
Stadt Parsberg

9. Änderung Flächennutzungsplan



Begründung zum Entwurf vom

03.05.2022



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

Alina Odörfer, B.Sc. Stadt- und Raumplanung (FH)

Lisa Berner, B.Eng. Landschaftsplanerin

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Stadt Parsberg
9. Änderung Flächennutzungsplan

Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	2
4. PLANUNGSZIELE	3
5. ART DER BAULICHEN NUTZUNG, BEGRÜNDUNG DER STANDORTWAHL	3
6. ERSCHLIEßUNG	3
7. IMMISSIONSSCHUTZ	4
8. BRANDSCHUTZ	5
9. DENKMALSCHUTZ	5
10. NATUR UND LANDSCHAFT	6

Stadt Parsberg
9. Änderung Flächennutzungsplan

B	UMWELTBERICHT	7
1.	EINLEITUNG	7
1.1	Anlass und Aufgabe	7
1.2	Inhalt und Ziele des Plans	7
1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	7
2.	VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	7
2.1	Untersuchungsraum	7
2.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	7
2.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	9
3.	PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	9
4.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	9
4.1	Mensch	9
4.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	11
4.3	Boden	12
4.4	Wasser	12
4.5	Klima/Luft	13
4.6	Landschaft	13
4.7	Kultur- und Sachgüter	14
4.8	Fläche	14
4.9	Wechselwirkungen	14
4.10	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	15
5.	SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	15
6.	ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	15
7.	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	16
8.	PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	17
9.	MONITORING	17
10.	ZUSAMMENFASSUNG	17

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Die Stadt Parsberg ist im Regionalplan der Region Regensburg zusammen mit Lupburg als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie hatte in den letzten Jahren einen stetigen Bevölkerungszuwachs.

Es ist sinnvoll, dass zentrale Orte als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu einer Konzentration und Verdichtung der Bebauung beitragen.

Weiterhin ist im Regionalplan Regensburg für die Stadt Parsberg die Stärkung als Standort für qualifizierte Arbeitsplätze, insbesondere im tertiären Sektor, ein wichtiges Ziel.

Zur Umsetzung dieses Ziels ist die Ausweisung des Baugebiets erforderlich. In der Stadt Parsberg besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauland. Diese Nachfrage wird sich in den nächsten Jahren noch verstärken.

Die Stadt Parsberg hat mit dem Aufbau einer Flächenmanagementdatenbank begonnen und die bestehenden Baulücken im Stadtgebiet systematisch erfasst. Als Ergebnis wurde in der Flächenmanagement-Datenbank eine Schätzung des Wohnbaulandbedarfes erarbeitet die bei einer Größenordnung von 36,7 ha liegt. Diesem Bedarf steht ein Innenentwicklungspotenzial von 10,1 ha gegenüber. Die Verfügbarkeit dieser Innenentwicklungspotenziale hat die Verwaltung geprüft und die Verkaufsbereitschaft zahlreicher Baulücken und freier Bauflächen abgefragt, immer mit dem gleichen Ergebnis: Fast alle Grundeigentümer sind nicht verkaufsbereit, die Flächen werden zurückgehalten, sei es für Nachgeborene, sei es aus Spekulationsgründen. Der Gesetzgeber gibt den Kommunen keine Mittel in die Hand, baureifes Land zu mobilisieren. Auch der Versuch durch fiskalische Anreize (Grundsteuer C) dieses Bauland zu mobilisieren und damit wirksam zur Minderung des Flächenverbrauchs beizutragen, wurde politisch nicht umgesetzt.

Aus den genannten Gründen ist die Ausweisung des Baugebiets Hackenhofen IV erforderlich. Neben der Bereitstellung von Wohnbauland sollen auch Bauflächen für nicht wesentlich störendes Gewerbe geschaffen werden.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hackenhofen der Stadt Parsberg östlich der bestehenden Wohnsiedlung und südlich des Gewerbegebietes. Es umfasst die Flurnummer 798 Gemarkung Hackenhofen und hat eine Fläche von ca. 3,3 ha.

Der Geltungsbereich ist überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und liegt südlich der Degerndorfer Straße und westlich der Staatsstraße 2234. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist mit der nahen Autobahnzufahrt optimal.

Naturräumliche Gegebenheiten

Die Baufläche ist leicht nach Süden geneigt, der südliche, überwiegend als Ausgleichsfläche festgesetzte Teil ist relativ steil geneigt. Der Untergrund besteht aus den Gesteinen des Malm (Riffdolomit), der vor allem im nördlichen Teil leicht durch Ablehme überdeckt ist. Der Untergrund ist vermutlich gut versickerungsfähig.

Der nördliche, als Baufläche vorgesehene Teil ist ausschließlich ackerbaulich genutzt, der südliche, teils durch Magerrasen geprägte Teil ist ackerbaulich, angrenzend befinden sich zwei größere Biotop (Biotop-Nr. 6836-1086-001 und 6836-1014-018). In diesem Bereich sind aber über die kartierten Biotop hinaus naturnahe Flächen vorhanden.

Im Osten grenzt das FFH-Gebiet „Schwarze Laber“ an, das auch in den südlichsten Teil des Geltungsbereichs ragt. Es handelt sich im Osten um ein markantes Kerbtal, im Süden um die bereits erwähnten Kalkmagerrasen. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich der Talraum der Schwarzen Laber.



Luftbild des Geltungsbereichs

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a Abs. 2) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

4. Planungsziele

Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches können auf der überplanten Fläche mehrere städtebauliche Ziele der Stadt Parsberg verwirklicht werden.

Zum einen ist die Schaffung von Wohnbauland ein wichtiges Ziel der Stadt. Die Stadt Parsberg ist ein attraktiver Siedlungsschwerpunkt mit hervorragender Verkehrsanbindung in den Verdichtungsraum Regensburg, Neumarkt und auch Nürnberg/Fürth/Erlangen. Die Bevölkerungsprognosen gehen von einem weiteren Bevölkerungswachstum von über 10 % in den nächsten 15 Jahren aus.

Weiterhin bestehen in der Stadt Parsberg auch zahlreiche Anfragen zur Schaffung von Gewerbeflächen für nicht erheblich störendes Gewerbe, konkretes Ansiedlungsinteresse von mehreren Firmen ist bereits vorhanden. Deshalb sollen im Geltungsbereich auch Mischgebietsflächen entwickelt werden.

Aufgrund der angrenzenden Nutzungen und der topographischen Lage hat die Stadt Parsberg deshalb ein Flächenkonzept entwickelt, welches im Norden eine gemischte Bebauung vorsieht (als Puffer zum nördlich angrenzenden Gewerbegebiet) und im südlichen Teil eine Wohnbebauung. Auch die Wohnbebauung soll im nördlichen Teil eher verdichtet, im südlichen Teil zur freien Landschaft hin eher locker aufgebaut sein. Die Hangzonen zum Labertal sollen freigehalten und ökologisch aufgewertet werden.

5. Art der baulichen Nutzung, Begründung der Standortwahl

Das Baugebiet wird hinsichtlich der Art der Nutzung in verschiedene Teilbereiche gegliedert. Dabei werden die verkehrsintensiveren und lärmintensiveren Nutzungen im Norden des Geltungsbereiches nahe der Degerndorfer Straße angeordnet, im südlichen Teil die Wohnnutzung.

Durch diese Aufteilung wird das Baugebiet städtebaulich sinnvoll gegliedert und Nutzungskonflikte werden minimiert.

Vorgesehen ist die Entwicklung eines Mischgebietes im nördlichen Teil parallel zur Degerndorfer Straße. In diesem Bereich bestehen kurze Wege zur überregionalen Straßenanbindung, gleichzeitig ist dieser Bereich am stärksten Immissionen ausgesetzt. Deshalb ist hier eine Konzentration von nicht erheblich störendem Gewerbe möglich. Die Bebauung sollte in Form einer Regelbebauung zum Schutz der südlich anschließenden Bebauung ausgebildet werden.

Im südlichen Teil des Änderungsbereiches soll eine Wohnbaufläche realisiert werden. Hier besteht in Parsberg aktuell der größte Handlungsbedarf, mit Realisierung einer Regelbebauung im Mischgebiet im nördlichen Teil können unter Ergänzung passiver Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Der Standort ist aus Sicht der Stadt Parsberg trotz der erwähnten Immissionskonflikte städtebaulich gut geeignet. Er schließt an bestehende Bebauung an, ist sehr verkehrsgünstig gelegen und die Eingriffe in Natur und Landschaft sind gering.

6. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Staatsstraße 2234 über die Degerndorfer Straße aus. Die Degerndorfer Straße liegt deutlich über dem Niveau des

Geltungsbereiches, südlich der Degerndorfer Straße verläuft getrennt durch eine Baumreihe ein Radweg.

Deshalb können voraussichtlich keine direkten Erschließungen von der Degerndorfer Straße her erfolgen und es ist eine Binnenerschließung durch ein separates Netz von Ortsstraßen ausgehend von der Degerndorfer Straße her erforderlich.

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der Degerndorfer Straße vorhanden.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Mit der Schwarzen Laber steht ein Gewässer zur Einleitung des unverschmutzten Oberflächenwassers zur Verfügung. Direkt westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Graben, der in die Schwarze Laber mündet. Rückhaltemöglichkeiten sind innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Die Entwässerungsplanung ist bereits eingeleitet.

7. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Immissionen aus der östlich angrenzenden Staatsstraße 2234 und aus den angrenzenden Gewerbegebieten.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Zum parallel erstellten Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 7962.1/2022 – JB der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 20.04.2022 angefertigt, um die Lärmimmissionen (Straßenverkehr, Gewerbe) an den maßgeblichen Immissionsorten (Fassaden der Plangebäude) quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie der TA Lärm herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Verkehrslärmimmissionen:

Die Berechnungen ergaben für den Straßenverkehrslärm durch die St 2234 und die BAB 93 Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV.

Gewerbelärmimmissionen:

Die Berechnungen ergaben für den einwirkenden Gewerbelärm aus den umliegenden gewerblichen Emissionen Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Für reine Büronutzungen können die Tagorientierungswerte auch in der Nachtzeit zugrunde gelegt werden, da in der Nachtzeit bei Büros und Schulungsräumen gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz (StMUV) vom 24.08.2016 kein im Vergleich zur Tagzeit erhöhter Schutzanspruch besteht.

Aus Sicht der Stadt ist im vorliegenden Fall ein aktiver Lärmschutz aufgrund sonstiger Belange (städtebauliche Gesichtspunkte, Behinderung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, notwendige Überstandslängen der aktiven Lärmschutzmaßnahme etc.) nicht erwünscht bzw. nicht realisierbar, weshalb eine schallschützende Regelbebauung im Norden sowie eine Grundrissorientierung bzw. ein passiver Schallschutz in der Planung der Gebäude berücksichtigt werden soll.

Die Stadt Parsberg hat die Lärmsituation des Verkehrslärms bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV abgewogen, da die Verkehrsbelastung der Straße St 2234 und BAB A 3 bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf einem Niveau ist, dass eine Abwägung der Immissionsschutzbelange zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV gerechtfertigt erscheinen lässt. Aktive Schallschutzmaßnahmen werden aus städtebaulichen Gründen („erdrückende“ Wirkung der aktiven Lärmschutzmaßnahme, Behinderung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, notwendige Überstandslängen der aktiven Lärmschutzmaßnahme etc.) und wegen des enormen Platzbedarfs und der Kosten nicht weiter verfolgt, zumal durch die Riegelverbauung entlang der Degerndorfer Straße das südlich davon liegende Allgemeine Wohngebiet im Plangebiet wirkungsvoll gegenüber den Emissionen aus Gewerbe und Verkehr abgeschirmt werden kann.

8. Brandschutz

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht.

Die Feuerwehr Parsberg ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden.

Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h für das Mischgebiet und von 48 m³/h für die allgemeinen Wohngebiete jeweils über eine Zeitdauer von 2 Stunden erforderlich.

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

9. Denkmalschutz

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb eines nachqualifizierten Bodendenkmals mit der Akten-Nr. D-3-6836-0131. Dabei handelt es sich um ein Gräberfeld mit mindestens 6 vorgeschichtlichen Grabhügeln einer neolithischen Siedlung.

Im Bodendenkmal sind im südöstlichen Bereich der geplanten Baufläche 3 Grabhügel oberirdisch sichtbar. Diesen kommt ein besonders hoher Denkmalwert zu. Im Bebauungsplan sind deshalb diese Bereiche zwingend von Bebauung freizuhalten und in ihrer Oberflächenform ungestört zu erhalten.

Zur weiteren Prüfung der denkmalpflegerischen Belange hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege in Zusammenarbeit mit der Stadt Parsberg inzwischen weitere Sondierungen und Untersuchungen vorgenommen. Auf Basis dieser Untersuchungen konnte der größte Teil des Geltungsbereiches für die Planung freigegeben werden unabhängig davon gelten für Bodeneingriffe weiterhin Auflagen.

Aufgrund der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind Bodeneingriffe nur mit Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde zulässig.

Das ehemalige Schloss der Stadt Parsberg sowie die benachbarte Pfarrkirche St. Andreas sind als landschaftsprägende Baudenkmäler qualifiziert. Durch die geplante Bebauung entsteht gegenüber den Baudenkmälern aber keine bedrängende oder verunstaltende Wirkung, auch besonders markante Blickbeziehungen zu den Baudenkmälern sind nicht betroffen.

Dies gilt auch für die ehemalige Mühle etwa 130 m nördlich des Geltungsbereiches.

10. Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich ist fast ausschließlich ackerbaulich intensiv genutzt. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe sind deshalb grundsätzlich gut ausgleichbar. Als Ausgleichsflächen eignen sich vor allem südlich des Änderungsbereichs angrenzende Ackerflächen, diese sind in der Änderung des Flächennutzungsplanes bereits als mögliche Ausgleichsflächen gekennzeichnet. Auch weitere Grünflächen, die u.a. Aufnahme eines Rückhaltebeckens dienen sollen, sind in der Änderung bereits dargestellt.

Damit werden die grundlegenden Ziele der Landwirtschaftsplanung für den Änderungsbereich in die Planung integriert. Sie sind im Detail im Rahmen des Bebauungsplanes durch entsprechende Festsetzungen umzusetzen.

Der Geltungsbereich betrifft ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen. Deshalb sind aufgrund des Zustands der Fläche mit Ausnahme häufiger bodenbrütender Vogelarten keine streng geschützten Pflanzen- oder Tierarten zu erwarten.

Bezüglich der feldbrütenden Vogelarten sind Vorkommen der Feldlerche denkbar, diese sind allerdings durch die Randnutzungen (Wohngebiet, Gewerbegebiet, Straße, Wald) erheblich eingeschränkt. Für die Feldlerche stehen in der umgebenden Feldflur ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung.

Um das Tötungsverbot des strengen Artenschutzrechtes zu vermeiden, ist die Beräumung des Baufeldes zur Anlage der Erschließungsstraße für das Wohngebiet ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn durch Fachbegutachtung nachgewiesen ist, dass sich auf der Fläche keine Vogelbrut befindet.

B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung)

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Stadt Parsberg plant die Änderung des Flächennutzungsplanes für ein Wohngebiet und ein Mischgebiet in Hackenhofen (ca. 2,6 ha Bau- und neue Verkehrsfläche).

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Stadt hat zunächst die Entwicklung von Bauflächen im Hauptort Parsberg geprüft. Dort konnten potenzielle Grundstücke aber aufgrund mangelnder Abgabebereitschaft der Grundeigentümer nicht verwirklicht werden. Deshalb hat sich die Stadt Parsberg für den vorliegenden Standort entschieden, wo die Stadt alle Grundstücke erwerben kann.

Hinsichtlich der Aufteilung der Art der Nutzungen ergab sich keine sinnvolle Alternative. Die Anordnung der gemischten Bauflächen im Norden nahe dem Gewerbegebiet und des Wohngebiets im Süden ist städtebaulich die einzig sinnvolle Alternative.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Emissionen, Auswirkungen auf Biotopverbund etc.).

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Fläche, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen (vgl. Bestandsplan im Anhang) und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung). Folgende Gutachten liegen vor:

- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 20.04.2022

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf

- möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Auswirkungen wurden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Naturschutzgesetz wurde durch Nutzung einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche ohne Betroffenheit von Biotopen berücksichtigt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz wurde durch Anordnung des Wohngebietes im südlichen Teil mit größerem Abstand zu Gewerbegebieten und Festsetzungen zum Schallschutz berücksichtigt.

Das Wasserhaushaltsgesetz wird durch getrennte Abführung des Niederschlagswassers und Rückhaltung vor Ort berücksichtigt.

4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

4.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Die Fläche des Geltungsbereiches hat positive Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse (siedlungsnaher Freifläche), allerdings sind siedlungsnaher Freiflächen von allen Teilen des Ortes Hackenhofen aus rasch erreichbar. Im Wirkraum des Vorhabens liegt ein allgemeines Wohngebiet (westlich des Geltungsbereichs).

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt mittlere Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen besteht im angrenzenden Wohngebiet eine hohe Empfindlichkeit.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnaher Freifläche allgemeine Funktionen für die Naherholung. Besondere Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden. Die Vorbelastung durch Gewerbe und die nahe Staatsstraße ist erheblich.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für die Naherholung

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten. Innerhalb des Mischgebietes sind nur das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe zugelassen, so dass auch hier keine erheblichen Emissionen zu befürchten sind.

Vielmehr wird durch die vorgesehene geschlossene Bebauung im Norden des Gebietes eine gewisse Abschirmung gegenüber den Gewerbegebieten und der östlichen Staatsstraße auch für das bestehende Wohngebiet in Hackenhofen erwirkt.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich v.a. um eine großflächige Ackerfläche. Innerhalb der Baufläche sind keine kartierten Biotope vorhanden. Die naturnahen Teilbereiche südlich der Baufläche sind zum Erhalt festgesetzt und werden durch Umwandlung der angrenzenden Ackerflächen in mageres Grünland (Ausgleichsflächen) aufgewertet.

Seltene oder besonders gefährdete Pflanzen- und Tierarten sind innerhalb der Baufläche nicht zu erwarten. Unter den streng geschützten Arten (u.a. alle europäischen Vogelarten) sind Vorkommen der Feldlerche und anderer häufiger bodenbrütender Vogelarten bei entsprechender Anbaufrucht möglich. Das Habitat ist aber ungünstig, da allseits Bebauung oder hohe Gehölzbestände angrenzen, von denen bodenbrütende Vogelarten 50 m bis 100 m Abstand halten.

Dagegen befinden sich südlich der Baufläche naturnahe Bereiche mit verbrachtem Kalkmagerrasen, wo zahlreiche Vorkommen geschützter Pflanzen und Tierarten zu erwarten sind.

Insgesamt hat der Geltungsbereich teils geringe, teils hohe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet gehen ca. 3 ha Ackerflächen verloren.

Aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind durch die geplante Bebauung erhebliche Auswirkungen auf lokale Populationen streng geschützter Arten gut kompensierbar. Es sind lediglich Vorkommen häufiger bodenbrütender Arten möglich, dies jedoch nur bei entsprechender Bestellung der Ackerfläche. Diese Arten haben in der unmittelbaren Umgebung ausreichende Ausweichlebensräume, so dass keine Auswirkungen auf die lokalen Populationen zu erwarten sind.

Auf die naturnahen Flächen am Rand des Geltungsbereiches sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Eingriffe sind hier nicht vorgesehen. Im Gegenteil werden die teils ackerbaulich genutzten Flächen südlich des Geltungsbereiches und direkt an das FFH-Gebiet angrenzend als Ausgleichsflächen festgesetzt und entsprechend aufgewertet.

**Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich liegen intensiv ackerbaulich genutzte Böden des Malm. Als Baufläche vorgesehen sind ausschließlich die ackerbaulich genutzten, mit Ablehm überdeckten Teile des Geltungsbereiches. Diese Böden sind von mittlerer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotential. Aufgrund der relativen Ebenheit der Flächen sind sie jedoch als landwirtschaftliches Ertragspotenzial von Bedeutung. Die flachgründigeren Bereiche südlich der Baufläche sind als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der Grundflächenzahl ist mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden von ca. 1,5 ha zu rechnen. Im Bereich der Ausgleichsflächen werden sich die Bodenfunktionen verbessern, da insbesondere Stoffeinträge aus der landwirtschaftlichen Nutzung oder Bodenumbrüche unterbleiben.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Dauerhafte Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Beschreibung und Bewertung

Der Grundwasserhaushalt wird von den durchlässigen Schichten des Karst geprägt. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geologischen Situation als hoch einzustufen.

Durch den kluftigen Untergrund besteht ein geringer Geschütztheitsgrad des Grundwassers. Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 1,5 ha des Vorhabensbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Die Auswirkungen durch den erhöhten Oberflächenabfluss werden durch die Schaffung von Rückhaltebecken und Trennsystem vermindert.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

Der Ort Hackenhofen ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtlichen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn. Es ist mit einem Kaltluftabfluss nach Westen über das Tal der Schwarzen Laber zu rechnen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren.

Die Frischluftversorgung von Hackenhofen und Parsberg ist weiterhin gewährleistet.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Die Baufläche ist als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche weitgehend frei von besonderen landschaftsbildprägenden Elementen.

Von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind die Kalkmagerrasen an dem markanten Südhang sowie die Baumreihe an der Degerndorfer Straße, die durch die vorliegende Planung allerdings nicht betroffen sind.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen. Durch die vorgesehene Nutzung als Misch- bzw. Wohngebiet und Grünflächen werden diese Auswirkungen minimiert.

Der besonders landschaftsbildprägende Südhang des Gebietes bleibt erhalten.

***Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit***

4.7 Kultur- und Sachgüter

Der gesamte Geltungsbereich ist als Bodendenkmal erfasst. Auf die Ausführungen in der allgemeinen Begründung wird hingewiesen.

4.8 Fläche

Es handelt sich derzeit um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Es gibt keine Grundlage zur Abstufung der Wertigkeit unterschiedlicher Nutzungen. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Stadtgebiet erhöht sich von ca. 724 ha auf ca. 727 ha, also um ca. 0,5 %.

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben.

4.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

Zum einen sind Flächen des FFH-Gebiets nicht direkt berührt, zum anderen werden direkt angrenzend an das FFH-Gebiet ackerbaulich intensiv genutzte Fläche aus der Nutzung genommen und in extensiv genutztes Grünland umgewandelt. Eingriffe in Flächen, die als Teilhabitat für im FFH-Gebiet lebende Arten eine besondere Bedeutung besitzen sind von der Planung nicht betroffen.

5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Stadt und des Landkreises gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist durch die zu erwartende Firstrichtung begünstigt (überwiegend Süd-West-Orientierung).

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung werden ca. 3 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen bestehen im Stadtgebiet nicht.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Stadt Parsberg stellt für den Geltungsbereich keine besonderen Ziele dar.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Nutzung von Solarenergie ist vorgesehen. Die weiteren Belange des Klimaschutzes sind im Rahmen der konkreten Bauvorhaben zu beachten und durch entsprechende Verordnungen vorgegeben.

6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da Bauarbeiten nur während der Tagzeiten stattfinden.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Emissionen werden durch Festsetzungen begrenzt.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen der Stadt und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit werden durch Beschränkung der zulässigen Immissionen vermieden. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage und Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Der mit der Planung verbundene Eingriff ist aufgrund der Betroffenheit landwirtschaftlich intensiv genutzter Flächen gut ausgleichbar.

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich im Bebauungsplan.

Es sind ca. 0,9 ha Ausgleichsflächen erforderlich.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Der erhebliche Baulandbedarf Stadt Parsberg könnte nicht gedeckt werden, es müssten andere Flächen ausgewiesen werden.

9. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Ausgleichsflächen durch stichprobenartige Begehung vorgeschlagen. Das Monitoring hat ein Jahr nach Bebauung zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

10. Zusammenfassung

1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; erhebliche Immissionen in das angrenzende Wohngebiet sind nicht zu erwarten	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von ca.3 ha Ackerfläche, Eingriff ist gut ausgleichbar	geringe Erheblichkeit
Boden	Versiegelung auf ca. 1,5 ha, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	geringe Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber Flächen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, im Bereich einer bisher agrarisch geprägten Fläche	mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Bodendenkmal	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit bzw. Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

Anhang

Auszug Flächenmanagement-Datenbank Stadt Parsberg

Flächenmanagement Stadt Parsberg

Schätzung des Wohnbaulandbedarfs Für die Kommune Parsberg

Grundlegenden Daten des Statistischen Landesamtes:

Bevölkerung:

Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2020:	7.272
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %):	10,9
für einen Zeitraum von:	20 Jahren

Wohnungen:

Wohnungen je 1000 Einwohner:	471
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	2,123
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	16

* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

Weitere Prognosegrundlagen:

Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: **0,3** Prognosezeitraum (Jahre): **20**

Prognoseergebnis für das Jahr 2040:

Ab-/Zunahme der Einwohner:	<input type="text" value="793"/>	
Bedarf an Wohnungen:	<input type="text" value="374"/>	aus der Bevölkerungsentwicklung
und:	<input type="text" value="219"/>	aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	<input type="text" value="593"/>	
Wohnbaulandbedarf:	<input type="text" value="36,7 ha"/>	
steht einem Innenentwicklungspotenzial von	<input type="text" value="10,1"/>	ha gegenüber
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von	<input type="text"/>	ha Anzahl: <input type="text" value="0"/>