktionen im Einzelnen wird auf Kap. 5.2 „Geologie und Böden“ verwiesen.

Auswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Boden, Fläche (Anlage 1 Nr. 2b BauGB))

Projektbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind wie bei jeder Bauflächenausweisung in Form der Bodenüberformung, -überbauung und -versiegelung zu erwarten. Die naturgemäß relativ erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden gehen mehr oder weniger zwangsläufig mit der geplanten Realisierung des Vorhabens einher. Die Vermeidung und Minderung der Eingriffe ist nur innerhalb relativ enger Grenzen möglich. Die Auswirkungen der Versiegelung auf das Schutzgut Wasser können aber durch entsprechende Vorkehrungen (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und untergeordneten Verkehrsflächen, Rückhalt der Oberflächenwässer mit Trennsystem, Gebot der bevorzugten Versickerung des Oberflächenwassers auf privaten Grundstücksflächen) in Grenzen gehalten werden. Insbesondere die indirekten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die geplante Versickerung des Oberflächenwassers auf den Privatparzellen begrenzt werden, soweit dies möglich ist.

Im Bereich der überbauten bzw. versiegelten Flächen werden die Böden mit ihren verschiedenen Bodenfunktionen mehr oder weniger überprägt. Die Produktionsfunktion des Bodens für landwirtschaftliche Erzeugung geht vollständig verloren.

Allerdings halten sich die Auswirkungen im vorliegenden Fall aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Baugebiets innerhalb enger Grenzen. Die Bauflächen mit nachteiligen Veränderungen des Schutzguts Boden einschließlich Erschließungsfläche umfassen ca. 12.900 m². Aufgrund der Gebietsgröße und der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 können unter Berücksichtigung der Verkehrsflächen ca. 0,6 ha zusätzlich versiegelt werden.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts wie bei jeder Überbauung und Versiegelung aufgrund der vollständigen Überprägung grundsätzlich relativ hoch. Die Auswirkungen halten sich jedoch aufgrund der relativ geringen Größe und der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen, die die indirekten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verringern, innerhalb enger Grenzen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche (Flächenverbrauch) sind relativ gering.

5.3.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung der derzeitigen Situation, derzeitiger Umweltzustand, einschließlich der voraussichtlich erheblich beeinflusste Umweltmerkmale (Anlage 1 Nr. 2a BauGB)

Wie bereits in Kap. III 5.2 „Hydrologie und Wasserhaushalt“ ausgeführt, entwässert der Geltungsbereich natürlicherweise nach Südwesten zum Talraum der Gregnitz, die in südliche Richtung der Fichtelnaab zufließt.

Oberflächengewässer und sonstige hydrologisch relevante Strukturen wie Vernäsungsbereiche gibt es innerhalb des Geltungsbereichs nicht.

Es ist angesichts der Topographie, der Geologie und der Nutzungsverhältnisse zu erwarten, dass das Grundwasser vollständig unterhalb der durch die Baumaßnahmen voraussichtlich aufgeschlossenen Bodenhorizonte liegt.

Der Bereich der geplanten Bauparzellen liegt außerhalb von Überschwemmungsbereichen, Wasserschutzgebieten und wassersensiblen Bereichen. Damit bestehen keine besonderen Empfindlichkeiten im Hinblick auf das Schutzgut. In gewissem Maße zu berücksichtigen ist von oberhalb, aus Wald- und Siedlungsflächen, zufließendes Oberflächenwasser. Das Gefährdungspotenzial durch pluviale Überflutungen aufgrund von Starkregenereignissen wird aber als gering eingeschätzt, da das Einzugsgebiet vergleichsweise sehr gering und z.T. bewaldet ist, der Oberflächenwasserabfluss teilweise bereits anthropogen verändert ist, und keine „Engstellen“ für den Abfluss bestehen.

Auswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Wasser (Anlage 1 Nr. 2b BauGB))

Durch die zu erwartende Versiegelung (und Überbauung) wird die Grundwasserneubildung reduziert. Eine Begrenzung ist möglich, indem zum einen der Anfall an Oberflächenwasser in Grenzen gehalten wird (Brauchwassernutzung in Zisternen aus Gründen des Klimaschutzes, maximale Teilversiegelung befestigter Flächen wie Stellplätze), zum anderen eine gezielte Versickerung der Oberflächenwässer aus privaten Flächen primär beabsichtigt ist, und die Oberflächenwässer aus den Straßen in einem Regenwasserkanal abgeleitet und dem Vorfluter zugeführt werden.

Bei der Versickerung durch Bauwerber auf den privaten Bauparzellen ist dafür Sorge zu tragen, dass insbesondere unterliegende Grundstücksnachbarn nicht beeinträchtigt werden. Die Versickerungsanlagen sind demnach ausreichend zu dimensionieren, entsprechend der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, die durch den Bauwerber eigenständig zu prüfen ist. Durch das geplante Trennsystem für die Oberflächenwässer aus den Erschließungsstraßen und die Versickerung auf den privaten Parzellen werden die nachteiligen Auswirkungen auf die Kläranlage, den Vorfluter und die Grundwasserneubildung minimiert.

Es finden vorhabensbedingt gewisse Verschiebungen zwischen den Faktoren Versickerung, Verdunstung und Abfluss innerhalb der Wasserhaushaltsbilanz statt, die sich in geringem Maße auf den Gebietswasserhaushalt auswirken. Aufgrund der geplanten Oberflächenentwässerung im Trennsystem für die Straßenwässer und die primär beabsichtigte Versickerung des Oberflächenwassers aus privaten Flächen halten sich die Auswirkungen insgesamt in engen Grenzen. Entsprechend der Gebietsgröße und der möglichen Bebauung beträgt die maximale versiegelte Fläche ca. 6.000 m². Bei einer mittleren jährlichen Grundwasserneubildung im Gebiet von ca. 150 mm würde sich die jährliche Grundwasserneubildung ohne weitere begrenzende Maßnahmen auf den gesamten Geltungsbereich bezogen rechnerisch um ca. 900 m³ reduzieren.

Mit Umsetzung der begrenzenden Maßnahmen wird die Grundwasserneubildung teilweise aufrechterhalten werden können (sofern eine Versickerung möglich ist).

Oberflächengewässer werden durch das geplante Baugebiet nicht unmittelbar beeinflusst.

Vorkehrungen auf öffentlichen Flächen gegen wild abfließendes Oberflächenwasser, um benachbarte bebaute oder potenziell bebaubare Grundstücke vor übermäßigem Oberflächenwasserzufluss von außerhalb des Baugebiets zu schützen, sind im vorliegenden Fall insbesondere aufgrund des geringen und z.T. bereits befestigten Einzugsgebiets oberhalb des geplanten Baugebiets nicht erforderlich. Es wird jedoch, wie in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen enthalten, den privaten Bauherrn empfohlen, die Erforderlichkeit von Maßnahmen eigenständig zu prüfen.

Um gegebenenfalls erforderliche Schutzmaßnahmen treffen zu können, sind an der Nordseite der nördlichen Parzellen auch Zaunsockel zulässig, die ansonsten im geplanten Baugebiet zur Aufrechthaltung der Durchlässigkeit des Baugebiets für Kleintiere unzulässig sind.

Wie erwähnt, sind die Versickerungsanlagen auf den privaten Parzellen ausreichend zu dimensionieren, um hangunterseits liegende Grundstücke nicht übermäßig mit Oberflächenwasser zu beaufschlagen.

Es kann, wie bereits ausgeführt, davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird.

Auf möglicherweise auftretendes Schichtenwasser wird hingewiesen.

Um nachteilige Auswirkungen auf die Gebäude (z.B. eindringende Feuchte im Kellergeschoß) von vornherein auszuschließen, werden im Bedarfsfall entsprechende bauliche Maßnahmen empfohlen. Die Erforderlichkeit ist durch den Bauwerber eigenverantwortlich zu prüfen. Die Festsetzungen in Pkt. 9 sind zu beachten.

Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des Allgemeinen Vorsorgegrundsatzes des WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Wasserschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht berührt. Auch ansonsten sind keine weiteren besonderen wasserwirtschaftlichen Empfindlichkeiten ausgeprägt.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit vergleichsweise gering.

5.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung der derzeitigen Situation, derzeitiger Umweltzustand, einschließlich der voraussichtlich erheblich beeinträchtigten Umweltmerkmale (Anlage 1 Nr. 2a BauGB), Art und Menge der Emissionen (Anlage 1 Nr. 2b cc), Art und Menge der erzeugten Abfälle (Anlage 1 Nr. 2b dd)

Das Planungsgebiet weist für die Verhältnisse der nördlichen Oberpfalz durchschnittliche Klimaverhältnisse auf.

Eine geländeklimatische Besonderheit stellt hangabwärts, also im Wesentlichen in südwestliche Richtung abfließende Kaltluft dar, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerliche Abstrahlungsinversionen.

Vorbelastungen der lufthygienischen Situation werden im Planungsgebiet nicht in relevantem Ausmaß hervorgerufen. Der Planungsbereich ist ländlich geprägt.

Die überwiegend betroffenen landwirtschaftlich genutzten Offenlandflächen haben für das Großklima eine mittlere Bedeutung.

Auswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Anlage 1 Nr. 2a BauGB))

Durch die Errichtung der Baukörper und die sonstige Versiegelung wird es zu einer geringfügigen Veränderung des Lokalklimas kommen. Die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung und Luftkühlung wird sich verringern. Der bisherige Beitrag der landwirtschaftlichen Nutzflächen zum Klimaausgleich wird erheblich reduziert, die Merkmale des Siedlungsklimas mit höheren Temperaturspitzen etc. werden etwas zunehmen. Allerdings wird diese Zunahme aufgrund der im Vergleich zu den vorhandenen Siedlungsbereichen relativ geringen Flächenausdehnung und der stark ländlichen Prägung des Planungsgebiets so geringe Ausmaße annehmen, dass dies für den Einzelnen nicht spürbar sein wird.

Ein relevanter Kaltluftstau o.ä., der sich nachteilig auf bestehende Baugebiete auswirken würde, wird durch die geplante Bebauung nicht hervorgerufen, da hangunterseits keine Bebauung liegt.

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation wird durch die Gebietsausweisung nur in geringem, nicht relevantem Maße hervorgerufen. Die zusätzlichen Emissionen luftgetragener Schadstoffe spielen keine wesentliche Rolle.

Zu den Schallimmissionen und Geruchsmissionen siehe Kap. II 5.3.1.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts als vergleichsweise gering einzustufen.

5.3.7 Wechselwirkungen

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge, so dass eine isolierte Betrachtung der einzelnen Schutzgüter zwar aus analytischer Sicht sinnvoll ist, jedoch den komplexen Beziehungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter untereinander nicht gerecht wird.

Dementsprechend wurden bei der Analyse der Auswirkungsprognose bereits Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern herausgearbeitet. Beispielsweise wirkt sich die Versiegelung (Betroffenheit des Schutzguts Boden) auch auf das Schutzgut Wasser aus (Reduzierung der Grundwasserneubildung). Soweit also Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bereits dargestellt.

5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Wenn das Gebiet nicht ausgewiesen und errichtet würde, wäre davon auszugehen, dass die landwirtschaftliche Nutzung als Grünland im wesentlichen Teil des Geltungsbereichs fortgesetzt würde.

Eine andere Art der Bebauung als eine Wohnbebauung wäre an diesem Standort aufgrund der umliegenden Nutzungen nicht zu erwarten, nach dem die ursprünglich geplante Baugebietsnutzung für eine Ferienhaussiedlung (Ausweisung im Flächennutzungsplan) nicht mehr den aktuellen Planungsabsichten entspricht.

Wenn die Bebauung nicht realisiert würde, könnte die Gemeinde Ebnath Bauwilligen weiterhin keine Bauparzellen anbieten. Da Parzellen in Privateigentum nicht oder nur in sehr geringem Maße veräußert werden, und im Zuge der Innenentwicklung trotz der Bemühungen der Gemeinde Ebnath voraussichtlich nur in begrenztem Umfang Bauland bereitgestellt werden kann, wäre sicherlich ein weiterer Bevölkerungsrückgang und damit eine geringere Auslastung sämtlicher Infrastruktureinrichtungen die zwangsläufige Folge.

5.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, Anlage 1 Nr. 2b, ee BauGB, Anlage 1 Nr. 2e BauGB

Besondere Risiken für Unfälle oder Katastrophen sowie sonstige Risiken gibt es bei der Wohngebietsausweisung nicht.

5.6 Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben, Anlage 1 Nr. 2b ff, BauGB

Eine Kumulierung der Auswirkungen mit anderen Vorhaben gibt es im vorliegenden Fall nicht.

5.7 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima, Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Durch die Baugebietsausweisung wird zur Veränderung des Lokalklimas beigetragen. Durch die Grünmaßnahmen und weitere Festsetzungen wird dazu beigetragen, den Folgen des Klimawandels zu begegnen.

5.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Anlage 1 Nr. 2c BauGB)

5.8.1 Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht darzustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BayNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Damit das Baugebiet sinnvoll und wirtschaftlich realisiert werden kann, ist es erforderlich, den kleinen Pionierwaldbereich im Norden zu beseitigen, so dass diese Eingriffe nicht vermeidbar sind (ca. 2.000 m²). Darüber hinaus wird aber festgesetzt, dass die im Süden in den Randbereichen auf der Böschung liegenden Gehölzbestände auf den öffentlichen Grundstücksflächen erhalten werden. Damit wird in erheblichem Maße zur Eingriffsvermeidung beigetragen, da dadurch auch eine Abschirmung nach Süden zum Selingauweg erreicht wird, und nachteilige Auswirkungen bei naturschutzrelevanten Reptilienarten vermieden werden.

Wesentliche Vermeidungsmaßnahmen sind desweiteren die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Gehölzerhalt, die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, und die geplante Entwässerung im Trennsystem und die Regelungen zur Versickerung und zur Begrenzung der Flächenversiegelung.

Darüber hinaus sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (u.a. Beschränkung der Rodungszeiten für die Beseitigung der Gehölze, 1V bis 4V) erforderlich.

Zu den umfangreichen Maßnahmen zum Bodenschutz siehe unter Hinweise Nr. 3.

5.8.2 Ausgleich

Nach der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 29.968 WP.

Die erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden auf externen Kompensationsflächen erbracht (Flur-Nr. 132/9 der Gemarkung Neusorg).

Mit den Maßnahmen werden die vorhabensbedingten Eingriffe vollständig kompensiert.

5.9 Alternative Planungsmöglichkeiten (in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, mit Angabe der wesentlichen Gründe für die Wahl, Anlage 1 Nr. 2d BauGB)

Zu den Planungsalternativen bezüglich der Standortwahl innerhalb des Gemeindegebiets siehe Begründung zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans.

Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb des Baugebiets stehen nicht zur Verfügung bzw. sind insgesamt ungünstiger zu bewerten als die gewählte Variante. Aufgrund der Ausformung des Flurstücks gibt es im Grundsatz keine alternativen Erschließungskonzepte. Es wurde intensiv geprüft, inwieweit eine andere Art der Erschließung möglich ist. Verschiedene Konzepte wurden untersucht und diskutiert, u.a. die Erschließung mit einer ringförmigen Erschließungsstraße. Mit dem gewählten Konzept ist eine sinnvolle und wirtschaftliche Erschließung (auch in Bauabschnitten) am besten möglich.

Es wurde auch geprüft, inwieweit ein sinnvolles Bebauungs- und Erschließungskonzept unter der Vorgabe des Erhalts des nördlichen Pionierwaldes möglich gewesen wäre. Es hat sich herausgestellt, dass aufgrund der einzuhaltenden Baumfallzonen eine sinnvolle Bebauung ohne doppelte Straßenerschließung nicht möglich gewesen wäre. Allenfalls hätten dann nur ca. 10 Parzellen ausgewiesen werden können, auch die derzeitigen Wiesenflächen hätten dann nicht mehr optimal genutzt werden können. Die Grundstückspartellen wären deutlich größer geworden, was der Zielsetzung einer verdichteten Bauweise nicht entsprochen hätte. Mit dem Kompromiss, den relativ jungen Pionierwald zu beseitigen und auf einer externen Kompensationsfläche zu ersetzen, ist es hingegen möglich, auch die derzeitige Wiesenfläche optimal zu nutzen, und ein flächensparendes Bebauungskonzept entsprechend den landesplanerischen Anforderungen zu realisieren.

Bezüglich der Standortwahl des Ausweisungsbereichs siehe, wie erläutert, Begründung zur Flächennutzungsplanänderung.

5.10 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken (Anlage 1 Nr. 2b hh), Nr. 3a BauGB)

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ. Zur Gesamteinschätzung bezüglich der einzelnen Schutzgüter wurde eine geringe, mittlere und hohe Eingriffserheblichkeit unterschieden.

Zur Bewertung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Landschaftsbild wurden Bestandserhebungen vor Ort durchgeführt und vorhandene Unterlagen und Daten ausgewertet (Artenschutzkartierung, Biotopkartierung).

Spezifische Fachgutachten sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Zur Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden verwendet. Im Hinblick auf den speziellen Artenschutz und naturschutzfachlich relevante Tiervorkommen wurden neben den Erhebungen des Planverfassers weitere gezielte faunistische Erhebungen durchgeführt (E. Möhrlein, G. Knipfer).

Kenntnislücken gibt es nicht. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter können durchwegs gut analysiert bzw. prognostiziert werden.

Spätestens im Zuge der Erschließungsplanung wird noch ein Baugrundgutachten erstellt.

5.11 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring), Anlage 1 Nr. 3b BauGB

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Im vorliegenden Fall stellen sich die Maßnahmen des Monitorings wie folgt dar:

- Überprüfung und Überwachung der überbaubaren Flächen und der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der gestalterischen Festsetzungen
- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts und der Wirksamkeit der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sowie der Begrünungsmaßnahmen; 3 Jahre nach

Durchführung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen ist ein Monitoring-Bericht der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen, in dem die Wirksamkeit und Absehbarkeit der Erreichung der Entwicklungsziele dargelegt wird

5.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung (Anlage 1 Nr. 3c BauGB)

Die Gemeinde Ebnath beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Zur Selingau“.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 12.893 m². Die Eingriffsfläche beträgt ca. 12.214 m².

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden detailliert untersucht. Bezüglich des Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, dem kulturellen Erbe und den sonstigen Sachgütern werden insgesamt relativ geringe Auswirkungen erwartet. Zu nennen ist hier insbesondere der Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen, wenngleich der Umfang der Inanspruchnahme relativ gering ist (ca. 1,3 ha innerhalb des Baugebiets) und die landwirtschaftliche Nutzungseignung relativ gering ist (Ackerzahl 20).

Bezüglich der Lebensräume und der Pflanzen und Tiere werden mittlere Auswirkungen hervorgerufen. Hier ist vor allem die geplante Beseitigung des Pionierwaldes aus Zitterpappel im Norden als erheblicher Eingriff zu nennen. Eine Bedeutung der überwiegend betroffenen landwirtschaftlichen Nutzflächen für bodenbrütende Vogelarten wurde nicht festgestellt. Die in geringem Umfang betroffenen Gehölzbestände des Geltungsbereichs haben eine Bedeutung für gemeine gehölzbewohnende Arten aufweisen. Besondere, hochwertige Lebensräume werden jedoch nicht beansprucht (siehe Kap. 5.3.2 und Kap. 6).

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild) werden ebenfalls als mittel eingeschätzt. Die Auswirkungen nach außerhalb des Planungsgebiets halten sich aufgrund der verbleibenden umliegenden Gehölzstrukturen innerhalb enger Grenzen. An der Westseite wird zu dem Privatanwesen eine 3-reihige Hecke gepflanzt.

Bezüglich der Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser werden relativ geringe Auswirkungen hervorgerufen. Sie lassen sich durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen begrenzen (u.a. hinsichtlich der Behandlung des Oberflächenwassers). Besondere Betroffenheiten bestehen nicht.

Auch die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind vergleichsweise gering.

Es sind verschiedene Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf wurde mit 29.968 WP ermittelt. Der Nachweis der ausreichenden Ausgleichs-/Ersatzflächen und -maßnahmen erfolgt auf Flur-Nr. 132/9 der Gemarkung Neusorg (Gesamtkompensation: 29.973 WP).

5.13 Referenzliste der herangezogenen Quellen (Anlage 1 Nr. 3c BauGB)

- Geländebegehungen und Recherchen Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten, sowie Erhebungen H. Erwin Möhrlein und H. Georg Knipfer zum speziellen Artenschutz
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten, in Umweltbericht zum Bebauungsplan integriert)
- Umweltatlas Bayern (Geologie, Boden und Angewandte Geologie)
- Fis natur online des Bay. Landesamtes für Umwelt und sonstige Angaben zum Themenbereich Natur des LfU
- Bayern Atlas plus (mit diversen Angaben und Informationen)
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Tirschenreuth
- Artenschutzkartierung (angefordert beim LfU, Stand 2022)
- Rote Listen des LfU zu Pflanzen und verschiedenen Tiergruppen
- Regionalplan für die Region 6 Oberpfalz-Nord
- Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2023
- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau- und Verkehr: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Fassung vom Dezember 2021
- Albrecht et al. (2013), Leistungsbeschreibungen für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen

6. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

6.1 Einleitung

6.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Ebnath plant mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Allgemeines Wohngebiet „Zur Selingau“ in angepasstem Umfang Parzellen für Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Der Planbereich umfasst ca. 1,3 ha. Überwiegend sind mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland, darüber hinaus noch in nennenswertem Umfang jüngere bis mittelalte Pioniergehölze und in geringem Maße sonstige Gehölzbestände betroffen.

Die Felderhebungen erfolgten durch Herrn Erwin Möhrlein, Tirschenreuth (alle Tiergruppen außer Fledermäuse), und Herrn Georg Knipfer, Neumarkt (Fledermäuse).

Der Untersuchungsumfang ergibt sich aus der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde und wurde nochmal durch die Kartierer abgestimmt.

Die Freilandbefragungen wurden im Jahre 2023 durchgeführt (zu den Erfassungsdaten siehe jeweilige Angaben (zu den Tiergruppen)). Die Bearbeitung erfolgt gemäß den Angaben der Arbeitshilfe „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung-Prüfablauf“ des LfU im Rahmen des Umweltberichts.

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ermittelt und dargestellt bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können.

(Hinweis zu den „Verantwortungsarten“: Diese Regelung wird erst mit Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit mit Zustimmung des Bundesrates wirksam, da die Arten erst in einer Neufassung bestimmt werden müssen. Wann diese vorgelegt werden wird, ist derzeit nicht bekannt)

- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine gegebenenfalls erforderliche Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft werden.

Damit werden die artenschutzrechtlichen Gesichtspunkte im Hinblick auf den gegenwärtigen Stand der Gesetzgebung aufgeführt und beurteilt. Diese Ausarbeitung dient als Grundlage für die Behandlung des strengen Artenschutzes im Zuge des durchzuführenden Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Die Felderfassungen wurden durch die beiden o.g. Kartierer durchgeführt. Die Ausarbeitung der saP erfolgt in enger Absprache mit den Kartierern (insbesondere Herrn Möhrlein), durch das Büro Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten.

6.1.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, Büro Blank & Partner mbB
- Umweltbericht zum Bebauungsplan, Büro Blank & Partner
- Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung der Eingriffsgrenze
- Biotopkartierung Bayern, Bay. Landesamt für Umwelt
- Auszug aus der Artenschutzkartierung, Bay. Landesamt für Umwelt
- Ergebnisse der eigenen Untersuchungen zu Fledermäusen, sonstigen Säugetieren, Vögeln und Reptilien im Jahr 2023 einschließlich Beibeobachtungen anderer Tierarten (Kartierer: H. Erwin Möhrlein, Georg Knipfer)
- Ergebnisse der Überprüfung auf (potenzielle) Quartier- und Höhlenbäume im Planungsgebiet, März 2022 (laubloser Zustand), Überprüfung 2023 durch Kartierer

Für die Beurteilung potenzieller Wirkungen des Vorhabens auf die Arten, insbesondere zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die betroffenen prüfungsrelevanten Populationen, wurden folgende Übersichtswerke herangezogen:

- Fledermäuse in Bayern (MESCHÉDE & RUDOLPH 2004)
- Atlas der Brutvögel in Bayern (RÖDL et al. 2012)
- Botanischer Informationsknoten Bayern (<http://www.bayernflora.de/daten/de/index.php>)

Erläuterungen zu verwendeten Abkürzungen:

Roten Listen und Rote-Liste-Status

- RLBy - Rote Liste Bayern (2003)
- RLD - Rote Liste Deutschland (2008/09 FÜR VÖGEL, HEUSCHRECKEN, REPTILIEN, TAGFALTER;
LIBELLEN 1995/96)
- RL1 - vom Aussterben bedrohte Art
- RL2 - stark gefährdete Art
- RL3 - gefährdete Art
- RLG - Gefährdung anzunehmen
- D - Datenlage defizitär
- V - Vorwarnliste (kein Rote-Liste-Status)

Schutz

- BG Bundesnaturschutzgesetz
- b (§) besonders geschützte Art
- s (§§) streng geschützte Art

Statusangaben

- Fo - Fundort
- NG - Nahrungsgast (Libellen, Vögel)
- BP - Brutpaar(e)
- BV - Brutvogel
- mBv - möglicher Brutvogel
- ruf. - rufendes Ex.
- balz. - balzendes Ex.
- sing. - singendes Ex.
- ss - sehr selten
- s - selten
- mh - mäßig häufig
- h - häufig
- sh - sehr häufig
- x - Nachweis aktuell

6.1.3 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der vorliegenden Untersuchungen stützen sich auf die mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 20. August 2018 eingeführten „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ mit Stand 08/2018.

Die Liste des zu prüfenden Artenspektrums basiert für die europarechtlich geschützten Arten sowie die Vogelarten auf einer Liste des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz vom Juli 2019, die, soweit erforderlich, hinsichtlich der Gefährdungseinstufungen aktualisiert wurde.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) Abs. 1 BNatSchG stellen sich wie folgt dar:

(1) Es ist verboten

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert;*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Für Eingriffsvorhaben wurde in der Novelle vom Dezember 2007 des BNatSchG der Absatz (5) (geändert Juli 2009) angefügt, der einen praktikablen Vollzug der obigen Verbotsbestimmungen ermöglichen soll:

(5) Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Darüber hinaus fallen seit 1. März 2010 erforderliche naturschutzfachliche Untersuchungen bei Eingriffsvorhaben nach § 44 BNatSchG Absatz (6) nicht unter obige Verbotsbestimmungen:

(6) Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung gesetzlich vorgeschriebener Prüfungen, die von fachkundigen Personen unter größtmöglicher Schonung der untersuchten Exemplare und der übrigen Tier- und Pflanzenwelt im notwendigen Umfang vorgenommen werden. Die Anzahl der verletzten oder getöteten Exemplare von europäischen Vogelarten und Arten der in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten ist von der fachkundigen Person der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde jährlich mitzuteilen.

Im ersten Schritt werden durch projekt- und ortsspezifisches Abschichten des zu prüfenden Artenspektrums (siehe auch Kapitel 6.7.) Arten ausgeschieden, für die eine Betroffenheit durch die Ausweisung des Wohngebiets mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Dies sind zunächst solche Arten, die aufgrund ihrer Verbreitung oder Lebensraumansprüche nicht im Wirkungsbereich des Projekts auftreten können.

In einem zweiten Schritt wird für die restlichen Arten mittels einer Potenzialanalyse und den Ergebnissen der Kartierungen vor Ort die Bestandssituation im Wirkungsbereich erhoben bzw. abgeschätzt. Anhand der Reichweite der jeweiligen Vorhabenwirkungen kann ermittelt werden, welche Arten vom Vorhaben tatsächlich betroffen sein können. Arten, für die sich durch die Art des Eingriffs keine Erheblichkeit ergibt, werden nicht weiter betrachtet.

In der eigentlichen Prüfung wird untersucht, ob für die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und die Europäischen Vogelarten gemäß Art 1. der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind. Wenn unter Berücksichtigung erforderlicher Vermeidungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG gegeben sind, erfolgt eine Prüfung, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegen.

6.2 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren erörtert, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

Der überwiegende Teil des geplanten Wohngebiets (Gesamtgröße ca. 1,3 ha) wird von mäßig extensiv genutztem Grünland (G211) eingenommen (8.582 m²). Darüber hinaus sind Pioniergehölzbestände (W21, 1.644 m²) und sonstige Gehölzbestände (B312, 325 m²) betroffen, die nach den durchgeführten Erhebungen keine Baumhöhlen, Spaltenquartiere u.ä. aufweisen. In geringem Umfang sind noch mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren (K112, 751 m²), artenarme Säume und Staudenfluren (K11, 487 m²), initiales Gebüschstadium (B13, 217 m²), ein Grünweg (V332, 2108 m²) und 3 junge Einzelgehölze (B311 und B312) durch unmittelbare Überprägung betroffen.

6.2.1 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

6.2.1.1 Vorübergehende baubedingte Flächennutzung und -veränderung

Eine vorübergehende baubedingte Flächennutzung ist nicht gegeben, maßgeblich sind die anlagebedingten Flächenveränderungen.

6.2.1.2 Baubedingte Emissionen (Lärm, Abgase, Staub, Erschütterungen, Strahlung, Schad- und Betriebsstoffe sowie optische Reize (Licht, Anwesenheit von Menschen))

Während der Bauphase entstehen baubedingte Emissionen, die aufgrund ihrer zeitlichen Begrenzung im Hinblick auf die vorkommenden Arten als unwesentlich eingestuft werden. Die Baumaßnahmen einschließlich der Bebauung der privaten Parzellen, wird sich über einen längeren Zeitraum erstrecken. Dementsprechend wird aber die Intensität der Auswirkungen geringer sein, so dass bei den baubedingten Störungen auch ein Ausweichen diesbezüglich empfindlicher Arten möglich ist (z.B. Kreuzotter).

6.2.2 Anlagenbedingte Wirkprozesse

6.2.2.1 Flächeninanspruchnahme und -veränderung

Durch die geplante Wohnbebauung gehen ca. 1,3 ha der vorstehend beschriebenen Strukturen durch direkte Überprägung verloren.

Damit werden die bisher im Planungsgebiet vorhandenen Lebensräume vollständig verändert. Daraus können sich die Tatbestände der Zerstörung oder Beeinträchtigung von Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten, des Verlustes von Nahrungsgebieten, die Vernichtung von Wuchsorten und Individuen von geschützten Arten ergeben.

6.2.2.2 Veränderung der Standortbedingungen und des Lokalklimas (u.a. Verdunstung, Abfluss, Luftströmungen, Exposition, Strahlung)

Insbesondere Veränderungen der Besonnung, der Bodenfeuchtigkeit und von Luftströmungen können Tier- und Pflanzenarten in ihrer Entwicklung oder Lebensfähigkeit bzw. die Standortbedingungen von Pflanzen beeinträchtigen. Dies kann zur Zerstörung oder Beeinträchtigung von Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten, Verlust von Nahrungsgebieten oder die Vernichtung von Individuen führen.

Die Standortbedingungen umliegender Flächen werden sich voraussichtlich etwas ändern. Im nahen Umfeld des geplanten Wohngebiets werden sich die Merkmale des Stadtklimas etwas verstärken, soweit nicht bereits Bauflächen ausgeprägt sind. Die Ausmaße werden aber sehr gering sein.

6.2.2.3 Zerschneidungs- und Trenneffekte

Diese können bei großen Siedlungs- oder Industriegebieten oder bei Straßenneubauten ein erhebliches Problem darstellen. Wenn größere Lebensraumkomplexe durch Bauflächen und Straßen zerteilt werden, können die Teilflächen für manche Arten nicht mehr die nötige Mindestgröße als Lebensraum aufweisen, so dass diese verschwinden. Allgemein weisen großflächige Lebensräume eine höhere Artendichte im Bezug zur Fläche auf als kleinflächige, die gleichartig ausgebildet sind.

Insgesamt werden die Barriereeffekte zwar etwas verstärkt. Eine Wanderung von Tierarten, soweit nicht derzeit bereits eingeschränkt, wird aber über die umliegenden Gehölzstrukturen sowie Wald- und Wiesenflächen weiter möglich sein. Großflächige Lebensraumkomplexe werden nicht neu zerschnitten.

6.2.3 Betriebsbedingte Wirkprozesse

6.2.3.1 Emissionen

Die Belastungen durch Lärm, Lichtstreuungen oder häufiges Auftreten von Menschen wirken ganz unterschiedlich auf Tierarten.

Das wesentliche Störungspotenzial besteht in den menschlichen Aktivitäten im Bereich des entstehenden Wohngebiets und sonstigen anthropogenen Nutzungen. Die örtliche vorhandene Tierwelt ist aufgrund der Wohngebiete und sonstigen anthropogenen

Nutzungen in der Umgebung zumindest weitgehend an derartige Aktivitäten gewöhnt. Störungsempfindliche Arten kommen in unmittelbarer Umgebung zum Planungsgebiet in Form der Kreuzotter vor. Es ist nach den vorliegenden Erkenntnissen und den durchgeführten Untersuchungen davon auszugehen, dass die Kreuzotter gelegentlich die nunmehr öffentlich gewidmeten Böschungflächen des Südrandes des Gebiets als Teil-lebensraum nutzt. Diese wird vollständig erhalten, und Emissionen aus dem Wohngebiet dürften sich nicht erheblich auf die zum Weg abfallende Böschung auswirken. Die Ausweisung des Wohngebiets führt daher nicht zu einer grundlegend anderen oder neuartigen Störungssituation. Erhebliche, bestandsgefährdende Störungen durch die geplante Wohnbebauung im Vergleich zum bisherigen Zustand sind daher insgesamt nicht zu erwarten.

6.2.3.2 Tötung von Tieren

Tötungen können durch den betrieblichen Verkehr entstehen. Gemäß dem BNatSchG unterliegen unvermeidbare betriebsbedingte Tötungen durch Kollisionen nicht dem Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG. Nach der aktuellen Rechtsprechung (Urteil vom 09.07.2008 (9 A 14.07) zur A 30, Nordumfahrung Bad Oeyenhausen) ist das Individuen bezogene Verbot der Tötung nur dann erfüllt, wenn durch das Straßenbauvorhaben (oder vergleichbare Vorhaben) das Kollisionsrisiko der jeweiligen Art unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht wird. Danach kann eine signifikante Risikoerhöhung ausgeschlossen werden, wenn das Kollisionsrisiko unter der Gefahrenschwelle in einem Risikobereich bleibt, der nicht über einzelne Individuenverluste hinausgeht, wovon im vorliegendem Fall aufgrund der zu erwartenden geringen Fahrgeschwindigkeiten auszugehen ist.

6.2.4 Mittelbare Folgewirkungen

Neben der oben genannten Wirkfaktoren und -prozessen können Vorhaben auch mittelbare Auswirkungen zeigen, die zu weiteren Veränderungen von Natur und Landschaft führen können. Relevante mittelbare Folgewirkungen sind im vorliegendem Fall nicht erkennbar.

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

6.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind erforderlich, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen:

1 V: Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit

Zum Schutz für Gehölz bewohnende Tierarten erfolgt die Beseitigung von Wald- und Gehölzbeständen nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September eines Jahres), also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar.

2 V insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung und die Beleuchtung der Wohnparzellen wird ein insektenfreundliches Licht verwendet. Damit wird eine deutlich geringere Anzahl an Insekten angelockt. Auf diese Weise wird die Reduzierung des Nahrungsangebots u.a. für Fledermäuse minimiert. Die verwendeten Leuchten sind nach oben abgeschirmt. Als Leuchtmittel werden LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht eingesetzt, die keinen oder nur sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen (Reduzierung Anteil blau bis ultraviolett). Im Einzelnen siehe Festsetzungen des Bebauungsplans Pkt. 10.4.

3 V Vermeidung von Beeinträchtigungen der südlichen Böschung innerhalb des Geltungsbereichs

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei den Reptilien sind jegliche nachteilige Veränderungen der Böschung, die als Teillebensraum der Art einzuordnen ist, bauzeitlich und dauerhaft zu vermeiden (auch wenn die bekannten Arten Kreuzotter, Westliche Blindschleiche und Bergeidechse nicht saP-relevant sind, jedoch naturschutzfachlich relevant). Um dies sicherzustellen, wird die Böschung als öffentliche (Grün-)fläche gewidmet, und nicht in die angrenzenden Bauparzellen einbezogen. Der derzeitige Zustand der Böschung mit einem Wechsel aus Gehölzbestockung und offenen Böschungsf Flächen ist zu erhalten. Zum bauzeitlichen Schutz sind gegebenenfalls Bauzäune gemäß DIN 18920 zu errichten. Jegliche Ablagerungen während der Bauzeit und darüber hinaus sind unzulässig.

4 V Pflanzung von Hecken im Planungsgebiet an der Südwestseite und als Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 132/9 der Gemarkung Neusorg

Die o.g. Heckenpflanzungen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Mit der Anlage der Strukturen, die bereits frühzeitig zu erfolgen hat, wird zwar nicht bzw. nicht kurzfristig Ersatz für die beseitigten Gehölzstrukturen geschaffen. Für bestimmte Arten (u.a. in niedrigen Höhen brütende Gebüschbrüter) wird jedoch bereits kurzfristig ein geeigneter Lebensraum zur Verfügung gestellt.

6.3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen = continuous ecological functionality-measures), wie die Bereitstellung von Ersatzquartieren (Höhlenbewohner), sind im vorliegenden Fall zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht erforderlich.

6.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

6.4.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

6.4.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 Absatz 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 BNatSchG zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, folgendes Verbot:

Schädigungsverbot (siehe Nr. 2 der Formblätter):

Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen der besonders geschützten Arten oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Entnehmen, Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn

- die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. Satz 2 Nr. 1 BNatSchG analog),
- die Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Exemplare oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Standorte im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. Satz 2 Nr. 2 BNatSchG analog),
- die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. Satz 2 Nr. 3 BNatSchG analog).

Übersicht über das Vorkommen der betroffenen Pflanzenarten

Pflanzenarten nach Anhang IV kommen im Einwirkungsbereich des Bauvorhabens sicher nicht vor. Alle relevanten Pflanzenarten können aus Gründen der bekannten Verbreitung und der Ausprägung der Lebensraumstrukturen im Einwirkungsbereich ausgeschlossen werden (Botanischer Informationsknoten).

6.4.1.2 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

Felderhebungen wurden für die Artengruppen Fledermäuse, sonstige Säugetiere, Brutvögel sowie Reptilien durchgeführt. Innerhalb der Erweiterungsfläche befinden sich keine Stillgewässer. Potenziell geeignete Habitate für Reptilien in der Erweiterungsfläche umfassen insbesondere Gehölzstrukturen im Wechsel mit offenen Grasfluren im Süden.

Die Untersuchungen wurden im Jahr 2023 durchgeführt.

Die untersuchten Artengruppen sowie die angewandten Methoden sind in Tabelle 1 zusammengefasst (R1, V1-V3, FM1, HM1 = Methodennummern nach Albrecht et al. 2014).

Tabelle 1: Zoologische Untersuchungsmethoden Wohngebiet „Zur Selingau“

Pos.	Freilanderfassungen	Zeitraum
1.	Fledermäuse und Höhlenbrütende Vogelarten	
V3	Kontrolle auf Höhlenbäume bzw. Fledermausquartiere in älteren Bäumen, soweit vom Boden aus möglich	März 2022, Nachkontrolle 2023
FM1	Erfassung der Fledermäuse mit dem Batdetektor in 3 Begehungen nachts, zur Erfassung des potenziellen Artenspektrums	Mai-August 2023
2.	Haselmaus	
HM1	Erfassung der Haselmaus durch Ausbringen von 23 Haselmausröhren, mit Kontrollen im Juni, August und Oktober	Mai bis Oktober 2023
3.	Reptilien	
R1	Begehung von geeigneten Lebensräumen, insbesondere im Süden; weitere Beobachtungen in Kombination mit anderen Erfassungen; vorliegende Daten	3 Begehungen Mai, Juni, Juli 2023
4.	Brutvögel	
V1	Brutvögel: 6 (7) Erfassungstermine mit Nachtzeiten	Mai bis August 2023

Die exakten Daten der Felderhebungen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Datum, Uhrzeit	ggfs. Wetterbedingungen	Untersuchte Gruppe	Bemerkungen
13.05.2023: 12:00 – 13:00 Uhr		Vögel	
20.05.2023: 11:45 – 13:00 Uhr	+ 16 Grad C., Windstärke 1-2, Wolken 20 %	Reptilien, Vögel, Haselmauskontrolle	
30.05.2023: 22:00 – 24:00 Uhr	+ 10 Grad C., Wind: 1 -2	Vögel, Fledermäuse,	Einsatz Batdetektor
21.06.2023: 22:45 – 0:15 Uhr	+16 Grad C., Wind: 1, Wolken: 20 %	Vögel, Fledermäuse	Einsatz Batdetektor
22.06.2023: 18:30 – 20:30 Uhr	+ 21 Grad C.; Windstärke 1, Wolken 20 %	Reptilien, Vögel, Haselmauskontrolle	
21.07.2023: 10:05 – 11:05 Uhr	+ 21 Grad C.; Windstärke 1-2, Wolken 25 %	Reptilien, Vögel, Haselmauskontrolle	
16.08.2023: 18:40 – 19:00 Uhr	+ 23 Grad C., Wind 1-2, Wolken 80 %	Haselmauskontrolle, ggfs. Spätbrüter, z.B. Neuntöter	
30.08.2023: 19:30 – 21:45 Uhr	+ 11 Grad C., Wind: 1, Wolken 55 %	Fledermäuse	Einsatz Batdetektor

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 Absatz 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft folgende Verbote:

Schädigungsverbot von Lebensstätten (siehe Nr. 2.1 der Formblätter):

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).

Störungsverbot (siehe Nr. 2.2 der Formblätter):

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verbot liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Tötungs- und Verletzungsverbot (siehe Nr. 2.3 der Formblätter):

Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bei Errichtung oder durch die Anlage des Vorhabens sowie durch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor,

- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG);

- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).

6.4.1.2.1 Säugetiere

Methodik zur Ermittlung der Vorkommen der betroffenen Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Anhand der oben genannten Datenquellen (Kapitel 1.2) wurden bestimmte streng geschützte Säugetierarten für das Planungsgebiet ausgeschlossen.

Vom Bearbeiter wurde im März 2022 (Nachkontrolle 2023) geprüft, ob in den Gehölzbeständen artenschutzrechtlich relevante Strukturen vorhanden sind: Bäume mit Baumhöhlen, potenzielle oder besetzte Fledermausquartiere (beispielsweise abgeplatzte Rinde, Baumspalten und ähnliches). Es konnten aufgrund des geringen Bestandsalters keine Baumhöhlen und andere vergleichbare Quartiere festgestellt werden.

Gesonderte Erhebungen der Fledermäuse wurden, wie erläutert, durchgeführt.

Übersicht über das Vorkommen der betroffenen Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Einige Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie werden für den Planungsraum ausgeschlossen, da das Verbreitungsgebiet den Planungsraum nicht erreicht (Baumschläfer, Birkenmaus, Luchs und Feldhamster) oder keine geeigneten Habitate für Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind (Biber, Wildkatze, Fischotter).

Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt. Im Gebiet wurden drei Nachtbegehungen (30.5.23, 21.6.23, 30.8.23) zur Erfassung von Fledermäusen mit dem Batdetektor (siehe Tabelle) durchgeführt. Quartierfunde konnten ausgeschlossen werden, da es sich im Falle des UG ausschließlich um ein Wiesengelände mit lediglich einem kleinen als Quartierbaum nicht infrage kommenden Solitär-bäumchen handelt. In nachfolgender Tabelle sind deswegen die Nachweise jagender Tiere dokumentiert.

Art	RLBy	RLD	FFH	Häufigkeit
Bartfledermaus spec. <i>Myotis mystacinus/brandtii</i>	-/2	V/V	IV	30.5.23, 21.6.23, 30.8.23: jeweils mind. 1 jag. Tier
Großes Mausohr <i>Myotis myotis</i>	V	V	II/IV	30.8.23: 1 jag. Tier
Rauhautfledermaus				30.8.23: 1 jag. Tier
Langohr spec. <i>Plecotus auritus/austriacus</i>	-/3	V/2	IV	30.5.23: mind. 1 jag. Tier
Nordfledermaus				1 jag. Tier am 21.6.23
Mopsfledermaus <i>Barbastella barbastellus</i>	2	2	II/IV	30.5.23, 30.8.23: jeweils 1 jag. Tier
Wasserfledermaus <i>Myotis daubentonii</i>	-	-	IV	21.6.23: 1 Tier im Durchflug
Zweifarbfladermaus <i>Vespertilio murinus</i>	2	D	IV	1 jag. Tier am 30.8.23
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	-	IV	häufige Art, v.a. im siedlungsnahen Bereich jew. mind. 5 jag. Tiere 30.5.23, 21.6.23, 30.8.23

Insgesamt konnten bei den Erfassungen 9 Fledermausarten festgestellt werden. Relativ hohe Individuendichten erreicht dabei die **Zwergfledermaus**. Für diese Art stellen die aufgelockerten Mischgebiete aus Gewerbe, Wohnungsflächen, extensiven Grünland und der Fichtelnaabaue sehr gute Jagdhabitats dar, deshalb jagt sie regelmäßig im Untersuchungsgebiet über der Wiese und entlang der Säume. Mit Wochenstubenvorkommen ist außerhalb des Gebietes im Siedlungsbereich von Ebnath zu rechnen. Da die Art noch recht weit verbreitet ist und keine besonderen Ansprüche an ihre Lebensräume stellt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Ebenfalls recht verbreitet tritt die **Wasserfledermaus** an Gewässern im weiteren Umfeld auf. Diese konnte im Untersuchungsgebiet über der Wiese wohl wegen ihrer Nähe zur Fichtelnaab einmal im Durchflug beobachtet werden. Kleine Wochenstubenvorkommen können in den umgebenden, bereits außerhalb des Untersuchungsgebiet liegenden Gehölzen und Wäldchen nicht ausgeschlossen werden.

Neben diesen beiden Arten traten im Gebiet als Nahrungsgäste **Bartfledermäuse** (Kleine oder/und Große Bartfledermaus) in Erscheinung. Auch bei diesen Arten können Wochenstubenvorkommen im angrenzenden Siedlungsbereich und Gehölzen nicht ausgeschlossen werden, dort wo das Angebot an Spaltenquartieren an Bäumen für die hohen Ansprüche der Großen Bartfledermaus ausreicht. Die Kleine Bartfledermaus hingegen besiedelt heute meist Spaltenquartiere an Gebäuden.

Die **Nordfledermaus** ist eine in den Mittelgebirgen verbreitete Art und besiedelt wiesenreiche Landschaften. Auf der Fläche konnte aber trotzdem nur einmal ein Tier beobachtet werden. Dem Untersuchungsgebiet kommt damit keine überdurchschnittliche, besondere Bedeutung zu.

Die beobachtete **Rauhautfledermaus** war höchstwahrscheinlich ein Durchzügler und wurde nur einmal mit einem Tier registriert. Dem Untersuchungsgebiet kommt damit keine besondere Bedeutung zu.

Die **Mopsfledermaus** ist eine im Landkreis Tirschenreuth recht verbreitete Art und besiedelt wiesenreiche Landschaften. Auf der Fläche konnten nur Einzeltiere beobachtet werden. Das Untersuchungsgebiet ist damit kein entscheidendes Jagdhabitat.

Beim **Langohr** handelt es sich sehr wahrscheinlich um ein Braunes Langohr. Denn das Graue Langohr ist eher in offenen, wärmeren Gebieten verbreitet.

Die **Zweifarbflödermaus** besiedelt auch walddreiche Mittelgebirge. Als typische „Spaltenquartierfledermaus“ wird sie im Sommerquartier ausschließlich an Gebäuden nachgewiesen. Die Art trat nur einmal mit einem Exemplar auf. Es könnte sich hier außerdem schon um einen Durchzügler handeln. Das Untersuchungsgebiet ist deswegen kein Jagdgebiet von überdurchschnittlicher Bedeutung.

Vom **Großen Mausohr** treten im Mittelgebirgsraum in der Regel nur männliche Einzeltiere auf. Von Wochenstuben ist hier deswegen nicht auszugehen.

Die geringen Individuendichten und das zum Teil unregelmäßige Auftreten einiger Arten erklären sich mit der Vielzahl von meist auch großflächigen geeigneten Jagdhabitaten bereits im nächsten Umfeld des Untersuchungsgebiet. Diese relevanten Gebiete werden zur Verdeutlichung auf der unten angeführten Karte grob umrissen. Es handelt sich dabei jeweils um strukturreiches und oft auch extensiv bewirtschaftetes Grünland, das immer wieder von Äckern und Hecken bzw. Gehölzreihen unterbrochen wird.

Im weiteren Umfeld kann mit dem Vorkommen von ca. 10-15 Fledermausarten gerechnet werden. Bei den Begehungen wurden sicherlich nicht alle vorkommenden Arten erfasst. Das Gebiet hat als Jagdhabitat eine höchstens durchschnittliche Bedeutung.



Abb.: Besonders gut geeignete Jagdgebiete im Umfeld des Untersuchungsgebiets

Betroffenheit der Säugetierarten (Fledermäuse)

Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigung Fortpflanzungs-, Ruhestätten)

Bei einer Rodung von Gehölzbeständen und Überführung in andere Nutzungen können Quartiere von Fledermäusen entfernt oder geschädigt werden. Entsprechend der obigen Darstellung sind keine Höhlen- oder Spaltenquartiere für Fledermäuse innerhalb des Planungsgebietes vorhanden.

Die **Maßnahme 1 V „Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit“** soll grundsätzlich gewährleisten, dass keine aktuell besetzten Quartiere entfernt werden. Bäume mit entsprechenden Quartieren, die Fledermäusen als Winterquartiere dienen können, sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die Gehölzentfernung und Entfernung sonstiger Flächen im Zusammenhang mit der geplanten Wohngebietsausweisung beeinträchtigt daher nicht die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang.

Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (erhebliche Störungen)

Durch die geplante Ausweisung des Wohngebiets ergeben sich keine bedeutenden zusätzlichen Störungen, die völlig neu für das Gebiet wären bzw. so stark über die bisherigen Belastungen hinausgehen, dass Störungen mit populationsgefährdender Intensität entstehen können.

Damit ergeben sich keine erheblichen Störungen, die zu einer Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Bestände der in den angrenzenden Gehölzflächen lebenden Fledermäuse führen können.

Mit der Maßnahme 4V werden im Planungsbereich Nahrungslebensräume für Fledermäuse verbessert. Auch die lebensraumverbessernden Maßnahmen auf der externen Kompensationsfläche Flur-Nr. 132/9 der Gemarkung Neusorg sind diesbezüglich von Bedeutung.

Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzungen und Tötungen)

Die Fahrzeuge können innerhalb des Wohngebiets nur mit geringen Geschwindigkeiten fahren. Eine erhöhte Tötungsgefahr für jagende Fledermäuse entsteht nicht durch das Vorhaben.

Betriebsbedingte Tötungen werden durch die Maßnahme **1 V „Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit“** zusätzlich minimiert.

Eine signifikante Steigerung der Tötungsgefahr für Fledermäuse im Vergleich zum bisherigen Zustand ergibt sich daher nicht.

Schlussfolgerung für Säugetiere:

Bei keiner Säugetierart, die im Gebiet auftritt oder potenziell auftreten kann, werden bei Einhaltung konfliktvermeidender Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 in V. m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Haselmaus

Es wurden 23 Haselmausröhren im Saumbereich, meist an Haselnuß, einzelne auch in dichten Jungeichen, ausgebracht. Dort fanden anschließend monatliche Kontrollen auf eine etwaige Besiedlung durch die Haselmaus zwischen dem 22.6.23 und dem 30.8.23 statt. Die Röhren wurden nicht angenommen, die letzte Kontrolle erfolgte Anfang Oktober 2023.

Damit wird davon ausgegangen, dass die Art vom Vorhaben nicht betroffen ist.

6.4.1.2.2 Reptilien

Methodik zur Ermittlung der Vorkommen der betroffenen Reptilienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Gehölzbestände, Gehölzränder und sonstige offene Saumstrukturen weisen günstige Reptilienhabitats auf. Vor allem gut besonnte, nach Süden exponierte und vegetationsarme Zonen werden von Wald- und Zauneidechse und gegebenenfalls weiteren Arten als Teillebensraum (Kreuzotter) besiedelt. Für weitere Arten wie Ringel- und Schlingnatter waren im Gebiet aufgrund der strukturellen Ausstattung keine Vorkommen zu erwarten.

Begehungen mit Reptiliennachweisen:

Datum, Uhrzeit	ggfs. Wetterbedingungen	
20.5.2023: 11:45 – 13:00 Uhr	+ 16 Grad C., Windstärke 1-2, Wolken 20 %	1 adulte ml. Kreuzotter
22.06.2023: 18:30 – 20:30 Uhr	+ 21 Grad C.; Windstärke 1, Wolken 20 %	1 ad. Ex. Bergeidechse
21.07.2023: 10:05 – 11:05 Uhr	+ 21 Grad C.; Windstärke 1-2, Wolken 25 %	Keine Feststellungen

Von der Kreuzotter existieren bereits aktuelle Nachweise aus den letzten Jahren bis 2022. Die Art war deswegen 2023 nicht mehr intensiv zu untersuchen. Sie wurde bei den Reptilienbegehungen am 20.5. wieder nachgewiesen (weibliches Alttier).

Am 22.06.2023 konnte eine adulte Bergeidechse als die zweite registrierte Reptilienart am Nordrand des Geländes gesichtet werden. Die Zauneidechse wurde nicht festgestellt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Zauneidechse nicht betroffen ist.

Schlussfolgerung für Reptilien:

Bei keiner Reptilienart, die im Gebiet auftritt oder potenziell auftreten kann, werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 in V. m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich. Bezüglich der nicht saP-, jedoch naturschutzfachlich relevanten Arten Kreuzotter, westliche Blindschleiche und Bergeidechse sind Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen durchzuführen (siehe auch Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 10.2.4). Mit diesen kann eine erhebliche Beeinträchtigung der Art(en) vermieden werden.

6.4.1.2.3 Amphibien

Methodik zur Ermittlung der Vorkommen der betroffenen Amphibienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Gesonderte Erhebungen erübrigen sich in vorliegendem Fall. Gewässer sind im relevanten Einflussbereich nicht ausgeprägt. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass Sommerlebensräume europarechtlich relevanter Amphibienarten im Planungsgebiet betroffen sind.

Schlussfolgerung für Amphibien:

Bei keiner Amphibienart werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 in V. m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich.

6.4.1.2.4 Sonstige Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Sonstige Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kommen im Planungsgebiet nicht vor, da geeignete Habitate fehlen oder das Planungsgebiet außerhalb des Verbreitungsraums dieser Arten liegt (LfU saP online-Arbeitshilfe). Im Einzelnen:

Tagfalter

Im Geltungsbereich sind keine geeigneten Habitate vorhanden bzw. die Verbreitungsgebiete erreichen nicht mehr den Planungsraum. Es wurden Beibeobachtungen von Tagfaltern festgehalten (Tagfalter flogen 2023 in der Region erst verspätet ab Ende Juni. Deshalb konnten am 21.07.2023 einige Tagfalterarten bestimmt werden), siehe nachfolgende Tabelle:

Art	RLD	RL By	BG	
Lepidoptera (Schmetterlinge)				
Tagfalter				
<i>Pieris rapae</i> (Kleiner Kohlweißling)				3 Ex.
<i>Pieris napi</i> (Rapsweißling)				1 Ex.
Nymphalidae (Edelfalter)				
<i>Nymphalis io</i> (Tagpfauenauge)				3 Ex.
<i>Argynnis aglaja</i> (Großer Perlmutterfalter)	V	V	b	1 Ex.
<i>Issoria lathonia</i> (Kleiner Perlmutterfalter)				1 Ex.
<i>Melanargia galathea</i> (Schachbrett)				30 Ex.
<i>Maniola jurtina</i> (Großes Ochsenauge)				30 Ex.
<i>Coenonympha pamphilus</i> (Gemeines Wiesenvögelchen)			b	1 Ex.
Hesperiidae (Dickkopffalter)				
<i>Thymelicus lineola</i> (Schwarzkolbiger Braundickkopf)				5 Ex.

Besondere Artvorkommen konnten nicht festgestellt werden.

Nachtfalter

Es fehlen entsprechende Lebensraumkomplexe bzw. die Verbreitungsgebiete erreichen nicht mehr das Gebiet.

Käfer

Es fehlen entsprechende Lebensraumkomplexe bzw. die Verbreitungsgebiete erreichen nicht mehr das Gebiet.

Weichtiere

Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld fehlen geeignete Lebensräume.

Libellen, Fische, Schnecken, Muscheln

Es fehlen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld entsprechende Lebensräume.

6.4.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ergeben sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 Absatz 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 BNatSchG zugelassen werden, folgende Verbote:

Schädigungsverbot von Lebensstätten:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verbot liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Tötungs- und Verletzungsverbot:

Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bei Errichtung oder durch die Anlage des Vorhabens sowie durch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor,

- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG);

- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).

Methodik zur Ermittlung der Vorkommen der betroffenen Vogelarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Übersicht über das Vorkommen

Die sieben Übersichtsbegehungen zur Vogelfauna fanden zwischen 13.5. und 16.8.2023 statt (sh. Tabelle oben).

Es konnten keine europäischen Vogelarten bzw. Vogelarten der Roten Liste im Untersuchungsgebiet (Untersuchungsgebiet) nachgewiesen werden. Bei den Hecken- und Gehölzbrütern handelt es sich durchwegs um häufigere Arten, die zudem durch einen Wegfall der Wiese des Untersuchungsgebiets nicht in ihrem Bestand eingeschränkt würden. Dies wäre z.B. speziell der Fall gewesen, wenn eine Neuntöterbrut an Rande des UG stattgefunden hätte. Vergleichbares war nicht der Fall, vielleicht auch wegen der Siedlungsnähe des Untersuchungsgebiets. Bodenbrütende Vogelarten, wie die Feldlerche wurden nicht festgestellt.

Tabelle der nachgewiesenen Vogelarten im Untersuchungsgebiet oder in den Gehölzen knapp außerhalb der Grenzen des Untersuchungsgebiets:

Art	RLy	RL	Status, ggfs. Anzahl bzw. Häufigkeit/ Standort, Datum
<i>Falco tinnunculus</i> (Turmfalke)			NG
<i>Columba palumbus</i> (Ringeltaube)			NG
<i>Apus apus</i> (Mauersegler)	3		NG
<i>Delichon urbica</i> (Mehlschwalbe)	3	V	NG
<i>Motacilla alba</i> (Bachstelze)			NG
<i>Sturnus vulgaris</i> (Star)			NG
<i>Corvus corone</i> (Rabenkrähe)			NG
<i>Troglodytes troglodytes</i> (Zaunkönig)			brütet außerhalb des UG an der Fichtelnaab
<i>Sylvia atricapilla</i> (Mönchsgrasmücke)			brütet außerhalb des UG in den umliegenden Gehölzen
<i>Phylloscopus collybita</i> (Zilpzalp)			brütet außerhalb des UG in den umliegenden Gehölzen
<i>Phylloscopus trochilus</i> (Fitis)			brütet außerhalb des UG in den umliegenden Gehölzen
<i>Erithacus rubecula</i> (Rotkehlchen)			brütet außerhalb des UG in den umliegenden Gehölzen
<i>Turdus merula</i> (Amsel)			brütet außerhalb des UG in den umliegenden Gehölzen
<i>Turdus pilaris</i> (Wacholderdrossel)			NG, brütet außerhalb des UG
<i>Parus caeruleus</i> (Blaumeise)			brütet außerhalb des UG in den umliegenden Gehölzen
<i>Parus major</i> (Kohlmeise)			brütet außerhalb des UG in den umliegenden Gehölzen
<i>Fringilla coelebs</i> (Buchfink)			brütet außerhalb des UG in den umliegenden Gehölzen

Art	RLy	RL	Status, ggfs. Anzahl bzw. Häufigkeit/ Standort, Datum
<u><i>Serinus serinus</i></u> (Girlitz)			brütet außerhalb des UG in den umliegenden Gehölzen
<u><i>Carduelis chloris</i></u> (Grünfink)			brütet außerhalb des UG in den umliegenden Gehölzen

- R = extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion
 mBV = möglicher Brutvogel
 BV = Brutvogel
 BP = Brutpaar
 NG = Nahrungsgast
 DZ = Durchzügler
 WG = Wintergast

Betroffenheit der Vogelarten

Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigung Fortpflanzungs-, Ruhestätten)

Die als Nahrungsgäste eingestuften Vogelarten (siehe oben und Arten mit Kürzel NG in der Tabelle) verlieren keine Fortpflanzungsstätten.

Greifvogelhorste oder Schwarz- und Grünspecht-Höhlen befanden sich nicht innerhalb des geplanten Wohngebiets. Gleichzeitig ist das Areal des Bauvorhabens als Nahrungsfläche nicht essentiell für diese Arten, da es gleichwertige Nahrungsgebiete in der unmittelbaren Umgebung in großer Ausdehnung gibt.

Bei den möglichen bzw. wahrscheinlichen (potenziellen oder nachgewiesenen) Brutvogelarten ist aufgrund ihrer allgemeinen Häufigkeit und der weiten Verbreitung dieser Arten, wie oben erläutert, grundsätzlich eine Gefährdung der Populationen durch die Wohngebietserweiterung nicht möglich (siehe auch Tabelle des zu prüfenden Artenspektrums des BayLfU von 2016, Kapitel 7). Die Schutzmaßnahme 1 V „Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit“ stellt sicher, dass keine besetzten Nester zerstört werden.

Insgesamt weisen die im unmittelbaren Planungsraum ausgeprägten Lebensräume nur geringe Dichten an Vogelbrutpaaren auf; dies betrifft auch die weit verbreiteten Arten.

Es verbleibt lediglich die Goldammer (2022 erfasst), bei der die Frage des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten weitergehend betrachtet werden muss. Es handelt sich hier um einen nicht allgemein häufigen Gehölzbrüter im bodennahen Bereich an Saumstrukturen mit niedrigen Gehölzen.

Mit der Maßnahme 4V „Pflanzung von Hecken im Bereich des Planungsgebiets“ werden bereits kurzfristig geeignete Lebensräume für die Art geschaffen. Die Art kommt außerdem in der Umgebung des Eingriffsbereichs noch in stabilen Beständen vor. Schädigungsverbote sind deshalb auch bei der Goldammer nicht zu erwarten.

Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (erhebliche Störungen)

In diesem Zusammenhang ist allein die Frage relevant, ob insbesondere Lärmemissionen bzw. die menschlichen Aktivitäten im Wohngebiet eine erhebliche störende Wirkung auf brütende und Nahrung suchende Vogelarten im Umfeld des Planungsgebiets entwickeln können.

Für die Vogelarten, die möglicherweise, wahrscheinlich oder sicher in den Gehölzen an den Rändern brüten, zeigt eine Betrachtung der jeweiligen Störungsempfindlichkeit, dass diese Arten zu den weniger störungsempfindlichen Arten gehören. Daraus ergibt sich die Prognose, dass diese Arten durch eine leichte Erhöhung oder eine räumliche Verlagerung der bereits vorhandenen ortsüblichen Emissionen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Ausweisung des Wohngebiets bewirkt daher keine bedeutenden zusätzlichen Störungen, die so stark über die bisherigen Belastungen hinausgehen oder eine völlig neue Störungsart darstellen, dass eine populationsgefährdende Wirkung für Vogelarten im Umfeld eintreten kann. Vogelarten mit großen Revieren wie Schwarzspecht, Habicht, Sperber oder Schwarzstorch haben im nahen Umfeld der Wohngebietsausweisung keine Brutplätze.

Verbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzungen und Tötungen)

Der Fahrzeugverkehr bewegt sich mit geringen Geschwindigkeiten, so dass tödliche Kollisionen nur mit sehr geringer Wahrscheinlichkeit erfolgen und keine signifikante Erhöhung der Tötungsgefahr im Vergleich zu den bisher bestehenden Gegebenheiten eintritt.

Die Maßnahmen 1 V „Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit“ vermeidet, dass besetzte Nester mit Jungtieren oder Eiern geschädigt werden.

Schlussfolgerung für die Vögel:

Bei keiner Vogelart, die im Gebiet auftritt oder potenziell auftreten kann, werden bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 - 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich.

6.5 Gutachterliches Fazit

Von den in Bayern vorkommenden, europäisch geschützten Arten wurden im Planungsgebiet und seinem nahen Umfeld Arten aus den Gruppen der Säugetiere, Reptilien und Vögel ermittelt bzw. nachgewiesen, die dort auftreten oder potenziell auftreten können.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Säugetieren, Reptilien und bei europäischen Vogelarten gem. Art 1 der Vogelschutzrichtlinie keine Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 - 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Für Säugetier-, Reptilien- und Vogelarten, die im Planungsgebiet und dem nahen Umfeld vorkommen oder potenziell vorkommen können, sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung (Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen vgl. Kap. 6.3.) so gering, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht entsteht.

7. Literaturverzeichnis

- ALBRECHT, K., T. HÖR, F. W. HENNING, G. TÖPFER-HOFMANN, & C. GRÜNFELDER (2014): Leistungsbeschreibungen für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutzbeitrag. Forschungs- und Entwicklungsvorhaben FE 02.0332/2011/LRB im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Schlussbericht 2014.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (BAYLfU), 2019a: Rote Liste und kommentierte Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) Bayerns
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (BAYLfU), 2019b: Rote Liste und kommentierte Gesamtartenliste der Kriechtiere (Reptilia) Bayerns
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), 2017a: Rote Liste und kommentierte Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Bayerns. – Augsburg
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), 2017b: Rote Liste und kommentierte Gesamtartenliste der Libellen (Odonata) Bayerns. – Augsburg
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), 2016a: Rote Liste der Brutvögel Bayerns. – Augsburg
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: ARBEITSHILFE „SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG-PRÜFABLAUF“, 2020
- BLANKE, I. (2004): Die Zauneidechse zwischen Licht und Schatten. Beiheft der Zeitschrift für Feldherpetologie 7. Laurentiverlag, Bielefeld. 160 S.
- HAUPT, H., LUDWIG, G., GRUTKE, H., BINOT-HAFKE, M., OTTO, C. & PAULY, A. (RED.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands Band 1: Wirbeltiere. Bonn-Bad Godesberg
- LEITL, R. (2009): Fledermauserhebungen im Lkr. NEW 2007, Hrsg, BayLfU
- OTT, J., CONZE, K.-J., GÜNTHER, A., LOHR, M., MARTENS, A., MAUERSBERGER, R., ROLAND, H.J. & SUHLING, F. (2015): Rote Liste und Gesamtartenliste der Libellen Deutschlands mit Analyse der Verantwortlichkeit, dritte Fassung, Stand Anfang 2012 (Odonata). Libellula Supplement 14: S 395-422
- RYSLAVY, T., BAUER, H.-G., GERLACH, B., HÜPPOP, O., STAHRMER, J., SÜDBECK, P. & SUDFELDT, CH. (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. Ber. Vogelschutz 57, 13 - 112
- SÜDBECK, P., H. ANDRETZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg.; 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell
- VÖLKL, W. & KÄSEWIETER, D. (2003): Die Schlingnatter. Zeitschrift für Feldherpetologie, Beiheft 6. (Laurenti-Verlag, Bielefeld).

Gesetze, Normen und Richtlinien

- GESETZ ZUR NEUREGELUNG DES RECHTS DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE IN DER FASSUNG VOM 29. JULI 2009 S. 2542 BUNDESGESETZBLATT JAHRGANG 2009 TEIL I NR. 51 S. 2542 (BONN 6. AUGUST 2009); IN KRAFT AB 01. MÄRZ 2010
- BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BAYNATSCHG); Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur; in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.2.2011 (GVBl S. 82)
- RICHTLINIE DES RATES 92/43/EWG VOM 21. MAI 1992 ZUR ERHALTUNG DER NATÜRLICHEN LEBENSÄUERE SOWIE DER WILD LEBENDEN TIERE UND PFLANZEN (FFH-RICHTLINIE); ABl. Nr. L 206 vom 22.07.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie des Rates 97/62/EG vom 08.11.1997 (Abl. EG Nr. L 305) in der Fassung vom 01.05.2004
- RICHTLINIE DES RATES 79/409/EWG VOM 02. APRIL 1979 ÜBER DIE ERHALTUNG DER WILD LEBENDEN VOGELARTEN (VOGELSCHUTZ-RICHTLINIE); ABl. Nr. L 103 vom 25.04.1979, zuletzt geändert durch die Richtlinie des Rates 97/49/EG vom 29.07.1997 (Abl. EG Nr. L 223) in der Fassung vom 01.05.2004
- RICHTLINIE 97/49/EG DER KOMMISSION VOM 29. JULI 1997 ZUR ÄNDERUNG DER RICHTLINIE 79/409/EWG DES RATES ÜBER DIE ERHALTUNG DER WILD LEBENDEN VOGELARTEN. - Abl. EG Nr. L 206, S. 7 - 50, in der Fassung vom 01.05.2004
- RICHTLINIE 97/62/EG DES RATES VOM 27. OKTOBER 1997 ZUR ANPASSUNG DER RICHTLINIE 92/43/EWG ZUR ERHALTUNG DER NATÜRLICHEN LEBENSÄUERE SOWIE DER WILD LEBENDEN TIERE UND PFLANZEN AN DEN TECHNISCHEN UND WISSENSCHAFTLICHEN FORTSCHRITT. - Amtsblatt Nr. L 305/42 vom 08.11.1997.

8. Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums

Die folgenden vom Bayerischen Landesamt für Umwelt geprüften Tabellen beinhalten alle in Bayern noch aktuell vorkommenden

- Arten des Anhangs IVa und IVb der FFH-Richtlinie,
- nachgewiesenen Brutvogelarten in Bayern (1950 bis 2008) ohne Gefangenschaftsflüchtlinge, Neozoen, Vermehrungsgäste und Irrgäste

In Bayern ausgestorbene/verschollene Arten, Irrgäste, nicht autochthone Arten sowie Gastvögel sind in den Listen nicht enthalten.

Anhand der dargestellten Kriterien wird durch Abschichtung das artenschutzrechtlich zu prüfende Artenspektrum im Untersuchungsraum des Vorhabens ermittelt.

Von den sehr zahlreichen Zug- und Rastvogelarten Bayerns werden nur diejenigen erfasst, die in relevanten Rast-/Überwinterungsstätten im Wirkraum des Projekts als regelmäßige Gastvögel zu erwarten sind.

Die ausführliche Tabellendarstellung dient vorrangig als interne Checkliste der Nachvollziehbarkeit der Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums und als Hilfe für die Abstimmung mit den Naturschutzbehörden. Die Ergebnisse der Auswahl der Arten müssen jedoch in geeigneter Form (z.B. in Form der ausgefüllten Listen) in den Genehmigungsunterlagen dokumentiert und hinreichend begründet werden.

Abschichtungskriterien (Spalten am Tabellenanfang):

Schritt 1: Relevanzprüfung

V: Wirkraum des Vorhabens liegt:

X = innerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern oder keine Angaben zur Verbreitung der Art in Bayern vorhanden (k.A.)

0 = außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern

L: Erforderlicher Lebensraum/Standort der Art im Wirkraum des Vorhabens (Lebensraum-Grobfilter nach z.B. Feuchtlebensräume, Wälder, Gewässer):

X = vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art voraussichtlich erfüllt oder keine Angaben möglich (k.A.)

0 = nicht vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art mit Sicherheit nicht erfüllt

E: Wirkungsempfindlichkeit der Art:

X = gegeben, oder nicht auszuschließen, dass Verbotstatbestände ausgelöst werden können

0 = projektspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (i.d.R. nur weitverbreitete, ungefährdete Arten)

Arten, bei denen *eines* der o.g. Kriterien mit "0" bewertet wurde, sind zunächst als nicht-relevant identifiziert und können damit von den weiteren Prüfschritten ausgeschlossen werden.

Alle übrigen Arten sind als relevant identifiziert; für sie ist die Prüfung mit Schritt 2 fortzusetzen.

Schritt 2: Bestandsaufnahme

NW: Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesen

X = ja

0 = nein

PO: potenzielles Vorkommen: Vorkommen im Untersuchungsgebiet möglich, d. h. ein Vorkommen ist nicht sicher auszuschließen und aufgrund der Lebensraumausstattung des Gebietes und der Verbreitung der Art in Bayern nicht unwahrscheinlich

X = ja

0 = nein

für Liste B, Vögel:

Vorkommen im Untersuchungsgebiet möglich, wenn Status für die relevanten TK25-Quadranten im Brutvogelatlas [B = möglicherweise brütend, C = wahrscheinlich brütend, D = sicher brütend];

Auf Grund der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind die Ergebnisse der in der Relevanzprüfung (Schritt 1) vorgenommenen Abschichtung nochmals auf Plausibilität zu überprüfen.

Arten, bei denen *eines der* o.g. Kriterien mit "X" bewertet wurde, werden der weiteren saP (s. Anlage 2, Mustervorlage) zugrunde gelegt. Für alle übrigen Arten ist dagegen eine weitergehende Bearbeitung in der saP entbehrlich.

Weitere Abkürzungen:

RLB: Rote Liste Bayern:

für Tiere: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2016, 2017a, 2017b, 2019a, 2019b)

0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R	Extrem seltene Arten oder Arten mit geografischen Restriktionen
D	Daten defizitär
V	Arten der Vorwarnliste

für Gefäßpflanzen: Scheuerer & Ahlmer (2003)

00	ausgestorben
0	verschollen
1	vom Aussterben bedroht
2	stark gefährdet
3	gefährdet
RR	äußerst selten (potenziell sehr gefährdet) (= R*)
R	sehr selten (potenziell gefährdet)
V	Vorwarnstufe
D	Daten mangelhaft

RLD: Rote Liste Deutschland (Kategorien wie RLB für Tiere):

für Wirbeltiere: Bundesamt für Naturschutz (2009)¹, Vögel: RYSLAVY et al. (2020);

für wirbellose Tiere: Bundesamt für Naturschutz (1998), Libellen: OTT et al. (2015);

für Gefäßpflanzen: KORNECK ET AL. (1996)

für Flechten: WIRTH ET AL. (1996)

sg: streng geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

¹ Bundesamt für Naturschutz (2009, Hrsg.): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. - Naturschutz und Biologische Vielfalt 70(1). Bonn - Bad Godesberg

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Allgemeines Wohngebiet
„Zur Selingau“ Gemeinde Ebnath

8.1 Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Tierarten:

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg
Fledermäuse									
x	0				Bechsteinfledermaus	Myotis bechsteinii	3	2	x
x	x	0	x	0	Braunes Langohr	Plecotus auritus	-	V	x
x	0				Breitflügel-Fledermaus	Eptesicus serotinus	3	G	x
x	0				Fransenfledermaus	Myotis nattereri	-	-	x
x	0				Graues Langohr	Plecotus austriacus	2	2	x
x	x	0	x	0	Große Bartfledermaus	Myotis brandtii	2	V	x
x	0				Große Hufeisennase	Rhinolophus ferrumequinum	1	1	x
x	0				Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	-	V	x
x	x	0	x	0	Großes Mausohr	Myotis myotis	-	V	x
x	0				Kleine Bartfledermaus	Myotis mystacinus	-	V	x
x	0				Kleine Hufeisennase	Rhinolophus hipposideros	1	1	x
x	0				Kleinabendsegler	Nyctalus leisleri	2	D	x
x	x	0	x	0	Mopsfledermaus	Barbastella barbastellus	3	2	x
x	0				Mückenfledermaus	Pipistrellus pygmaeus	V	D	x
x	x	0	0	x	Nordfledermaus	Eptesicus nilssonii	3	G	x
x	0				Nymphenfledermaus	Myotis alcaethoe	1	1	x
x	x	0	0	x	Rauhautfledermaus	Pipistrellus nathusii	-	-	x
x	x	0	x	0	Wasserfledermaus	Myotis daubentonii	-	-	x
x	0				Weißrandfledermaus	Pipistrellus kuhlii	-	-	x
x	0				Wimperfledermaus	Myotis emarginatus	1	2	x
x	x	0	0	x	Zweifarb-Fledermaus	Vespertilio murinus	2	D	x
x	x	0	x	0	Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	-	-	x
Säugetiere ohne Fledermäuse									
x	0				Baumschläfer	Dryomys nitedula	1	R	x
x	0				Biber	Castor fiber	-	V	x
x	0				Birkenmaus	Sicista betulina	2	1	x
x	0				Feldhamster	Cricetus cricetus	1	1	x
x	0				Fischotter	Lutra lutra	3	3	x
x	0				Haselmaus	Muscardinus avellanarius	-	G	x
x	0				Luchs	Lynx lynx	1	2	x
x	0				Wildkatze	Felis silvestris	2	3	x
Kriechtiere									
0					Äskulapnatter	Zamenis longissimus	2	2	x
0					Europ. Sumpfschildkröte	Emys orbicularis	0	1	x

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Allgemeines Wohngebiet
 „Zur Selingau“ Gemeinde Ebnath

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg
0					Mauereidechse	Podarcis muralis	1	V	x
x	0				Schlingnatter	Coronella austriaca	2	3	x
0					Östliche Smaragdeidechse	Lacerta viridis	1	1	x
x	0				Zauneidechse	Lacerta agilis	3	V	x

Lurche

0					Alpenkammolch	Triturus carnifex	D	1	x
0					Alpensalamander	Salamandra atra	-	R	x
0					Geburtshelferkröte	Alytes obstetricans	1	3	x
x	0				Gelbbauchunke	Bombina variegata	2	2	x
x	0				Kammolch	Triturus cristatus	2	V	x
x	0				Kleiner Wasserfrosch	Pelophylax lessonae	3	G	x
x	0				Knoblauchkröte	Pelobates fuscus	2	3	x
x	0				Kreuzkröte	Bufo calamita	2	V	x
x	0				Laubfrosch	Hyla arborea	2	3	x
x	0				Moorfrosch	Rana arvalis	1	3	x
x	0				Springfrosch	Rana dalmatina	V	-	x
x	0				Wechselkröte	Pseudepidalea viridis	1	3	x

Fische

0					Donaukaulbarsch	Gymnocephalus baloni	D	-	x
---	--	--	--	--	-----------------	----------------------	---	---	---

Libellen

0					Asiatische Keiljungfer	Gomphus flavipes	3	-	x
0					Östliche Moosjungfer	Leucorrhinia albifrons	1	2	x
0					Zierliche Moosjungfer	Leucorrhinia caudalis	1	3	x
x	0				Große Moosjungfer	Leucorrhinia pectoralis	2	3	x
x	0				Grüne Keiljungfer	Ophiogomphus cecilia	V	-	x
0					Sibirische Winterlibelle	Sympecma paedisca (S. braueri)	2	1	x

Käfer

x	0				Großer Eichenbock	Cerambyx cerdo	1	1	x
x	0				Scharlach-Plattkäfer	Cucujus cinnaberinus	R	1	x
x	0				Breitrand	Dytiscus latissimus	1	1	x
x	0				Eremit	Osmoderma eremita	2	2	x
0					Alpenbock	Rosalia alpina	2	2	x

Tagfalter

x	0				Wald-Wiesenvögelchen	Coenonympha hero	2	2	x
x	0				Moor-Wiesenvögelchen	Coenonympha oedippus	1	1	x
x	0				Kleiner Maivogel	Euphydryas maturna	1	1	x
x	0				Thymian-Ameisenbläuling	Phengaris arion	2	2	x

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Allgemeines Wohngebiet
 „Zur Selingau“ Gemeinde Ebnath

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg
x	0				Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Phengaris nausithous	V	V	x
x	0				Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Phengaris teleius	2	2	x
x	0				Gelbringfalter	Lopinga achine	2	2	x
x	0				Großer Feuerfalter	Lycaena dispar	R	3	x
x	0				Blauschillernder Feuerfalter	Lycaena helle	2	2	x
x	0				Apollo	Parnassius apollo	2	2	x
0					Schwarzer Apollo	Parnassius mnemosyne	2	2	x

Nachtfalter

x	0				Heckenwollfalter	Eriogaster catax	1	1	x
x	0				Haarstrangwurzeleule	Gortyna borelii	1	1	x
x	0				Nachtkerzenschwärmer	Proserpinus proserpina	V	V	x

Schnecken

x	0				Zierliche Tellerschnecke	Anisus vorticulus	1	1	x
x	0				Gebänderte Kahnschnecke	Theodoxus transversalis	1	1	x

Muscheln

x	0				Bachmuschel	Unio crassus	1	1	x
---	---	--	--	--	-------------	--------------	---	---	---

Gefäßpflanzen

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg
	0				Lilienblättrige Becherglocke	Adenophora liliifolia	1	1	x
	0				Kriechender Sellerie	Apium repens	2	1	x
	0				Braungrüner Streifenfarn	Asplenium adulterinum	2	2	x
	0				Dicke Trespe	Bromus grossus	1	1	x
	0				Herzlöffel	Caldesia parnassifolia	1	1	x
	0				Europäischer Frauenschuh	Cypripedium calceolus	3	3	x
	0				Böhmischer Fransenenzian	Gentianella bohemica	1	1	x
	0				Sumpf-Siegwurz	Gladiolus palustris	2	2	x
	0				Sand-Silberscharte	Jurinea cyanoides	1	2	x
	0				Liegendes Büchsenkraut	Lindernia procumbens	2	2	x
	0				Sumpf-Glanzkrout	Liparis loeselii	2	2	x
	0				Froschkraut	Luronium natans	0	2	x
	0				Bodensee-Vergissmeinnicht	Myosotis rehsteineri	1	1	x
	0				Finger-Küchenschelle	Pulsatilla patens	1	1	x
	0				Sommer-Wendelähre	Spiranthes aestivalis	2	2	x
	0				Bayerisches Federgras	Stipa pulcherrima ssp. bavarica	1	1	x
	0				Prächtiger Dünnfarn	Trichomanes speciosum	R	-	x

8.2 Europäische Vogelarten

Brutvogelarten in Bayern 1996-1999 (nach Brutvogelatlas 2005: S. 33ff)

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg
0					Alpenbraunelle	Prunella collaris	-	R	-
0					Alpendohle	Pyrrhocorax graculus	-	R	-
0					Alpenschneehuhn	Lagopus mutus	R	R	-
x	x	0	x	0	Amsel*)	Turdus merula	-	-	-
0					Auerhuhn	Tetrao urogallus	1	1	x
x	x	0	x	0	Bachstelze*)	Motacilla alba	-	-	-
x	0				Bartmeise	Panurus biarmicus	R	-	-
x	0				Baumfalke	Falco subbuteo	-	3	x
x	0				Baumpieper	Anthus trivialis	2	V	-
x	0				Bekassine	Gallinago gallinago	1	1	x
0					Berglaubsänger	Phylloscopus bonelli	-	-	x
0					Bergpieper	Anthus spinoletta	-	-	-
0					Beutelmeise	Remiz pendulinus	V	1	-
0					Bienenfresser	Merops apiaster	R	-	x
x	0				Birkenzeisig	Carduelis flammea	-	-	-
0					Birkhuhn	Tetrao tetrix	1	2	x
x	0				Blässhuhn*)	Fulica atra	-	-	-
x	0				Blaukehlchen	Luscinia svecica	-	-	x
x	x	0	x	0	Blaumeise*)	Parus caeruleus	-	-	-
x	0				Bluthänfling	Carduelis cannabina	2	3	-
0					Brachpieper	Anthus campestris	0	1	x
0					Brandgans	Tadorna tadorna	R	-	-
x	0				Braunkehlchen	Saxicola rubetra	1	2	-
x	x	0	x	0	Buchfink*)	Fringilla coelebs	-	-	-
x	x	0	0	x	Buntspecht*)	Dendrocopos major	-	-	-
x	0				Dohle	Corvus monedula	V	-	-
x	0				Dorngrasmücke	Sylvia communis	V	-	-
0					Dreizehenspecht	Picoides tridactylus	-	-	x
x	0				Drosselrohrsänger	Acrocephalus arundinaceus	3	-	x
x	x	0	0	X	Eichelhäher*)	Garrulus glandarius	-	-	-
0					Eiderente*)	Somateria mollissima	-	-	-
x	0				Eisvogel	Alcedo atthis	3	-	x
x	0				Elster*)	Pica pica	-	-	-
x	0				Erlenzeisig	Carduelis spinus	-	-	-
x	0				Feldlerche	Alauda arvensis	3	3	-
x	0				Feldschwirl	Locustella naevia	V	2	-

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Allgemeines Wohngebiet
 „Zur Selingau“ Gemeinde Ebnath

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg
x	0				Feldsperling	Passer montanus	V	V	-
0					Felsenschwalbe	Ptyonoprogne rupestris	R	-	x
x	0				Fichtenkreuzschnabel*)	Loxia curvirostra	-	-	-
x	0				Fischadler	Pandion haliaetus	1	3	x
x	x	0	x	0	Fitis*)	Phylloscopus trochilus	-	-	-
x	0				Flussregenpfeifer	Charadrius dubius	3	V	x
0					Flusseeschwalbe	Sterna hirundo	3	2	x
x	0				Flussuferläufer	Actitis hypoleucos	1	2	x
0					Gänsesäger	Mergus merganser	-	3	-
x	0				Gartenbaumläufer*)	Certhia brachydactyla	-	-	-
x	x	0	0	X	Gartengrasmücke*)	Sylvia borin	-	-	-
x	0				Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	3	-	-
x	0				Gebirgsstelze*)	Motacilla cinerea	-	-	-
x	0				Gelbspötter	Hippolais icterina	3	-	-
x	0				Gimpel*)	Pyrrhula pyrrhula	-	-	-
x	x	0	x	0	Girlitz*)	Serinus serinus	-	-	-
x	x	0	x	0	Goldammer	Emberiza citrinella	-	-	-
x	0				Graumammer	Miliaria calandra	1	V	x
x	0				Graugans	Anser anser	-	-	-
x	0				Graureiher	Ardea cinerea	V	-	-
x	0				Grauschnäpper*)	Muscicapa striata	-	V	-
x	0				Grauspecht	Picus canus	3	2	x
x	0				Großer Brachvogel	Numenius arquata	1	1	x
x	x	0	x	0	Grünfink*)	Carduelis chloris	-	-	-
x	0				Grünspecht	Picus viridis	-	-	x
x	0				Habicht	Accipiter gentilis	V	-	x
0					Habichtskauz	Strix uralensis	R	R	x
0					Halsbandschnäpper	Ficedula albicollis	3	3	x
0					Haselhuhn	Bonasa bonasia	3	2	-
x	0				Haubenlerche	Galerida cristata	1	1	x
x	0				Haubenmeise*)	Parus cristatus	-	-	-
x	0				Haubentaucher	Podiceps cristatus	-	-	-
x	0				Hausrotschwanz*)	Phoenicurus ochruros	-	-	-
x	0				Haussperling*)	Passer domesticus	V	-	-
x	0				Heckenbraunelle*)	Prunella modularis	-	-	-
x	0				Heidelerche	Lullula arborea	2	V	x
x	0				Höckerschwan	Cygnus olor	-	-	-
x	0				Hohltaube	Columba oenas	-	-	-
x	0				Jagdfasan*)	Phasianus colchicus	-	-	-

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Allgemeines Wohngebiet
 „Zur Selingau“ Gemeinde Ebnath

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg
x	0				Kanadagans	Branta canadensis	-	-	-
0					Karmingimpel	Carpodacus erythrinus	1	V	x
x	0				Kernbeißer*)	Coccothraustes coccothraustes	-	-	-
x	0				Kiebitz	Vanellus vanellus	2	2	x
x	0				Klappergrasmücke	Sylvia curruca	3	-	-
x	x	0	0	X	Kleiber*)	Sitta europaea	-	-	-
x	0				Kleinspecht	Dendrocopos minor	V	3	-
x	0				Knäkente	Anas querquedula	1	1	x
x	x	0	x	0	Kohlmeise*)	Parus major	-	-	-
x	0				Kolbenente	Netta rufina	-	-	-
x	0				Kolkrabe	Corvus corax	-	-	-
x	0				Kormoran	Phalacrocorax carbo	-	-	-
x	0				Kranich	Grus grus	1	-	x
x	0				Krickente	Anas crecca	3	3	-
x	0				Kuckuck	Cuculus canorus	V	3	-
x	0				Lachmöwe	Larus ridibundus	-	-	-
x	0				Löffelente	Anas clypeata	1	3	-
0					Mauerläufer	Tichodroma muraria	R	R	-
x	0				Mauersegler	Apus apus	3	-	-
x	0				Mäusebussard	Buteo buteo	-	-	x
x	x	0	x	0	Mehlschwalbe	Delichon urbicum	3	3	-
x	x	0	0	X	Misteldrossel*)	Turdus viscivorus	-	-	-
0					Mittelmeermöwe	Larus michahellis	-	-	-
x	0				Mittelspecht	Dendrocopos medius	-	-	x
x	x	0	x	0	Mönchsgrasmücke*)	Sylvia atricapilla	-	-	-
x	0				Moorente	Aythya nyroca	0	1	-
x	0				Nachtigall	Luscinia megarhynchos	-	-	-
x	0				Nachtreiher	Nycticorax nycticorax	R	2	x
x	0				Neuntöter	Lanius collurio	V	-	-
x	0				Ortolan	Emberiza hortulana	1	2	x
x	0				Pirol	Oriolus oriolus	V	V	-
x	0				Purpurreiher	Ardea purpurea	R	R	x
x	x	0	x	0	Rabenkrähe*)	Corvus corone	-	-	-
x	0				Raubwürger	Lanius excubitor	1	1	x
x	0				Rauchschwalbe	Hirundo rustica	V	V	-
x	0				Raufußkauz	Aegolius funereus	-	-	x
x	0				Rebhuhn	Perdix perdix	2	2	-
0					Reiherente*)	Aythya fuligula	-	-	-
0					Ringdrossel	Turdus torquatus	-	-	-

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Allgemeines Wohngebiet
 „Zur Selingau“ Gemeinde Ebnath

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg
x	x	0	x	0	Ringeltaube*)	Columba palumbus	-	-	-
x	0				Rohrammer*)	Emberiza schoeniclus	-	-	-
x	0				Rohrdommel	Botaurus stellaris	1	3	x
x	0				Rohrschwirl	Locustella luscinioides	-	-	x
x	0				Rohrweihe	Circus aeruginosus	-	-	x
x	0				Rostgans	Tadorna ferruginea	-	-	-
x	x	0	x	0	Rotkehlchen*)	Erithacus rubecula	-	-	-
x	0				Rotmilan	Milvus milvus	V	V	x
x	0				Rotschenkel	Tringa totanus	1	2	x
x	0				Saatkrähe	Corvus frugilegus	-	-	-
x	0				Schellente	Bucephala clangula	-	-	-
x	0				Schilfrohsänger	Acrocephalus schoenobaenus	-	-	x
x	0				Schlagschwirl	Locustella fluviatilis	V	-	-
x	0				Schleiereule	Tyto alba	3	-	x
x	0				Schnatterente	Anas strepera	-	-	-
x	0				Schneesperling	Montifringilla nivalis	R	R	-
x	0				Schwanzmeise*)	Aegithalos caudatus	-	-	-
x	0				Schwarzhalstaucher	Podiceps nigricollis	2	3	x
x	0				Schwarzkehlchen	Saxicola torquata	V	-	-
x	0				Schwarzkopfmöwe	Larus melanocephalus	R	-	-
x	0				Schwarzmilan	Milvus migrans	-	-	x
x	0				Schwarzspecht	Dryocopus martius	-	-	x
x	0				Schwarzstorch	Ciconia nigra	-	-	x
x	0				Seeadler	Haliaeetus albicilla	R	-	-
x	0				Seidenreiher	Egretta garzetta	-	-	x
x	x	0	0	X	Singdrossel*)	Turdus philomelos	-	-	-
x	0				Sommergoldhähnchen*)	Regulus ignicapillus	-	-	-
x	0				Sperber	Accipiter nisus	-	-	x
x	0				Sperbergrasmücke	Sylvia nisoria	1	1	x
x	0				Sperlingskauz	Glaucidium passerinum	-	-	x
x	x	0	x	0	Star*)	Sturnus vulgaris	-	3	-
0					Steinadler	Aquila chrysaetos	R	R	x
0					Steinhuhn	Alectoris graeca	R	-	x
0					Steinkauz	Athene noctua	3	V	x
0					Steinrötel	Monizola saxatilis	1	2	x
x	0				Steinschmätzer	Oenanthe oenanthe	1	1	-
x	0				Stelzenläufer*)	Himantopus himantopus	-	-	x
x	0				Stieglitz*)	Carduelis carduelis	V	-	-
x	0				Stockente*)	Anas platyrhynchos	-	-	-

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Allgemeines Wohngebiet
 „Zur Selingau“ Gemeinde Ebnath

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg
x	0				Straßentaube*)	Columba livia f. domestica	-	-	-
x	0				Sturmmöwe	Larus canus	R	-	-
x	0				Sumpfmeise*)	Parus palustris	-	-	-
0					Sumpfohreule	Asio flammeus	0	1	x
x	0				Sumpfrohrsänger*)	Acrocephalus palustris	-	-	-
x	0				Tafelente	Aythya ferina	-	V	-
x	0				Tannenhäher*)	Nucifraga caryocatactes	-	-	-
x	0				Tannenmeise*)	Parus ater	-	-	-
x	0				Teichhuhn	Gallinula chloropus	-	V	x
x	0				Teichrohrsänger	Acrocephalus scirpaceus	-	-	-
x	0				Trauerschnäpper	Ficedula hypoleuca	V	3	-
x	0				Tüpfelsumpfhuhn	Porzana porzana	1	3	x
x	0				Türkentaube*)	Streptopelia decaocto	-	-	-
x	x	0	x	0	Turmfalke	Falco tinnunculus	-	-	x
x	0				Turteltaube	Streptopelia turtur	2	2	x
x	0				Uferschnepfe	Limosa limosa	1	1	x
x	0				Uferschwalbe	Riparia riparia	V	V	x
x	0				Uhu	Bubo bubo	-	-	x
x	x	0	x	0	Wacholderdrossel*)	Turdus pilaris	-	-	-
x	0				Wachtel	Coturnix coturnix	3	V	-
x	0				Wachtelkönig	Crex crex	2	1	x
x	0				Waldbaumläufer*)	Certhia familiaris	-	-	-
x	0				Waldkauz	Strix aluco	-	-	x
x	0				Waldlaubsänger*)	Phylloscopus sibilatrix	2	-	-
x	0				Waldohreule	Asio otus	-	-	x
x	0				Waldschnepfe	Scolopax rusticola	-	V	-
x	0				Waldwasserläufer	Tringa ochropus	R	-	x
x	0				Wanderfalke	Falco peregrinus	-	-	x
x	0				Wasseramsel	Cinclus cinclus	-	-	-
x	0				Wasserralle	Rallus aquaticus	3	V	-
x	0				Weidenmeise*)	Parus montanus	-	-	-
x	0				Weißrückenspecht	Dendrocopos leucotus	3	2	x
x	0				Weißstorch	Ciconia ciconia	-	V	x
x	0				Wendehals	Jynx torquilla	1	3	x
x	0				Wespenbussard	Pernis apivorus	3	V	x
x	0				Wiedehopf	Upupa epops	1	3	x
x	0				Wiesenpieper	Anthus pratensis	1	2	-
x	0				Wiesenschafstelze	Motacilla flava	-	-	-
x	0				Wiesenweihe	Circus pygargus	R	2	x

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Allgemeines Wohngebiet
 „Zur Selingau“ Gemeinde Ebnath

V	L	E	NW	PO	Art	Art	RLB	RLD	sg
x	0				Wintergoldhähnchen*)	Regulus regulus	-	-	-
x	x	0	x	0	Zaunkönig*)	Troglodytes troglodytes	-	-	-
x	0				Ziegenmelker	Caprimulgus europaeus	1	3	x
x	x	0	x	0	Zilpzalp*)	Phylloscopus collybita	-	-	-
x	0				Zippammer	Emberiza cia	R	1	x
x	0				Zitronenzeisig	Carduelis citrinella	-	3	x
x	0				Zwergdommel	Ixobrychus minutus	1	3	x
0					Zwergohreule	Otus scops	R	-	x
0					Zwergschnäpper	Ficedula parva	2	V	x
x	0				Zwergtaucher*)	Tachybaptus ruficollis	-	-	-

*) weit verbreitete Arten („Allerweltsarten“), bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt. Vgl. Abschnitt "Relevanzprüfung" der Internet-Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bei der Vorhabenzulassung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

9. Flächenbilanz

- Geltungsbereich:	12.893 m ²
- private Baufläche WA (Parzellenflächen):	10.468 m ²
- Straßenerschließung:	2.080 m ²
- Grünflächen:	292 m ²
- externe Ausgleichs-/Ersatzfläche Flur-Nr. 132/9 der Gemarkung Neusorg	3.806 m ²

Aufgestellt: 18.01.2024

Gottfried Blank
 Blank & Partner mbB
 Landschaftsarchitekten