

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

---

## „Westlich Nabburger Straße / BA III“



**Stadt Pfreimd**  
Landkreis Schwandorf

**Begründung mit Umweltbericht (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)**  
**Entwurf – 28.06.2017**

**LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

SIEGFRIED LÖSCH DIPL.ING. (FH) LANDSCHAFTSARCHITEKT  
Fuggerstraße 9A D-92224 Amberg Telefon 09621 / 6000-57 Telefax 09621 / 6000-58 email: sl@loesch-landschaft.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
1	Anlass der Planung, Aufgabenstellung und Planungsrecht .....	3
2	Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
3	Erschließung / Ver- und Entsorgung .....	6
4	Vorgaben übergeordneter Planungen .....	7
5	Geräuschemissionen .....	9
<b>B</b>	<b>GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG</b> .....	<b>9</b>
<b>C</b>	<b>KONZEPTION UND ZIELE AUS STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTSPLANERISCHER SICHT</b> .....	<b>10</b>
1	Textliche Festsetzungen .....	10
2	Eingriffsregelung.....	15
3	Textliche Hinweise .....	19
<b>D</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>20</b>
1	Einleitung.....	20
2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	21
3	Baubedingte Auswirkungen des Vorhabens.....	27
4	Wechselwirkungen .....	28
5	Prognose der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung.....	28
6	Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	29
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	31
8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	31

<b>Anlagen:</b>	Übersichtslageplan	M 1: 25000
	Bestandsplan Nutzungen und Vegetation	M 1: 1000
	Bebauungsplan mit Grünordnungsplan	M 1: 1000
	Lageplan Ökokontofläche	M 1: 5000

## **A BEGRÜNDUNG**

### **1 Anlass der Planung, Aufgabenstellung und Planungsrecht**

Der Stadtrat der Stadt Pfreimd hat am 25.11.2015 für das Gebiet „Westlich der Nabburger Straße BA III“ am südöstlichen Stadtrand von Pfreimd die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO sowie die Erweiterung von Gemeinbedarfsflächen (GB) im Bereich des bestehenden Bauhofs beschlossen. Hier soll der Recyclinghof ausgebaut werden. Zur Schaffung des erforderlichen Baurechtes muss daher ein Bebauungsplan erstellt werden. Der Stadt Pfreimd liegen zur Zeit über 25 Anträge und Anfragen für Bauplätze vor. Die Stadt hat bereits im Mai 2008 eine Untersuchung über die vorhandenen freien Bauplätze durchgeführt. Das Ergebnis war folgendes: 141 freie Plätze, welche 112 Eigentümern gehören. Alle 112 Eigentümer wurden von der Stadt angeschrieben. 58 haben geantwortet (entspricht 52%). Davon waren 37 nicht abgabebereit, 7 haben privat verkauft, 6 waren bereit an die Stadt zu verkaufen, 7 konnten keine Entscheidung treffen und nur 3 waren zu einem Informationsgespräch bereit. Um der Abwanderung entgegenzuwirken, sieht sich die Stadt daher gezwungen ein neues Wohngebiet auszuweisen.

Teilflächen des Planungsgebietes sind derzeit im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Versorgungsanlagen (ehemalige Kläranlage) gekennzeichnet. Deshalb wird zeitgleich eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

Gemäß Art. 3 BayNatSchG ist als Bestandteil des Bebauungsplans ein Grünordnungsplan notwendig, worin die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen sind.

Darüber hinaus ist bei der Aufstellung, Änderung oder Auflösung eines Bebauungs- bzw. Flächennutzungsplanes ein Umweltbericht entsprechend § 2a BauGB zu verfassen, in welchem die nach § 2 Abs. 4 BauGB voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und des Umweltberichts wurde das Büro Lösch-Landschaftsarchitektur, Fuggerstr. 9A in 92224 Amberg beauftragt.

### **2 Beschreibung des Planungsgebietes**

Das geplante Wohngebiet befindet sich westlich direkt angrenzend an die bestehenden Bauabschnitte I und II (Wohngebiet) und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Westen wird es vom städtischen Bauhof begrenzt, dessen Gemeinbedarfsflächen erweitert werden und ebenfalls Teil des Bebauungsplanes sind. Das künftige Wohngebiet wird in Richtung Westen durch einen ca. 12,0 m breiten und 70,0 m langen Gehölzstreifen vom Bauhof abgegrenzt. An das gesamte Planungsgebiet schließen sich nördlich sowohl landwirtschaftliche Nutzflächen als auch Wohnbebauung an, im Süden landwirtschaftliche Flächen. Auch im Westen schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, die durch den direkt tangierenden Naabweg unterbrochen sind. Nordwestlich des Geltungsbereichs befinden sich Flächen für die Ver- / Entsorgung (Regenrückhaltebecken der ehemaligen Kläranlage). Das Planungsgebiet schließt im Norden eine asphaltierte Flurstraße ein, die den Naabweg mit der bestehenden Wohnsiedlung im Osten verbindet. Im Süden ist ein teilasphaltierter Flurweg ebenfalls Bestandteil des Planungsgebietes.

**Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:**

Im Norden:	Landwirtschaftliche Nutzflächen / bestehendes Wohngebiet
Im Osten:	bestehendes Wohngebiet
Im Süden:	Wirtschaftsweg / Landwirtschaftliche Nutzflächen
Im Westen:	Erschließungsstraße (Naabweg) / Landwirtschaftliche Nutzflächen / Fläche für Ver- / Entsorgung (Regenrückhaltebecken)

**Das Planungsgebiet enthält folgende Grundstücke:**

Flur-Nummer: 648, 649, 652 (TF), 652/1 (TF), 652/2 (TF), 664, 671, 672, 673, 674, Gemarkung Pfreimd.

**Größe:**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 43.114 m<sup>2</sup>. Davon entfallen ca. 18.200 m<sup>2</sup> auf die Gemeinbedarfsflächen des Bauhofes und die restlichen 24.914 m<sup>2</sup> auf das künftige Wohngebiet. Es sollen rund 720,0 m Erschließungsstraße entstehen. Ca. 780,0 m<sup>2</sup> bestehende Gehölzfläche bleibt erhalten und ca. 1.685 m<sup>2</sup> sollen neu angelegt werden.

**Höhenlage, Topographie:**

Der Änderungsbereich befindet sich in einer Höhenlage von ca. 369,40 bis 370,40 m ü NN. Die weitestgehend ebene Fläche wird diagonal von Nordosten in Richtung Südwesten von einer flachen Senke durchquert. Die Höhendifferenz beträgt hier ca. 1,0 m auf einer Breite von ca. 40,0 m.

**Geologie, Böden:**

Geologisch gehört das Gebiet aufgrund seiner Lage im Naabtal zu den jüngsten im Holozän entstandenen Talböden. Während des Holozäns haben sich die Flüsse und Bäche in die jungpleistozänen Schotter eingetieft. Stellenweise haben sich deutliche Terrassenränder herausgeprägt. Es erfolgten nur geringfügige Aufschotterungen der Täler. Die Ablagerungen des Holozäns in den Haupttälern bestehen aus einer linsigen Wechselfolge von Sand, Kies und untergeordnet auch Schluff. Der tiefere Untergrund besteht aus Granit der variskischen Ära. Bei den Talböden im Planungsgebiet handelt es sich meist um typische Gleye und Nassgleye, selten auch Auenböden. Die Bodenarten wechseln meist auf kleinstem Raum. Neben reinen Sanden finden sich auch Hochflutlehme aus schluffigem Lehm bis lehmigem Schluff über sandig-kiesigen Flussablagerungen. (Geologische Karte mit Erläuterungen, Bl. 6539 Nabburg)

**Klima:**

Pfreimd und somit das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum „Naabgebirge und Naabtal“. Das Klima ist mit einer Jahresmitteltemperatur von 7,5° C und einer mittleren Jahresniederschlagsmenge von 650 – 750 mm mäßig feucht. Lokalklimatisch ist der Talzug der Naab eine bevorzugte Kaltluftbahn, jedoch wirkt sich der umgebende Siedlungsbereich hier teilweise stauend aus. Im Gegenzug sorgt die Frischluftzufuhr für Belüftung in den Siedlungsbereichen.

**Derzeitige Nutzung:**

Der Geltungsbereich des Planungsgebiets wird überwiegend von Ackerflächen und Grünland geprägt. Die künftigen Gemeinbedarfsflächen sind derzeit bereits überwiegend in der Nutzung als städtischer Bauhof und Wertstoffhof sowie des Roten Kreuzes. Die ehemaligen Anlagen der Kläranlage befinden sich teilweise noch im Rückbau. Auf einer Teilfläche wird derzeit noch Klärschlamm angeliefert und getrocknet.

Es gibt keine Verdachtsflächen bezüglich Altlasten.

Im nordöstlichen Teil des Planungsgebiets durchquert eine Drainagesammelleitung von Nordosten Richtung Südwesten. Im Westen durchquert eine Kanalleitung das Areal des Bauhofs sowie den südwestlichsten Teil der künftigen Wohnbebauung von Nordwesten Richtung Südosten.

**Hydrologie und Wasserhaushalt:**

Der Geltungsbereich wird derzeit über ein Drainagensystem von Nordosten in Richtung Südwesten und weiter in die Naab entwässert. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Hochwasserschutzzone.

Der Grundwasserstand ist im Planungsgebiet relativ hoch, so dass bei Kellerbauten eine „Weiße Wanne“ empfohlen wird. (Vgl. Geotechnisches Gutachten)

**Bodendenkmäler:**

Im Süden des geplanten Wohngebiets ist eine Teilfläche als Bodendenkmal gekennzeichnet. Es handelt sich um eine „Endpaläolithische / mesolithische Freilandstation bzw. vorgeschichtliche Siedlung“, (Denkmal-Nr. D-3-6539-0217, Bayerischer Denkmalatlas).

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG.

**Biotope und Schutzgebiete:**

Im Planungsgebiet liegen keine Biotopflächen vor.

Schutzgebiete werden im Planungsgebiet nicht berührt. Es ist von der Schutzzone des Landschaftsschutzgebiets / Naturpark ausgenommen. Für den Geltungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme vorgenommen (vgl. hierzu Plan-Nr. 003/123-15), in deren Ergebnis keine bemerkenswerten Pflanzenarten (Arten oder Pflanzengesellschaften der Roten Listen, landkreisbedeutsame Arten nach ABSP Bayern) festgestellt werden konnten.

**Bauliches Umfeld / Ortsbild:**

Das Planungsgebiet ist nördlich und östlich von bestehender Wohnbebauung und ansonsten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

**Verkehrsrechtliches Anbauverbot:**

Da das künftige Baugebiet lediglich von teils asphaltierten Flurwegen und Erschließungsstraßen flankiert wird, liegen keine Anbauverbote vor.

### **Potentielle Natürliche Vegetation:**

Die potentielle natürliche Vegetation, die im Planungsgebiet unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen vorherrschen würde, wenn sich die Vegetation bis zu ihrem Endzustand (Klimax) ohne weitere menschliche Beeinflussung entwickeln könnte, wäre die Gesellschaft des „Moos-Kiefernwaldes“ und des „Preiselbeer-Eichenwaldes“.

## **3 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

### **3.1 Verkehrserschließung**

Die äußere Verkehrsanbindung des geplanten Baugebiets ist über die Erschließungsstraße „Naabweg“ in Richtung Norden derzeit gewährleistet. Dieser führt westlich entlang des Bauhofs auf die „Bahnhofstraße“. Diese führt im Westen, die Naab querend, nach Untersteinbach und östlich zur Ortsmitte von Pfreimd und zur Autobahn A 93. Die beiden in West-Ost-Richtung verlaufenden Flurweg werden nach ihrem Ausbau die künftige Haupteerschließung des Wohngebiets bilden. Hierbei wird die nördliche Erschließungsstraße als Sackgasse für den Autoverkehr ausgebildet. Die südliche Erschließung bindet im Südosten als ausgebauter Feldweg an die Georg-Ludwig-Straße an und im weiteren Verlauf über die Grünfelder Straße an die Kreisstraße SAD 54 (Nabburger Straße). Die Nabburger Straße führt in Richtung Norden zur Ortsmitte und zur Autobahn A 93 und in Richtung Süden über Perschen nach Nabburg.

Eine innere Erschließung des künftigen Wohngebiets ist mit zwei Stichstraßen mit Wendehammer geplant, die jedoch mit einer Fahrbahn geringerer Breite verbunden werden.

### **3.2 Wasserversorgung**

Das Wohngebiet wird an die bestehende Wasserversorgung der Stadt Pfreimd angeschlossen. Das Wasserdargebot und die Druckverhältnisse erlauben einen problemlosen Anschluss des geplanten Baugebiets an die vorhandene Wasserversorgungsanlage.

### **3.3 Abwasser**

Niederschlagswässer sollen weitestgehend auf dem Baugrundstück zur Wiederverwendung gesammelt oder versickert werden. Hierbei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die entsprechenden technischen Regeln (TRENGW) zu beachten.

Schmutzwasser kann an das bestehende Kanalsystem der Stadt Pfreimd angeschlossen werden. Hierfür wird ein bestehender Sammelkanal verlegt.

### **3.4 Energieversorgung**

Die Stromversorgung des Baugebietes wird durch die Bayernwerk AG sichergestellt.

Sollte durch ein vorgezogenes Bauvorhaben, das vor Abschluss der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden soll, die Bereitstellung eines provisorischen Stromanschlusses notwendig werden, so sind die dadurch entstehenden Mehrkosten durch den Verursacher (Bauherrn) zu tragen.

### **3.5 Müllentsorgung**

Für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Schwandorf zuständig. Es gelten die landkreisspezifischen Regelungen zur Müllentsorgung.

## **4 Vorgaben übergeordneter Planungen**

### **4.1 Ziele und Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Bayern**

Das Stadtgebiet Pfreimd ist Teil der Region 6 „Oberpfalz Nord“ und zählt zur Gebietskategorie „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ sowie „Allgemeiner Ländlicher Raum“. Daraus resultierend ist u. a. folgendes Ziel bestimmend:

„2.2.5 Der ländliche Raum soll entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...], er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann [...].“

In Hinblick auf die Ausweisung von Bauflächen sind folgende Grundsätze und Ziele des LEP zu beachten:

„3.1 Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

„3.3 Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

In Hinblick auf die Ausweisung der Gemeinbedarfsflächen sind außerdem folgende Aussage des LEP zu beachten (2 – Raumstruktur und 6 – Energieversorgung):

„2.2.4 Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge.[...]“

## 4.2 Ziele und Vorgaben des Regionalplans Region Oberpfalz-Nord

Der Regionalplan (RP) der Region „Oberpfalz Nord“ weist für den Bereich des geplanten Bauungsgebiets derzeit noch ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (H3 Naab) aus. Der aktuelle Verlauf der Überschwemmungslinie, liegt entsprechend der Angaben des Wasserwirtschaftsamtes jedoch außerhalb der künftigen Bauflächen (s. Bestandsplan / Bebauungsplan M 1:1000). Weiterhin zählt das Planungsgebiet zu den im Regionalplan ausgewiesenen „für Erholungszwecke besonders geeigneten Gebieten“ (s. Begründungskarte 6). Pfreimd als „Kleinzentrum“ liegt an einer „Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung“ zwischen Schwandorf und Weiden.

Das Planungsgebiet liegt in einem „Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Weiterhin ist der Bereich als „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ (32 Naabgebirge) gekennzeichnet.

Die Fläche ist im südwestlichen Teil als Bereich mit „geringer Belastbarkeit“ (I) und im nordöstlichen Teil als Bereich mit „Belastung durch städtisch-industrielle Nutzung“ eingestuft. Eine parzellenscharfe Betrachtung aktueller Bestandspläne in größerem Maßstab zeigt jedoch auch hier, dass es sich um Flächen handelt, die bereits von Siedlungsstruktur umgeben sind.

In Hinblick auf die Ausweisung von Bauflächen sind unter anderen folgende Aussagen des Regionalplans zu beachten (II – Siedlungswesen):

„1.1 Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.“

„1.3 [...] im Umland des Mittelzentrums Schwandorf soll auf die Ordnung der Siedlungsentwicklung hingewirkt werden. Die Siedlungstätigkeit soll möglichst auf Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen oder an leistungsfähigen Verkehrswegen gelenkt werden.“

„1.5 Dem Entstehen ungegliederter bandartiger Siedlungsstrukturen soll insbesondere im Verlauf des Naab- und Vilstals entgegengewirkt werden [...]“

All diese Ziele sind in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die beplante Fläche ist bereits durch die umgebenden Siedlungsstrukturen sowie den städtischen Bauhof beeinflusst, eine Ausweisung von Bauflächen an dieser Stelle ist somit logisch und sinnvoll. Durch die Anbindung des neuen Wohngebiets an den bestehenden Siedlungskörper im Norden und Osten ist dem Ziel der Vermeidung einer Zersiedlung der Landschaft bzw. einer bandartigen Siedlungsstruktur daher Rechnung getragen. Das charakteristische Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen und durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Die Stadt Pfreimd verfolgt ihrerseits ebenfalls das Ziel, Bauflächen nutzbar zu machen, die aufgrund ihrer Voraussetzungen (Lage, Vorbelastungen) für die geplante Nutzungsart besonders geeignet und die geringst möglichen negativen Auswirkungen auf die Umweltfaktoren nach sich ziehen. Sie wird damit auch ihrer Verpflichtung gemäß § 1 BauGB gerecht, durch vorausschauende Planung ihre nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sie trägt dazu bei, Schäden am Orts- und Landschaftsbild abzuwenden.



## 5 Geräuschemissionen

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, das die zu erwartenden Belastungen für das künftige Baugebiet ermittelt und bewertet. Untersucht wurden Emissionen aus Straßen- und Schienenverkehr sowie Gewerbelärm im Bereich des Bau- und Recyclinghofes. Entsprechend der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gelten für das geplante WA folgende Orientierungswerte: tags 55 dB (A) und nachts 45 (für Verkehrsgläusche) bzw. 40 dB (A) (für Gewerbelärm).

Dem im Anhang beigefügten Gutachten ist zu entnehmen, dass die geforderten Grenzwerte tagsüber vollständig eingehalten werden können bzw. unterschritten werden. Zur Nachtzeit wird der Grenzwert aufgrund des Schienenverkehrs jedoch zeitweise um bis zu 8 dB überschritten. Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70 bzw. 60 dB (A) wird ganztägig deutlich unterschritten. (Vgl. Anlage 6 „Lärmpegelbereiche“ Schalltechnisches Gutachten)

Daraus resultierend werden passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die den textlichen Festsetzungen und Hinweisen zu entnehmen sind.

Bei Bauvorhaben sollten generell bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. (Vgl. Schallschutztechnische Untersuchungen IBAS Ingenieurgesellschaft mbH).

## B GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG

Der Grünordnungsplan setzt als Ergänzung zum Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 14-16, 20, 22, 25 sowie § 178 die Nutzung der Grünflächen, ihre Behandlung und verbindliche Anpflanzung in privaten und öffentlichen Bereichen fest. Gemäß Art. 3 und 6 BayNatSchG und nach § 1a BauGB werden die notwendigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung und zum Ausgleich / Ersatz der zu erwartenden Eingriffe festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet sich lediglich ein größeres Feldgehölz das in seiner Gesamtheit erhalten werden soll. Es bildet eine natürliche Abgrenzung zwischen den beiden geplanten Nutzungsbereichen Gemeinbedarf (Bauhof / Recyclinghof) und Allgemeinem Wohngebiet. Als Minimierungsmaßnahme ist hier eine Ergänzungspflanzung angedacht.

Es sind weitere Minimierungsmaßnahmen im künftigen Wohngebiet vorgesehen: pro Bauparcelle ist ein standortgerechter, einheimischer Hausbaum zu pflanzen. Für Wege und befestigte Flächen sollen wasserdurchlässige Beläge verwendet werden. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und Einfriedungen zu hinterpflanzen. Weiterhin sind straßenbegleitende Baumpflanzungen und eine Ortsrandeingrünung im Süden vorgesehen.

Die erforderlichen Flächen für Ausgleich und Ersatz werden von der Ökokontofläche der Stadt Pfreimd (Graslwöhr) abgebucht (s. Anlage).

## **C KONZEPTION UND ZIELE AUS STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTSPLANERISCHER SICHT**

### **1 Textliche Festsetzungen**

#### **1.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nummern 648, 649, 650 (Teilfläche), 652 (Teilfläche), 652/1 (Teilfläche), 652/2 (Teilfläche), 664, 671, 672, 673, 674 der Gemarkung Pfreimd.

#### **1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Bauland wird im östlichen Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der westliche Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

##### **1.2.1 Allgemeines Wohngebiet**

###### **WA Allgemeines Wohngebiet**

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl: 0,35

GFZ max. zulässige Geschossflächenzahl: 0,70

II Zahl der Vollgeschosse 2: E + D bzw. E + 1

o offene Bauweise

Je Parzelle dürfen max. zwei abgeschlossene Hauptwohneinheiten geschaffen werden.

##### **1.2.1.1 Baukörper und Dachformen**

Alle Wandhöhen werden ab OK der angrenzenden Erschließungsstraße gemessen. Dacheinschnitte sind generell unzulässig. Solaranlagen sind zulässig gemäß bayerischer Bauordnung.

Die folgenden Bautypen sind auf jeder Parzelle wahlweise zulässig:

###### **Hauptgebäude Typ I**

Dachform: Satteldach

Wandhöhe: max. 4,50 m

Dachneigung: 36° bis 48°

Dachaufbauten und Zwerchgiebel:

nur bei Satteldächern zulässig:

- mit max. Breite von 4,00 m

- Gesamtlänge aller Gauben max. 1/3 der Gebäudelänge

Dachdeckung: Ziegel oder Betonstein

### **Hauptgebäude Typ II**

Dachform:	Zeltdach
Wandhöhe:	max. 6,50 m
Dachneigung:	15° bis 33°
Dachdeckung:	Ziegel oder Betonstein

### **Hauptgebäude Typ III**

Dachform:	Pulldach
Wandhöhe:	max. 5,20 m
Dachneigung:	15° bis 33°
Dachdeckung:	Ziegel oder Betonstein

### **Hauptgebäude Typ IV**

Dachform:	Flachdach
Wandhöhe:	max. 6,50 m
Dachdeckung:	Dachbegrünung vorgeschrieben

#### **1.2.1.2 Garagen**

Garagen sind ausschließlich an der Grundstücksgrenze zulässig. Der Stauraum vor den Garagen beträgt mindestens 3,0 m Tiefe und ist freizuhalten.

Giebelbreite:	max. 6,0 m
Wandhöhe:	max. 3,0 m
Dachbegrünung:	auf Pulldach auch zulässig

#### **1.2.1.3 Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenze zu errichten.

#### **1.2.1.4 Stellplätze und Grundstückszufahrten**

Je Hauptwohneinheit sind auf dem Grundstück zwei KFZ-Stellplätze nachzuweisen. Diese und die Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

### **1.2.1.5 Einfriedungen**

Zäune aus Stahl oder Maschendraht sind nur zulässig, wenn sie mit Laubgehölzen hinterpflanzt werden. Eine max. Zaunhöhe von 1,20 m, einschließlich Sockel, darf nicht überschritten werden. Garagenvorplätze dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

Im Sichtfeld von Einmündungen und Kreuzungen darf eine max. Zaunhöhe von 1,00 m nicht überschritten werden.

### **1.2.1.6 Oberflächenwasser**

Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu sammeln, wiederzuverwenden und wenn möglich zu versickern. Zur genauen Bestimmung und Dimensionierung der Versickerungsanlagen sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen.

### **1.2.1.7 Grundwasser**

Durch Baumaßnahmen darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken und nur gut durchlässige Befestigungen zu verwenden.

### **1.2.1.8 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung an der straßenseitigen Einfriedung oder an Außenwänden, beschränkt auf das Erdgeschoss, mit einer Ansichtsfläche von maximal 0,25 m<sup>2</sup> zulässig. Leuchtreklamen sind unzulässig.

### **1.2.1.9 Abgrabungen und Auffüllungen**

Abgrabungen und Auffüllungen sind gegenüber der dem Niveau der Oberkante der Erschließungsstraße mit maximal 1,0 m Höhendifferenz zulässig. Bei Auffüllungen ist unbelasteter, durchlässiger Boden zu verwenden von  $1 \times 10^{-6} \text{ m/s} \leq k \leq 1 \times 10^{-3} \text{ m/s}$ .

### **1.2.1.10 Schallschutzmaßnahmen**

Bei der Eingabeplanung ist für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm zu führen.

## 1.2.2 Flächen für den Gemeinbedarf

### GB Flächen für den Gemeinbedarf

- GRZ max. zulässige Grundflächenzahl: 0,8  
GFZ max. zulässige Geschossflächenzahl: 1,6  
II Zahl der Vollgeschosse 2: E + D bzw. E + 1  
o/g offene oder geschlossene Bauweise

### 1.2.2.1 Baukörper und Dachformen

Alle Wandhöhen werden ab OK der angrenzenden Erschließungsstraße gemessen. Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind unzulässig. Solaranlagen sind zulässig gemäß bayerischer Bauordnung.

- Gebäudehöhen: max. 10,0 m  
Dachformen: Satteldach, Pultdach, Flachdach  
Dachdeckung: bei Flachdach Dachbegrünung vorgeschrieben

### 1.2.2.2 Einfriedungen

Zäune aus Stahl oder Maschendraht sind nur zulässig, wenn sie mit Laubgehölzen hinterpflanzt werden. Eine max. Zaunhöhe von 2,0 m, einschließlich Sockel, darf nicht überschritten werden.

### 1.2.2.3 Oberflächenwasser

Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu sammeln, wiederzuverwenden oder zu versickern. Zur genauen Bestimmung und Dimensionierung der Versickerungsanlagen sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen.

### 1.2.2.4 Grundwasser

Durch Baumaßnahmen und betriebliche Abläufe darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken und nur gut durchlässige Befestigungen zu verwenden. Ausgenommen sind Bereiche in denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, hier ist eine Flächenversiegelung zwingend vorzusehen.

### 1.2.2.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung an der straßenseitigen Einfriedung oder an Außenwänden, beschränkt auf das Erdgeschoss, mit einer Ansichtsfläche von max. 0,25 m<sup>2</sup> zulässig. Leuchtreklamen sind unzulässig.

### **1.2.2.6 Abgrabungen und Auffüllungen**

Abgrabungen und Auffüllungen sind gegenüber der Geländeoberkante der Erschließungsstraße mit max. 1,0 m Höhendifferenz zulässig. Bei Auffüllungen ist unbelasteter, durchlässiger Boden zu verwenden von  $1 \times 10^{-6} \text{ m/s} \leq k \leq 1 \times 10^{-3} \text{ m/s}$ .

### **1.2.2.7 Schallschutz**

Bei der Eingabeplanung ist für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm zu führen.

## **1.3 Grünordnung zum Bebauungsplan**

### **1.3.1 Allgemein**

Im Bereich von Sichtdreiecken sind die Pflanzungen so zu pflegen, dass durch Bäume und Sträucher keine Sichthindernisse entstehen.

Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen, ausgefallene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

### **1.3.2 Schutz des Oberbodens**

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### **1.3.3 Leitungsschutzabstände**

Bei der Pflanzung von Gehölzen ist der jeweilige Regelabstand zu den unterschiedlichen Leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist zu geplanten Gehölzen der jeweilige Regelabstand einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

### **1.3.4 Grenzabstände bei Pflanzungen**

Die in Art. 47 ff. AGBGB (Bayerisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichem Gesetzbuch) vom 20. Sept. 1982 (BayRS 400-1-J) festgelegten Grenzabstände sind zu beachten.

### **1.3.5 Öffentliches Grün**

Entlang des südlichen Baugebietsrandes (zur freien Landschaft) ist ein öffentlicher Grünstreifen von ca. 4,0 m Breite mit einer Baumreihe aus Obstgehölzen (altbewährte, regional typische Obstsorten) als Ortsrandeingrünung anzulegen (Stammumfang 18/20).

Als Straßenbegleitgrün sind in im Plan gekennzeichneten Flächen hochstämmige Bäume standortheimischer Arten zu pflanzen (Stammumfang 18/20).

Ergänzende Heckenpflanzungen, m Anschluss an ein bestehendes Gehölz, sind ebenfalls aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern auszuführen. Geeignete Arten siehe Hinweise zur Grünordnung.

### **1.3.6 Privates Grün**

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pro Parzelle ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung (heimische Arten / Obstgehölze) zu pflanzen.

Einfriedungen sind zu hinterpflanzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Bezug der Gebäude durchzuführen.

## **2 Eingriffsregelung**

### **2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

Die Planung sieht eine Neuausweisung eines Wohngebiets sowie die Erweiterung von Gemeinbedarfsflächen am südwestlichen Ortsrand mit Überbauung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen vor. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung ist durch den hohen Bedarf an Bauflächen und die nötige Umstrukturierung der Bauhofflächen (Neubau Recyclinghof) nicht möglich. Allerdings sind im Grundsatz folgende städtebauliche Aspekte der Vermeidung bzw. Minimierung der durch den B-Plan zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zuzuordnen:

- Direkter Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet bzw. an das Bauhofgelände
- Minimierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Maß und Berücksichtigung von versickerungsfähigen Belägen (für Stellplätze sowie entlang der Erschließungsstraßen, Multifunktionsstreifen)
- Niederschlagswasser soll gleich auf dem Grundstück versickert werden (Dachflächen, Stellplätze)
- Ausreichende Eingrünung des Wohngebiets mit Bäumen und ergänzenden Gehölzpflanzungen (Bereich bestehendes Feldgehölz) zur besseren Einbindung in das Ortsbild; Dachbegrünung auf Flachdächern vorgeschrieben.
- Ausreichende Durchgrünung des Wohngebiets mit Bäumen entlang öffentlicher Straßen, an Gemeinschaftsflächen sowie auf Privatflächen.

Aufgeschlüsselt nach den einzelnen Schutzgütern dienen folgende bauliche und grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild:

### **Schutzgut Flora und Fauna**

- Pflanzgebote für die öffentlichen Grünflächen sowie für die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen (u. a. Mindestbepflanzung der Baugrundstücke, Hinterpflanzung der Zäune) zur Schaffung neuen Lebensraumes für viele Tier- und Pflanzenarten
- Anlage von Dachbegrünungen, insbesondere als Lebensraum für verschiedenste Insektengruppen (z. B. Käfer, Schmetterlinge)
- Festsetzung von Ausführungsfristen, um eine zeitnahe Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen zu gewährleisten und um möglichst früh positive Effekte auf das Schutzgut zu erreichen

### **Schutzgut Boden:**

- Reduzierung des Versiegelungsgrades soweit möglich durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge zur Befestigung von Zufahrten, Parkplätzen und Wegen

### **Schutzgut Wasser:**

- Gewährleistung der Versickerungsfähigkeit der Freiflächen durch weitest mögliche Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Materialien zur Befestigung von Zufahrten, Parkplätzen und Wegen
- Pufferung des Oberflächenabflusses durch Gründächer soweit möglich

### **Schutzgut Klima/Luft:**

- Verbesserung des Lokalklimas durch die Anlage von Gehölzpflanzungen (Förderung der Verdunstung, vermindertes Aufheizen von Außenflächen)
- Verbesserung der Lufthygiene durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern als Sauerstoffproduzenten und CO<sub>2</sub>-Verbrauchern
- Einhaltung der Grenzwerte der Leitlinie WHO (1987) und der Leitwerte für geruchsintensive Luftverunreinigungen (WHO 1987) sowie der TA Lärm und TA Luft

### **Schutzgut Landschaftsbild:**

- An die bestehende Siedlungsstruktur angepasste Gebäudehöhen, um den Eingriff in das Landschaftsbild möglichst gering zu halten
- Landschaftliche Einbindung des Wohngebietes durch Eingrünung im Süden und durchgrünte Bebauung

## **2.2 Ermittlung des verbleibenden Kompensationsbedarfs**

Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, auf denen keine Neuversiegelung bzw. Überbauung zu erwarten ist, bleiben bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs in den Gemeinbedarfsflächen unberücksichtigt. Dies sind im Einzelnen:

- Heckenstruktur / Feldgehölz östlich der Gemeinbedarfsflächen
- Flächen und Einzelgehölze außerhalb der Baugrenzen



Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets wird die gesamte Fläche zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs herangezogen. Der Kompensationsbedarf für den verbliebenen, unvermeidbaren Eingriff (ca. 1,5 ha) wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003) nach folgenden vier Schritten ermittelt:

**Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft**

mit Einstufung des Ausgangszustandes nach seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Gebiete geringer, mittlerer oder hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild; Kategorie I-III)

**Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung in Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild**

mit Einstufung des Planungszustandes nach der Eingriffsschwere (Gebiete mit niedrigem bis mittlerem und Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad; Typ A und B)

**Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

mit Ableitung der Beeinträchtigungsintensität aus den Schritten 1 und 2 (Felder A I bis B III)

**Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB**

Hiernach errechnet sich der erforderliche Kompensationsumfang aus der Wertigkeit der betroffenen Bereiche für Naturhaushalt und Landschaftsbild und aus der vorgesehenen Eingriffsschwere unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen. In einem abschließenden Schritt werden die geeigneten Flächen und Maßnahmen für den erforderlichen Ausgleich ausgewählt.

Schritt 1:

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme erfolgt eine zusammenschauende und schutzgutübergreifende Bewertung des Ausgangszustandes. Gemäß dem Leitfaden des BAYSTMLU (2003) werden dabei gleich bedeutsame Flächen zusammengefasst und als Gebiete geringer bis hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I bis III) eingestuft.

Der Untersuchungsraum wurde in zwei Teilflächen untergliedert, die jedoch beide in Kategorie I (geringe Bedeutung) eingestuft werden, da sie sich aus Ackerflächen und intensiv genutztem Grünland bzw. bereits intensiv genutzter Teilflächen des Bauhofs zusammensetzen:

Teilfläche 1 - Gemeinbedarfsfläche (5.711 m<sup>2</sup>)

Teilfläche 2 – Allgemeines Wohngebiet (24.535 m<sup>2</sup>)

Schritt 2:

Nach dem Leitfaden kann die Eingriffsschwere der Planung anhand des vorgesehenen Versiegelungsgrades abgeleitet werden, da insbesondere durch die Verbauung von Flächen nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren gehen. Die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur

und Landschaft ist überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung – dargestellt als Grundflächenzahl (GRZ) – zu entwickeln (BAYSTMLU 2003).

Im vorliegenden Fall ist für die Gemeinbedarfsflächen (GB) eine GRZ von 0,8 vorgesehen, was eine Einstufung in den Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ rechtfertigt. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wiederum eine GRZ von 0,35 und somit eine Einstufung in den Typ B „niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“.

### Schritt 3:

Hier erfolgt die Überlagerung der aufgrund ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung in Kategorie I eingestuften Gebiete (Schritt 1) mit den nach ihrer Eingriffsschwere in verschiedene Typen eingestuften Gebieten (Schritt 2).

Im untersuchten Eingriffsraum ergibt sich damit für Teilfläche 1 durch Überlagerung der Kategorie I (Schritt 1) und des Typs A (Schritt 2) das Feld 'A I', für Teilfläche II durch Überlagerung der Kategorie I und des Typs B das Feld 'B I'.

Diesen Feldern wird im Leitfaden des BAYSTMLU (2003) jeweils eine Spanne von Kompensationsfaktoren zugeordnet, die wiederum für die Errechnung des Ausgleichsflächenbedarfs entscheidend sind. Die Spanne für das Feld A I bewegt sich dabei zwischen 0,3 und 0,6, die Spanne für das Feld B I zwischen 0,2 und 0,5.

Für die Gemeinbedarfsflächen im Umfeld des bestehenden Bauhofs mit bestehendem hohem Versiegelungsgrad, wurde innerhalb der Kategorie I der niedrigere Kompensationsfaktor gewählt. Im Gegenzug wurde für das künftige Baugebiet der Höchstwert herangezogen, da eine Komplettüberbauung einschließlich neuer Erschließungsstraße auf der derzeit freien Fläche angestrebt wird.

Es ergibt sich daraus für das Untersuchungsgebiet:

Teilfläche 1 (5.711 m<sup>2</sup>) x Kompensationsfaktor (0,3) = Ausgleichsflächenbedarf (1.714 m<sup>2</sup>)

Teilfläche 2 (24.535 m<sup>2</sup>) x Kompensationsfaktor (0,5) = Ausgleichsflächenbedarf (12.268 m<sup>2</sup>)

→ **Ausgleichsflächenbedarf gesamt:** 1.714 m<sup>2</sup> + 12.268 m<sup>2</sup> = **13.982 m<sup>2</sup> (≈ 1,40 ha)**

Hierauf aufbauend erfolgt mit der Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der abschließende Schritt 4 innerhalb der Eingriffsregelung.

## **2.3 Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die erforderliche Kompensation erfolgt durch die Abbuchung des erforderlichen Flächenbedarfs vom Ökokonto der Stadt Pfreimd. Die Ökokontofläche ‚Graslwöhr‘ liegt im Norden des Stadtgebiets zwischen der Naab und der Wernberger Straße (St 2657). Die Fläche wird mit einem Anrechnungsfaktor von 1,4 angesetzt. Daraus resultierend wird folgender Flächenanteil abgebucht:

→ **Flächenbedarf Ökokonto gesamt:** 1,40 ha : Faktor 1,4 = **1,0 ha** (s. Plan im Anhang)

Mit o. g. Kompensationsfläche (1,0 ha) wird der in Kap. 2.3 ermittelte Kompensationsbedarf von 1,40 ha erfüllt. Die zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild können damit als ausreichend kompensiert gewertet werden.

### 3 Textliche Hinweise

#### 3.1 Wassergefährdende Stoffe

Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten. Auf die erforderliche Anzeige nach Art. 37 BayWG wird hingewiesen.

#### 3.2 Bodendenkmäler

Gem. Art. 8 DSchG besteht die Verpflichtung, bei Auffindung von Bodendenkmälern diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und die Besitzer der Grundstücke sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

#### 3.3 Keller

Bei Kellerbau wird empfohlen eine ‚Weiße Wanne‘ zu errichten. Bei Entwässerung auf Niveau der Kellersohle ist grundsätzlich eine Hebepumpe vorzusehen. Bei Entwässerungen, die an das öffentliche Netz angeschlossen werden, sind Rückstauklappen vorzusehen.

#### 3.4 Hinweise zur Grünordnung

Bei Gehölzpflanzungen sollten Nadelgehölze im Verhältnis von 1:3 zu Laubgehölzen gepflanzt werden. In öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubarten zu verwenden. Für Obstbaumpflanzungen sind grundsätzlich alte Sorten zu bevorzugen. Hier erteilt der Gartenfachberater beim Landratsamt nähere Auskünfte über geeignete Sorten.

#### 3.5 Schallschutz

Entsprechend der Ergebnisse des schallschutztechnischen Fachgutachtens sind insbesondere an den dem Schienenverkehr zugewandten Fassaden (Westseite) Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Es wird empfohlen Grundrissorientierungen so zu treffen, dass hier keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 angeordnet werden.

## **D UMWELTBERICHT**

Nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

### **1 Einleitung**

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes**

Der Stadtrat der Stadt Pfreimd hat am 25.11.2015 für das Gebiet ‚Westlich der Nabburger Straße BA III‘ im Anschluss an bestehende Wohnbebauung und den städtischen Bauhof die Ausweisung eines weiteren Wohngebiets und von Flächen für den Gemeinbedarf beschlossen. Zugleich wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

Der insgesamt 4,3 ha große Geltungsbereich befindet sich im direkten Anschluss an das bestehende Wohngebiet ‚Westlich der Nabburger Straße BA I und II‘. Die Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen erfolgt im direkten Umfeld des bestehenden Bauhofs. Hierbei orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets an den benachbarten Bauflächen mit einer max. Wandhöhe von 6,50 m, je nach Bautyp, und max. 2 Vollgeschossen.

Die Bebauung wird über eine Baugrenze geregelt, die nicht überbauten Flächen werden im Bereich der Wohnbebauung überwiegend gärtnerisch angelegt. Zur Einbindung in die Landschaft und als Minimierungsmaßnahme wird im Süden ein ca. 4,0 m breiter Grünstreifen mit Obstgehölzen festgesetzt. Eine Durchgrünung des Gebiets ist auf den privaten Flächen durch die Pflanzung eines Hausbaums vorgeschrieben. Die sonstige Durchgrünung des Baugebiets wird über entsprechende Festsetzungen gewährleistet. Die erfolgten Eingriffe werden über das Ökokonto der Stadt Pfreimd ausgeglichen.

Für eine weitergehende Ausführung zu den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sei auf den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan verwiesen.

#### **1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen**

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Abfall- und Wassergesetzgebung sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz zu berücksichtigen. Gleichzeitig ist immissionsschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen.

In Bezug auf Fachpläne liegen folgende bedeutende Aussagen für den Geltungsbereich vor:

### Landesentwicklungsprogramm Bayern

- Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft und einer ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsstruktur
- Möglichst Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten

### Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) (BAYSTMLU 1997)

In Bezug auf die Wasser führenden Talräume wie insbesondere der Naab, fordert das ABSP die Sicherung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, den Schutz vor sowie den Abbau von Belastungen. „Eingriffe in das Naabtal, die zu einer weiteren Beeinträchtigung seiner Funktion als zentraler Ausbreitungsachse führen, sollen vermieden werden.“ Dazu zählt u. a. die Überbauung der Hochwasserräume. In stark flurbereinigten Ackerbaugebieten, wie sie im Planungsgebiet zu finden sind, „soll auf eine Strukturanreicherung durch Neuschaffungsmaßnahmen und Vernetzung der Restbestände naturnaher Flächen hingewirkt werden.“

### Gesetzlich geschützte Bereiche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Schutzgebiete nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht. Ebenso sind keine amtlich kartierten Biotope im Geltungsbereich vorhanden, auch liegen keine Einträge im Artenschutzkataster (ASK) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (BayLfU) bzw. Hinweise auf das Vorkommen geschützter oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten vor. Auf eine Vorabschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) kann aus diesem Grund verzichtet werden. Eine Betroffenheit relevanter Arten durch das Projekt ist mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen.

## **1.3 Berücksichtigung der Umweltziele und -belange**

Durch die Anbindung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets an ein bestehendes Wohngebiet wird den Zielen des Landesentwicklungsprogramms im Hinblick auf eine Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft Rechnung getragen.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des geplanten Baugebiets derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Um jedoch dem Entwicklungsgebot des B-Planes aus dem Flächennutzungsplan Rechnung zu tragen, ist eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan im Parallelverfahren notwendig. Ein entsprechender Beschluss wurde am 25.11.2015 vom Stadtrat gefasst.

## **2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Im Folgenden werden die zu untersuchenden Schutzgüter in ihrem derzeitigen Zustand beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

## 2.1 Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)

Mit der Inanspruchnahme von Flächen für die Wohnbebauung und den Gemeinbedarf können Beeinträchtigungen von Menschen durch Emissionen (Schall und Gerüche) sowie durch den Verlust von Potenzialen für die Erholungs- und Freizeitfunktion einhergehen.

### **Bestand:**

#### Lärm- und Schadstoffemissionen

Das Baugebiet schließt östlich und nördlich an bestehende Siedlungseinheiten an. Die bestehenden und die im Verfahren zu erweiternden Gemeinbedarfsflächen sind Standort des städtischen Bauhofs mit Recyclinghof und Klärschlamm-trocknung. Im weiter gefassten Umgriff befinden sich östlich des geplanten Baugebiets die Kreisstraße SAD 54 (Nabburger Straße) und die Bundesautobahn BAB 93. Im Westen, in ca. 350 m Entfernung, verläuft die Bahnlinie. Hierdurch ist im B-Plan-Gebiet und den umliegenden Flächen bereits ein gewisser verkehrs- und anlagenbedingter Lärm- und Schadstoffpegel vorhanden.

Durch das fehlen sonstiger intensiv emittierender Quellen, hält sich das Belastungsbild jedoch im für ein Allgemeines Wohngebiet üblichen Rahmen. Bei der Eingabeplanung ist für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm zu führen. (Vgl. Schalltechnisches Gutachten)

#### Erholung

Durch die relativ intensiven Nutzungen und die vorgenannten Lärm- und Schadstoffemissionen findet im Gebiet keine nennenswerte Erholungsnutzung statt.

### **Auswirkungen des geplanten Vorhabens:**

Mit der geplanten wohnbaulichen Nutzung ist insgesamt von einem sehr geringen Anstieg der Emissionen (Lärm und Luftschadstoffe) im Gebiet auszugehen. Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen bleibt die ursprüngliche Nutzung als Bauhof erhalten und somit ist ebenfalls von einem nur geringen Anstieg auszugehen. In Bezug auf Luftschadstoffe sind aber bei Einhalten öffentlich-rechtlicher Vorschriften (TA Luft, TA Lärm, Verordnungen und Regelwerke für nicht-genehmigungspflichtige Anlagen) keine Umweltauswirkungen bzw. keine Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit zu erwarten.

Das Gebiet wird auch in Zukunft für eine (Nah-) Erholungsnutzung wenig geeignet sein. Grundsätzlich wird aber durch die Anlage von Gehölzstrukturen innerhalb des Baugebiets und einer Obstbaumreihe am Südrand eine landschaftlich reizvollere Kulisse als vorher geschaffen, was aber unerheblich für die Erholungsnutzung sein wird.

Insgesamt ist von einer **geringen negativen** Erheblichkeit auszugehen.

## 2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

### **Bestand:**

Das Baugebiet wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt. Die Flächen sind weitgehend naturfern und bieten nur wenigen Arten Lebensraum. Lediglich zwischen bestehendem Bauhofgelände und künftiger Wohnbebauung findet sich eine größere

erhaltenswerte Heckenstruktur. Einzelgehölze im Umfeld des Bauhofs sind von geringerer Bedeutung.

Die intensiv genutzten Flächen sind naturfern und bieten nur wenigen Arten Lebensraum. Die biologische und strukturelle Vielfalt sowie auch die Artenvielfalt im geplanten Wohngebiet ist daher als gering einzustufen. Ein Vorkommen besonders schützenswerter Arten ist durch die umgebende intensive Nutzung auszuschließen. Es ist vom Vorkommen von Allerweltsarten (Pflanzen; Vögel, Säuger und Insekten) auszugehen. Ausgewiesene Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

#### **Auswirkungen des geplanten Vorhabens:**

Bei der Ausweisung der neuen Baurechtsflächen für das Allgemeine Wohngebiet sowie für die Sondergebietsflächen findet keine Überbauung höherwertiger Vegetationsstrukturen statt. Auf den Acker- und Intensivgrünlandflächen sind keine Vorkommen schützenswerter Tier- und Pflanzenarten bekannt bzw. zu erwarten. Die im Geltungsbereich gelegenen Gehölzstrukturen sind durch ihre abgrenzende Lage zu bereits bebauten Bereichen nicht direkt von der Neubebauung betroffen. Um eine Inanspruchnahme zu vermeiden, werden die Gehölzbestände mit einem Erhaltungsgebot im Bebauungsplan belegt.

Ein Verlust (potenziellen) Lebensraumes für Pflanzen und Tiere in Folge von Neuversiegelung ist durch die insgesamt geringe Lebensraumeignung der agrarisch genutzten Flächen und durch das Vorhandensein ausreichender Ausweichflächen grundsätzlich als gering anzusehen. Durch die vorgesehene Durchgrünung des Baugebietes werden Eingriffe in die Lebensraumeignung des Gebietes minimiert. Zudem wurden auf der Ökokontofläche im Stadtgebiet bereits neue und hinsichtlich ihrer Lebensraumeignung wertvolle Vegetationsstrukturen geschaffen, welche die Überbauung im Planungsgebiet ausreichend kompensieren.

Betriebsbedingt ist mit einer geringen Zunahme stofflicher (z.B. Luftschadstoffe) bzw. nicht-stofflicher Emissionen (z.B. Lärm) zu rechnen, was bei Einhalten der rechtlichen Vorgaben sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen mit einer in der Folge insgesamt geringen Tierbesiedelung auch im Untersuchungsgebiet als untergeordnet zu werten ist.

Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut kann als **gering** bewertet werden.

### **2.3 Schutzgut Boden**

#### **Bestand:**

Die Böden im Untersuchungsgebiet werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es bestehen Vorbelastungen durch die regelmäßige Bodenbearbeitung. Das Vorhandensein seltener Böden oder Böden mit besonderer Lebensraumfunktion kann ausgeschlossen werden. Der Bayerische Denkmaltlas stellt im Süden des Geltungsbereichs auf einer Teilfläche von ca. 2.520 m<sup>2</sup> eine ‚endpaläolithische / mesolithische Freilandstation, vorgeschichtliche Siedlung‘ dar (Denkmal-Nr.: D-3-6539-0217) s. Pkt. 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

### **Auswirkungen des geplanten Vorhabens:**

Besonders Flächenversiegelung, nachgeordnet auch Abtrag, Umlagerung und Verdichtung, stellen Beeinträchtigungen des Bodens dar, die bis zum vollständigen Verlust seiner Funktionen (Filter-, Lebensraum- und Nutzungsfunktion) führen können.

Im Zuge des Vorhabens werden durch die Anlage von Straßen, Gebäuden und Zufahrten im künftigen Allgemeinen Wohngebiet vormals unversiegelte Flächen dauerhaft versiegelt. Der Großteil dieser Flächen ist durch die landwirtschaftliche Nutzung in Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Bodens bereits vorbelastet. Im Bereich der bestehenden und künftigen Gemeinbedarfsflächen (Bauhof) ist der zu erwartende Versiegelungsgrad (GRZ = 0,8) zwar höher, jedoch ist die Vorbelastung auch entsprechend höher. Größere Bereiche sind voll- oder teilversiegelt und werden als Lagerflächen und Fahrwege genutzt. Die neue Nutzung bringt aber in beiden Nutzungsbereichen einen i. d. R. vollständigen Funktionsverlust des Bodens mit sich. Durch die vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen (Reduktion des Versiegelungsgrades, Festsetzung einer GRZ von 0,35 im Wohngebiet, Erhalt nutzbaren Oberbodens) werden die Auswirkungen allerdings weitest möglich reduziert.

Die textlichen Festsetzungen schreiben vor Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Von einer **geringen negativen** Erheblichkeit ist auszugehen.

## **2.4 Schutzgut Wasser**

### **Bestand:**

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Gebiet befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

Im Geltungsbereich herrschen nur geringe Grundwasserflurabstände vor. Die kiesigen Böden sind gut versickerungsfähig. In Bezug auf die Wasserqualität ist durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung ein Eintrag von Nährstoffen, Düngemitteln und Pestiziden ins Grundwasser nicht ganz auszuschließen.

### **Auswirkungen des geplanten Vorhabens:**

In Bezug auf die Grundwassersituation ist durch die vorgesehene Flächenversiegelung eine Verstärkung und Beschleunigung des Oberflächenabflusses zu erwarten. Ebenso wird das Rückhaltevermögen des belebten Bodens vermindert, was insgesamt zu einer verringerten Grundwasserneubildungsrate führen wird. Über Vermeidungsmaßnahmen (v. a. Anlage von Dachbegrünungen, Verwendung durchlässiger Beläge) können diese Auswirkungen entschärft werden: Neben der Ermöglichung einer zumindest teilweisen Versickerung und damit auch Grundwasserneubildung wird die anfallende Abflussmenge insgesamt verringert sowie der Spitzenabfluss mengenmäßig reduziert und zeitlich verzögert.

Für den begrenzten Bereich des Planungsraumes entfällt in Zukunft der betriebsbedingte landwirtschaftliche Stoffeintrag ins Grundwasser, welcher aber durch die weiterhin agrarische Nutzung in der engeren und weiteren Umgebung keine erkennbare Entlastung für die Grundwasserqualität bringen dürfte. Die bereits bestehenden Nutzungen im Bereich des Bauhofs bleiben erhalten (Recyclinghof) und bilden eine potenzielle Gefahr für Schadstoffeinträge,



welche aber in Folge des hohen Versiegelungsgrades und bei Einhalten der rechtlich gebotenen Vorschriften als gering einzustufen ist. Vom Kellerbau im künftigen Wohngebiet wird abgeraten, oder empfohlen eine ‚Weiße Wanne‘ vorzusehen. Somit ist auch das Grundwasser vor Stoffeinträgen aus den Gebäuden geschützt.

Die Ausweisungen der neuen Baurechtsflächen haben keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Durch die großflächige Versickerung auf den nicht überbauten Flächen wird dem Naturhaushalt das Wasser direkt zugeführt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind von **geringer** Erheblichkeit.

## 2.5 Schutzgut Luft/Klima

### Bestand:

#### (Lokal-)Klima

Pfreimd und somit das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum „Naabgebirge und Naabtal“. Großklimatisch herrscht im Baugebiet ein humides, mäßig raues Mittelgebirgsklima, das sowohl von ozeanischen (v. a. häufige niederschlagsbringende West- und Nordwestwinde) als auch von kontinentalen Einflüssen (v. a. Spätfröste, rauer winterlicher Ostwind) geprägt ist. Niederschlagsmengen von 650 - 750 mm sind typisch.

Lokalklimatisch liegen für das Gebiet keine spezifischen Klimadaten vor. Der Geltungsbereich ist jedoch eine kleine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Lokalklimatisch ist der Talzug der Naab eine bevorzugte Kaltluftbahn, jedoch wirkt sich der umgebende Siedlungsbereich hier teilweise stauend aus. Im Gegenzug sorgt die Frischluftzufuhr für Belüftung in den Siedlungsbereichen.

#### Lufthygiene

Da das Planungsgebiet nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu Hauptverkehrsstraßen liegt, ist nur von einer geringen Vorbelastung hinsichtlich Luftschadstoffen auszugehen.

### Auswirkungen des geplanten Vorhabens:

Durch das Vorhaben ist insgesamt mit einer Verschlechterung der kleinklimatischen Verhältnisse (z.B. Veränderung der Strahlungs-, Temperatur- und Feuchtesituation) zu rechnen: Auf Grund der Neuversiegelung wird es zu größeren Wärmeabstrahlungen mit höherer Flächenaufheizung am Tage und geringerer Abkühlung in der Nacht kommen. Ferner werden sich durch die Errichtung von Baukörpern die horizontalen und vertikalen Luftaustauschprozesse in Folge der abnehmenden Winddurchgängigkeit gegenüber der offenen landwirtschaftlichen Flur ändern. Durch die Kleinräumigkeit der Neubebauung und der Angliederung an die bestehende Wohnbebauung bzw. den städtischen Bauhof in Verbindung mit den vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (u. a. Pflanzgebote für nicht überbaubare Flächen, Beschränkung Versiegelungsgrad) werden diese Auswirkungen jedoch in ihrer Wirksamkeit stark reduziert.

In Bezug auf die Lufthygiene (u. a. Schadstoffe) ist nur von einer geringen Zunahme des Anliegerverkehrs und damit auch der Schadstoffbelastung der Luft auszugehen. Bei Einhaltung der rechtlich-öffentlichen Vorschriften (TA Luft, geltende Verordnungen und Regelwerke) sind erhebliche Umweltauswirkungen aber nicht zu befürchten.

Insgesamt ist von einer **mittleren** Erheblichkeit auszugehen.

## 2.6 Schutzgut Landschaftsbild

### Bestand:

Das Baugebiet schließt im Südwesten an bestehendes Wohngebiet an. Es schließt die Lücke zwischen Wohnbebauung und Bauhof. Südlich grenzt es an landwirtschaftliche Nutzflächen. Das nahezu ebenflächige Gelände ist kaum einsehbar und hat wenig Fernwirkung. Ca. 150 m westlich des Geltungsbereich verläuft die Naab. Innerhalb des Planungsgebiets ist ein Gehölzstreifen mit Bäumen prägend und schirmt die geplanten baulichen Nutzungen gegenseitig ab.

### Auswirkungen des geplanten Vorhabens:

Durch das geplante Vorhaben sind keine Verluste wertvoller bzw. eigentümlicher Bestandteile der Landschaft zu erwarten.

Durch den vorgesehenen Lückenschluss zwischen Bebauung und bestehendem Bauhof wird sich das landschaftliche Erscheinungsbild im südwestlichen Umfeld von Pfreimd nur unwesentlich ändern. Der Siedlungskörper von Pfreimd wird durch die geplante Bebauung optisch kaum vergrößert, die Bebauung hat keinen Einfluss auf die Einsehbarkeit des Geländes. Die Baukörper werden an das charakteristische Ortsbild angepasst.

Die Verbindliche Durchgrünung der Bauflächen führt zu einer Aufwertung des Ortsbildes im neu bebauten Bereich.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild können als **geringe** Erheblichkeit beurteilt werden.

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Bestand:

Im Süden des Planungsgebiets ist eine Teilfläche als Bodendenkmal gekennzeichnet. Sonstige Kultur- Sachgüter (Baudenkmäler) sind nicht bekannt.

Bei dem Bodendenkmal handelt es sich um eine „Endpaläolithische / mesolithische Freilandstation bzw. vorgeschichtliche Siedlung“, (Denkmal-Nr. D-3-6539-0217, Bayerischer Denkmalatlas).

**Auswirkungen des geplanten Vorhabens:**

Da es sich um ein Bodendenkmal handelt, das an der Erdoberfläche nicht oder nur durch spezielle Luftbildanalysen erkennbar ist, sind durch die geplante Bebauung kaum Auswirkungen zu erwarten. Kulturgüter die im Boden verbleiben, sind in ihrer Zugänglichkeit künftig jedoch stark eingeschränkt. Durch eine frühzeitige Kontaktaufnahme (Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht) mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und Einhaltung entsprechender Auflagen, können schützenswerte Denkmalbestandteile rechtzeitig dokumentiert und gesichert werden.

Insgesamt ist von einer **geringen negativen** Erheblichkeit auszugehen.

**3 Baubedingte Auswirkungen des Vorhabens**

Neben den vorgenannten Auswirkungen des Vorhabens, welche als anlage- oder betriebsbedingt einzustufen sind, sind auch die baubedingten Einflüsse auf die Umwelt zu beachten. Durch die Erschließung und Neubebauung des Baugebietes werden verschiedene Hoch- und Tiefbauarbeiten, Transport- und Versorgungsarbeiten notwendig, welche – i. d. R. zwar zeitlich begrenzte, aber großräumiger wirksame – Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter haben:

**Schutzgut Mensch**

Beeinträchtigung durch Lärm, Stäube und Abgase während des Baubetriebes

**Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Schädigung oder Zerstörung von Vegetationsbeständen durch Bau(stellen) bedingte Flächeninanspruchnahme

Störung und ggf. Vertreibung empfindlicher Tiere durch Baulärm und Erschütterungen in angrenzenden Gebieten

**Schutzgut Boden**

Bodenverdichtung durch Befahren mit Baufahrzeugen und Nutzung von Freiflächen für die Baustelleneinrichtung (Lager, Abstellen von Baumaschinen, Ablagerung von Bauabfällen)

Gefahr der Bodenkontamination durch Einträge z.B. von Kraft- und Schmierstoffen, Lösungsmitteln, Säuren, Farben, Zement

**Schutzgut Wasser**

Gefahr der Grundwasserkontamination durch mögliche Unfälle, Leckagen und unsachgemäßen Umgang mit gefährlichen Stoffen

**Schutzgut Klima/Luft**

Lärm-, Abgas- und Staubimmissionen durch den Baubetrieb

**Schutzgut Landschaftsbild**

Beeinträchtigung durch Inanspruchnahme von Flächen für Baumaschinen und Baustelleneinrichtungsflächen

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Gefahr von Material- und Substanzschäden im näheren Umgriff der neu zu überbauenden Flächen. Letzteres kann aufgrund der räumlichen Distanz zu bestehenden Gebäuden jedoch praktisch ausgeschlossen werden, ist allerdings für die während der Bauarbeiten aufgefundenen Bodendenkmäler relevant.

Um die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, werden verschiedene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durchgeführt. (Vgl. Kap. 6.1)

Insgesamt sind die baubedingten Auswirkungen **von geringer negativer** Erheblichkeit.

#### **4 Wechselwirkungen**

Im Rahmen der Umweltprüfung sind über die für die einzelnen Schutzgüter zu erwartenden Auswirkungen hinaus auch die möglichen Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße gegenseitig, so dass Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut indirekt auch Effekte auf ein anderes Schutzgut nach sich ziehen können. Im Untersuchungsgebiet sind dabei folgende Auswirkungen auf bestehende Wechselwirkungen zu erwarten:

- Die anlagebedingte Erhöhung des Versiegelungsgrades im Baugebiet beeinflusst die Sickerfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktion des Bodens und damit auch die Grundwasserneubildung sowie die Qualität des Boden- und Grundwassers; durch die Versiegelung sind ferner Auswirkungen auf das Lokalklima und – durch den Verlust von (potenziellem) Lebensraum – auf Pflanzen und Tiere zu erwarten.
- Bei (positiven oder negativen) Eingriffen in das Landschafts- und Siedlungsbild sind Wechselwirkungen mit den Schutzgütern menschliche Erholung sowie Pflanzen und Tiere vorhanden.

Durch die genannten Wechselwirkungen ergeben sich jedoch **keine** zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, welche gesondert aufgeführt werden müssten.

#### **5 Prognose der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bliebe die aktuelle Nutzung der Flächen als landwirtschaftliche Flächen erhalten, auch im Bereich des Bauhofs (Gemeinbedarfsfläche) ergäben sich keine Veränderungen.

Es hat sich gezeigt, dass bei Durchführung der Neubebauung keine erhebliche Verschlechterung der Umweltsituation eintritt. Eine in Folge der Neubebauung durchgeführte Durchgrünung (Begrünung Privatflächen, Erweiterung Heckenstruktur, Straßenbegleitgrün und Ortsrandeingußung) mit ihren positiven Effekten auf das Ortsbild und die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen würde unterbleiben.

## **6 Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### **6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft sowie auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und Sachgüter möglichst gering zu halten, werden umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der projektspezifischen Eingriffe durchgeführt. Im Grundsatz sind folgende städtebauliche Aspekte der Vermeidung bzw. Minimierung der durch den B-Plan zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zuzuordnen:

- Anbindung der Bauflächen an bestehende Siedlungsstrukturen mit Wohnbebauung, Lückenschluss zwischen Siedlungs- und Gemeinbedarfsflächen.
- Bebauung von durch Lärmimmissionen bereits vorbelastete Flächen (Lärm, Schadstoffe, Landschaftsbild, Lebensraumstruktur).

Darüber hinaus sind bezogen auf die einzelnen Schutzgüter folgende Punkte als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen anzusehen:

#### **Schutzgut Mensch**

- Einhaltung aller Grenzwerte im Hinblick auf Luftschadstoffe und Lärm
- Einhaltung aller Sicherheitsbestimmungen
- Sparsamer Umgang mit Wasser, Energie und Material (Regenwassernutzung, baubiologische Optimierung)
- Abfallvermeidung und Wertstofftrennung (internes und externes Recycling)

#### **Schutzgut Flora und Fauna**

- Pflanzgebote und Pflegehinweise für die öffentlichen Grünflächen sowie für die nicht-überbauten privaten Grundstücksflächen (u. a. Mindestbepflanzung der Baugrundstücke und Stellplätze, Hinterpflanzung der Zäune, Pflanzung standortgerechter Gehölze mit Angabe von Gehölzlisten) zur Schaffung neuen Lebensraumes für viele Tier- und Pflanzenarten
- Schutz der zu erhaltenden Vegetationsbestände vor baubedingten Einwirkungen, Erhaltungsgebote für vorhandene Gehölz- und Heckenstrukturen
- Anlage von Dachbegrünungen auf Flachdächern, insbesondere als Lebensraum für verschiedenste Insektengruppen (z. B. Käfer, Schmetterlinge)
- Festsetzung von Ausführungsfristen, um eine zeitnahe Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen zu gewährleisten und um möglichst früh positive Effekte auf das Schutzgut zu erreichen

#### **Schutzgut Boden:**

- Reduzierung des Versiegelungsgrades soweit möglich durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge zur Befestigung von Zufahrten, Parkplätzen und Wegen
- Beschränkung bei Auffüll- und Abgrabungshöhen

**Schutzgut Wasser:**

- Gewährleistung der Versickerungsfähigkeit der Freiflächen durch weitest mögliche Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Materialien bei Auffüllungen und zur Befestigung von Zufahrten, Parkplätzen und Wegen
- Versickerung von Niederschlagswasser auf nicht versiegelten Flächen
- Pufferung des Oberflächenabflusses bei Gründächern

**Schutzgut Klima/Luft:**

- Verbesserung des Lokalklimas durch die Anlage von Baumpflanzungen (Förderung der Verdunstung, vermindertes Aufheizen von Außenflächen)
- Verbesserung der Lufthygiene durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern als Sauerstoffproduzenten und CO<sub>2</sub>-Verbrauchern
- Einhaltung der Grenzwerte der Leitlinie WHO (1987) und der Leitwerte für geruchsintensive Luftverunreinigungen (WHO 1987) sowie der TA Lärm und TA Luft (Prüfung durch Untere Immissionsschutzbehörde bei den Einzelgenehmigungen)

**Schutzgut Landschaftsbild:**

- Anpassung der maximal zulässigen Gebäudehöhe an vorhandene Siedlungsstrukturen
- Landschaftliche Einbindung des Allgemeinen Wohngebiets durch Begrünungsmaßnahmen
- Durchgrünung des Gebiets auf privaten Flächen
- Weitestgehender Erhalt bestehender Gehölzstrukturen

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter:**

- Vermeidung von Beschädigungen in Folge des Baubetriebes (insbesondere im direkten Umfeld bestehender Bebauung und des Bodendenkmals)

**6.2 Ermittlung Kompensationsbedarf und Maßnahmen zum Ausgleich**

Der Kompensationsbedarf für den verbliebenen, unvermeidbaren Eingriff (ca. 3,0 ha) wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003) ermittelt.

Für den Untersuchungsraum ist hierbei zunächst eine Aufspaltung in zwei Teilflächen notwendig:

Teilfläche 1 (5.711 m<sup>2</sup>), hier handelt es sich um bestehende und geplante Gemeinbedarfsflächen, wird in **Kategorie I** eingestuft.

Teilfläche 2 (24.535 m<sup>2</sup>), die überwiegend aus Acker und Intensivgrünland besteht, wird ebenfalls in **Kategorie I** eingestuft.

Durch die vorgesehene GRZ von 0,8 für die Gemeinbedarfsflächen (GB) ist eine Einstufung in den **Typ A** „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ für Teilfläche 1 gerechtfertigt. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wiederum wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Somit erfolgt für Teilfläche 2 eine Einstufung in den Typ B „niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad“

Die Überlagerung der **Kategorie I** mit dem **Typ A** führt zu **Feld A I**, für welches bezüglich des Kompensationsfaktors eine Spanne von 0,3 – 0,6 vorgesehen ist, die Überlagerung der **Kategorie I** mit dem **Typ B** führt zu **Feld B I**, für welches bezüglich des Kompensationsfaktors eine Spanne von 0,2 und 0,5 vorgesehen ist.

Für die Gemeinbedarfsflächen im Umfeld des bestehenden Bauhofs mit bestehendem hohem Versiegelungsgrad, wurde innerhalb der Kategorie I der niedrigere Kompensationsfaktor gewählt. Im Gegenzug wurde für das künftige Baugebiet der Höchstwert herangezogen, da eine Komplettüberbauung einschließlich neuer Erschließungsstraße auf der derzeit freien Fläche angestrebt wird. Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 0,17 ha + 1,23 ha = **1,40 ha**.

Die erforderliche Kompensation erfolgt durch die Abbuchung des Flächenbedarfs vom Ökokonto der Stadt Pfreimd. Die Ökokontofläche ‚Graslwöhr‘ liegt im Norden des Stadtgebiets zwischen der Naab und der Wernberger Straße (St 2657). Die Fläche wird mit einem Anrechnungsfaktor von 1,4 angesetzt. Daraus resultierend wird folgender Flächenanteil abgebucht:

→ **Flächenbedarf Ökokonto gesamt:** 1,40 ha : Faktor 1,4 = **1,0 ha**

Dem ermittelten Bedarf von **1,40 ha** stehen damit **1,0 ha** Kompensationsflächen gegenüber, womit der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt ausreichend ausgeglichen ist.

## **7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Für die im Bebauungsplan dargestellten Festsetzungen sind baurechtliche Genehmigungen erforderlich. Hierbei werden die einzelnen Fachbehörden eingeschaltet und prüfen, ob die fachgesetzlichen Normen jeweils eingehalten werden (Wasserrecht, Altlasten, Lärm, Luft, Baurecht, Naturschutzrecht). Erhebliche Auswirkungen, die eine Verschlechterung gegenüber dem jetzigen Zustand ergeben, sind nicht zu erwarten.

Eine Überwachung bzgl. der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich, da hier eine Abbuchung von der Ökokontofläche ‚Graslwöhr‘ der Stadt Pfreimd erfolgt.

Auf die einschlägigen Vorschriften im Rahmen des Denkmalschutzes beim Auffinden bisher unentdeckter Objekte mit archäologischer oder denkmalpflegerischer Relevanz wird hingewiesen.

## **8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Pfreimd stellt einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet sowie Gemeinbedarfsflächen auf, um der Nachfrage nach Bauplätzen im Stadtgebiet gerecht zu werden und um die Weiterentwicklung des städtischen Bauhofs (Ausbau Recyclinghof) zu gewährleisten. Mit der vorgesehenen Bebauung kann ein Lückenschluss zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und Bauhofgelände erreicht werden. Der

Flächennutzungsplan sieht in dem unbebauten Bereich bisher lediglich Flächen für die Landwirtschaft vor. Es ist deshalb neben der B-Plan-Aufstellung gleichzeitig eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren notwendig, um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu entsprechen.

Das ca. 4,3 ha große Plangebiet schließt an ein bestehendes Wohngebiet (Nabburger Straße BA I und II) in Pfreimd an. Gegenwärtig wird der Geltungsbereich vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die Prüfung der schutzgutbezogenen Auswirkungen ergab, dass neben geringen bis mittleren negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild auch positive Effekte durch das Vorhaben zu erwarten sind. So sind durch Eingrünungsmaßnahmen fördernde Einflüsse auf das Landschaftsbild des Gebietes und das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten oder zumindest nicht auszuschließen. Bei Durchführung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können die o. g. negativen Auswirkungen jedoch weitest möglich reduziert werden. Auch für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten sofern die vorgeschriebenen Melde- und Sicherungsvorgaben eingehalten werden.

Die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen führen zu einem Kompensationsbedarf von 1,40 ha, welcher über das Ökoflächenkonto (Wertigkeitsfaktor 1,4) der Stadt Pfreimd gedeckt wird. Die Kompensationsflächen betragen insgesamt 1,0 ha.

Aufgestellt: Amberg, 28.06.2017  
LÖSCH-Landschaftsarchitektur