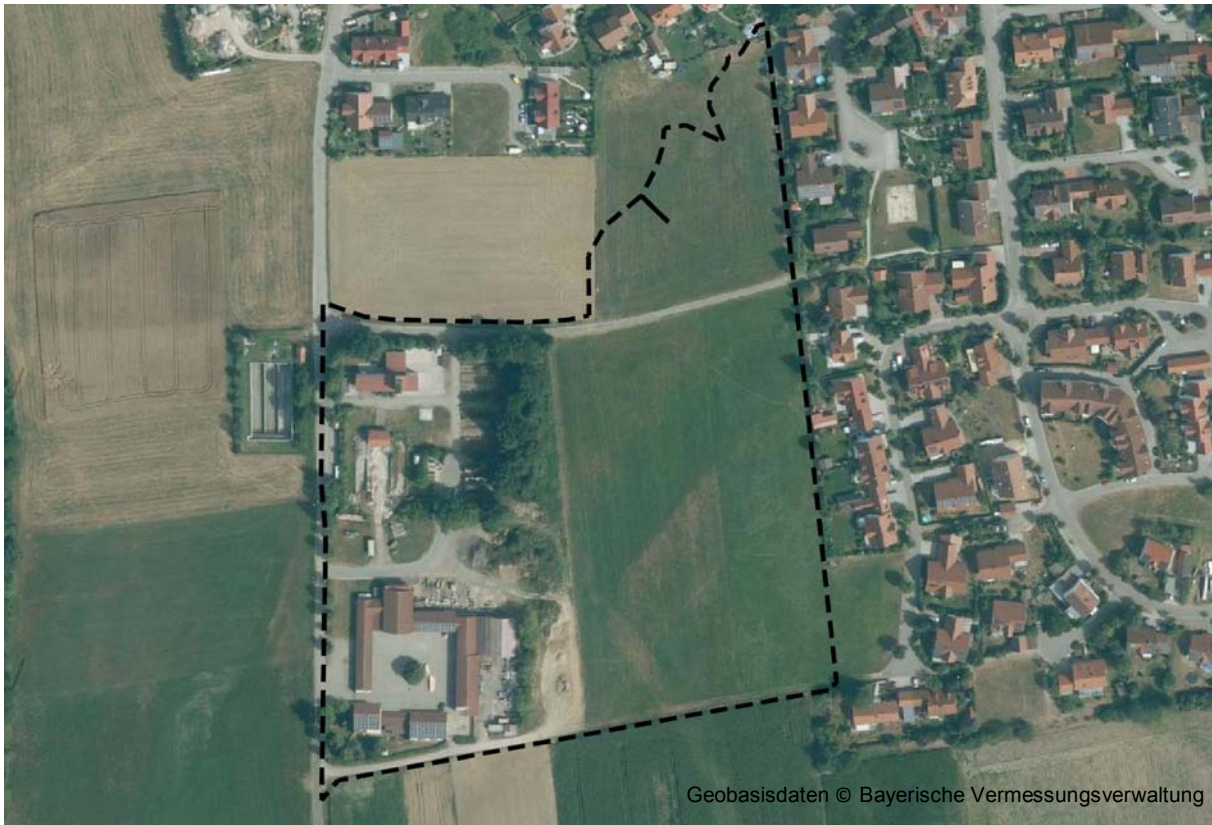


# 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan der Stadt Pfreimd (Bereich ‚Westlich der Nabburger Str. / BAIII‘)

Änderung Flächen für die Landwirtschaft und Gemeinbedarf in Allgemeines Wohngebiet sowie Flächen für Ver- und Entsorgung in Flächen für den Gemeinbedarf



**Stadt Pfreimd**  
Landkreis Amberg-Weizsach

**Begründung (gemäß § 5 Abs. 5 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](mailto:sl@loesch-landschaft.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Darstellung im Flächennutzungsplan .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Begründung.....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>5</b>
4.1	Einleitung .....	5
4.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	6
4.3	Baubedingte Auswirkungen des Vorhabens.....	11
4.4	Wechselwirkungen .....	12
4.5	Prognose der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung .....	12
4.6	Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	12
4.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	15
4.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	16

**Anlagen:** FNP-Änderung „WA und GB Westlich der Nabburger Straße / BA III“ –  
Entwurf M 1:5000  
Übersichtslageplan M 1:25000

## 1 Anlass und Erfordernis der Planung

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 wird im Parallelverfahren 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.

Dem Vorhaben steht in Teilflächen die Darstellung im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan entgegen. Eine Änderung mit der Darstellung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) und der Flächen für den Gemeinbedarf (GB) ist daher erforderlich.

## 2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Pfreimd vom 28.05.2002 ist der Änderungsbereich des künftigen Wohngebiets als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der Änderungsbereich für den Gemeinbedarf ist als Fläche für Versorgungsanlagen (Kläranlage / Abwasser) dargestellt mit einem Flächenumfang von 6.900 m<sup>2</sup>. Der Flächenanteil für das Allgemeine Wohngebiet umfasst 27.785 m<sup>2</sup>. Der gesamte Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 34.685 m<sup>2</sup> und der Geltungsbereich des künftigen Baugebiets eine Fläche von 45.993 m<sup>2</sup> und wird im Nordosten von der amtlich festgelegten Hochwasserlinie begrenzt. Das Gebiet befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Pfreimd. Im Norden grenzt der Änderungsbereich der Gemeinbedarfsfläche, getrennt durch einen Weg, an bereits vorhandene Flächen für den Gemeinbedarf, im Westen schließt sich eine Erschließungsstraße (Naabweg), Flächen für die Landwirtschaft sowie Flächen für Versorgungsanlagen an. Im Süden wird der gesamte Änderungsbereich von Flächen für die Landwirtschaft begrenzt, die ebenfalls von einem Wirtschaftsweg unterbrochen sind. Das künftige Wohngebiet grenzt im Osten an bereits bestehendes Wohngebiet und im Norden weiterhin an Landwirtschaftliche Nutzflächen.

## 3 Begründung

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm (vom 01.09.2013)

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. [...]“

„6.1 Die Energieversorgung soll durch den Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur weiterhin sichergestellt werden. Insbesondere Anlagen der Energieerzeugung und –umwandlung. [...]“

### 3.2 Regionalplan

Der Regionalplan (RP) der Region „Oberpfalz Nord“ weist für den Bereich des geplanten Bebauungsgebiets 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. Weiterhin zählt das Planungsgebiet zu den im Regionalplan ausgewiesenen „für Erholungszwecke besonders geeigneten Gebieten“ (s. Begründungskarte 6). Pfreimd als „Kleinzentrum“ liegt an einer „Entwicklung Achse 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 geplante 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.

## **4 Umweltbericht**

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

### **4.1 Einleitung**

Im Rahmen des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans 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.

#### **4.1.1 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. Dies widerspricht der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan. Ein Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplan-Änderung unterscheiden. Das Allgemeine Wohngebiet wird in der Flächennutzungsplan-Änderung entlang der amtlich festgesetzten Hochwasserlinie erweitert.

Der insgesamt 4,6 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.

#### **4.1.2 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 Biotop 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.

## **4.1.3 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.

## **4.2 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.

### **4.2.1 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 Schadstoffimmissionen 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.

**4.2.2 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.

### 4.2.3 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 Denkmalatlas 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.



#### 4.2.4 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.

#### 4.2.5 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 Niederschlag bringende 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.

#### 4.2.6 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.

#### 4.2.7 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.

Gem. Art. 8 DSchG besteht die Verpflichtung, bei Auffindung von Bodendenkmälern dies 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.

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

**4.3 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.

#### 4.4 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.

#### 4.5 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 Ortsrandeingrünung) mit ihren positiven Effekten auf das Ortsbild und die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen würde unterbleiben.

#### 4.6 Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

##### 4.6.1 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 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)

### **4.6.2 Ermittlung Kompensationsbedarf und Maßnahmen zum Ausgleich**

Der Kompensationsbedarf für den verbliebenen, unvermeidbaren Eingriff bezogen auf den Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplanes im Parallelverfahren (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.

#### **4.7 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 ‚Graswöhr‘ der Stadt Pfreimd erfolgt.

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

## 4.8 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. 4,65 ha große Plangebiet schließt an ein bestehendes Wohngebiet (Nabburger Straße BA I und II) in Pfreimd an und wird im Nordosten von der amtlich festgesetzten Hochwasserlinie begrenzt. 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 auf Basis des aktuellen Bebauungsplanes im Parallelverfahren, 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