

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG NACH § 13a BAUGB
DER STADT PFREIMD

ALLGEMEINES WOHNGEBIET
„LANDGRAF-JOHANN-STRASSE“



Stadt Pfreimd:

.....
Richard Tischler
1. Bürgermeister
Stadt Pfreimd
Marienplatz 2
92536 Pfreimd

26. April 2023

DER PLANFERTIGER:


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

Stadt Pfreimd
Marienplatz 2
92536 Pfreimd

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung nach § 13a BauGB

Allgemeines Wohngebiet „Landgraf-Johann-Straße“

Textliche Festsetzungen mit Begründung,
Angaben zu den Umweltbelangen 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 Darstellung der Umweltbelange	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	25
3. Wesentliche Belange der Planung, städtebauliche Entwicklungskonzeption	26
3.1 Bauliche Nutzung, Umwidmungsklausel des § 1a BauGB	26
3.2 Gestaltung	27
3.3 Immissionsschutz.....	27
3.4 Einbindung in die Umgebung	28
3.5 Erschließungsanlagen	28
3.5.1 Verkehrserschließung und Stellplatzflächen	28
3.5.2 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung	28
3.5.3 Abwasserentsorgung	28
3.5.4 Strom- und Gasversorgung.....	29
3.5.5 Telekommunikation.....	29
4. Begründung der Festsetzungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	29
4.1 Begründung der Festsetzungen.....	29
4.2 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	31
5. Darstellung der natur- und artenschutzrechtlichen Belange und der sonstigen Umweltbelange	31
5.1 Einleitung, Anlass und Aufgabenstellung	31
5.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der Umweltschutzes für den Bauleitplan.....	31
5.1.2 Natürliche Grundlagen	31
5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Gebietsausweisung.....	33
5.2.1 Belange des Menschen einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	33
5.2.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biologische Vielfalt.....	35

5.2.3	Landschaft	36
5.2.4	Boden.....	37
5.2.5	Wasser	37
5.2.6	Klima und Luft.....	39
5.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	39
5.3.1	Vermeidung und Verringerung.....	39
5.3.2	Ausgleich.....	40
5.4	Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.....	40
5.5	Fazit	41
6.	Flächenbilanz	42

Anlagenverzeichnis

- Planzeichnung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Maßstab 1:1000
- Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitverfahrens „Landgraf-Johann-Straße“, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, vom 17.05.2023 (Bericht-Nr. 22.13105-b02c,d)

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 Stadt Pfreimd folgende

Satzung

zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung für das Allgemeine Wohngebiet „Landgraf-Johann-Straße“, Stadt Pfreimd, bestehend aus den Planzeichnungen, den textlichen Festsetzungen und Bauungsvorschriften, der Begründung und den grünordnerischen Festsetzungen:

§ 1 Der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Landgraf-Johann-Straße“ 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 (3 Geschosse im WA 1; 2 Geschosse mit Kniestock, max. Höhe 1,25 m; 2 Geschosse als E+I oder E+D im WA 2).

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 im WA 2 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.
Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Satzung über die „Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Pfreimd“ vom 01.01.2023.
Pro Wohneinheit sind im WA 3 zwei Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten (auch Stellplätze in Garagen und Carports werden angerechnet). Im WA 1 und WA 2 sind die Stellplätze entsprechend der Anzahl und Größe der Wohnungen gemäß der Satzung zu erstellen.
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 für das WA 3 darf nicht überschritten werden. Die max. Wandhöhe im WA 1 beträgt 9,20 m für Gebäude mit Sattel-, Zelt- oder Walmdach und 10,00 m für Gebäude mit Flachdach, im WA 2 für Gebäude mit Sattel-, Zelt- oder Walmdach 8,20 m und für Gebäude mit Flachdächer 9,00 m.
Die maximale Wandhöhe von Garagen beträgt 3,0 m.

Die Bezugshöhe zur Wandhöhe ist das Straßenniveau der Landgraf-Johann-Straße 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.

Die Oberkante Fertigfußboden (FFOK) darf max. 0,30 m über dem Niveau des Bezugspunktes der Straße (bei Gebäudemitte) liegen.

5. Dachgestaltung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), Erneuerbare Energien
Die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung angegebenen Dachformen und -neigungen sind zulässig.

Für das WA 3 gilt außerdem:

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 Firsthöhen von Zwerchgiebel und Dachgauben müssen mindestens 0,50 m unter dem Hauptgiebel liegen. Dachfirste bei Dachgauben sind mittig auszubilden.

Generell gilt:

Bei der Nutzung der Solarenergie auf Dächern sind zur Vermeidung von Blendwirkungen reflexionsarme Solarmodule zu verwenden.

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

6. Wintergärten
Wintergärten sind im WA 3 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. Bezugshöhe ist die jeweilige geplante Geländehöhe im Bereich der Einfriedung.

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 natürliche Gelände).

Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereichen, die direkt an landwirtschaftliche Grundstücke grenzen, dürfen nicht mit einer Tür versehen werden.

Alle Einfriedungen sind sockellos zu errichten (außer im Bereich von möglichen Stützwänden zur Verbesserung des Lärmschutzes, siehe 8.), um die Durchgängigkeit für bodengebundene Tierarten zu gewährleisten. Es ist ein Abstand der Unterkante des Zauns zur Bodenoberfläche von 15 cm einzuhalten.

Zufahrtsbereiche zu Carports, Garagen und Stellplätzen sind im WA 3 von der Einzäunung auszunehmen.

8. Aufschüttungen / Abgrabungen/Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
Stützmauern mit den entsprechenden Geländeangleichungen sind nur im Bereich der Garageneinfahrten und Hauszugänge bis max. 1,00 m Höhe zulässig, auch an Grundstücksgrenzen zu benachbarten Bauparzellen. Allerdings darf die natürliche Geländeoberfläche bzw. Geländeanschlusshöhe an der Grundstücksgrenze im Falle der Errichtung von Stützmauern an der Grundstücksgrenze nicht verändert werden, so dass dem Grundstücksnachbarn keine gegenüber der natürlichen Geländehöhe abweichende Höhe vorgegeben wird (damit wird sichergestellt, dass dem Nachbargrundstück aufgrund der Errichtung von Stützmauern keine gegenüber der natürlichen Geländehöhe abweichende Geländehöhe aufgezwungen wird und Stützmauern auf dem Nachbargrundstück nicht sichtbar sind, siehe Prinzipskizze auf der Planzeichnung des Bebauungs- und Grünordnungsplans).
Die o.g. Festsetzungen gelten nicht für gegebenenfalls auf der Nordostseite der privaten Parzellen zu errichtende Schirmwände. Diese sind bis zu einer Höhe von 3,0 m ausschließlich an den Nordostseiten der privaten Parzellen zur Straße zulässig, jedoch nur als mindestens an der Außenseite begrünte Schirmwände. Sie sind im Falle ihrer Errichtung mindestens 1,0 m von der Grundstücksgrenze zur Landgraf-Johann-Straße abzurücken.
An den westlichen bzw. südwestlichen und südlichen Grundstücksgrenzen sind keine Stützmauern zulässig. Das Gelände ist hier flach anzuböschern (mindestens 1:3 oder flacher), so dass den Nachbargrundstücken über den natürlichen Oberflächenabfluss hinaus keine zusätzlichen Oberflächenwässer zugeleitet werden. Die Böschungen im Zuge der Geländeangleichung sind hier mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze auszuführen.
Außerhalb der Bereiche Garagenzufahrt, Wohnhaus, Terrasse und gegebenenfalls Schirmwände sind zur Gliederung des Grundstücks Trockenmauern und Böschungen bis 0,80 m mit den entsprechenden Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb des Grundstücks zulässig.
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 zum Klimaschutz
Das Schmutzwasser der Parzellen ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.
Der Oberflächenwasseranfall ist durch Minimierung der versiegelten Flächen zu reduzieren. Stellplätze und untergeordnete Wege sind mit maximal teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Zur Nutzung als Brauchwasser ist pro Bauparzelle im WA 3 eine Regenwasserrückhaltung in Form einer Wasserzisterne mit mindestens 6 m³ Fassungsvermögen vorzusehen (als Maßnahme zur Anpassung an den Klimaschutz im Sinne des § 1a BauGB). Die auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Oberflächenwässer sind 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 Stadt Pfreimd zu führen. Benachbarte Parzellen dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden.

Sollte eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser über Sickerschächte oder Rigolen zu versickern.

Auf die Technischen Regeln und die entsprechenden Vorschriften wird hingewiesen (TRENGW, TRENOG, 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“). 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 Stadt Pfreimd 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 generell 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.

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

11.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen, Flächenbefestigungen, Verbot von Schotter- oder Steingärten

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. volldurchlässige Pflaster). Auch die öffentlichen Stellplätze entlang der Landgraf-Johann-Straße sind mit max. teilversiegelnden Belägen zu befestigen.

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 im WA 1 und WA 2 jeweils pro 500 m² und im WA 2 pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte können frei gewählt werden (planlich dargestellte Standorte als Vorschlag). Empfohlen werden die Arten der Gehölzauswahlliste und Obsthochstämme oder -halbstämme.

Alle nicht überbauten Grünflächen sind mit belebter Bodenzone zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten (Gehölze, Stauden, Rasen). Stein- und Schottergärten, auch mit untergeordneter Bepflanzung und der Einbau von Folien, sind nicht zulässig.

11.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen

11.2.1 Allgemeines

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 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

11.2.2.1 Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Stellplätze an der Landgraf-Johann-Straße

Gemäß den planlichen Festsetzungen sind auf den Grünflächen entlang der Landgraf-Johann-Straße Bäume gemäß den planlichen Festsetzungen zu pflanzen. Zulässig sind Laubbäume, auch kleinkronige Laubbäume.

Zu den flächengebundenen Pflanzpflichten auf privaten Parzellen siehe 11.1.

11.2.2.2 Eingrünung im Bereich WA 1 an der Nordost- und Südwestseite

Im nördlichen Teil des WA 1 an der Nordost- und Südwestseite und im WA 2 an der Südwestseite sind gegenüber der angrenzenden Bebauung mindestens 1-reihige Hecken (aus Gehölzen, die eine Mindestwuchshöhe von 2,0 m erreichen, frei wachsend oder als Schnitthecke mit mindestens 2,0 m Höhe) zur Abschirmung zu pflanzen (gemäß den planlichen Festsetzungen). Bei der Errichtung der aus Schallschutzgründen erforderlichen Einhausungen der angrenzenden Carports ist die Bepflanzung entsprechend zu berücksichtigen.

11.3 Gehölzauswahlliste

Für Gehölzpflanzungen werden folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten empfohlen:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
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 oder vergleichbar
Obstbäume H ab 8 cm
- Sträucher: Str. 2 x v. 60-100
- baumförmige Gehölze in Hecken: Hei 2 x v. 100-150

12. Schallschutz - Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Folgende Festsetzungen sind zwingend zu beachten (Übernahme aus Schalltechnischer Untersuchung):

Veranstaltungsbetrieb in der Landgraf-Ulrich-Halle

An den gegenüber der Landgraf-Ulrich-Halle geplanten Gebäuden sind an den hallenzugewandten Nordost-, Südost- und Nordwestfassaden keine schutzbedürftigen Räume mit Nachtnutzung (Wohn-/Schlafräume) vorzusehen. Als Schlafräume zählen neben Schlafzimmern auch Kinder- und Gästezimmer.

Keine bzw. nur in begrenztem Maße schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109,

Treppenhäuser, Flure, Abstellräume, Bäder/WC, Küchen, sofern diese nicht als Aufenthaltsräume vorgesehen sind (Wohnküchen), ..., sind bevorzugt an den zur v. g. Halle ausgerichteten Fassadenabschnitten anzuordnen.

Künftige Bewohner sind darauf hinzuweisen, dass es durch den mehrmals im Jahr stattfindenden Veranstaltungsbetrieb in der Landgraf- Ulrich-Halle einschließlich der zugehörigen Parkplatznutzung zu erhöhten, deutlich wahrnehmbaren Geräuscheinwirkungen kommen kann.

Wohnanlagenparkplatz (WA 1)

Zur Minimierung der Lärmbelastung durch die Parkplatznutzung in der Wohnnachschaft sind im Bereich der Stellplätze Carports mit geschlossenen Wänden vor den Nachbargebäuden und Überdachung der Stellplatzflächen vorzusehen.

Die Nutzung des nicht öffentlichen Parkplatzes ist nur in Verbindung mit dem geplanten Wohngebiet gestattet.

Zum Schallschutz siehe auch Hinweise Nr. 8.

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

Die Nutzung von regenerativen Energien, insbesondere der Solarenergie auf Dächern, wird dringend empfohlen.

3. Untergrund / Baugrund / Altlasten / Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass im Baugebiet Schichtenwasser oder aufsteigendes Grundwasser nicht auszuschließen sind. 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 Schwandorf 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 tiefwurzeln, 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, u.a. aus der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung im Süden, dem Betrieb der Landgraf-Ulrich-Halle, dem Kindergarten, dem Verkehr auf der Landgraf-Johann-Straße und den umliegenden Wohnnutzungen wird hingewiesen.
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).
8. **Hinweise und Empfehlungen zum Schallschutz**
Im Hinblick auf die Landgraf-Ulrich-Halle ist eine rechtssichere Vereinbarung bzw. verbindliche Regelung zur Nutzung der Veranstaltungshalle zu treffen (siehe 9.1 der Schalltechnischen Untersuchungen).
Festveranstaltungen mit Musikwiedergaben in der Landgraf-Ulrich-Halle einschließlich der damit verbundenen Parkplatznutzung sind während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nur noch unter Einbeziehung der Kriterien für seltene Ereignisse gemäß 7.2 TA Lärm zulässig (siehe Kap. 3.2 der Schalltechnischen Unterlagen). Während des geräuschintensiven Veranstaltungsbetriebes, z.T. mit Musikwiedergaben, sind die Fenster geschlossen zu halten.

Darüber hinaus wird empfohlen, die Parkplatznutzung bei Veranstaltungen durch einen Ordnungsdienst zu begleiten.

Im Übrigen wird auf die Schalltechnischen Untersuchungen der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 17.05.2023 verwiesen.

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 (Schalleistungspegel 50 db (A)). In diesen Fällen ist ein Mindestabstand der Anlagen von 7 m zu schutzbedürftiger Bebauung im Hinblick auf den Schallschutz einzuhalten.
9. **Satzung über die Herstellung von Stellplätzen**
Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung vom 01.01.2023 ist zu beachten. Insbesondere im Bereich der Mehrfamilienhäuser, aber auch im Bereich der Einzelhausbebauung, ist auf eine ausreichende dauerhafte Bereitstellung von Stellplätzen zu achten.
10. **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 der Bekanntmachung 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 10.02.2023

III. Begründung mit Darstellung der Umweltbelange

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Bedarfsnachweis

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Bedarfsnachweis

Die Stadt Pfreimd möchte mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans „Landgraf-Johann-Straße“ die Voraussetzungen zur Bereitstellung von Wohnbauflächen im Hauptort Pfreimd in angepassten Umfang schaffen. Es handelt sich um eine sog. andere Maßnahme der Innenentwicklung, so dass ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB (in Abstimmung mit dem Landratsamt Schwandorf) aufgestellt wird, für den die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten. Das geplante Allgemeine Wohngebiet in sehr angepasstem Umfang mit geplanten 9 Parzellen ist bereits im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, und ist an 3 Seiten unmittelbar von Bebauung umgeben. Im Süden liegen noch landwirtschaftliche Nutzflächen. Etwas großräumiger betrachtet ist der Ausweisungsbereich aber vollständig von lange bestehender Bebauung umgeben. Insofern handelt es sich um eine Entwicklung im Innenbereich, deren konkrete Umsetzung bereits seit längerer Zeit absehbar war. Das geplante Baugebiet ist auch mit vergleichsweise sehr geringem Aufwand zu erschließen, da im Bereich der Landgraf-Johann-Straße alle Sparten bereits vorhanden sind. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 9.612 m².

Bei der vorliegenden Planung sind, um Konflikte von vornherein zu vermeiden, Belange des Schallschutzes in besonderem Maße zu berücksichtigen (siehe hierzu 3.3 sowie Festsetzungen und Hinweise zum Schallschutz).

Nachdem in der gesamten Stadt Pfreimd nur noch 2 (-3) Bauparzellen (außer Baugebiet Hohentreswitz, Bebauungsplan-Verfahren abgeschlossen) zur Verfügung stehen, die an Bauwillige veräußert werden können, ist die Bereitstellung von Bauland aufgrund der hohen Nachfrage (siehe hierzu weitere Ausführungen) sinnvoll und notwendig. Deshalb ist eine Ausweisung des Baugebiets auch aus landes- und regionalplanerischer, sozialer, städtebaulicher und ökologischer Sicht besonders sinnvoll, nachdem an dem gewählten Standort außerdem vergleichsweise sehr geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind und die Bauparzellen, wie erwähnt, mit geringem Aufwand erschlossen werden können.

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)

Auch wenn der vorliegend geplante Ausweisungsbereich im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, wird im Folgenden dennoch der Bedarfsnachweis gemäß der sog. Auslegungshilfe geführt.

Die Stadt Pfreimd hat im Jahre 2018 den Bebauungsplan „Westlich der Nabburger Straße III“ aufgestellt. Es ist aktuell noch eine verkaufbare Bauparzelle verfügbar. In der Stadt Pfreimd und den Gemeindeteilen sind außer einer Parzelle in Hohentreswitz ebenfalls keine Bauparzellen verfügbar, die an Bauwillige veräußert werden könnten.

Mittlerweile ist der Bebauungsplan „Hohentreswitz“ rechtskräftig, mit dem 12 Bauparzellen, vorwiegend für den Bedarf in den östlichen Gemeindeteilen, bereitgestellt werden.

Im Baugebiet Mahdwiesen im Ortsteil Weihern und allen anderen Baugebieten hat die Stadt Pfreimd keine weitere verkaufbare Parzelle mehr. Damit verfügt die Stadt Pfreimd aktuell noch über 2 verkaufbare Bauparzellen (zusätzlich Baugebiet Hohentreswitz). Ein Bauplatz wird noch im Bereich des aufzulösenden Spielplatzes im Baugebiet Hahnenkreuz frei werden.

a) Struktur- und Entwicklungsdaten der Stadt Pfreimd

Demographische Entwicklung

Mit Stand vom 31.12.2020 wohnten in der Stadt Pfreimd 5.301 Personen (Hauptwohnsitz, gemäß Daten des Landesamtes für Statistik). Die Einwohnerentwicklung der letzten Jahre stellte sich wie folgt dar:

Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen und der Stadt Pfreimd gesamt

	31.12. 2010	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
Stadt Pfreimd lt. Statistischem Landesamt	5447	5425	5419	5368	5323	5412	5448	5398	5349	5349	5301

In der Gesamtgemeinde der Stadt Pfreimd nahm die Bevölkerung um ca. 2,6 % ab. Die aktuelle Vorausberechnung des Landesamtes für Statistik bis 2039 geht von einem weiteren Rückgang um ca. 9,3 % aus (auf ca. 4.900 Einwohner). Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung und infrastruktureller Parameter (u.a. hervorragende Verkehrsanbindung) lässt sich die prognostizierte negative Bevölkerungsentwicklung aus der Sicht der Stadt Pfreimd in Zweifel ziehen (siehe hierzu weitere Ausführungen).

Aus der Sicht der Stadt Pfreimd ist die Bevölkerungsvorausberechnung nur bedingt nachvollziehbar (z.B. wird für die Nachbargemeinde Trausnitz ein Wachstum in der Vorausberechnung bis 2033 vorausgesagt).

Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik bis 2039:

2026:5.100 Einwohner

2031:5.000 Einwohner

2039:4.900 Einwohner

Damit würde die Bevölkerung in den nächsten 4-5 Jahren um ca. 200 Einwohner zurückgehen. Wie die Entwicklung der letzten 10 Jahre zeigt, gibt es zwischen den Phasen des Rückgangs auch Phasen einer Zunahme der Einwohnerzahl (wie 2014-2016).

Altersstruktur

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

Die Vorausberechnung des LfStat sagt für die Stadt voraus, dass im Vergleich zum Landkreis der Anteil älterer Personen geringfügig deutlicher zunimmt als im Durchschnitt des Landkreises (ca. 38 gegenüber 35 %). Für die Altersgruppe unter 18 Jahre wird in Pfreimd ein Rückgang um ca. 17 %, im Landkreis um ca. 10 % vorausberechnet. Es wird damit für die Stadt Pfreimd eine etwas stärkere Alterung der Bevölkerung prognostiziert als dies dem allgemeinen Trend entspricht.

Nach Ansicht der Stadt Pfreimd ist der Bevölkerungsrückgang der letzten Jahre und damit auch die negative Vorausberechnung in erster Linie darauf zurückzuführen, dass in den letzten Jahren keine größeren Baugebiete ausgewiesen wurden. Die Ausweisung des Baugebiets „Westlich der Nabburger Straße III“ wird sich erst in den nächsten Jahren in der tatsächlichen Einwohnerentwicklung niederschlagen. 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 (siehe Beispiel der Gemeinde Irchenrieth, für die bis 2039 oberpfalzweit das größte Bevölkerungswachstum prognostiziert wird).

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

Anzahl der Wohngebäude 2020 (31.12.2020)	1.552
Anzahl WE 2020	2.339
Anzahl WE je Wohngebäude	1,51
Anzahl EW/WE 2020	5.301 / 2.339 = 2,27

Ende 2020 betrug die Anzahl der Wohngebäude 1.552, die Anzahl der Wohneinheiten 2.339. Die durchschnittliche Anzahl der Wohnungsgebäude je Wohneinheit beträgt damit 1,51. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2,27 Personen.

	Anzahl Wohngebäude	Anzahl WE	EW	EW/WE
2010	1.527	2.250	5.447	2,42
2015	1.521	2.287	5.412	2,36
2020	1.552	2.339	5.301	2,27

In den vergangenen 10 Jahren hat der Bestand an Wohngebäuden um ca. 2 % zugenommen, die Zahl der Wohneinheiten erhöhte sich um 4 %. Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringerte sich von 2,42 EW/WE auf 2,27 EW/WE.

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Stadt Pfreimd hat in den letzten Jahren eine starke wirtschaftliche Entwicklung verzeichnet, wobei die Ausweisungsmöglichkeiten für gewerblich-industrielle Nutzungen aufgrund der raumstrukturellen Verhältnisse insgesamt begrenzt sind. Die Stadt Pfreimd verfügt über eine gute Wirtschaftsstruktur mit vielen, zukunftsorientierten mittelständischen Unternehmen.

Nachdem die Gewerbegebiete Wernberger Straße und Am Kalvarienberg weitgehend bebaut sind, hat die Firma Gerresheimer kürzlich eine neue Fertigungshalle in Betrieb genommen. Es werden dort relativ viele neue Arbeitsplätze entstehen, so

dass mit einem zu erwartenden Zuzug von Arbeitskräften und einem erhöhten Bedarf an Wohnnutzungen zu rechnen ist. Darüber hinaus haben in den letzten Jahren auch u.a. die Firmen DBL Merk, Tano und Schwandner erweitert, und Personal eingestellt. Von Bedeutung ist außerdem, dass zwischenzeitlich die Berufssoldaten in der Oberpfalz-Kaserne keinen Anspruch mehr haben, in der Kaserne zu wohnen, so dass diese zusätzlich auf den freien Wohnungsmarkt drängen.

Die Stadt Pfreimd wird als Wohnstandort außerdem durch die gewerbliche Entwicklung in den Nachbarkommunen Wernberg-Köblitz (umfangreiche ausgewiesene Industrie- und Gewerbegebiete) und Nabburg (geplantes größeres Industrie- und Gewerbegebiet) profitieren. Die Stadt Pfreimd geht davon aus, dass der Trend der bisher weiter sehr hohen Nachfrage (siehe weitere Ausführungen) im Grundsatz weiter bestehen wird. Nur mit einer angemessenen Bereitstellung von Bauland (neben der weiteren Stärkung der Innenentwicklung) kann dieser Bedarf in den nächsten Jahren gedeckt werden.

Die Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter ist von 2010 auf 2019 um ca. 22 % gestiegen (2.712 im Jahre 2010 auf 2.888 Beschäftigte am Wohnort, Quelle: Genesis-Datenbank). Die Finanzkraft der Gemeinde ist im gleichen Zeitraum um ca. 31 % gestiegen (stärker als im Durchschnitt des Landkreises Schwandorf, Quelle: Statistik kommunal).

Die Zahl der Einpendler hat von 2010 (1.092) bis 2020 auf 1.468 Personen zugenommen (ca. 34 %), die Zahl der Auspendler erhöhte sich im gleichen Zeitraum von 1.469 (2010) auf 1.759 Personen (2020) lediglich um 19,8 %. Dies belegt auch die Bedeutung der Stadt als wichtiger Arbeitsplatzstandort, woraus sich ebenfalls ein gewisser Wohnflächenbedarf begründen lässt (Quelle: Statistik kommunal).

Insgesamt ist die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde sowie der Arbeitsmarkt durch eine relativ hohe Dynamik gekennzeichnet.

Anfragen Bauwilliger

Die vollständig vorhandene Infrastruktur wie Banken, Einzelhandelsgeschäfte, Schule, Kindergarten, Ärzte, gastronomisches Angebot usw. und die sehr verkehrsgünstige Lage machen die Stadt Pfreimd äußerst attraktiv als Wohnstandort. Dies zeigt auch die aktuell weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnbauparzellen. Laut den Unterlagen der Stadt Pfreimd (Nachweise liegen vor!) haben im Jahre 2021 bis 31.12.2021 insgesamt 62 (!) Bauwillige mit konkreten Kaufabsichten bei der Stadt Pfreimd angefragt (davon ca. 40, entspricht 2/3 von Interessenten aus dem Gebiet der Stadt Pfreimd). Es kam aufgrund der nur noch 2 vorhandenen Bauplätze zu keiner Veräußerung mehr durch die Stadt.

Wie oben erwähnt, geht die Stadt Pfreimd nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand unabhängig von den aktuellen Entwicklungen davon aus, dass weiterhin eine hohe Nachfrage bestehen wird, die neben dem Baugebiet in Hohentreswitz durch die vorliegend geplanten Bauparzellen abgedeckt werden kann.

Die Stadt Pfreimd wird mit dem vorliegend geplante Ausweisungsbereich und dem Baugebiet Hohentreswitz die laufenden Anfragen allenfalls mittelfristig decken können.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung der Stadt Pfreimd, am Autobahnkreuz Oberpfälzer Wald liegend, ist als hervorragend zu bezeichnen (Autobahnen A 6 und A 93). Aufgrund der sehr günstigen Verkehrsinfrastruktur ist der Standort Pfreimd auch für Bauwillige aus dem weiteren Umfeld von besonderem Interesse. Mit dem Bahnhof Pfreimd besteht neben dem öffentlichen Busverkehr eine weitere Anbindung an den ÖPNV (Bahnlinie Hof-Regensburg).

Durch die günstige Verkehrsinfrastruktur sind alle übergeordneten zentralen Orte, wie das Regionalzentrum Regensburg, das Oberzentrum Weiden, die Metropole Nürnberg/Fürth/Erlangen (und weitere) auf schnellem Wege erreichbar.

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

Gemäß dem LEP 2020 wird die Stadt Pfreimd mit Nabburg und Wernberg-Köblitz als gemeinsames Mittelzentrum eingestuft (wird im Regionalplan mit der 29. Änderung Eingang finden). Damit wird der Stadt Pfreimd (zusammen mit den beiden Nachbarkommunen) eine gehobene zentralörtliche Bedeutung zugewiesen. Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. Darüber hinaus liegt die Gemeinde gemäß LEP im allgemeinen ländlichen Raum und innerhalb des Raums 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. Als gemeinsames Mittelzentrum zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs ergibt sich eine hohe Zentralität. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, die wirtschaftliche Entwicklungsdynamik eindeutig positiv. Für die Stadt Pfreimd ist bei der Bevölkerungsentwicklung und auch bei der Entwicklung der Altersstruktur, wie oben aufgezeigt, von Bedeutung, dass bis vor kurzen in der jüngeren Vergangenheit keine größeren Bauflächen ausgewiesen wurden, und die Ausweisung des Baugebiets „Westlich der Nabburger Straße III“ sich erst in Kürze in der Bevölkerungsstatistik niederschlagen wird. Die konkret belegbare, sehr hohe Nachfrage nach Bauparzellen (alleine 62 Anfragen im Jahre 2021), zeigt eindeutig den hohen Bedarf für Neuausweisungen. In diesem Zusammenhang sind die in den letzten Jahren erheblichen Bemühungen der Stadt Pfreimd zur Förderung der Innenentwicklung zu berücksichtigen (siehe nachfolgende Ausführungen).

b) Flächenpotenziale im Gemeindegebiet und Maßnahmen zur Aktivierung

Bereits im Jahre 2008 hat die Stadt Pfreimd erstmalig, um die Innenentwicklung zu fördern, ein Baulückenkataster erstellt, und alle Eigentümer im Hinblick darauf angeschrieben, inwieweit Bereitschaft zur Veräußerung an die Stadt oder direkt an private Bauwillige besteht. Damals gab es 141 freie Plätze von 112 Eigentümern. Davon haben 7 an Private verkauft und 6 Eigentümer an die Stadt.

Im Jahre 2016 wurde eine erneute Erhebung durchgeführt. 130 Grundstückseigentümer wurden angeschrieben, davon haben 65 Eigentümer geantwortet. Nur ein Eigentümer war verkaufsbereit, der Bauplatz ist mittlerweile verkauft.

Nach nunmehr weiteren 5 Jahren wird die Stadt Pfreimd in Kürze erneut die Grundstückseigentümer der freien Parzellen anschreiben (derzeit in Vorbereitung). Wenngleich sich die Stadt Pfreimd weiterhin nur eine relativ geringe Bereitschaft zur Abgabe von Bauparzellen erwartet, wird dennoch versucht, alle Möglichkeiten auszuschöpfen, die Innentwicklung voranzubringen.

In den vergangenen Jahren konnte, bis in die jüngste Vergangenheit, eine Reihe von Flächen im Innenbereich bebaut werden. Beispiele sind (nicht abschließend):

- der Bereich Bahnhofstraße/Von-Federl-Straße-Horchlerstraße, wo in den letzten Jahren einige Parzellen bebaut wurden, auch mit Mehrfamilienhäusern
- der Bereich Grünfelder Straße / Sudetenstraße / Mechthildweg, wo die Baulücken mittlerweile ebenfalls praktisch vollständig bebaut wurden
- Bebauung Dachauer Straße (Bebauung Haus-Nr. 9, 11 steht an)
- Dalienweg 12: derzeit Bebauung wird umgesetzt

Zudem wurden in der Altstadt (u.a. Markplatz, Rosengasse, Brauhausgasse) eine ganze Reihe von Häusern für Wohnnutzungen saniert, weitere Sanierungen sind konkret geplant bzw. werden aktuell oder in Kürze umgesetzt. Im Kernort wurden mittlerweile Sanierungen zur Reaktivierung für Wohnnutzungen abgeschlossen oder auf den Weg gebracht, wie dies z.B. vor 10-20 Jahren noch nicht vorstellbar war (Beispiele: Anwesen Marktplatz 5, Marktplatz 25, Rosengasse 6). Ein besonderes Projekt ist die anstehende Reaktivierung des sog. Burggütl in der Judengasse 16, sowie die derzeit laufende Reaktivierung des sog. „Haas-Hauses“ an städtebaulich markanter Stelle. Das mittlerweile aufgegebene Projekt „Wohnlöwe“ soll nunmehr durch einen neuen Investor fortgesetzt werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Pfreimd sind noch folgende Bereiche als Wohngebiet bereits ausgewiesen, in denen bisher noch keine Bebauung realisiert wurde:

- südlich Hahnenkreuz: bisher kein Grundstückserwerb möglich (Flur-Nr. 781, 786-792 der Gemarkung Pfreimd), trotz intensiver Bemühungen, ca. 3,8 ha
- in Fortsetzung westlich der Nabburger Straße (Flur-Nr. 682-685): ebenfalls bisher kein Grunderwerb möglich, trotz intensiver Bemühungen, ca. 2,6 ha
- Bereich an der Hofgartenstraße westlich Schleifmühlbach (Flur-Nr. 506, 506/10, 506/11, 506/12): liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, bisher nicht bebaut, ca. 1,4 ha
- Fläche an der Landgraf-Johann-Straße: entspricht vorliegender Bauleitplanung

- Fläche in Untersteinbach westlich Fraunbergweg (Flur-Nr. 806, 806/1, 806/2, 809, Gemarkung Iffelsdorf), kein Grunderwerb möglich, trotz intensiver Bemühungen, ca. 1,2 ha
- Fläche in Iffelsdorf: Flur-Nr. 546-549, Gemarkung Iffelsdorf: bisher ebenfalls noch kein Grunderwerb möglich, trotz intensiver Bemühungen; der überwiegende Teil der Flächen wurde hier mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans bereits zurückgenommen, noch ca. 1,0 ha ausgewiesen
- Flächen in Hohentreswitz: Flur-Nr. 88 und 89, Gemarkung Hohentreswitz, und Baugebiet Vogelherd (rechtskräftiger Bebauungsplan, 12 Parzellen)

Aktivierung von Flächenpotenzialen:

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

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

- weitere, kurzfristige Eigentümeransprache aller unbebauten Grundstücke im Innenbereich (Wiederholung der bereits zwei durchgeführten Aktionen 2008 und 2016, gegebenenfalls Optimierung der Anfrage; insbesondere wird bei dieser Ansprache auch gefragt, inwieweit die Eigentümer bereit sind, im Falle einer Verkaufsbereitschaft ihr Angebot auf der Homepage der Stadt Pfreimd veröffentlichen lassen (Errichtung einer Bauplatzbörse)
- 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
- 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; neu erschlossene Baugebiete sollen zukünftig im absoluten Regelfall ausschließlich im Eigentum der Stadt 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 keine im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohngebiete aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen werden; bei allen Flächen besteht die Zuversicht, dass dort zukünftig ein Grunderwerb durch die Stadt Pfreimd 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 (Baugebiet Vogelherd in Hohentreswitz wird in naher Zukunft erschlossen, Bauleitplanung abgeschlossen). Wie ebenfalls ausführlich erläutert, haben in der Vergangenheit intensive Bemühungen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen stattgefunden, die bereits vielfach zum Erfolg geführt haben. Weitere Projekte sind derzeit in Umsetzung bzw. in Planung. Insgesamt wurde und wird in der Stadt Pfreimd sehr viel für die Innenentwicklung getan.

Mit der o.g. Aktivierungsstrategie sollen die diesbezüglichen Bemühungen noch weiter intensiviert werden. Eine konkrete Aktivierungsquote kann nicht genannt werden. Ziel ist es, mindestens 10 Baulücken, Leerstände u.ä. in 5 Jahren zu reaktivieren. Hier ist die Stadt Pfreimd jedoch dringend auf Privatinitiative angewiesen. Es können jedoch von der Stadt viele Projekte angestoßen werden, wie die Vergangenheit zeigte.

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 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 Stadt Pfreimd eine leichte negative Bevölkerungsentwicklung von ca. 2,6 % seit 2010 auf. Die Vorausberechnung des LfStat sagt einen Rückgang bis 2039 um ca. 9 % voraus, was aus der Sicht der Stadt Pfreimd jedoch nicht nachvollziehbar ist. Es wird davon ausgegangen, dass der Rückgang der Bevölkerungszahlen bereits kurzfristig gestoppt werden kann, da aktuell im neuen Baugebiet „Westlich der Nabburger Straße III“ und auch im Bereich der aktivierten Innenentwicklungsflächen viele junge Familien zuziehen.

Aufgrund der vorliegenden Zahlen kann aber ein Bedarf lediglich verbal-argumentativ begründet werden. Die Strukturdaten und Flächen-/Innenentwicklungspotenziale wurden ausführlich dargestellt. Die Stadt Pfreimd hat das Baugebiet „Hohentreswitz“ (Vogelherd) mit 12 Parzellen (Baufläche ca. 0,97 ha) geplant, und beabsichtigt mit vorliegender Planung, das ebenfalls kleinere Baugebiet an der Landgraf-Johann-Straße (ca. 1,0 ha, 9 Parzellen mit Berücksichtigung verdichteter Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern) bauleitplanerisch vorzubereiten. Es handelt sich also um Ausweisungen relativ geringen, überschaubaren Umfangs, welche eine moderate Entwicklung ermöglichen, nachdem derzeit, wie ausgeführt, nur ca. 2-3 Parzellen für Wohnnutzungen zur Verfügung stehen.

Mit folgenden Argumenten begründet die Stadt Pfreimd die moderate Ausweisung des Baugebiets „Landgraf-Johann-Straße“:

- der Ausweisungsbereich liegt vollständig innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs. Lediglich im Süden grenzen noch unbebaute Flächen an, südlich davon sind aber ebenfalls ältere Ortsbereiche ausgeprägt; zusammengefasst liegt das Planungsgebiet im zentralen, bebauten Ortsbereich von Pfreimd
- Einstufung als gemeinsames Mittelzentrum mit den Nachbarkommunen
- die Gemeinde hat in der Vergangenheit erhebliche Anstrengungen zur Innenentwicklung unternommen und dabei relativ viele Erfolge erzielt; dieses Bemühen wird fortgesetzt und mit der o.g. Aktivierungsstrategie noch ausgebaut werden
- relativ zurückhaltendes Ausweisungsverhalten der Gemeinde in der Vergangenheit (als größeres Gebiet wurde das Baugebiet „Westlich der Nabburger Straße III“ ausgewiesen, bereits in erheblichen Teilen bebaut)
- wesentliche Verbesserung der wirtschaftlichen Eckdaten und der Arbeitsmarktstrukturdaten in den letzten 10 Jahren
- Produktionserweiterung eines großen ansässigen Betriebes, Ansiedlung weiterer Betriebe und positive Entwicklung weiterer ansässiger Betriebe
- sehr gute Verkehrsanbindung (unmittelbar an Autobahn A 93 und auf kurzer Strecke von 2 km an die Autobahn A6)
- Aspekte der Flächeneffizienz werden berücksichtigt; es werden zwei Parzellen ausgewiesen, in denen ein Mehrfamilienhaus errichtet werden soll; einige Parzellen sind zwar aufgrund der Grundstücksausformung zwangsläufig relativ groß. In einem Teilbereich werden jedoch durch die Errichtung einer Stichstraße kleine Parzellen geschaffen; insgesamt können auf einer Baugebietsfläche von ca. 8.700 m² bis zu 32 Wohneinheiten geschaffen werden, was insgesamt eine hohe Bebauungsdichte bedeutet
- Die Ausweisung erfolgt am Hauptort; grundsätzliches Ziel der Stadt Pfreimd ist die weitere Entwicklung am Hauptort
- eine Rücknahme von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist derzeit nicht geplant, wird jedoch für jene Bereiche in Erwägung gezogen (siehe oben stehende Ausführungen), bei denen langfristig keine Perspektive besteht; der vorliegende Ausweisungsbereich ist im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet gewidmet

Insgesamt betrachtet ist die geplante Ausweisung in dem geplanten, relativ geringem Umfang angemessen. Es wird davon ausgegangen, dass die Ausweisung unter Berücksichtigung der begleitenden Bemühungen der Stadt zur Innenentwicklung auch mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen vereinbar ist, zumal es sich vorliegend im Sinne des § 13a BauGB um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

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

Die weitere zukünftige bauliche Entwicklung der Gemeinde soll im Wesentlichen im Hauptort Pfreimd stattfinden. Hier sind zwar im Innenbereich gemäß der aktuellen Erhebung noch freie Bauparzellen vorhanden (ohne Bauzwang). Sie befinden sich

praktisch ausschließlich in privater Hand (siehe hierzu obige Ausführungen). Die Gemeinde kann demnach aktuell fast keine Bauparzellen (außer 2 Parzellen, siehe oben) mehr anbieten. Da eine laufende starke Nachfrage besteht, ist die Ausweisung des Baugebiets in der Landgraf-Johann-Straße in dem vorgesehenen angemessenen Umfang, neben dem ebenfalls relativ kleinen Gebiet in Hohentreswitz (Vogelherd), zwingend erforderlich, um bereits relativ kurzfristig Bauwerbern wieder Bauplätze anbieten zu können.

e) Folgekosten

Auch wenn die Erschließungskosten zunächst auf die Bauwerber umgelegt werden können, sind gewisse Folgekosten als Unterhaltungs- und Instandsetzungskosten für die technische Infrastruktur sowie für Grünflächen zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall wird der Erschließungsaufwand vergleichsweise sehr gering sein. Die erforderlichen Sparten sind in den Randbereichen des geplanten Baugebiets bereits vorhanden, es muss keine neue Haupterschließungsstraße errichtet werden müssen.

Die Landgraf-Johann-Straße, die das Baugebiet erschließt, einschließlich der bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungstrassen, müssen ohnehin unterhalten werden. Der zusätzliche Aufwand und damit die Folgekosten sind vergleichsweise sehr gering.

1.2 Geltungsbereich – Lage und Dimension des Planungsgebiets

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt 9.612 m² (entspricht den baulich überprägten Flächen einschließlich der Verkehrsflächen). Das geplante Baugebiet liegt zentral im Stadtgebiet Pfreimd.

Folgende Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs: Flur-Nr. 1239 und 1241 der Gemarkung Pfreimd.

1.3 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.

1.4 Bestehendes Planungsrecht, Entwicklungsgebot

Das geplante Baugebiet ist im bestandskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Norden, angrenzend an den Geltungsbereich, ist ebenfalls Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, im angrenzenden westlichen Bereich Mischgebiet (MI).

Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist deshalb nicht erforderlich.

2. Planungsvorgaben – Rahmenbedingungen der Planung

2.1 Übergeordnete Planungen und Vorgaben

Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan

Im Regionalplan für die Region 6 Oberpfalz-Nord sind in den Karten „Siedlung und Versorgung“ sowie „Natur und Landschaft“ keine relevanten Ausweisungen enthalten. 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); durch teilweise verdichtete Bebauung gegeben
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung, vorrangige Nutzung der vorhandenen Innenpotenziale (LEP 3.2 Z); im vorliegenden Fall handelt es sich um eine andere Maßnahme der Innentwicklung im Sinne des § 13a BauGB
- und Vermeidung von Zersiedlung-Anbindegebot (LEP 3.3 G); im vorliegenden Fall vollumfänglich gegeben

Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Schutzgebiete des Naturschutzes und sonstige Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte ausgewiesen.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Im Geltungsbereich sowie in der gesamten Umgebung sind bei der Biotopkartierung Bayern keine Biotope erfasst worden bzw. es sind keine Strukturen ausgeprägt, die den Kriterien der Biotopkartierung entsprechen.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder Bestimmte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG gibt es im Planungsraum nicht.

2.2 Örtliche Planung

Lage im Gemeindegebiet

Das geplante Allgemeine Wohngebiet „Landgraf-Johann-Straße“ liegt im geschlossenen Ortsbereich von Pfreimd, unmittelbar westlich der Landgraf-Ulrich-Halle mit Schule, südöstlich liegt der Kindergarten St. Martin.

Mit der Bebauung können, wie erläutert, bisher unbebaute Flächen im geschlossenen Ortsbereich sinnvoll für eine Wohnbebauung in moderatem Umfang aktiviert werden.

Landschaftsstruktur / Landschaftsbild / Topographie

Der Bereich der geplanten Neuausweisung ist durch die geschlossene Ortsbebauung geprägt, auch wenn die beanspruchten Flächen selbst (wie weitere Flächen im Süden) derzeit noch landwirtschaftlich genutzt sind (als Acker, Streifen an der Landgraf-Johann-Straße als Grünland).

Im Bereich des geplanten Baugebiets ist ein geringes Oberflächenrelief kennzeichnend. Innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs fällt das Gelände von der Landgraf-Johann-Straße leicht nach Westen bzw. Südwesten ab.

An der Landgraf-Johann-Straße existiert eine Geländekante, die nach Süden an Höhe zunimmt (im Süden ca. 0,90 m, im Norden beim WA 1 ca. 0,30 m).

Die mittlere Geländeneigung ist insgesamt gering.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets (landwirtschaftliche Nutzung) erfolgt bisher über die Landgraf-Johann-Straße. Die westlich liegenden Bauflächen werden über die Nabburger Straße erschlossen.

Umweltsituation / Naturschutz

Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile erfolgt ausführlich in der Darstellung der natur- und artenschutzrechtlichen Belange (Kap. 5).

Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die für die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets vorgesehenen Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Pfreimd. Damit kann sichergestellt werden, dass die Bauparzellen vollständig in absehbaren Zeiträumen an Bauwillige abgegeben werden können.

3. Wesentliche Belange der Planung, städtebauliche Entwicklungskonzeption

3.1 Bauliche Nutzung, Umwidmungsklausel des § 1a BauGB

Mit der Ausweisung des Baugebiets werden insgesamt 10 Bauparzellen als Allgemeines Wohngebiet geschaffen, wobei im vorliegenden Fall insbesondere die Belange des Schallschutzes, vor allem aufgrund der im näheren Umfeld liegenden Landgraf-Ulrich-Halle, zu beachten.

Im WA 1 und WA 2 werden die Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern geschaffen. Die Parzellen im WA 3 haben eine Größe zwischen 553 und 903 m² (Gesamtgröße der Bauparzellen 8.757 m²). Die Größe der größeren Bauparzellen ergibt sich in erster Linie durch die Grundstücksausformung. Die Bauparzellen werden in den natürlichen Geländeverlauf eingebunden (insbesondere flaches Auslaufen nach Westen bzw. Südwesten zu den Nachbargrundstücken, nachdem aufgrund der vorhandenen Geländekante an der Landgraf-Johann-Straße an der Ostseite der Grundstücke eine Geländeauffüllung und -angleichung erforderlich ist, insbesondere im südlichen Teil). Die Geländeanpassung ist jedoch technisch unproblematisch, das Gelände lässt sich bis zu den westlich anschließenden Bauparzellen sanft angleichen.

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, hat die Stadt Pfreimd in der jüngeren Vergangenheit die Innenentwicklung massiv befördert, 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).

Bei der vorliegenden Ausweisung handelt es sich um eine sog. andere Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Bebauung war deshalb absehbar, und ist am gewählten Standort sinnvoll, die Beanspruchung der landwirtschaftlich genutzten Flächen hierfür ist in der Abwägung zwingend erforderlich, so dass die Umwidmungsklausel des § 1a BauGB berücksichtigt wird.

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 besondere Anforderungen durch die im Osten angrenzende Landgraf-Ulrich-Halle mit Parkplätzen. Derzeit besteht auch noch ein Gaststättenbetrieb, der jedoch in naher Zukunft zugunsten einer schulischen Nutzung (Mensa) eingestellt werden soll. Betriebslärm aus Gewerbebetrieben spielt keine Rolle. Um mögliche Auswirkungen der umliegenden Nutzung auf das geplante Wohngebiet bzw. die Verträglichkeit des Wohngebiets mit den umliegenden zulässigen Nutzungen zu ermitteln, wurden Schalltechnische Untersuchungen durch die IBAS GmbH (mit Datum vom 17.05.2023) erstellt. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Festsetzungen und Hinweise zum Schallschutz (textliche Festsetzungen Nr. 12, Hinweise Nr. 8) den Anforderungen des Schallschutzes Rechnung getragen werden kann. Im Einzelnen wird auf die Festsetzungen und Hinweise sowie das Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 17.05.2023 verwiesen. Insbesondere ist auf die Erfordernis einer rechtssicheren Vereinbarung bzw. Regelung zur Nutzung der Landgraf-Ulrich-Halle hinzuweisen (z.B. in Form einer Änderungsgenehmigung, in der die zukünftige Betriebsweise neu geregelt wird).

Zur Minderung der Lärmbelastung durch die Wohnanlagen-Parkplätze im WA 1 und WA 2 bzw. der von dort ausgehenden Stellplatzgeräusche sind im Bereich der Stellplätze Carports mit geschlossenen Wänden vor den Nachbargebäuden mit Überdachung der Stellplatzflächen vorzusehen. Der Lärm von den Schulsportanlagen ist als sozialadäquater Lärm einzustufen.

Im Hinblick auf den Schallschutz bei der Errichtung von Luft-Wärme-Pumpen siehe Hinweis Nr. 8.

Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung liegen nicht in relevanter Entfernung zu dem geplanten Wohngebiet, so dass Gerüche keine relevante Rolle spielen. Auf die umliegende landwirtschaftliche Nutzung wird in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen hingewiesen.

3.4 Einbindung in die Umgebung

Das geplante Wohngebiet liegt innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs von Pfreimd. Eine Einbindung ist deshalb nicht erforderlich. Im Norden des Geltungsbereichs (WA 1 und WA 2) wird gegenüber den angrenzenden baulichen Nutzungen jeweils eine Eingrünung mit einer 1-reihigen Hecke festgesetzt.

3.5 Erschließungsanlagen

3.5.1 Verkehrserschließung und Stellplatzflächen

Die Verkehrserschließung des Baugebiets erfolgt über die Landgraf-Johann-Straße, die an der Ostseite verläuft. Es wird zur inneren Erschließung eine private Zufahrtsstraße zum WA 1 errichtet, die unmittelbar an das Nachbargrundstück anschließt. Damit wird sichergestellt, dass das Gebäude (Mehrfamilienhaus) zur Konfliktminimierung von dem Nachbargrundstück entsprechend abgerückt errichtet wird. Zum WA 2 (ebenfalls Mehrfamilienhaus) ist eine weitere Zufahrt vorgesehen. Außerdem ist im Bereich der Parzellen 4-7 eine Stichstraße mit einer Breite von 3,50 m zur Erschließung der Parzellen 4 und 6 geplant. Desweiteren wird an der Südseite des Baugebiets eine fußläufige Verbindung zwischen der Verlängerung der Mühlbauerstraße und der Landgraf-Johann-Straße geschaffen, womit u.a. die fußläufige Anbindung vieler Baugebiete an die Schule und die Landgraf-Ulrich-Halle wesentlich verbessert wird, was für das Fußwegnetz der Stadt eine erhebliche Aufwertung darstellt.

3.5.2 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgung der Stadt Pfreimd. Die Kapazitäten sind ausreichend. Im Bereich der Landgraf-Johann-Straße verläuft die bestehende Trinkwasserleitung, die für die Anschlüsse genutzt werden kann.

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 in der Landgraf-Johann-Straße verlaufenden Schmutzwasserkanal sichergestellt.

Gegebenenfalls werden für die Andienung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers in dem Parkstreifen parallele Leitungen errichtet (Trinkwasser und

Kanal), um die Landgraf-Johann-Straße nur an einer Stelle queren zu müssen. Einzelheiten werden im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt.

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, den Schmutzwasserkanal so gering wie möglich zu belasten (Minderung des Fremdwasseranteils).

Es wird aus Gründen des Klimaschutzes festgesetzt, dass auf den Privatparzellen Zisternen mit mindestens 6 m³ zu errichten sind, und die Oberflächenwässer (z.B. Überlauf der Zisternen) in auf den Grundstücken zu errichtenden Versickerungsanlagen zu versickern sind, vorzugsweise entsprechend den Grundsätzen der Wasserwirtschaft über die belebte Bodenzone; falls dies nicht möglich ist, ist über Sickerschächte oder Rigolen als zweite Option zu versickern.

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 relativ geringen Aufwand hergestellt werden.

Die Versiegelung von Oberflächen ist so gering wie möglich zu halten, um die anfallenden Oberflächenwässer zu minimieren. Im Bereich von Stellplätzen und untergeordneten Wegen sind teildurchlässige Beläge zu verwenden, auch bei den öffentlichen Stellplätzen. Die Brauchwassernutzung und die ausreichende Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist gegenüber der Stadt Pfreimd nachzuweisen.

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

Das Oberflächenwasser aus dem Stichweg kann, da es sich um sehr geringe Mengen handelt, in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

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

3.5.4 Strom- und Gasversorgung

Die Grundversorgung mit Strom und Gas erfolgt durch die Bayernwerk AG. Entsprechende Anschlüsse sind im Randbereich des Baugebiets vorhanden und werden innerhalb des Geltungsbereichs bereitgestellt.

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 Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit integrierter Grünordnung soll die geplante Nutzung bauleitplanerisch geordnet, in das

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 2 (mit Kniestock bis 1,25 m Höhe) und WA 3 sowie dreigeschossiger Bebauung im WA 1 wird festgesetzt. 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 im WA 3 (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 leicht geneigten Geländes sind Geländepassungen in vielen Fällen in gewissem Maße umgänglich, um eine entsprechende Bebauung realisieren zu können. Insbesondere wird an der Landgraf-Johann-Straße, wo eine Geländekante besteht, eine Auffüllung erforderlich sein (nach Süden zunehmender Höhenunterschied). In diesem Zusammenhang sind Stützmauern mit den entsprechenden Geländeangleichungen nur im Bereich von Garageneinfahrten und Hauszugängen bis 1,00 m zulässig. Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind auf dem Grundstück bis 0,80 m Höhe zulässig (Trockenmauern und Böschungen). Zu den im Südwesten angrenzenden Grundstücken ist auf eine sehr flache Geländeangleichung zu achten.

Schirmwände sind an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig (Nordostseite), jedoch mit mindestens 1,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze.

Nachdem es sich um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB handelt, ist das vereinfachte Verfahren anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist deshalb auch die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Innerhalb des Baugebiets werden Festsetzungen zu Pflanzpflichten getroffen (auf privaten und öffentlichen Flächen), um eine Durchgrünung des Baugebiets zu erreichen.

Die geplanten Bauflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Pfreimd.

Um eine qualitative Durchgrünung und Eingrünung des Baugebiets zu erreichen, wird pro 300 m² (im WA 3) bzw. 500 m² (im WA 1 und WA 2) nicht überbaubarer Grundstücksfläche die Pflanzung von mindestens einem Baum festgesetzt. Außerdem wird im Bereich des WA 1 im nordöstlichen Teil und im WA 2 an der Südwestseite die Pflanzung von mindestens 1-reihigen Hecken festgesetzt.

Im Bereich der Stellplätze an der Landgraf-Johann-Straße sind Baumpflanzungen vorgesehen.

Wie in den textlichen Festsetzungen Nr. 12 und den Hinweisen Nr. 8 enthalten sowie in den Schalltechnischen Untersuchungen der Firma IBAS vom 17.05.2023 dargestellt, sind Vorkehrungen zum Schallschutz erforderlich, die im Zuge der konkreten Bebauung konsequent zu beachten sind. Auf das Gutachten wird im Einzelnen verwiesen. Außerhalb dieser Festsetzungen ist durch die Stadt Pfreimd eine Nutzungsänderung zu beantragen und genehmigen zu lassen, in der die künftige Betriebsweise geregelt wird.

Festveranstaltungen, mit Musikwiedergaben, ..., in der Landgraf-Ulrich-Halle einschließlich der damit verbundenen Parkplatznutzung während der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) sind dann nur noch mit Einbeziehung der Kriterien für seltene Ereignisse gem. Ziff. 7.2 TA Lärm zulässig (vgl. Abschnitt 3.2). Während des geräuschintensiven Veranstaltungsbetriebes, z. B. mit Musikwiedergaben, ..., sind die Fenster geschlossen zu halten.

4.2 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Wie bereits erwähnt, ist im Verfahren nach § 13a BauGB nach § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

5. Darstellung der natur- und artenschutzrechtlichen Belange und der sonstigen Umweltbelange

5.1 Einleitung, Anlass und Aufgabenstellung

5.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der Umweltschutzes für den Bauleitplan

Zur bauleitplanerischen Vorbereitung der Bereitstellung von Bauparzellen für Wohnen wird die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung nach § 13a BauGB „Landgraf-Johann-Straße“ von der Stadt Pfreimd als Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst, eine Fläche von 9.612 m² (entspricht den Parzellenflächen mit Verkehrsflächen).

Mit den vorliegenden Ausführungen in Kap. 5 wird den gesetzlichen Anforderungen nach einer sachgerechten Abwägung durch die Berücksichtigung der Umweltbelange Rechnung getragen, auch wenn im vorliegenden Fall (Verfahren nach § 13a BauGB) von der Umweltprüfung abgesehen wird und deshalb kein Umweltbericht nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB erforderlich ist, sowie darüber hinaus die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, wie oben ausgeführt, nicht zur Anwendung kommt. Die artenschutzrechtlichen Anforderungen sind jedoch formal abzuarbeiten.

5.1.2 Natürliche Grundlagen

Naturraum und Topographie

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum 401 Vorderer Oberpfälzer Wald, und zwar zur Untereinheit 401-E Naabgebirge und Neunburger Schwarzachberg.

Das Gelände ist sehr gering geneigt, von Norden und Süden und von Osten nach Westen (371 bis 373 m NN).

An der Landgraf-Johann-Straße besteht eine Geländekante, die im Süden eine Höhe von ca. 0,9 m, im Norden von ca. 0,3 m aufweist.

Geologie und Böden

Nach der Geologischen Karte Maßstab 1:25.000 wird der Vorhabensbereich natürlicherweise größtenteils von pleistozänen bis holozänen Teilfüllungen eingenommen. Daraus haben sich fast ausschließlich Braunerden (podsolig) bis Podsol-Braunerden aus kiesführendem Sand bis Sandlehm entwickelt.

Nach der Bodenschätzung sind im Gebiet lehmige bis im Süden stark lehmige Sande kennzeichnend, die Bodenzahlen von 39/32, im Süden von 50/46, und damit eine durchschnittliche bis relativ gute landwirtschaftliche Nutzungseignung aufweisen, die weitgehend derjenigen der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen, soweit noch vorhanden, entspricht.

Im Umweltatlas Boden sind die Bodenfunktionen wie folgt bewertet (nicht bewertete Funktionen werden nach dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ bewertet):

- Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe: Aluminium hoch (Stufe 4), Cadmium mittel (Stufe 3)
- natürliche Ertragsfähigkeit: gemäß den Bodenzahlen gering-mittel
- Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (nach Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“)
 - alternatives Verfahren auf der Grundlage der Bodenschätzung (Hauptbodenart IS 4D 39/32): Einstufung hoch (4), d.h. mittlere Bewertung (Bodendaten sind nicht vorhanden)
- Wasserretentionsvermögen bei Niederschlägen: sehr hoch (Stufe 5)

Damit sind hinsichtlich der Bodenfunktionen insgesamt geringe bis mittlere, z.T. sehr hohe (Wasserrückhaltevermögen) Bewertungen kennzeichnend.

Klima

Klimatisch gesehen gehört das Planungsgebiet zu einem für die Verhältnisse der mittleren Oberpfalz durchschnittlichen Klimabezirk mit mittleren Jahrestemperaturen von ca. 8° C und mittleren Jahresniederschlägen von ca. 700 mm.

Eine geländeklimatische Besonderheit stellt hangabwärts abfließende Kaltluft dar, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen, im Planungsgebiet von Osten nach Westen bzw. Norden nach Süden.

Nennenswerte Abflußhindernisse für Kaltluft gibt es derzeit abgesehen von den im Umfeld vorhandenen Siedlungen nicht.

Hydrologie und Wasserhaushalt

Der Bereich des geplanten Baugebiets entwässert natürlicherweise nach Südwesten zur Naab. Aufgrund der Lage inmitten des geschlossenen Ortsbereichs sind die natürlichen Abflussverhältnisse im Gebiet vollständig verändert.

Oberflächengewässer und sonstige hydrologisch relevante Strukturen wie Vernäsungsbereiche gibt es innerhalb des Geltungsbereichs bzw. den zur Überbauung geplanten Flächen nicht.

Angesichts der Topographie, der geologischen Verhältnisse und der Nutzungen im Gebiet (umliegende Bebauung) ist nach derzeitigem Kenntnisstand zu erwarten, dass bei den Erschließungs- und sonstigen Bauarbeiten kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist nach den vorliegenden Erfahrungen davon auszugehen, dass das Grundwasser mehrere Meter tief ansteht.

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind im Planungsbereich nicht ausgeprägt. Auch der Bereich HQ extrem erstreckt sich deutlich nicht bis in den Geltungsbereich. Südlich des Geltungsbereichs besteht in dem unbebauten Bereich eine nach Südwesten Richtung Naab führende Geländeerinne, die auch in der Bodenkarte M 1:25.000 gekennzeichnet ist (eventuell auch alter Flusslauf). Deshalb ist der südliche Teil des Geltungsbereichs noch als sog. wassersensibles Gebiet eingestuft.

Von außerhalb zufließendes Oberflächenwasser spielt im Hinblick auf pluviale Überflutungen keine Rolle.

Potenzielle natürliche Vegetation

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

5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Gebietsausweisung

Hinweis: ein gesonderter Bestandsplan wurde nicht erstellt (B-Plan nach § 13 a BauGB)

5.2.1 Belange des Menschen einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Beschreibung der derzeitigen Situation

Bezüglich des Lärms bestehen im Gebiet relevante Vorbelastungen durch die umliegenden Nutzungen (insbesondere Landgraf-Ulrich-Halle mit Parkplätzen, Verkehr auf der Landgraf-Johann-Straße).

Dementsprechend wurden nach Rücksprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf Schalltechnische Untersuchungen durch die Firma IBAS GmbH, Bayreuth erstellt (mit Datum vom 17.05.2023), in denen auf der Grundlage der Vorbelastungen untersucht wurde, inwieweit in dem geplanten Wohngebiet die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten und dementsprechend gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des Immissionsschutzes gewährleistet werden können.

Gerüche spielen im Gebiet keine Rolle.

Auch sonstige Emissionen sind im vorliegenden Fall nicht relevant.

Die derzeitigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen sind insgesamt intensiv als Acker und Grünland genutzt. Sie dienen der Erzeugung von Nahrungsmitteln, Futtermitteln bzw. Energierohstoffen. Die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit ist als durchschnittlich bis relativ gut zu bewerten.

Bestehende Wasserschutzgebiete liegen nicht im Einflussbereich der Gebietsausweisung.

Aufgrund der Lage und der fehlenden Erschließung hat das Gebiet keine Bedeutung für die ortsnahe Erholung. Es sind keine Wege vorhanden.

Bodendenkmäler sind im Projektgebiet und dem näheren Umfeld nicht bekannt.
Baudenkmäler liegen nicht im Einflussbereich der Gebietsausweisung.
Über den Geltungsbereich selbst 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.

Entsprechend den durchgeführten Schalltechnischen Untersuchungen der IBAS GmbH kann davon ausgegangen werden, dass unter konsequenter Beachtung der Festsetzungen und Hinweise zum Schallschutz sowie der Maßgabe einer rechtssicheren Nutzungsänderung der Landgraf-Ulrich-Halle Grenz- und Orientierungswerte der TA Lärm im geplanten Wohngebiet nicht überschritten werden und den Belangen des Schallschutz ausreichend Rechnung getragen wird. Bezüglich der umliegenden genehmigten Nutzungen (Landgraf-Ulrich-Halle) sind entsprechende Vereinbarungen zu treffen (siehe Festsetzungen Nr. 12 und Hinweise Nr. 8 sowie das Gutachten). Die Schalltechnischen Untersuchungen sind Bestandteil der Unterlagen des Bebauungsplans.

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, dass dies für den Einzelnen faktisch nicht spürbar sein wird bzw. keine relevante Beeinträchtigung darstellen wird.

Im Hinblick auf eine insektenfreundliche Beleuchtung sind die Hinweise Nr. 7 zu beachten.

Durch die Ausweisung des Wohngebiets gehen ca. 0,95 ha landwirtschaftlich nutzbare Fläche (Acker und Grünland) als Produktionsfläche verloren. Die sog. Umwidmungsklausel des § 1a BauGB wurde bereits in Kap. 3.1 behandelt. Angrenzende, weiterhin genutzte landwirtschaftliche Flächen werden durch die Gebietsausweisungen nicht beeinträchtigt.

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

Wie bereits erwähnt, sind Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete im Umfeld nicht ausgewiesen, so dass diesbezüglich ebenfalls keine Auswirkungen hervorgerufen werden. Das Gefährdungspotenzial durch pluviale Überflutungen aufgrund von Starkregenereignissen wird als sehr gering eingeschätzt.

Auf die Erholungseignung werden keine relevanten Auswirkungen hervorgerufen.

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.

Baudenkmäler gibt es im relevanten Siedlungsbereich mit Sichtbeziehungen nicht. Diesbezügliche Beeinträchtigungen werden nicht hervorgerufen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass abgesehen vom Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche die Erheblichkeit bezüglich des Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit und der sonstigen Kultur- und Sachgüter vergleichsweise gering ist. Die Vorgaben bezüglich des Schallschutzes sind zu beachten und bei der Realisierung der Bebauung umzusetzen.

5.2.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biologische Vielfalt

Beschreibung der derzeitigen Situation

Die für die Ausweisung vorgesehenen Flächen sind größtenteils als Acker und am Rande zur Landgraf-Johann-Straße als Grünland genutzt. Die Flächen liegen innerhalb der geschlossenen Bebauung, so dass keine Lebensräume für Arten der Kulturlandschaft ausgeprägt sind (bodenbrütende Vogelarten). Gehölze und sonstige, naturschutzrechtlich auch nur bedingt relevante Strukturen sind nicht betroffen.

Schutzgebiete, geschützte Objekte oder Biotop der Biotopkartierung Bayern sind von der Baugebietsausweisung nicht betroffen. Auch im Umfeld liegen keine derartigen Gebiete oder Strukturen.

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

- im Süden weitere landwirtschaftliche Flächen (Grünland, z.T. als Pferdekoppeln), mit Holzlagerplätzen, z.T. Obstgehölze; entlang der Landgraf-Johann-Straße Baumreihe
- im Osten die Landgraf-Johann-Straße, östlich davon Landgraf-Ulrich-Halle und Schule
- im Westen überwiegend Wohnbebauung mit z.T. gemischter Nutzung (im Norden Mischgebiet, im Süden allgemeines Wohngebiet)
- im Norden Wohnbebauung mit Einzelhandel

Faunistische Daten liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Es sind jedoch angesichts der Strukturierung und der Vorbelastungen keine besonderen Artvorkommen zu erwarten. Soweit überhaupt, kommen im unmittelbaren Planungsgebiet gemeine, weit verbreitete Arten vor.

Auswirkungen

Durch die Baugebietsausweisung wird intensiv genutzter Acker und kleinflächig Grünland, das innerhalb der geschlossenen Bebauung liegt, überplant. Die sehr geringen Lebensraumqualitäten gehen dadurch weitgehend verloren. Die Erheblichkeit und Empfindlichkeit ist gering.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust können grundsätzlich auch zusätzliche Beeinträchtigungen, wie Verstärkung der Barriereeffekte, Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse, Beunruhigung oder Verlärmung, auf benachbarte Lebensraumstrukturen hervorgerufen werden. Diesbezüglich relevante Strukturen sind in den Randbereichen bzw. unmittelbar angrenzenden Bereichen ebenfalls nicht vorhanden. Zum besonderen Artenschutz siehe Kap. 6.

Insgesamt sind die Auswirkungen und Empfindlichkeiten sehr gering. Wie in Kap. 6 dargestellt, sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auch ohne Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen nicht zu erwarten.

5.2.3 Landschaft

Beschreibung der derzeitigen Situation

Der geplante Ausweisungsbereich liegt innerhalb des geschlossenen Ortsbereichs von Pfreimd. An drei Seiten besteht umgebende Bebauung. Im Süden sind noch landwirtschaftliche Flächen (mit anthropogenen Strukturen, wie Pferdekoppeln, Holzlagerplätze usw.) ausgeprägt.

Insgesamt sind im Vorhabensbereich geringe Landschaftsbildqualitäten kennzeichnend. Das Orts- und Landschaftsbild bereichernde Strukturen gibt es nicht.

Die Einsehbarkeit des Bereichs des geplanten Baugebiets ist vergleichsweise gering. Es bestehen keine besonderen Empfindlichkeiten.

Die Erholungseignung des Gebiets ist praktisch nicht vorhanden, da die Flächen für Erholungssuchende nicht zugänglich sind (fehlende Wegeverbindungen). Intensive Erholungseinrichtungen, ausgewiesene Rad- oder Wanderwege sind im Gebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen

Zwangsläufig wie bei jeder Bebauung wird das Landschafts- bzw. Ortsbild verändert. Die auf der Fläche selbst kennzeichnende landschaftliche Prägung bzw. der unbebaute Zustand geht praktisch vollständig verloren. Die unmittelbare anthropogene Prägung tritt in den Vordergrund. Die im Umfeld vorhandenen Siedlungsstrukturen werden auf die Umgebung ausgedehnt. Aufgrund der geringen bis sehr geringen landschaftsästhetischen Qualitäten sind die Eingriffe in das Landschaftsbild gering. Landschaftsästhetisch besonders relevante Strukturen sind im Gebiet nicht vorhanden. Eine Bebauung des im geschlossenen Ortsbereich liegenden Gebiets ist besonders sinnvoll. Das Gebiet entfaltet im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild keine relevanten Außenwirkungen.

Auswirkungen auf die Erholungseignung und Erholungsnutzung sind ohne relevante Bedeutung.

Insgesamt sind die Auswirkungen gering. Die Bebauung im Innenbereich ist einer weiteren Bebauung im Außenbereich auch aus der Sicht des Landschaftsbildes eindeutig vorzuziehen.

5.2.4 Boden

Beschreibung der derzeitigen Situation

Es sind aus geologischer Sicht geologisch junge Talfüllungen ausgeprägt, die als Braunerden (podsolig) bis Podsol-Braunerden aus kiesführendem Sand bis Sandlehm anzusprechen sind.

Als Bodenart sind überwiegend lehmige Sande ausgebildet. Die landwirtschaftliche Nutzungseignung ist als durchschnittlich bis relativ gut einzustufen.

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

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

Auswirkungen

Projektbedingte Auswirkungen auf den Boden 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, Vorschrift der 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.

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 umfassen lediglich ca. 9.600 m².

Insgesamt ist die Erheblichkeit bezüglich des Schutzguts relativ gering.

5.2.5 Wasser

Beschreibung der derzeitigen Situation

Wie bereits in Kap. 5.1.2 „Hydrologie und Wasserhaushalt“ ausgeführt, entwässert der Geltungsbereich natürlicherweise nach Südwesten zur Naab. Die Abflussverhältnisse sind aber durch die Umgebungsbebauung vollständig verändert.

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

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

Der Bereich der geplanten Bauparzellen liegt außerhalb von Überschwemmungsbereichen und Wasserschutzgebieten (auch außerhalb des HQ extrem). Der südliche Teil ist noch Bestandteil eines sog. wassersensiblen Bereichs. Das Gefährdungspotenzial durch pluviale Überflutungen aufgrund von Starkregenereignissen wird als sehr gering eingeschätzt.

Auswirkungen

Durch die zu erwartende Versiegelung (und Überbauung) wird die Grundwasserneubildung reduziert. Eine Begrenzung ist in relativ erheblichem Umfang möglich, indem zum einen der Anfall an Oberflächenwasser in Grenzen gehalten wird (Brauchwassernutzung in Zisternen, maximale Teilversiegelung befestigter Flächen wie Stellplätze), zum anderen eine gezielte Versickerung der Oberflächenwässer auf privaten Flächen festgesetzt wird.

Bei der Versickerung durch Bauwerber auf den privaten Bauparzellen ist dafür Sorge zu tragen, dass Grundstücksnachbarn nicht beeinträchtigt werden. Die Versickerungsanlagen sind demnach ausreichend zu dimensionieren, entsprechend der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, die durch den Bauwerber eigenständig zu prüfen ist.

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. Entsprechend der Gebietsgröße und der möglichen Bebauung beträgt die maximale versiegelte Fläche ca. 4.000 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. 600 m³ reduzieren. Es wird jedoch eine vollständige Versickerung auf den privaten Parzellen festgesetzt. Damit dürfte die Grundwasserneubildung weitgehend aufrecht erhalten bleiben. Oberflächengewässer werden durch das geplante Baugebiet nicht unmittelbar beeinflusst.

Vorkehrungen gegen wild abfließendes Oberflächenwasser sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

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

Auf möglicherweise auftretendes Schichtenwasser wird hingewiesen.

Um nachteilige Auswirkungen auf die Gebäude (z.B. eindringende Feuchte im Kellergeschoß) von vornherein auszuschließen, werden im Bedarfsfall entsprechende bauliche Maßnahmen empfohlen. Die Erforderlichkeit ist durch den Bauwerber eigenverantwortlich zu prüfen. Die Festsetzungen in Pkt. 10 sind zu beachten.

Insgesamt sind die Betroffenheiten und Erheblichkeiten bezüglich des Wassers vergleichsweise gering.

5.2.6 Klima und Luft

Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Planungsgebiet weist für die Verhältnisse der mittleren 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. Solche Effekte sind im vorliegenden Fall aufgrund der geringen Geländeneigungen kaum von Bedeutung.

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 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 nennenswert hervorgerufen.

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

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Klima und die Luft als vergleichsweise gering einzustufen.

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

5.3.1 Vermeidung und Verringerung

Grundsätzlich sind entsprechend den Anordnungen der Naturschutzgesetze, auch wenn die Eingriffsregelung im Verfahren nach § 13a BauGB nicht zur Anwendung kommt, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Ausweisung des Baugebiets ist im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung insgesamt positiv zu bewerten, da ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit vergleichsweise geringen Qualitäten hinsichtlich der Schutzgüter innerhalb des geschlossenen Ortsbereichs herangezogen werden.

Wesentliche Vermeidungsmaßnahmen sind die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen, die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, und die Regelungen zur Versickerung.

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

5.3.2 Ausgleich

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, so dass auch keine Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen notwendig werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

5.4 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. 1,0 ha Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, im Osten Intensivgrünland), innerhalb des geschlossenen Ortsbereichs.

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.

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 (siehe Tabellen zur Abschichtung).

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

Fledermäuse

Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse sind nicht vorhanden.

Schadigungsverbote 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 überwiegen betroffenen landwirtschaftlichen Flächen nur eine geringe, nicht essentielle Bedeutung für eventuell im unmittelbaren Umfeld lebende Populationen von Fledermausarten haben.

Störungsverbote werden nicht ausgelöst.

Tötungsverbote werden ebenfalls nicht hervorgerufen, da keine Gehölzrodungen erforderlich sind und kollisionsbedingte Tötungen aufgrund der geringen Fahrgeschwindigkeiten nicht zu erwarten sind.

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

Aufgrund der bekannten Verbreitungsgebiete und der Lebensraumsprüche der Anhang IV-Arten dieser Tiergruppen ist auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden. Ein Vorkommen der Zauneidechse ist auszuschließen, da entsprechend geeignete Lebensraumstrukturen nicht vorkommen.

Für die sonstigen Tiergruppen und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie stehen keine geeigneten Lebensräume zur Verfügung. Anhang IV-Arten der Amphibien 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.

Aufgrund der Lage inmitten des Siedlungsbereichs sind Betroffenheiten bodenbrütender Vogelarten als einzige potenziell betroffene Gilde nicht zu erwarten.

Verbotstatbestände sind deshalb auch bei den Europäischen Vogelarten nicht zu erwarten.

5.5 Fazit

Für eine sachgerechte Abwägung ist es auch im Verfahren nach § 13a BauGB erforderlich, die Auswirkungen der Gebietsausweisung auf die Umweltbelange und die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG zu betrachten, um eine sachgerechte Abwägung zu gewährleisten. Aus den obigen Ausführungen geht hervor, dass mit der Realisierung der geplanten Ausweisung unter Berücksichtigung der Umsetzung der Festsetzungen zwar gewisse Auswirkungen auf die relevanten Umweltfaktoren hervorgerufen werden. Es bestehen aber durchwegs geringe Betroffenheiten und Empfindlichkeiten. Die Maßnahmen zum Schallschutz sind konsequent zu beachten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst. Insgesamt halten sich die Auswirkungen innerhalb enger Grenzen. Die Ausweisung des Gebiets am

Standort ist auch aufgrund der insgesamt geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter besonders sinnvoll.

6. Flächenbilanz

- Geltungsbereich:	9.612 m ²
- private Baufläche WA (Parzellenflächen):	8.757 m ²
- Verkehrserschließung Straßen mit Begleitgrün und Stellplätzen:	855 m ²

Aufgestellt: 26.04.2023

Gottfried Blank
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten