

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG
DER GEMEINDE EBNATH

ALLGEMEINES WOHNGEBIET
„ZUR SELINGAU“



Gemeinde Ebnath:

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

15. Februar 2023

DER PLANFERTIGER:

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

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.....	5
I. Bauplanungsrechtliche, bauordnungsrechtliche und grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB	6
II. Hinweise	12
III. Begründung mit Umweltbericht.....	15
1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Bedarfsnachweis.....	15
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Bedarfsnachweis	15
1.2 Geltungsbereich – Lage und Dimension des Planungsgebiets	24
1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele	24
1.4 Bestehendes Planungsrecht, Entwicklungsgebot.....	24
2. Planungsvorgaben – Rahmenbedingungen der Planung	25
2.1 Übergeordnete Planungen und Vorgaben	25
2.2 Örtliche Planung.....	26
3. Wesentliche Belange der Planung, städtebauliche Entwicklungskonzeption	27
3.1 Bauliche Nutzung, Umwidmungsklausel des § 1a BauGB	27
3.2 Gestaltung	28
3.3 Immissionsschutz.....	28
3.4 Einbindung in die Umgebung	28
3.5 Erschließungsanlagen	28
3.5.1 Verkehrserschließung und Stellplatzflächen	28
3.5.2 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung	29
3.5.3 Abwasserentsorgung	29
3.5.4 Strom- und Gasversorgung.....	30
3.5.5 Telekommunikation.....	30
4. Begründung der Festsetzungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	30
4.1 Begründung der Festsetzungen.....	30
4.2 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	31
5. Umweltbericht.....	33
5.1 Einleitung.....	33
5.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der Umweltschutzes für den Bauleitplan – Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	33
5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan	34
5.2 Natürliche Grundlagen	36
5.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	38
5.3.1 Schutzgut Mensch einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	38
5.3.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biologische Vielfalt.....	41
5.3.3 Schutzgut Landschaft.....	44
5.3.4 Schutzgut Boden, Fläche	46
5.3.5 Schutzgut Wasser	47
5.3.6 Schutzgut Klima und Luft.....	48
5.3.7 Wechselwirkungen	49

5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	49
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	50
5.5.1	Vermeidung und Verringerung.....	50
5.5.2	Ausgleich.....	50
5.6	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	51
5.7	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	51
5.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	52
5.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	52
6.	Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	53
7.	Flächenbilanz.....	57

Anlagenverzeichnis

- Planzeichnung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, Maßstab 1:1000
- Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung des Eingriffs, Maßstab 1:1000

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) 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 (TF) der Gemarkung Ebnath, bestehend aus den Planzeichnungen, den textlichen Festsetzungen und Bauvorschriften, 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.

I. 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.
Für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen gelten an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen die Abstandsregelungen der BayBO.
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
Pro Parzelle sind max. zwei Wohneinheiten 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. Wintergärten

Wintergärten sind zulässig, jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die erforderlichen Abstandsflächen nach BayBO sind in jedem Fall einzuhalten.

7. 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, 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.

8. 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.

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

9. Werbeanlagen
Werbeanlagen bis maximal 1,0 m² Ansichtsfläche sind nur am Ort der Leistung an Einfriedungen und Fassaden in Erdgeschoßhöhe zulässig.
10. 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 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 ist zu berücksichtigen und gibt 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.

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

11.1 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 (sonstiger Geltungsbereich des Bebauungsplans), sind gemäß § 9 Abs. 1a (3) BauGB Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden allen Eingriffe im Geltungsbereich durch die Erschließung und die Bebauung der privaten Bauparzellen verbindlich zugeordnet (§9 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Hinweis: die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren verbindlich festgesetzt bzw. in den Hinweisen dargestellt.

11.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen

11.2.1 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.

11.2.2 Begrünungsmaßnahmen, Gehölzerhalt

11.2.2.1 Erhalt von Gehölzen

Die in der Planzeichnung des Bebauungs- und Grünordnungsplans gekennzeichneten Gehölzbestände auf den privaten Parzellen im Süden auf einer Böschung sind zur Minderung der vorhabensbedingten Eingriffe zu erhalten.

11.2.2.2 Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße, Heckenpflanzung an der Südwestseite

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

An der Südwestseite ist gemäß den planlichen Festsetzungen eine 2-reihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten des Vorkommensgebiets 3 zu pflanzen.

11.2.2.3 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. Ggfs. sind Aufkleber, Mattierungen und ähnliches aufzubringen, um zu verhindern, dass Vögel an den Scheiben anprallen und sterben.

Es ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu berücksichtigen (siehe Hinweis Nr. 7).

11.2.2.4 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Für die Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe durch die Bebauung und Erschließung werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs verbindlich festgesetzt. Diese werden im weiteren Verfahren dargestellt (durch Festsetzung oder Hinweise).

11.2.4 CEF-Maßnahmen

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

Die Beräumung der Bauflächen im Zuge der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen hat vorsorglich nach Möglichkeit außerhalb des Zeitraums 01.03. bis 01.07. zu erfolgen, um keine Beeinträchtigung von bodenbrütenden Vogelarten während der Hauptbrutzeit bzw. Hauptaktivitätszeiten gegebenenfalls betroffener Arten hervorzurufen, auch wenn keine Betroffenheiten festgestellt wurden; sollte dies nicht möglich sein, sind entsprechende Vergrümmungsmaßnahmen durchzuführen (Schnitt des Vegetationsbestandes mindestens alle 14 Tage bis zum Beginn der Bauarbeiten).

11.3 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 pyraster	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: 1,0 x 1,5 m

Pflanzung in Gruppen zu 3-5 Stück je Art

Die Pflanzung ist durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiß und sonstige Wildschäden zu schützen.

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 bzw. der Freizeitnutzung (westlich liegendes Naturbad Selingau) wird hingewiesen.
Sämtliche Einwirkungen 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. **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 ist nicht zulässig.
8. **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.
9. **Gesetzliche Grundlagen**
Die in den Planunterlagen erwähnten gesetzlichen Grundlagen sind:
 - BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023
 - BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023
 - BayBO (Bayerische Bauordnung), Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022

III. Begründung mit Umweltbericht

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Bedarfsnachweis, Anbindegebot

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Bedarfsnachweis

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 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 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 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 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 Köscheinstraße

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 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 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.

1.2 Anbindegebot

Nach dem LEP 2020 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.

1.3 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 (Teilbereich) und 472/7 der Gemarkung Ebnath (für verkehrstechnische Erschließung)

1.4 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.

1.5 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 Wohngebiet 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 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.

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 (TF) 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 zu erhalten (durch Festsetzung gesichert).

Die Parzellen haben eine Größe zwischen 438 und 1.226 m² (Gesamtgröße der Bauparzellen 10.602 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.

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 voraussichtlich eine weitere Beanspruchung landwirtschaftlich genutzter Flächen erforderlich. Es werden keine Böden mit hoher Bodengüte beansprucht. Die landwirtschaftliche Nutzungseignung 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 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.

3.4 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 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. Voraussichtlich 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. 10.

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 Geländepassungen 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 19.669 WP zu erbringen.

Nachdem derzeit noch nicht abschließend feststeht, auf welchen fachlich geeigneten, externen Flächen diese erbracht werden können, werden diese im weiteren Erfahren im Einzelnen dargestellt.

Um eine qualitative Durchgrünung und Eingrünung des Baugebiets zu erreichen, wird pro 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche die Pflanzung von mindestens einem Baum festgesetzt. Entlang der Erschließungsstraße sind Bäume vorgesehen. Die Gehölzbestände am Südrand zum Selingauweg sind zwingend zu erhalten. Außerdem ist an der Südwestseite, bei der geplanten Wegeanbindung an den Selingauweg, eine 2-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. Die betroffenen Nutzungs- und Vegetationsstrukturen werden entsprechend ihrer Einstufung in die Biotop- und Nutzungstypen der Biotopwertliste der BayKompV 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 (5 WP) intensiv genutztes Grünland, G 11	8.582	3	0,4	10.298 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	751	6	0,4	1.802 WP
gering (3 WP) Grünweg, V332	208	3	0,4	250 WP

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume (flächenbezogen)	Fläche (m ²)	Wert- punkte (WP)	Beeinträchti- gungsfaktor (GRZ)	Ausgleichsbedarf (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				19.669 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 Abschlüsse 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 19.669 WP.

Schritt 4: Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt. Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren im Einzelnen nachgewiesen, da diese derzeit noch nicht abschließend feststehen.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der Umweltschutzes für den Bauleitplan – Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

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)

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 Immissions-schutzes 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 Immissions-situation 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 für den Bauleitplan

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 keine sich auf die derzeitige Bestandssituation beziehende Artmeldungen. Von 1992 gibt es eine Meldung der Wasserfledermaus im Randbereich des Baugebiets.

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.

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 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 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 Vernäsungsbereiche 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 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.

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

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.

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 ausgehen.

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 insgesamt intensiv als Grünland 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

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 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 Grenz- und Orientierungswerte der TA Lärm im geplanten Wohngebiet nicht überschritten werden.

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 Hinweise Nr. 7 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 intensive 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 nach vorliegendem Kenntnisstand nicht so erheblich, dass relevante nachteilige Auswirkungen mit Überschreitung von Grenz- und Orientierungswerten hervorgerufen würden.

5.3.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biologische Vielfalt

Beschreibung der derzeitigen Situation (siehe Bestandsplan Nutzungen und Vegetation)

Die für die Ausweisung vorgesehenen Flächen sind überwiegend als Grünland genutzt. Wertgebende Arten wurden nicht 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 zwar vereinzelt bzw. 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 ist der Bestand aber als Intensivgrünland, G11, einzustufen.

Im nördlichsten Teil des Geltungsbereichs liegt ein kleiner Teil mit jungen Pioniergehölzbeständen (B 13, initiales 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, um von vornherein eine Abschirmung des geplanten Baugebiets zum Selingauweg zu erreichen. 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 Grünland eingenommen, das als Intensivgrünland (G11) 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). Baumhöhlen, Rindenspalten, stehendes Totholz u.a. geeignete Quartiere für u.a. Fledermäuse und weitere Säugetiere sowie höhlenbrütende

Vogelarten wurden nicht festgestellt. Aufgrund des geringen Bestandsalters ist ein Vorhandensein solcher Strukturen auszuschließen. Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Gehölzbestände werden entsprechend ihrer strukturellen Ausprägung, von gemeinen Arten besiedelt (siehe hierzu Kap. 6).

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

Begehungen aller Ränder des Gebiets, insbesondere an der südexponierten Nordseite zu den Pioniergehölzbeständen hin, ergaben keine Hinweise auf ein Vorkommen der Zauneidechse u.a. planungsrelevanter Reptilienarten (siehe Kap. 6).

Schutzgebiete, geschützte Objekte oder 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 bereits gerodet (nach Borkenkäferbefall)

Faunistische Daten liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Es sind jedoch angesichts der Strukturierung und der Vorbelastungen keine besonderen Artvorkommen zu erwarten (siehe auch obige Ausführungen). Im unmittelbaren Planungsgebiet und der relevanten Umgebung sind gemeine, weit verbreitete Arten zu erwarten.

Auswirkungen

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

- | | |
|---|----------------------|
| - Grünland, G11, 3 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 als zu erhalten festgesetzt.

Überwiegend handelt es sich bei den zur Überbauung geplanten Bereichen um intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen, die allenfalls gemeinen Arten als Lebensraum dienen. 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. 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 wird von einem gemeinen Artenspektrum ausgegangen.

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. Die betriebsbedingten Auswirkungen

der Wohngebietsausweisung halten sich, wie die Empfindlichkeit der im Umfeld liegenden Strukturen, 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

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

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.

An der Südwestseite zu dem privat genutzten Anwesen auf Flur-Nr. 1218 der Gemarkung Ebnath ist die Pflanzung einer 2-reihigen Hecke zu dem Grundstück hin 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

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

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

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 gleichsweise sehr gering und z.T. bewaldet ist, der Oberflächenwasserabfluss teilweise bereits anthropogen verändert ist, und keine „Engstellen“ für den Abfluss bestehen.

Auswirkungen

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 Bauherren 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 Keller-geschoß) von vornherein auszuschließen, werden im Bedarfsfall entsprechende bauliche Maßnahmen empfohlen. Die Erforderlichkeit ist durch den Bauwerber eigenverantwortlich zu prüfen. Die Festsetzungen in Pkt. 10 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

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.

Auswirkungen

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 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.5.1 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 privaten Grundstücksflächen erhalten werden. Damit wird in erheblichem Maße zur Eingriffsvermeidung beigetragen, da dadurch auch eine Abschirmung nach Süden zum Selingauweg erreicht wird.

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 (Beschränkung der Rodungszeiten für die Beseitigung der Gehölze) erforderlich.

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

5.5.2 Ausgleich

Nach der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 19.669 WP.

Die erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden auf externen Kompensationsflächen erbracht. Der Nachweis, auf welchen Flächen die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, erfolgt im weiteren Verfahren (konkrete Flächen und Maßnahmen).

Unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten sind abgesehen von den zulässigen Zeiträumen der Gehölzrodungen keine weiteren CEF- oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich (siehe Kap. 6).

5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

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 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.

5.7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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.

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.

5.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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 dürften eine Bedeutung für gemeine gehölzbewohnende Arten aufweisen. Besondere, hochwertige Lebensräume werden jedoch nicht beansprucht.

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 2-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 19.669 WP ermittelt. Der Nachweis der festzusetzenden Ausgleichs-/Ersatzflächen und -maßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

6. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie als auch die Europäischen Vogelarten ergeben sich aus § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 in V.m. Absatz 5 BNatSchG, folgende Verbote:

Schädigungsverbot:

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 gewahrt wird.

Störungsverbot:

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

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungs- und Verletzungsverbot:

Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen. Umfasst ist auch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweilige Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.

Wirkungen des Vorhabens

Unmittelbar betroffen sind mit ca. 1,3 ha Fläche landwirtschaftlich genutzte Flächen (Intensivgrünland). Darüber hinaus sind in einem Umfang von ca. 2.000 m² Pionierwald und untergeordnet sonstige Gehölzstrukturen an den Rändern des Geltungsbereichs betroffen. Die Gehölzbestände haben sich durch Duldung der Sukzession entwickelt. Sie sind nicht in der Biotopkartierung erfasst und haben allenfalls eine mittlere Bedeutung als Lebensraum gemeiner Arten.

Wie bei jeder Baumaßnahme werden neben den anlagebedingten Auswirkungen (unmittelbarer Lebensraumverlust) baubedingte Beeinträchtigungen hervorgerufen, darüber hinaus auch betriebsbedingte Beeinträchtigungen nach Realisierung der Bebauung. Besonders relevant sind die anlagebedingten Wirkungen, aber auch die betriebsbedingten Beeinträchtigungen nach Errichtung des Baugebiets.

Methodisches Vorgehen

In einem ersten Schritt werden durch projekt- und ortsspezifisches Abschichten des zu prüfenden Artenspektrums solche Arten ausgeschieden, für die eine Betroffenheit durch das Bauvorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Dies sind zunächst solche Arten, die aufgrund ihrer Verbreitung - zum Beispiel Alpenvögel - oder Lebensraumansprüche - etwa Wasservögel - nicht im Wirkungsbereich des Projekts auftreten können.

In einem zweiten Schritt wird für die verbleibenden Arten durch eine Potenzialanalyse und anhand der eigenen Untersuchungsergebnisse die Bestandssituation der jeweiligen Arten im Wirkungsbereich erhoben bzw. abgeschätzt. Anhand der Reichweite der jeweiligen Vorhabenswirkungen 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 gemäß § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG eintreten, erfolgt eine Prüfung, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.

Durchgeführte Untersuchungen

Es erfolgten mehrere Begehungen durch den Planverfasser (Dipl.-Ing. Gottfried Blank) am 20.05., 25.05., 08.06., 08.08.2022.

Es wurde eine Erfassung der Nutzungs- und Vegetationsstrukturen bzw. der Biotop- und Nutzungstypen (gemäß Biotopwertliste der BayKompV) durchgeführt, außerdem eine Überprüfung der betroffenen Wald- und Gehölzbestände auf Baumhöhlen, Spalten- und sonstige Quartiere.

Alle Ränder wurden gezielt auf Vorkommen von Reptilien (insbesondere Zauneidechse) abgesehen (v.a. südexponierter Nordrand).

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Zu betrachten sind Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote.

Artenschutzrechtliche Verbote bei den Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund deren bekannter Verbreitungsgebiete und Lebensraumansprüche auszuschließen.

Bezüglich der Tierarten des Anhangs IV ist die Situation wie folgt zu bewerten:

Fledermäuse

Baumhöhlen, Spaltenquartiere, Zwiesel, Nistkästen und vergleichbare Quartiere für baumhöhlenbrütende Arten wurden nicht festgestellt. Die Gehölzbestände sind überwiegend relativ jung bis sehr jung.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse sind innerhalb des Planungsgebiets nicht ausgeprägt.

Schädigungsverbote sind damit bei den Fledermäusen auszuschließen.

Störungen ergeben sich während der Bauzeit und dauerhaft (betriebsbedingt durch Verlärmung, Beleuchtung, optische Reize). Es kann davon ausgegangen werden, dass die als potenzielle Jagdhabitats überwiegend betroffenen landwirtschaftlichen Flächen (und in geringem Umfang Pionierwald- und Gehölzstrukturen) nur eine geringe,

nicht essentielle Bedeutung für eventuell im unmittelbaren Umfeld lebende Populationen von Fledermausarten haben. Landwirtschaftliche Flächen und Wälder stehen um das Baugebiet auf ausgedehnten Flächen weiterhin als Jagdgebiet zur Verfügung. Darüber hinaus kann es grundsätzlich zu gewissen Störungen von potenziell in benachbarten, zu erhaltenden Gehölzbeständen vorkommenden Arten kommen. Entsprechende Strukturen sind zwar im Umfeld vorhanden. Insgesamt sind diese Störungen aber im Fall des Wohngebiets mit seinen vergleichsweise wenig weitreichenden Wirkungen nicht so erheblich, dass dadurch keine Störungsverbote ausgelöst würden. Zerschneidungseffekte spielen für Fledermäuse im vorliegenden Fall keine Rolle. Durch die Auswirkungen der Siedlung nach deren Realisierung kann es zu Störungen von Fledermausarten kommen. Solche Effekte wirken sich jedoch nur auf die unmittelbar angrenzenden Bereiche aus und führen nicht zu erheblichen Störungen. Siedlungsbereiche mit entsprechenden Grünflächen können ebenfalls für Fledermäuse von Bedeutung sein. Leitlinien von strukturgebunden fliegenden Arten werden nicht relevant verändert. Insgesamt ist davon auszugehen, dass Störungen von Fledermausarten nur in derart geringem Umfang hervorgerufen werden, dass sich der Erhaltungszustand von potenziell vorkommenden Populationen von Fledermäusen nicht erheblich verschlechtert. Eine Nutzung umliegender, weiterhin vorhandener landwirtschaftlicher Flächen, Wälder, Gehölzbestände oder sonstige Lebensraumstrukturen ist möglich. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen in der Umgebung sind nicht unmittelbar betroffen.

Tötungsverbote werden ebenfalls nicht ausgelöst, da erforderliche Gehölzrodungen vorsorglich außerhalb der Wochenstuben- und sonstigen Einstandszeiten im Zeitraum 01.10. bis 28./29.02. durchgeführt werden und kollisionsbedingte Tötungen aufgrund der geringen Fahrgeschwindigkeiten nicht zu erwarten sind (zwingend erforderliche Vermeidungsmaßnahme).

Die Wirkungsempfindlichkeit der Arten und die Eingriffserheblichkeit sind damit so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Sonstige Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Libellen, Käfer, Tag- und Nachtfalter, Schnecken und Muscheln

Aufgrund der bekannten Verbreitungsgebiete und der Lebensraumansprüche der Anhang IV-Arten dieser Tiergruppen ist auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden. Dies gilt auch für die Haselmaus, die im Planungsgebiet keine Lebensräume hat.

Als planungsrelevante Tierart grundsätzlich von Bedeutung ist die Zauneidechse als potenzielle betroffene Reptilienart.

Aufgrund der Strukturierung vor Ort konnte ein Vorkommen insbesondere an den nördlichen Übergangsbereichen der Wiese zu den Pionierwaldbeständen (südexponierte Lage) nicht ausgeschlossen werden, so dass bei den Begehungen die Ränder abgesehen werden (im Mai, Juni, nochmal bei der Begehung im August). Es konnten keine Hinweise auf die Zauneidechse (und sonstige Reptilienarten) festgestellt werden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten der Art bestehen.

Für die sonstigen Tiergruppen (u.a. Amphibien) und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie stehen keine geeigneten Lebensräume zur Verfügung. Anhang IV-Arten der Amphibien und der sonstigen Arten weiterer Tiergruppen sind nicht bekannt und aufgrund der Ausprägung im Gebiet, aber auch der Umgebung, nicht zu erwarten.

Europäische Vogelarten

Bezüglich der Europäischen Vogelarten gelten die gleichen Verbotstatbestände wie für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Bei den Begehungen im Mai und Juni 2022 wurden vor Ort vorkommende Vogelarten erfasst.

Aufgrund der eigenen Erhebungen, der bekannten Verbreitungsgebiete (Bayerischer Brutvogelatlas) und der Lebensraumansprüche sind im Gebiet die Gilde der „Feldbrüter“ und „Grünlandvögel“ sowie die Gilde der „Gehölbewohner“ zu betrachten.

Entsprechend der Strukturierung des betroffenen Pionierwaldes und der sonstigen Gehölzbestände und der Erfassung vor Ort ist von einem Vorkommen gemeiner, weit verbreiteter Arten auszugehen. Die überall verbreiteten, gemeinen Arten der Gehölz- und Waldbestände wurden erfasst. Seltene oder aus sonstigen Gründen bemerkenswerte Arten konnten nicht festgestellt werden (z.B. der Baumpieper). Die gemeinen Arten weisen eine geringe Wirkungsempfindlichkeit auf. Es kann in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass bei den Arten weder Schädigungs- noch Störungsverbote ausgelöst werden. Tötungsverbote werden durch die Beschränkung der Rodungszeiten für die Beseitigung der Wald- und Gehölzbestände auf den Zeitraum 01.10.-28./29.02. vermieden.

Typische Arten der Kulturlandschaft (bodenbrütende Vogelarten) wie die Feldlerche wurden nicht festgestellt (Untersuchungszeitpunkte siehe oben), und sind angesichts der starken Neigung der Fläche und der in allen Randbereichen vorhandenen hohen vertikalen Strukturen auch nicht zu erwarten. Lediglich die Goldammer wurde am Südrand bei einer Begehung im Mai 2022 festgestellt. Es wird davon ausgegangen, dass die Art südlich des Geltungsbereichs ein Brutvorkommen aufweist, dass jedoch durch die geplante Gebietsausweisung nicht erheblich beeinträchtigt wird. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass bodenbrütende Vogelarten der Kulturlandschaft nicht beeinträchtigt werden, so dass Verbotstatbestände ausgelöst würden.

Bei den potenziell betroffenen Greifvogelarten mit großräumigen Revieren in der offenen Landschaft (Habicht, Sperber, Mäusebussard), kann in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass die Betroffenheit der Arten so gering ist - es sind lediglich nicht essentielle Teile der Nahrungslebensräume betroffen - dass mit Sicherheit keine artenschutzrechtlichen Verbote ausgelöst werden.

Daneben können im Bereich der bestehenden landwirtschaftlich genutzten Fläche auch Nahrungslebensräume von außerhalb des Bereichs des geplanten Baugebiets brütenden Arten wie Bachstelze, Hausrotschwanz, Mehlschwalbe und Rauchschwalbe betroffen sein. Festgestellt wurden bei einer Begehung wenige jagende Mehlschwalben. Die Nutzung als Nahrungslebensraum (der relativ kleinen Fläche) ist nicht derart

spezifisch, dass es sich um einen essentiellen Teil des Nahrungslebensraums handeln würde.

Tötungsverbote werden generell nicht ausgelöst, da erforderliche Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum 01.10. bis 28./29.02. durchgeführt werden und kein nennenswertes zusätzliches Kollisionsrisiko geschaffen wird (zwingend erforderliche Vermeidungsmaßnahme!).

Damit kann zusammenfassend mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass aufgrund der relativ geringen projektspezifischen Wirkungsempfindlichkeit bei den Europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Zusammenfassung

Weder bei den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei den europäischen Vogelarten werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst.

Eine ausnahmsweise Zulassung ist nicht erforderlich.

Die Beschränkung der Rodungszeiten und die Vorgaben bezüglich der Beräumung der Flächen ist eine notwendige vorsorgliche Vermeidungsmaßnahme.

7. Flächenbilanz

- Geltungsbereich:	12.893 m ²
- private Baufläche WA (Parzellenflächen):	10.602 m ²
- Straßenerschließung:	2.080 m ²
- Grünflächen:	292 m ²

Aufgestellt: 15.02.2023

Gottfried Blank
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten