

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„Wohnen an der Schwandner Höhe“

auf der Flurnummer 93 und 101 (Teilfläche)

Gemarkung Altenschwand (094932)

Umweltbericht

Stand: 27.03.2025

Inhaltsverzeichnis

- 1 Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
 - 1.1.1 Darstellung und Berücksichtigung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umwelt- und Naturschutzes und ihre Berücksichtigung
 - 1.1.2 Überregionale Planungen
 - 1.1.3 Schutzgebiete
- 2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
 - 2.1 Schutzgut Klima und Luft
 - 2.2 Schutzgut Boden
 - 2.3 Schutzgut Wasser
 - 2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume
 - 2.5 Schutzgut Landschaftsbild
 - 2.6 Schutzgut Mensch
 - 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
 - 2.8 Wechselwirkungen
- 3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
- 4 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
 - 4.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft
 - 4.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
 - 4.3 Überschlägige Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
 - 4.4 Darstellung der tauglichen Ausgleichsmaßnahmen
 - 4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 5 Mögliche Planungsalternativen
- 6 Beschreibung der Methoden und Rahmenbedingungen bei der Erstellung des Umweltberichts
- 7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen
- 8 Zusammenfassung

1. Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes im Einzelnen aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, u.a. in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens fortgeschrieben.

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Bodenwöhr liegt zentral in der mittleren Oberpfalz, ungefähr 16 Kilometer östlich der großen Kreisstadt Schwandorf im Landkreis Schwandorf. Das Plangebiet des Bebauungsplanes findet man im westlichen Bereich der Gemeinde Bodenwöhr, im Ortsteil Altenschwand.

Es befindet sich im Anschluss an bereits bestehenden Misch- und Dorfgebieten mit überwiegender Wohnnutzung und wurde landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet umfasst die Fl.Nr. 93 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 101, jeweils Gemarkung Altenschwand (094932).

Es grenzt sich wie folgt ab:

- im Nordweste durch die Mappenberger Straße sowie landwirtschaftlich genutzter Flächen
- im Norden durch bestehende, überwiegend zum Wohnen genutzte Bebauung
- im Osten durch ebenfalls bestehende Bebauung sowie landwirtschaftlich genutzter Flächen
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

1.1.1 Darstellung und Berücksichtigung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umwelt- und Naturschutzes und ihre Berücksichtigung

Gesetzliche Grundlagen

Im Rahmen der Abhandlung des Umweltberichtes wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz berücksichtigt.

Eingriffsregelung

Grundlage der naturschutzfachlichen Beurteilung ist das Bundesnaturschutzgesetz sowie das Bayerische Naturschutzgesetz. Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt, soweit notwendig, nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Fassung Dez 2021).

1.1.2 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan Oberpfalz-Nord enthält in verschiedenen Zielkarten und Begründungskarten Aussagen zu Freiraumsicherung, Hochwasserschutz, Bodenschätze, Trenngrün, Energieversorgung usw.

Die Aussagen treffen jedoch auf das geplante Vorhaben nicht zu, da das Planungsgebiet weder Schutzzonen für Windenergieanlagen noch für Grünzüge und Hochwasserschutzzonen beinhaltet.

Aussagen zu den Themen Natur und Landschaft und Wasserwirtschaft sind relevant.

A I Übergeordnete Ziele

[...] Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes soll erhalten und verbessert werden. Bei Konflikten zwischen ökologischer Belastbarkeit und Raumnutzungsansprüchen ist den ökologischen Belangen der Vorrang einzuräumen, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

[...]

Der Teil B „Fachliche Ziele und Grundsätze“ beinhaltet u.a. folgende Aussagen:

[...]

B I Natur und Landschaft

[...]

2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete stellen ausgewählte Räume dar, die aufgrund Art. 18 Abs. 2 Nr 3 BayLPG im Regionalplan ausgewiesen werden, und in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt. ...

Die nachfolgend genannten Gebiete werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

[...]

(36) Bodenwöhrer Senke mit Schwarzenfelder Weihergebiet

Das Plangebiet liegt in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Das Gebiet mit der Nr, 36 grenzt im Osten an das Plangebiet an.

[...]

XI WASSERWIRTSCHAFT

[...]

2 Wasserversorgung

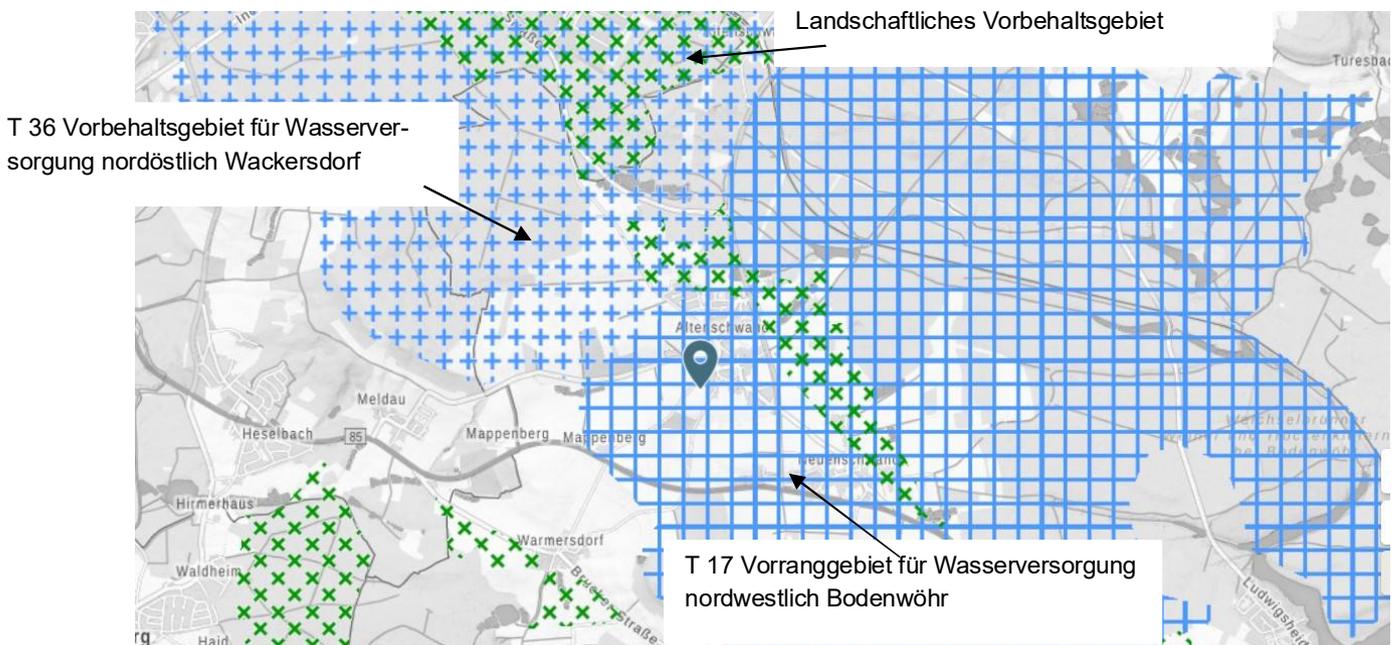
2.1. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung

Zur Sicherung empfindlicher Bereiche der Grundwassereinzugsgebiete werden nachstehende Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung festgelegt.

.....

T 36 Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung nordöstlich Wackersdorf

T 17 Vorranggebiet für Wasserversorgung nordwestlich Bodenwöhr



Quelle: Umweltatlas Bayern Oktober 2024

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Planungsgebiet ist im bestehenden Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



Quelle: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit Legende

Der bestehende Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

In der Biotopkartierung sind nördlich des Plangebietes unter der Nr. 6739-0069-002 (Hecken entlang von Feldrainen) Gehölzstrukturen erfasst. Weiter im Norden befinden sich ebenfalls als Biotope kartierte Hecken (Nr. 6739-0069-003). Im Osten finden sich Teiche bei Neuen- und Altenschwand (6739-1021-007), die ebenfalls in der Biotopkartierung gelistet sind .

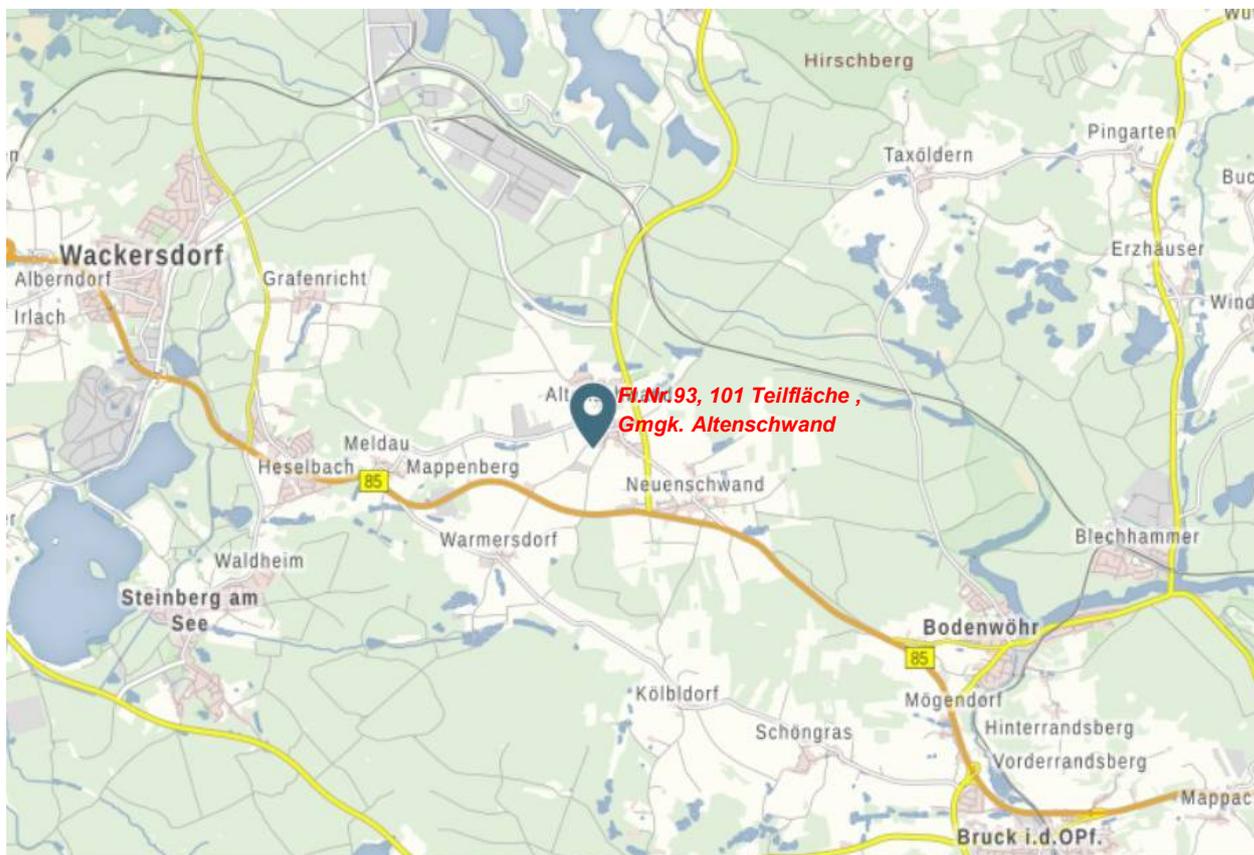


Abb.: Lageplan o.M., Grundlage Topographische Karte

Naturräumliche Situation

Nach der naturräumlichen Gliederung gehört der Planungsraum zur naturräumlichen Haupteinheit Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland (D62) bzw. Freihöls-Bodenwöhrer Senke und Schwandorfer Höhenzug (070-A) laut ABSP.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine geneigte Fläche. Topographisch fällt das Gelände von Süden nach Norden mit einer Höhendifferenz von ca. 5 m und von Westen nach Osten mit einer Höhendifferenz von ca. 1 m ab.

Klimatisch gesehen gehört das Planungsgebiet zu einem für die Verhältnisse der mittleren bis südlichen Oberpfalz durchschnittlichen Klimabezirk mit mittleren Jahrestemperaturen von ca. 7 - 8,0° C und mittleren Jahresniederschlägen von ca. 700 mm. Geländeklimatische Besonderheiten ergeben sich aus der Lage des Allgemeinen Wohngebietes nicht.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Schwandorf

Für die Gemeinde Bodenwöhr ergibt sich hier v. a. Handlungsbedarf im Bereich des Schwerpunktgebietes des Naturschutzes der Bodenwöhrer Senke (Schwerpunktgebiet C laut ABSP).

Die Bodenwöhrer Senke ist die südöstliche Fortsetzung der Freihölser Senke, schließt das Urregental im Norden mit ein und wird vom Sulzbach zum Regen entwässert. Begrenzt wird sie im Norden vom Anstieg des Niederen Oberpfälzer Waldes, dessen Kristallin entlang der Pfahlverwerfung emporgedrückt worden ist, während die Bodenwöhrer Senke absank.

In der zentralen Senke, die oft unter der Ansammlung von Kaltluftseen und hoher Nebelhäufigkeit leidet, liegen zahlreiche Teiche, deren Umgebung ebenso wie die sie verbindenden Talungen großenteils vermoort sind.

Siedlungen finden sich nur am Rande, wo von den angrenzenden Höhen Verwitterungsmaterial antransportiert wurde, das bessere edaphische Voraussetzungen für landwirtschaftliche Nutzung bietet.

Die Gemeinde Bodenwöhr liegt zwar innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oberer Bayerischer Wald“, davon ausgenommen sind jedoch die Siedlungsbereiche um Altenschwand, Neuschwand, Taxöldern u.a. Siedlungsbereiche. Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Auch sonst sind im Rahmen des ABSP hier keine Schutzmaßnahmen vorgegeben, da es am südlichen Rand des Schwerpunktgebietes für Naturschutz „Bodenwöhrer Senke“ liegt.

1.1.3. Schutzgebiete

Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Nationalparke:	nicht betroffen
Bodendenkmäler:	Im Planungsgebiet befinden sich keine Bodendenkmäler.
Naturparke:	betroffen, Oberer Bayerischer Wald, allerdings nicht innerhalb der Schutzzone
Landschaftsschutzgebiete:	Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oberer Bayerischer Wald“
Geschützte Landschaftsbestandteile:	nicht betroffen
Grünbestände:	betroffen
Natura 2000 Gebiete:	nicht betroffen
Biotope:	kartierte Biotope der Biotopkartierung Bayern Biotophaupt-Nr. 6739--0069-003
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Ausgleichs- u. Ersatzflächen:	nicht betroffen

Schutzgebiete nach den Naturschutzgesetzen sind nicht ausgewiesen. Dies gilt auch für Europäische Schutzgebiete (FFH-, Vogelschutzgebiete), die deutlich außerhalb des Einflussbereichs des Vorhabens liegen (Entfernung ca. 8 km östlich, Waldweihergebiet im Postloher Forst, außerhalb der Funktionsbereiche). Eine Beeinflussung durch das geplante Vorhaben ist auch ohne nähere Prüfung auszuschließen.

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Klima und Luft

Bestand:

Das Planungsgebiet weist für die Verhältnisse der mittleren bis südlichen Oberpfalz durchschnittliche Klimaverhältnisse auf.

Die sich unmittelbar östlich anschließenden Waldbereiche Bodenwöhrer Senke sind klimatisch wirksam und haben für die Wohnbereiche der Gemeinde Bodenwöhr siedlungsbezogene klimarelevante Funktionen und lufthygienische Bedeutung.

Auswirkungen:

Durch die Zunahme der versiegelten und überbauten Flächen verringert sich die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung und Luftkühlung. Der bisherige Beitrag der genutzten Flächen zur Frischluftproduktion und damit zum Klimaausgleich wird reduziert, im Sommer ist auf Grund des möglichen Versiegelungsgrades eine beschleunigte Erwärmung der Fläche möglich.

Die Gemeinde Bodenwöhr empfiehlt in den textlichen Hinweise den Einsatz von Solarenergie auf Dachflächen. Hierdurch wird mit dem Betrieb einer Photovoltaikanlage für den Eigenbedarf zur Versorgung mit elektrischer Energie ohne Einsatz fossiler Energieträger ein Beitrag zum globalen Klimaschutz geleistet.

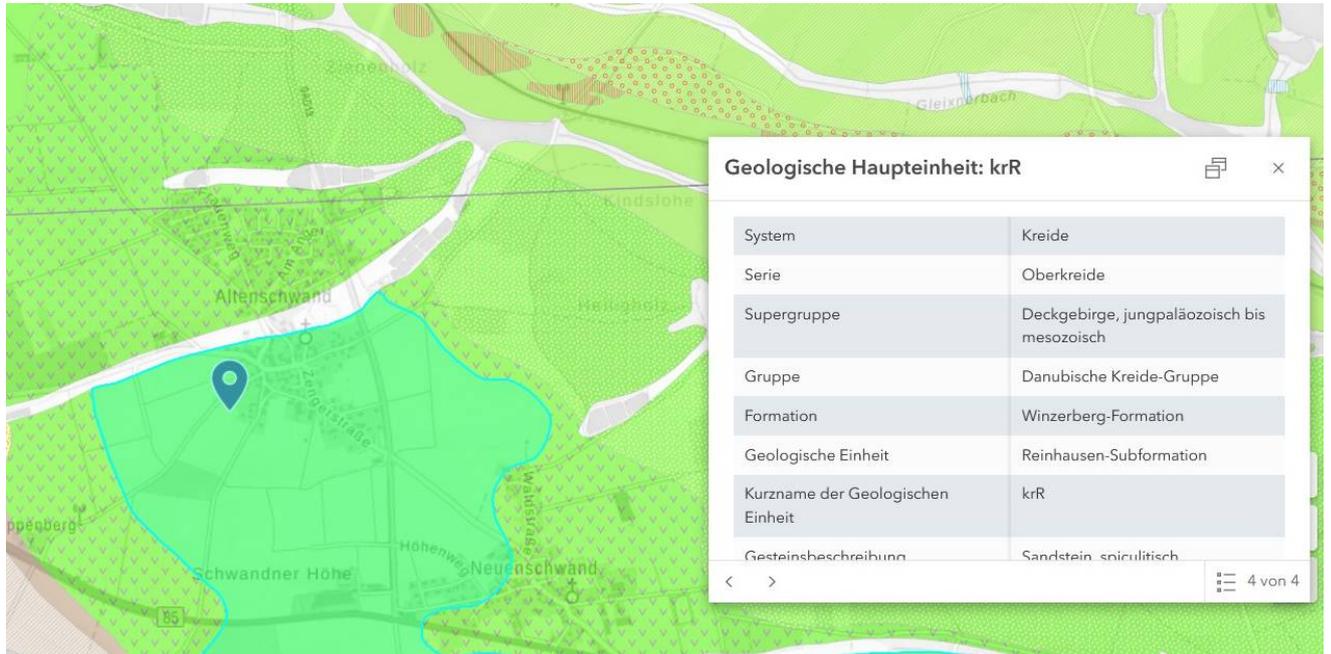
Ergebnis:

Insgesamt ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit aufgrund der Flächengröße gering. Durch die Empfehlung von Dach-Photovoltaikanlage ergeben sich positiven Auswirkungen auf den globalen Klimaschutz.

Erhebliche negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

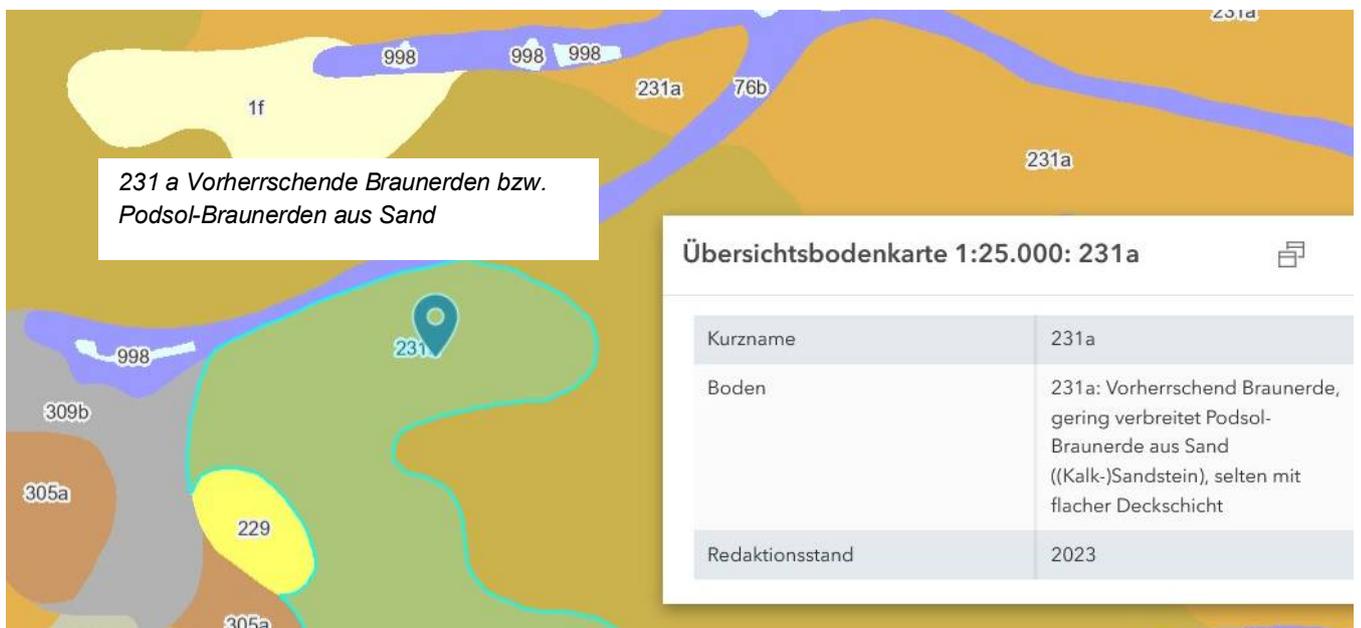
2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung der Bestandssituation



Quelle: Umweltatlas Bayern Oktober 2024

Das Plangebiet liegt innerhalb der großräumigen Gliederung des Oberpfälzer Becken- und Hügellandes mit Bodenausgangsgestein Sand und Sandstein, untergeordnet Tonstein, z.T. mit Löß(lehm) und Residuallehm/-ton (Alblehm).



Quelle: Umweltatlas Bayern Oktober 2024

Als Bodenart finden sich v.a. vorherrschende Braunerden bzw. Podsol-Braunerden aus Sand.



Die natürliche Ertragsfähigkeit wird im Plangebiet mit gering angegeben.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auch das nähere Umfeld des Plangebiets ist durch landwirtschaftliche Flächen geprägt.

Altlastenflächen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt.

Auswirkungen

Die Veränderung der Bodenfunktionen z.B. Puffer-, Filter-, Regelungs- und Produktionsfunktion wird durch die Überbauung mit Gebäuden und Infrastruktureinrichtungen hervorgerufen.

Durch die Bau von Infrastruktureinrichtungen (Erschließungsstraßen, Abwasser, Trinkwasser-Verlegung von Leitungen) und die Errichtung der Gebäude werden die Bodenprofile verändert. Der Ober- und Unterboden wird, soweit aufgedeckt, getrennt abgetragen und in Teilbereichen wieder angedeckt.

Seltene Bodenarten bzw. Bodentypen sind nicht betroffen. Die Böden weisen hinsichtlich der Bodenfunktionen - Standort für die natürliche Vegetationsentwicklung, Rückhaltefunktion für Schwermetalle usw., Ertragsfunktion, Archivfunktion für die Natur- und Kulturgeschichte - eine geringe bis mittlere Bewertung und damit Eingriffsempfindlichkeit auf.

Ergebnis:

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts projektspezifisch **mittel**.

2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung der Bestandssituation

Oberflächengewässer sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden, ebenso wie hydrologisch relevante Strukturen wie Quellaustritte, Vernässungsbereiche. Die Flächen sind laut verfügbarer Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) und des Online-Bayernatlas hochwasserfrei. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Boden ist nicht versickerungsfähig.

Auswirkungen

Eine Grundwasserneubildung findet im Bereich der Versiegelung nur noch eingeschränkt statt.

Durch die Überdeckung des Bodens wird die kleinräumige Verteilung der Grundwasserneubildung verändert.

Unbelastetes Oberflächenwasser von Dachflächen, Wegen und Stellplätzen soll über geeignete Einrichtungen dem im Plangebiet neu zu errichtenden Regenwasserkanal zugeführt werden, da der Boden nicht zur Versickerung geeignet ist.

Grundsätzlich ist dafür Sorge zu tragen, dass oberflächlich abfließendes Wasser im Sinne von § 37 WHG sich nicht nachteilig auf Grundstücke Dritter auswirkt.

Durch die Gestaltung als extensive private Grünfläche und die Baumpflanzungen wird Oberflächenwasser zurückgehalten. Die Privateigentümer sollen dazu angeregt werden Regenwassersammelanlagen zu errichten.

Qualitative Veränderungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind geeignete Vorkehrungen (z.B. Ölabscheider, wasserundurchlässige, befestigte Flächen) vorzusehen.

Oberflächengewässer werden weder direkt noch indirekt beeinflusst.

Ergebnis:

Erhebliche negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung der Bestandssituation

Die vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche wird als Acker genutzt, der in den letzten Jahren immer mal wieder brach lag. In der Zeit der Brache kann die Fläche als Nahrungs- und Jagdgebiet z.Tl. auch als Fortpflanzungshabitat für Insekten und Vögel der offenen Feldflur genutzt werden. Die Brache war aber immer nur von kurzer Dauer und wechselte sich jährlich mit der landwirtschaftlichen Nutzung ab. Die naturschutzfachliche Bedeutung von intensivem Ackerland wird nach der Biotopwertliste als gering eingestuft, seltene oder gefährdete Pflanzenarten sind hier nicht zu erwarten. Die intensiv bewirtschafteten Flächen eignen sich nur bedingt als Brut-, Balz-, Fortpflanzungs- oder Wohnstätte, oder als Jagd- oder Nahrungsgebiet.

Auch das nähere Umfeld der Planungsfläche ist überwiegend durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

In der Umgebung des Vorhabens sind außerhalb des Geltungsbereichs nur Heckenstrukturen und die im Osten liegenden Waldflächen bzw. Weiherflächen in der Bodenwöhre Senke als bedeutsame Lebensraumstrukturen vorhanden.

Faunistische Daten, z.B. in der Datenbank der Artenschutzkartierung, liegen für das Vorhabensgebiet nicht vor. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf wurde im Sinne der Verhältnismäßigkeit auf die Erstellung einer saP verzichtet. Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Umweltbericht abgehandelt.

Mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten:

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten dargelegt. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form.

Fledermäuse

Aufgrund der gegebenen intensiven Nutzung des Vorhabensbereichs kann davon ausgegangen werden, dass es sich zwar um ein mögliches Jagdhabitat, aber nicht um ein essenzielles Jagdhabitat für Fledermäuse handelt.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Entsprechend dem natürlichen Verbreitungsgebiet können nur Biber und Fischotter im Vorhabenswirkraum auftreten. Es fehlen jedoch geeignete Habitate für beide Arten. Daher ist keine vorhabensbedingte Betroffenheit feststellbar.

Kriechtiere

Für die Zauneidechse könnte ggf. ein Vorkommen im Bereich der angrenzenden Wegränder vorhanden sein. Die Raine sind allerdings sehr schmal und bezüglich der Vegetation eutropiert. In den Heckenstrukturen fehlen sonnige magerere Saumstandorte, die als Habitat dienen könnten. Die Saumstrukturen entlang der Hecke haben eine Nordexposition und damit auch nicht geeignet.

Daher ist keine vorhabensbedingte Betroffenheit feststellbar.

Fische, Libellen, Lurche, Schnecken und Muscheln

Im Vorhabenswirkraum fehlen geeignete Feucht- und Gewässerlebensräume. Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit der Arten sicher ausgeschlossen werden.

Käfer

Im Vorhabenswirkraum liegen keine geeigneten Habitate. Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden.

Gefäßpflanzen

Die Auswertung der genannten Grundlagen ergab keine Hinweise auf das Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IVb der FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens. Aufgrund

von Biotopstruktur, der Nutzungsintensität und der standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Wirkraum des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Umgebung sind vermutlich v.a. „Allerweltsarten“ anzutreffen, bei denen erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Aufgrund des gegebenen hohen Störpegels liegen auch mögliche baubedingte Störwirkungen unter der Erheblichkeitsschwelle.

Der Geltungsbereich wird von einer Freileitung gequert. Mehrere Gehölzgruppen und Einzelbäume umgeben das Plangebiet. Zudem verlaufen ringsum Ortsverbindungsstraßen sowie die Bundesstraße B85, welche das Vorhabensgebiet im Randbereich beunruhigen.

Die meisten Vogelarten, die im Eingriffsbereich und der weiteren Umgebung vorkommen, nutzen den Eingriffsbereich als Nahrungsgäste und/oder auf dem Durchzug. Die Feldlerche meidet zudem als typische Offenlandart Gehölz- und Vertikalstrukturen wie Freileitungen weiträumig, da diese von Prädatoren als Ansitz oder Unterschlupf genutzt werden können.

Diese Arten sind von der geplanten Maßnahme nicht oder nur im unerheblichen Maß betroffen.

Auswirkungen

Die Wanderung von Tierarten wird im vorliegenden Fall nicht nennenswert eingeschränkt. Alleine aufgrund der relativ geringen Fläche werden Barriereeffekte nur in geringem Maße verstärkt. Um das Gebiet für Kleintiere durchgängig zu halten, wird dennoch festgesetzt, dass ein durchgängiger Zaunsockel nur dort zulässig ist, wo aus Gründen der Wasserführung ein Sockel (max. Höhe 0,25m) unerlässlich ist. Dies ist insbesondere im Hinblick auf eventuelle Vorkommen von Kleinsäugetieren und Amphibien etc. sinnvoll und erforderlich, die dann weiterhin uneingeschränkt wandern können, so dass für diese Tierarten keine nennenswerten Isolations- und Barriereeffekte wirksam werden.

Die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Die Beeinträchtigung der Nachtinsekten soll durch eine insektenfreundliche Beleuchtung reduziert werden.

Mit Durchführung der externen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden sowohl die beanspruchte rechtswirksame Ausgleichsfläche ersetzt als auch die sonstigen, im Bereich des Eingriffsbebauungsplans nicht ausgleichbaren Eingriffe vollständig kompensiert.

Auswirkungen auf FFH- und SPA-Gebiete sind auszuschließen. Das FFH-Gebiet Waldweihergebiet im Postloher Forst liegt mehr als 8 km entfernt, östlich außerhalb des Einflussbereichs und damit außerhalb des Gebiets mit relevanten funktionalen Verflechtungen.

Ergebnis:

Zusammenfassend betrachtet ist der Eingriff des Vorhabenbereich aus naturschutzfachlicher Sicht gering. Artenschutzrechtlich relevante Arten bzw. Arten mit hoher Wirkungsempfindlichkeit sind nicht betroffen.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung der Bestandssituation

Im Vorhabenbereich weist untergeordnete landschaftsästhetisch relevanten Strukturen auf, die zur Bereicherung des Landschaftsbildes beitragen.

Allein die im Nordwesten gelegene Hecke entlang der Gemeindeverbindungsstraße stellt ein Landschaftsbild wirksames Element dar.

Entsprechend der Landschaftsbildqualität und den vorhandenen Nutzungen ist die Erholungseignung des Gebiets als relativ gering einzustufen. Der Radweg Naab-Regen verläuft an östlich des Planungsbereiches in der Ortsmitte. Nur der örtliche Wanderweg „Pilgerweg Bodenwöhr“ verläuft auf der Gemeindeverbindungsstraße Mappenberger Straße.

Auswirkungen

Durch die Erweiterung des Wohngebietes wird das Landschaftsbild im Planungsberich zwangsläufig verändert. Die anthropogene bzw. technogene Ausprägung wird für den Betrachter unmittelbar spürbar, wohingegen die landschaftliche Prägung zurücktritt. Aufgrund der derzeitigen Landschaftsbildausprägung geringer Wertigkeit auf den Projektflächen selbst ist die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen als gering einzustufen.

Die von der Anlage ausgehenden Wirkungen gehen nur in gewissen Maßen über das eigentliche Plangebiet hinaus.

Ergebnis

Insgesamt wird zwar das Landschaftsbild auf einer begrenzten Fläche (ca.0,7 ha) grundlegend verändert, die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts ist gering.

Damit wird das geplante Vorhaben nur in vergleichsweise geringem Maße Außenwirkungen im Hinblick auf das Landschaftsbild entfalten. Eingrünungsmaßnahmen im Südwesten (Heckenpflanzung) mindern die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gegenüber den Nutzern der Rad- und Wanderwege.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestand

Aufgrund der Lage unmittelbar angrenzend an die bestehende Wohnbebauung ist die Integration sowohl in das bauliche Gefüge als auch die Sozialstruktur gegeben.

Intensive Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden. Insgesamt ist die Bedeutung des Gebiets für die Erholung gering.

Bau- und Bodendenkmäler gibt es im Bereich des Projektgebiets nicht bzw. es sind auch im unmittelbaren Umfeld keine Hinweise auf eventuelle Bodendenkmäler bekannt. In ca. 500 m Entfernung in der Ortsmitte befinden sich Bau und Bodendenkmäler.

Im Westen befinden sich mehrere Freiflächen PV-Anlagen. Aktuell überquert eine Stromleitung das Planungsgebiet, die jedoch zurückgebaut wird.

Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch Immissionen, v.a. Lärm von Baumaschinen und Schwerlastverkehr zu rechnen. Diese sind auf die Tagzeit beschränkt. Ansonsten halten sich die baubedingten Wirkungen innerhalb enger Grenzen. Die Belastungen sind insgesamt aufgrund der zeitlichen Befristung hinnehmbar.

Eine nachteilige Beeinflussung von bestehenden Siedlungsbereichen durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf den Menschen werden durch die Lage in Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnbebauung und des untergeordneten Flächenumfangs sowie die Bepflanzungsmaßnahmen als gering betrachtet.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Bau- und Bodendenkmäler sind von der Planung nicht direkt betroffen. Gemäß Abgrenzungen der Denkmalliste werden die Flächen nicht berührt.

Sollten Bodendenkmäler zutage treten, wird der gesetzlichen Meldepflicht entsprochen und die Denkmalschutzbehörden eingeschaltet. Es wird in diesem Fall eine eigenständige denkmalrechtliche Erlaubnis eingeholt.

Auswirkungen

Durch die Bauarbeiten erfolgt ein Eingriff in die gewachsene Bodenstruktur.

Sollten dennoch widererwarten Bodendenkmäler zu Tage treten, müssen diese fachgerecht freigelegt und dokumentiert sowie die Funde geborgen werden.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist als gering zu betrachten.

2.8 Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs. Weitere Planungen sind nicht bekannt.

3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Erweiterung des Wohngebietes würde die Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die geplante Nutzung müsste auf andere Fläche ausweichen. Dies hätte ggf. zusätzliche Erschließungsmaßnahmen zur Folge.

4 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Vorgehensweise für die Ermittlung, Bewertung und Vermeidung sowie Ausgleichsplanung und -bewertung erfolgt gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden (2021)

Erster Schritt der Prüfung ist die Frage, in welchem räumlichen Umfang die Eingriffsregelung im vorliegenden Fall anzuwenden ist. Grundlage hierfür ist § 1 a (3) Satz 5 BauGB.

Der Anlass für die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist die Änderung der geplanten Nutzung. Mit der vorliegenden Planung ist die Nutzung Allgemeines Wohngebiet als Folgenutzung vorgesehen.

- | | |
|-----------|--|
| Schritt 1 | Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) |
| Schritt 2 | Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserung für Naturhaushalt und Landschaftsbild |
| Schritt 3 | Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen |
| Schritt 4 | Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung |

4.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft:

Bewertet man die Fläche anhand der sieben Schutzgüter Klima/Luft, Boden, Wasser, Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter und deren Wechselwirkungen, so ergeben sich folgende Bedeutungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Schutzgut	
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Boden	Braunerde, z.Tl. podsolig auf Terrassensanden, Bodenbeein-

	trächtigung durch Versiegelung
Wasser	Keine oberirdischen Gewässer betroffen
Arten und Lebensräume	Ackerbrache und kleinflächig Heckenstruktur
Landschaftsbild	Vorbelastetes Landschaftsbild durch Staatsstraße und in weiten Teilen offene landwirtschaftliche Flur
Mensch	Erholungsnutzung wegen der Kleinflächigkeit nur sehr eingeschränkt vorhanden
Kultur- und Sachgüter	Im Geltungsbereich nicht vorhanden; im Süden Bodendenkmal/Baudenkmal in ca.500 m Entfernung
Wechselwirkungen	Nicht vorhanden
Kategorie	I

4.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Für das vorliegende Planungsgebiet sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

Schutzgut Klima/Luft:

- Schaffung von Kleinklimazonen durch Bepflanzung mit heimischen Laubbäumen (2. Ordnung)
- Wasserdurchlässige Beläge in den Stellflächen
- Empfehlung vor Dachflächen PV-Anlagen bzw. umweltfreundliche Heizsysteme

Schutzgut Boden:

- Stellplätze und Fußwege sind als wasserdurchlässige, versickerungsfähige Beläge auszuführen (Rasenfugenpflaster, versickerungsfähiges Betonverbundpflaster, wassergebundene Wegedecke etc.).
- Bei der Baugestaltung werden extensive und intensive Dachbegrünungen empfohlen.
- Schichtweise Lagerung des Bodens und des Unterbodens
- Oberboden, der bei baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in max. 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern
- Ausbildung von erforderlichen Zufahrten und versiegelten Flächen nur im unbedingt notwendigen Maße
- Dauernde Vegetationsbedeckung der nicht überbauten Flächen durch Gartennutzung und Gehölzpflanzungen

Schutzgut Wasser:

- Sammeln des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Gelände z.B. in Regenwasserzisternen mit späterer Zuführung in zu errichtenden Regenwasserkanal, da ein Versickern aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist.
- Der Einbau von Zisternen als Wasserspeicher für die Grünanlagenbewässerung wird empfohlen.

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Pflanzgebote für private Grünflächen, Anlage von Laubbäumen mit Verwendung von autochthonen Gehölzen und von Wiesenflächen mit gebietseigenem Saatgut
- Erhalt und dauerhafte Sicherung der dominanten Eichen an der nordöstlichen Zufahrt und Sicherung nach DIN 18920 während der Baumaßnahmen
- Abrücken der dominanten Wohngebäude in Quartier B aus dem Wurzel- und Traufbereich der dominanten Eichen.
- Positionierung nur von Nebenanlagen (Garagen/ Stellplätze usw.) im Traufbereich der Heckenstruktur; dies führt zu einer langfristigen Schonung der Heckenstruktur
- Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch Ausschluss eines durchgehenden Zaunsockels, nur zugelassen aus Gründen der Wasserführung
- Die Festsetzungen zur Beleuchtung dienen dem Insekten- und Fledermausschutz und damit der Biodiversität. Zum allgemeinen Schutz von Insekten sind im Bau und Betrieb des Gewerbegebiets Leuchtmittel zu wählen, die möglichst wenig Insekten anlocken und die dem Schutz von Fledermäusen vor Lichteinwirkungen dienen, wie vollständig geschlossene LED oder Natriumhochdrucklampen mit nach unten gerichteten Lichtkegeln. Zu verwenden ist insektenfreundliches Licht mit warmweißer Lichtfarbe (mit einer Farbtemperatur von maximal 2400 Kelvin). Beleuchtungen im Freien für Straßen und Betriebsstätten sind so anzuordnen, dass die Lichtabstrahlung nach oben vermieden wird.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/Mensch:

- Zur Vermeidung visueller Störungen wird an der Westseite eine Heckenpflanzung mit heimischen Gehölzen in einer Breite von 3m festgesetzt. Damit entsteht als öffentliche Grünfläche ein neuer Ortsrand im Westen, der die Bebauung in die umgebende Landschaft einbindet.

Beeinträchtigungsfaktor:

Aufgrund der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der geringen bis mittleren Wertigkeit des Bestandes, wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Schwandorf ein Beeinträchtigungsfaktor mit dem Wert von 0,4 gewählt.

4.3 Überschlägige Ermittlung des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen **Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs**

Im vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren wird das Regelverfahren nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (STMLU 2021) angewendet.

Der Geltungsbereich besitzt eine Gesamtfläche von 7.279 m² bei einer max. GRZ von 0,4. Aufgrund der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird nach Abstimmung mit der UNB Schwandorf der Beeinträchtigungsfaktor 0,4 gewählt. Es ergibt sich somit ein Eingriff von 7.279 m² x 0,4 x 3 WP = 8.735 WP. Der Eingriff in die Heckenstruktur schlägt mit 100 m² mit einem Wertpunkt von 10 zu Buche. Dieser ergibt einen zusätzlichen Ausgleichsbedarf von 1.000 WP.

Größe	Begründung	Faktor	Ausgleich in Wertpunkten (WP).
7.279 m ²	Kategorie I	0,4	8.735 WP
	Ausgleichsbedarf für Eingriff in Heckenstruktur		1.000 WP
Summe:			9.735 WP

Aufgrund der Ausgangsbedeutung der Schutzgüter und der Einstufung der geplanten Bebauung und Nutzung ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf von 9.735 WP**

4.4 Darstellung der tauglichen Ausgleichsmaßnahmen

Für den naturschutzfachlichen Ausgleich werden folgende Flächen festgesetzt:

Fl.Nr. 1659 Gemarkung Stulln (094872)

Fl.Nr. 1659 Gemarkung Stulln befinden ebenfalls im Naturraum Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland (D62) und ist in Privateigentum. Für die Fläche wird ein naturschutzfachliches Ausgleichskonzept erstellt. Die Ausgleichsfläche ist gemäß Ausgleichskonzept herzustellen und zu pflegen. Das Ausgleichskonzept ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt und zwingend umzusetzen. Das Ausgleichskonzept ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Auf der folgenden Seite ist eine Übersicht der Ausgleichsfläche dargestellt.

Damit ist der erforderliche Kompensationsbedarf vollständig erbracht.

Der Ausgangszustand des Biotopnutzungstyps wird als Ackerbrache (A2) festgestellt. Aufgrund der nur kurzfristigen Brache werden 3 WP angesetzt.

Der Geltungsbereich besitzt eine Gesamtfläche von **7.279 m²** bei einer max. GRZ von 0,4. Somit ergibt sich ein Eingriff von $7.279 \times 0,4 \times 3 \text{ WP} = 8.735 \text{ WP}$

Der Eingriff in die Biotopstruktur (B112 mesophiles Gebüsch) erfolgt auf einer Fläche von 100 m² mit 10 WP = **1.000 WP** . Somit ergibt sich ein **Gesamteingriff** von **9.735 WP**

Die Ausgleichsmaßnahmen sollen als Realkompensation durchgeführt werden. Für das Grundstück wird eine dingliche Sicherung zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf, und die Gemeinde Bodenwöhr eingetragen.

Bestand A/E Flächen					Ziel	Wertpunkte
Fl.Nr.	Gemarkung	WP	Fläche in m ²	WP Gesamt		
FINr. 1659	Stulln					
A2	Ackerbrache	4	1.451	5.804	G221 mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und nasswiese	10 8.706
S131	eutrophe Stillgewässer bedingt naturnah	9	1.269	11.421	R113 Sonstiges Landröhrichte	10 1.269
					Summe Wertpunkte	9.975
					Überhang:	240

Die vorhandene Überkompensation von 240 bleiben auf der Fläche bestehen.

Zielbiotop für die geplante Ausgleichsfläche

Die Zielbiotope sind in der Ausgleichsflächenkonzept dargestellt. Es soll sich eine mäßig artenreiche seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiese (G221) entwickeln im Verbund mit einem Landröhricht v.a. aus Rohrglanzgras (R113). Ziel ist es, dass der offene Wiesencharakter für die Fläche langfristig erhalten bleibt. Dazu ist als wiederkehrende Maßnahme eine mindestens jährliche Mahd ab September mit Abfuhr des Mähgutes notwendig. In den Anfangsjahren kann auch zur Entwicklung des Wiesenbestandes eine 2 malige Mahd (Juni September) mit Abfuhr des Mähgutes erfolgen. Eine insektenfreundliche Mahd mit einem Messerbalkenmäherwerk ist langfristig anzustreben.

Die Flächen mit dem Entwicklungsziel Landröhricht sollen im Zeitraum von 3-5 Jahren sporadisch gemäht werden, um ein Ausbreiten des Röhrichtsbestandes in die Feucht- und Nasswiesenbereiche zu verhindern. Die Mahd kann hier bei entsprechender Witterung in den Wintermonaten erfolgen.

4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gemäß § 15 BNatSchG sind bei Eingriffen in Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen bzw. das Ausmaß der unvermeidbaren Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu minimieren. Dies geschieht durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB im Umweltbericht darzustellen sind.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

- günstige Standortwahl für das Gebiet im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung (angrenzend an bereits bestehende Wohnbebauung)
- Minimierung der Flächenversiegelung und -überbauung wodurch nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und das Lokalklima vermieden werden (siehe Festsetzungen Bebauungsplan)
- im Bereich des Wohngebietes anfallendes Niederschlagswasser sollte zum Großteil in Regenwasserzisternen für Brauchwasserzwecke gesammelt und genutzt werden

Verringerungsmaßnahmen

- Verzicht von Pestizideinsatz und Dünger auf den privaten Grünflächen.
- Festsetzung von Maßnahmen zur Eingrünung.
- Verwendung von standortgerechtem, autochthonem Pflanz- und Saatgut bei Anlage der Grünflächen.
- Vermeidung von durchlaufenden Zaun- oder Fundamentsockeln zur Vermeidung von Wanderungsbarrieren für Kleinsäuger, nur zulässig, wenn aus Gründen der Wasserführung unerlässlich

5. Mögliche Planungsalternativen

Die Verfügbarkeit der Flächen für die Wohnbebauung ist gegeben. Die Anbindung der neuen Wohnbebauung an die bestehende Wohnbebauung ist unter dem Gesichtspunkt der Einbeziehung vorhandener Infrastruktur als positiv zu bewerten. Eine Nachverdichtung innerorts scheiterte bisher an der Verfügbarkeit der Flächen. Die im Ortszentrum vorhandenen Baulücken sind in Privatbesitz und nicht verfügbar.

6. Beschreibung der Methoden und Rahmenbedingungen bei der Erstellung des Umweltberichtes

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Zur Ermittlung der zu erwartenden Auswirkungen durch das geplante Vorhaben wurden der Regionalplan, der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bodenwöhr, sowie amtliche Karten (*GeoFachdatenAtlas und BayernAtlas*) zu den Themen „Schutzgebiete des Naturschutzes“, „Geologie“ und „Klima“ herangezogen.

Diese wurde sowohl als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquellen allgemein herangezogen.

7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Bauleitplanung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um gegebenenfalls durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitorings bestimmt die Gemeinde selbst; folgende Maßnahmen sind z.B. möglich:

- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifiziertem Personal zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft (ökologische Bauleitung).
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen, z. B. Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln, sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.
- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.

- Durchführung gemeinsamer Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen zur Erfolgskontrolle der Gestaltungsmaßnahmen.
- Überprüfung der Ausgleichsflächen sowie der zur Eingrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

8. Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnen an der Schwandner Höhe“ wird auf einer Fläche von ca. 0,7 ha im Anschluss an das bestehende Wohnbebauung realisiert. Es sind Lebensräume mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen. Es werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen. Es besteht ein Ausgleichsbedarf für den Eingriff in Höhe von 9.435 WP. Dieser wird vollständig auf Fl.Nr. 156, Gemarkung Stulln ausgeglichen. Die Darstellung erfolgt in einem Ausgleichsflächenkonzept.

Die Umweltauswirkungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Boden	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Arten und Lebensräume	mittel	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Menschen	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Die getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich können die zu erwartenden Auswirkungen ausreichend kompensieren.

In dem gewählten Planungsgebiet sind die Beeinträchtigungen als gering und der Ausgleich als gut realisierbar einzustufen

Planung:



Dipl.Ing (FH) Landespflege, landimpuls GmbH, Bayernstr. 11, 93128 Regenstein

Anlagen:

Bestandsplan zum WA „Wohnen an der Schwandner Höhe“ M 1: 1.1000

Ausgleichsflächenkonzept zum WA „Wohnen an der Schwandner Höhe“ M 1: 1.1250

