

GEMEINDE EBNATH  
LANDKREIS TIRSCHENREUTH

---

2. Änderung des Flächennutzungsplans  
(Originalfassung genehmigt am 21.12.1998)

im Bereich Allgemeines Wohngebiet „Zur Selingau“

---

**Begründung (§5 (5) BauGB)**



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

15. Februar 2023

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung, Bedarfsnachweis .....	3
2.	Beschreibung des Änderungsgebiets.....	12
2.1	Lage und Abgrenzung, derzeitige Ausweisungen des Flächennutzungsplans .....	12
2.2	Planungsvorgaben.....	12
2.2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan .....	12
2.2.2	Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope .....	12
2.2.3	Schutzgebiete .....	13
2.2.4	Wasserwirtschaft .....	13
2.3	Natürliche Grundlagen.....	13
2.4	Vorhandene Nutzungen und Vegetationsstrukturen .....	13
2.5	Verkehr / Erschließung.....	16
2.6	Ver- und Entsorgung .....	16
2.7	Natur- und Umweltschutz.....	16
2.8	Denkmalschutz.....	16
3.	Planung .....	17
3.1	Beschreibung der geplanten Gebietsausweisung und städtebauliche sowie landesplanerische Bewertung.....	17
3.2	Immissionsschutz .....	17
3.3	Verkehrsanbindung.....	18
3.4	Ver- und Entsorgung / Infrastruktur / Brandschutz .....	18
3.5	Grünplanung / Eingriffsregelung / Gewässerschutz .....	18
4.	Umweltbericht .....	18

### Anlagen:

- Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Maßstab 1:5000
- Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan geplante 2. Änderung Maßstab 1:5000

1. Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung, Bedarfsnachweis

Die Gemeinde Ebnath beabsichtigt die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets „Zur Selingau“ auf einer Fläche des Änderungsbereichs von ca. 1,3 ha, nachdem der Gemeinde Ebnath praktisch keine Baulandparzellen mehr zur Verfügung stehen.

Im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets sind im bestandskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ebnath Flächen für ein Sondergebiet Ferienhaussiedlung ausgewiesen. Die Planungsabsicht besteht nicht mehr.

Dementsprechend wird parallel zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans die Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan nach § 8 (3) BauGB durchgeführt, um das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB einzuhalten. Zudem wird der östliche Teil des Wohngebiets „Haid“ (Flur-Nr. 462 der Gemarkung Ebnath), im Flächennutzungsplan rechtswirksam als Wohngebiet gewidmet ist (zudem rechtswirksamer Teil des Bebauungsplans „Haid“), als Fläche für die Landwirtschaft“ gewidmet (ca. 0,9 ha). Damit wird praktisch eine gegenüber der geplanten Ausweisung annähernd identische Fläche für Wohnbebauung zurückgenommen, so dass faktisch keine oder sehr geringe zusätzliche Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Die Ausweisung ist an dem gewählten Standort sinnvoll, und außerdem für die Gemeinde Ebnath alternativlos.

**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 Wohngebiets 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 ein-

zige 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 Gewerbegebiete 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 Städtebaufördermitteln 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 Wohngebiet zu „Fläche für die Landwirtschaft“ umgewidmet; damit wird eine annähernd flächengleiche Fläche für Wohnbebauung 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 berechtigten 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 Geschößwohnungsbau 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 Baugebiets 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 für die Wohnnutzung 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 Baugebiets 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.

## 2. Beschreibung des Änderungsgebiets

### 2.1 Lage und Abgrenzung, derzeitige Ausweisungen des Flächennutzungsplans

#### **Lage im Gemeindegebiet**

Die für die Änderung vorgesehene Fläche liegt im Bereich des größtenteils als Grünland genutzten Grundstücks Flur-Nr. 1244 der Gemarkung Ebnath, nordwestlich des bestehenden Ortsbereichs (Straße Am Oestelberg). Kleinflächig liegen relativ junge Pionierwald- und sonstige Gehölzbestände im Änderungsbereich.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Ebnath.

Die Gesamtgröße der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans umfasst ca. 1,3 ha. Die Abgrenzung des Änderungsgebiets ergibt sich durch die für die Ausweisung des Wohngebiets sinnvoll zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen und unter Berücksichtigung eines angepassten Umfangs der Baugebietsausweisung in dem nordwestlichen Ortsbereich von Ebnath.

### 2.2 Planungsvorgaben

#### 2.2.1 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

#### 2.2.2 Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotop

Im Änderungsbereich sowie der unmittelbaren Umgebung sind bei der Biotopkartierung Bayern keine Biotop 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 Biotop nach § 30 BNatSchG gibt es im Planungsraum nicht. Die Gehölzbestände in den Randbereichen des Änderungsbereichs 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.

### 2.2.3 Schutzgebiete

#### **Schutzgebiete, Begründung der Befreiungslage nach § 67 BNatSchG**

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

Wasserschutzgebiete liegen ebenfalls nicht im Einflussbereich der Gebietsausweisung.

### 2.2.4 Wasserwirtschaft

Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete und sonstige wasserwirtschaftlich relevante Bereiche wie wassersensible Gebiete oder Bereiche mit hohen Grundwasserständen gibt es im Bereich der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung nicht.

Das Gefährdungspotenzial durch pluviale Überflutungen wird insgesamt als gering eingeschätzt. In geringem Maße kann Oberflächenwasser von den oberhalb liegenden Bereichen zufließen. Das Einzugsgebiet ist jedoch relativ klein.

## 2.3 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 Änderungsbereichs, fällt das Gelände nochmal deutlich zur Grednitz 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 Bodenzahlen 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 Änderungsbereichs 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 Vernässungsbereiche gibt es innerhalb des Geltungsbereichs bzw. den zur Überbauung geplanten Flächen nicht. Die geringste Entfernung der Gregnitz zum Änderungsbereich beträgt ca. 60 m.

Angesichts der Topographie, der geologischen Verhältnisse und der Nutzungen im Gebiet ist nach derzeitigem 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.

## **2.4 Vorhandene Nutzungen und Vegetationsstrukturen**

Der Änderungsbereich wird überwiegend als Grünland genutzt. Im Norden, Westen und Süden (Randbereiche) sind jüngere Pionierwald- und sonstige Gehölzbestände ausgeprägt, die nicht in der Biotopkartierung Bayern erfasst wurden. Diese Strukturen weisen mittlere naturschutzfachliche Qualitäten auf.

Naturschutzfachlich besonders relevante Lebensraumstrukturen liegen nicht innerhalb des geplanten Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans.

Folgende Nutzungs- und Vegetationsstrukturen grenzen an das Änderungsgebiet 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 Änderungsbereichs, 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 bereits gerodet (nach Borkenkäferbefall)

#### 2.5 Verkehr / Erschließung

Das Änderungsgebiet wird derzeit über die Zuwegung im Südosten (Flur-Nr. 472/7 der Gemarkung Ebnath) an die Straße Am Oestelberg bzw. den Gregnitzweg angebunden.

#### 2.6 Ver- und Entsorgung

Die relevanten Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Umfeld des Änderungsbereichs bereits vorhanden (im Bereich der Straße Am Oestelberg).

Innerhalb des Änderungsbereichs verlaufen keine Ver- und Entsorgungsleitungen.

#### 2.7 Natur- und Umweltschutz

Das geplante Änderungsgebiet selbst weist eine geringe bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung auf. Das Gebiet ist, wie erwähnt, überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Naturschutzfachlich besonders relevante Strukturen sind im Planungsbereich nicht vorhanden. Die betroffenen jungen Wald- und sonstigen Gehölzbestände haben eine mittlere Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren.

Der Planungsbereich liegt zwar im Naturpark Fichtelgebirge, jedoch nicht in Landschaftsschutzgebieten.

Auch sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind grundsätzlich die Belange des Schallschutzes besonders zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind aufgrund der Nutzungen in der Umgebung nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen Vorkehrungen bzw. Untersuchungen erforderlich (siehe Kap. 3.2).

Auch Gerüche können grundsätzlich relevant sein. Landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung sind aber im relevanten Umfeld nicht vorhanden, so dass diesbezüglich keine besonderen Untersuchungen erforderlich sind (siehe Kap. 3.2).

#### 2.8 Denkmalschutz

Innerhalb des geplanten Änderungsbereichs sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Auch in der Umgebung gibt es keine Baudenkmäler, die im Hinblick auf Sichtbeziehungen o.ä. relevant sein könnten.



### 3. Planung

#### 3.1 Beschreibung der geplanten Gebietsausweisung und städtebauliche sowie landesplanerische Bewertung

Die Gemeinde Ebnath beabsichtigt, in moderatem Umfang Wohnbauflächen im Hauptort Ebnath bereitzustellen, nachdem mittlerweile die Gemeinde über keine Parzellen mehr verfügt, die an Bauwillige veräußert werden könnten (siehe hierzu auch ausführliche Erläuterungen in Kap. 1, Bedarfsnachweis).

Um Grundstücke für Wohnnutzungen anbieten zu können, ist die geplante Ausweisung zwingend erforderlich.

Auf die umfangreichen Ausführungen in Kap. 1 wird verwiesen.

Die bisher als Sondergebiet für eine Ferienhaussiedlung ausgewiesenen Flächen des ca. 1,3 ha großen Änderungsgebiets werden als Allgemeines Wohngebiet gewidmet.

Zudem wird eine bisher als Mischgebiet im Flächennutzungsplan rechtswirksam ausgewiesene Fläche (Flur-Nr. 462 der Gemarkung Ebnath, östlicher Teil des Baugebiets „Haid“) mit einer Größe von ca. 0,9 ha als Fläche für die Landwirtschaft gewidmet. Hierfür besteht auch ein Bebauungsplan für ein Mischgebiet, in dem aber im Wesentlichen nur Wohnparzellen ausgewiesen sind. Dieser Teil des Bebauungsplans „Haid“ wird in Kürze durch die Gemeinde Ebnath aufgehoben.

Im Flächennutzungsplan werden damit in der Bilanz nur in geringem Umfang zusätzliche Bauflächen ausgewiesen.

#### 3.2 Immissionsschutz

Im Hinblick auf die Belange des Schallschutzes ergeben sich im vorliegenden Fall keine besonderen Anforderungen. Betriebslärm aus Gewerbebetrieben spielt keine Rolle. 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 Belange des Schallschutzes keine besonderen Anforderungen bestehen. Es können gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. 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.

### 3.3 Verkehrsanbindung

Die Verkehrserschließung des geplanten Baugebiets erfolgt von Südosten an den Grenznitzweg bzw. die Straße Am Oestelberg zur Bahnhofstraße, die an den Hauptort (Ortsmitte) anbindet.

### 3.4 Ver- und Entsorgung / Infrastruktur / Brandschutz

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser sowie Strom und Telekommunikation sowie die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Deckung des Löschwasserbedarfs wird über die Trinkwasserleitung und Hydranten in ausreichender Anzahl und Entfernung sichergestellt. Das Oberflächenwasser wird im Trennsystem entsorgt. Die Oberflächenwässer der privaten Bauparzellen sind gemäß den Regelungen des Bebauungsplans vorrangig zu versickern. Falls dies nicht möglich ist (Nachweis gegenüber der Gemeinde), kann in den Oberflächenwasserkanal eingeleitet werden. Die Oberflächenwässer aus den öffentlichen Straßen werden in den Regenwasserkanal eingeleitet.

### 3.5 Grünplanung / Eingriffsregelung / Gewässerschutz

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine Mindestdurchgrünung und -eingrünung sichergestellt.

Den Belangen des Gewässerschutzes wird durch die Regelungen zur Behandlung des Oberflächenwassers umfassend Rechnung getragen.

Im Bebauungsplan wird außerdem die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach dem bayerischen Leitfaden abgearbeitet (Fassung 2021). Es wurde für die Beanspruchung der vom Vorhaben betroffenen Biotop- und Nutzungstypen ein Kompensationsbedarf von 19.669 WP ermittelt. Nachdem derzeit noch nicht abschließend feststeht, auf welchen Flächen und mit welchen Maßnahmen der Kompensationsbedarf erbracht wird, erfolgt der Nachweis im weiteren Verfahren.

## 4. Umweltbericht

Im vorliegenden Umweltbericht werden die ausweisungsbedingten Auswirkungen des geplanten Baugebiets gegenüber der derzeitigen Situation (überwiegend Nutzung als Grünland, untergeordnet vorhandene Gehölze) entsprechend dem Konkretisierungsgrad des Flächennutzungsplans untersucht. Zum parallel aufgestellten Bebauungsplan werden die schutzgutbezogenen Auswirkungen gemäß dem höheren Konkretisierungsgrad detaillierter dargestellt.

Die durch die Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter stellen sich wie folgt dar:

### **Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

- keine nennenswerten zusätzlichen baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb, aufgrund der zeitlichen Befristung hinnehmbar
- keine nennenswerten Auswirkungen durch Schallimmissionen zu erwarten; Immissionen aus der Umgebung werden als relativ gering eingeschätzt
- keine relevanten Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung in der Umgebung
- Verlust an intensiv nutzbarer landwirtschaftlicher Produktionsfläche (ca. 0,9 ha)
- keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erholungsfunktionen; vorhandene Wege können weiterhin von Erholungssuchenden genutzt werden, Wegeanbindung an Selingauweg wird sogar verbessert
- keine Bodendenkmäler zu erwarten, bei zutage treten von Bodendenkmälern Meldung an die Fachstellen gemäß den gesetzlichen Vorgaben; keine Beeinträchtigungen von Baudenkmalern im Ortsbereich, keine nennenswerten Sichtbeziehungen
- keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsbereiche betroffen, keine besondere Betroffenheit durch Überflutungen bei Starkregenereignissen zu erwarten (auf mögliche erforderliche Vorkehrungen wird hingewiesen)
- insgesamt relativ geringe schutzgutbezogene Auswirkungen (insbesondere Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche mit allerdings relativ geringer Nutzungseignung)

### **Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt**

- Überbauung von ca. 0,85 ha Grünland, dazu von ca. 2.000 m<sup>2</sup> jungem Pionierwald und sonstigen Gehölzbeständen
- keine Betroffenheit von Schutzgebieten
- keine nennenswerten indirekten Auswirkungen; diesbezüglich empfindliche Strukturen sind im unmittelbaren Umfeld zwar teilweise vorhanden, sind aber nicht substantiell betroffen
- keine Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten
- insgesamt mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten

### **Landschaft**

- grundlegende Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, Verlust der landschaftlichen Prägung
- landschaftsästhetisch relevante Strukturen sind in gewissem Maße betroffen, jedoch keine besonders hochwertigen Ausprägungen

- praktisch keine Außenwirkungen des Baugebiets zu erwarten; in allen Randbereichen abschirmende Strukturen; im Südwesten geplante Heckenpflanzung
- insgesamt geringe bis mittlere schutzgutbezogene Auswirkungen

### **Boden, Fläche**

- zwangsläufig und unvermeidbar Auswirkungen durch Bodenversiegelung und -überbauung, jedoch vergleichsweise kleine beanspruchte Fläche
- keine Beanspruchung seltener oder in besonderer Weise schützenswerter Bodenausprägungen
- insgesamt, wie bei jeder Bebauung, spürbare Auswirkungen; jedoch keine seltenen Böden und relativ geringe Flächen betroffen
- insgesamt geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

### **Wasser**

- Reduzierung der Grundwasserneubildung durch die Versiegelung; allerdings Versickerung der Oberflächenwässer auf Privatflächen primär beabsichtigt; Trennsystem
- keine Betroffenheit von Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen; kein nennenswertes Gefährdungspotenzial durch Überflutungen abseits von Gewässern
- relativ hoher Grundwasserflurabstand zu erwarten, keine relevanten Beeinflussungen zu erwarten
- insgesamt vergleichsweise geringe schutzgutbezogene Auswirkungen

### **Klima und Luft**

- Veränderung des Lokalklimas, Verringerung der verdunstungsbedingten Luftbefeuchtung und Luftkühlung, Beitrag zur Verstärkung der Merkmale des Siedlungsklimas; aufgrund der relativ geringen Größe der Ausweisung relativ gering, nicht für den Einzelnen spürbar
- insgesamt relativ geringe schutzgutbezogene Auswirkungen

### **Wechselwirkungen**

Alle Schutzgüter stehen grundsätzlich untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge. Wechselwirkungen wurden, soweit sie bestehen, bereits bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter herausgearbeitet.

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

Im Falle einer Nichtdurchführung der Änderung des Flächennutzungsplans würden die bisherigen Widmungen bestehen bleiben (Sondergebiet für eine Ferienhaussiedlung, für die es aber keine Planungsabsicht mehr gibt).

### **Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung werden im Detail auf der Ebene des Bebauungsplans aufgezeigt.

### **Ausgleich**

Unter Anwendung des bayerischen Leitfadens, Stand 2021, wird der Kompensationsbedarf im Bebauungsplan aufgezeigt. Dieser beträgt 19.669 WP (siehe Kap. 3.5). Der erforderliche Ausgleich wird im weiteren Verfahren nachgewiesen, da derzeit noch nicht abschließend feststeht, auf welchen Flächen der naturschutzrechtliche Ausgleich nachgewiesen wird.

### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde Ebnath möchte mit der vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplans die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ausweisung des Baugebiets „Zur Selingau“ schaffen (vorbereitende Bauleitplanung).

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurden seitens der Gemeinde Ebnath intensive Überlegungen angestellt, in welchen Bereichen des Hauptorts eine Wohngebietsausweisung realisiert werden könnte.

Zunächst wurden die bereits im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesenen Bereiche östlich der Sonnenstraße (Sonnenstraße II) im Osten von Ebnath (1,7 ha) und die Erweiterung Ringstraße im Südosten (2,6 ha) in die nähere Prüfung einbezogen. Trotz intensiver Bemühungen konnten die Flächen nicht von der Gemeinde Ebnath erworben werden. Gleiches gilt für den östlichen Teil des Mischgebiets „Haid“, dessen Bereich nunmehr in vorliegender Flächennutzungsplan-Änderung als Baufläche zurückgenommen werden soll.

Weitere Bereiche im Westen des Gemeindegebiets kommen wegen der naturräumlichen Lage nicht für eine Bebauung in Frage. Weitere Flächen im Nordosten (Bereich Am Berg/Kösseinestraße) wären grundsätzlich ebenfalls noch in Frage gekommen, sind aber ebenfalls nicht erwerbbar. Die gewählte Fläche kann relativ leicht erschlossen werden, und stellt eine sinnvolle Abrundung der Bebauung im Nordwesten von Ebnath dar. Sinnvolle Planungsalternativen zu den gewählten Projektflächen, die auch tatsächlich verfügbar sind, stehen der Gemeinde Ebnath nicht zur Verfügung. Der Umfang der Ausweisung ist dem Bedarf der Gemeinde angemessen.

### **Monitoring**

Die nach § 4c BauGB aufzuzeigenden Maßnahmen zum Monitoring werden im Umweltbericht des Bebauungsplans konkretisiert.

### **Nichttechnische Zusammenfassung**

Die Gemeinde Ebnath beabsichtigt die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets „Zur Selingau“ durch Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans. Um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan angepasst. Die bisher als Sondergebiet gewidmete Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (ca. 1,3 ha), und ein Mischgebiet (MI, östlicher Teil „Haid“ mit einer Fläche von ca. 0,9 ha) wird als Baufläche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden untersucht. Sie sind als gering, beim Schutzgut Pflanzen, Tiere und Landschaft als mittel einzustufen. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen, die im weiteren Verfahren noch im Einzelnen nachgewiesen werden.

Aufgestellt: Pfreimd den 15.02.2023

Gottfried Blank  
Blank & Partner mbB  
Landschaftsarchitekten