

BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
DER STADT PFREIMD

GEWERBEGEBIET  
GE „ÖKO-RANCH“  
FLUR-NR. 1674, 1674/1 UND 1683  
DER GEMARKUNG PFREIMD  
STADT PFREIMD



STADT PFREIMD:

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

DER PLANFERTIGER:

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

24. Mai 2023

Stadt Pfreimd  
Marienplatz 2  
92536 Pfreimd

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung  
Gewerbegebiet GE

„Öko-Ranch“

auf Flur-Nr. 1674, 1674/1 und 1683 der Gemarkung Pfreimd

Textliche Festsetzungen mit Begründung, Umweltbericht  
(Umweltstudie) und naturschutzfachliche Angaben  
zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung  
(artenschutzrechtliche Betrachtung)

Bearbeitung: \_\_\_\_\_



Blank & Partner mbB  
Landschaftsarchitekten  
Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd  
Tel-Nr.: 09606 / 91 54 47  
Fax: 09606 / 91 54 48  
Email: [g.blank@blank-landschaft.de](mailto:g.blank@blank-landschaft.de)

## Inhaltsverzeichnis

PRÄAMBEL.....	5
I. Bauplanungsrechtliche, bauordnungsrechtliche und grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB .....	6
II. Begründung mit Umweltbericht .....	10
1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung .....	10
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	10
1.2 Bedarfsnachweis.....	11
1.3 Geltungsbereich – Lage und Dimension des Planungsgebiets .....	12
1.4 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele.....	12
1.5 Bestehendes Planungsrecht, Entwicklungsgebot .....	12
2. Planungsvorgaben – Rahmenbedingungen der Planung .....	12
2.1 Übergeordnete Planungen und Vorgaben .....	12
2.2 Örtliche Planung .....	13
3. Wesentliche Belange der Planung, städtebauliche Entwicklungskonzeption .....	15
3.1 Bauliche Nutzung.....	15
3.2 Gestaltung .....	15
3.3 Immissionsschutz.....	16
3.4 Einbindung in die Umgebung .....	16
3.5 Erschließungsanlagen, befestigte Flächen .....	16
3.5.1 Verkehrserschließung und Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen.....	16
3.5.2 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung .....	17
3.5.3 Abwasserentsorgung .....	18
3.5.4 Strom- und Gasversorgung.....	19
3.5.5 Telekommunikation.....	19
4. Begründung der Festsetzungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	19
4.1 Begründung der Festsetzungen, Antrag auf Befreiung gemäß § 9 der Naturpark-Verordnung.....	19
4.2 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung .....	22
5. Umweltbericht.....	24
5.1 Einleitung.....	24
5.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der Umweltschutzes für den Bauleitplan – Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden .....	24
5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan .....	26
5.2 Natürliche Grundlagen .....	27

5.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	29
5.3.1	Schutzgut Menschen, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter.....	29
5.3.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biologische Vielfalt.....	30
5.3.3	Schutzgut Landschaft.....	32
5.3.4	Schutzgut Boden.....	33
5.3.5	Schutzgut Wasser .....	33
5.3.6	Schutzgut Klima und Luft.....	35
5.3.7	Wechselwirkungen .....	35
5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	36
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	36
5.5.1	Vermeidung und Verringerung.....	36
5.5.2	Ausgleich.....	36
5.6	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	37
5.7	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	37
5.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	37
5.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	38
6.	Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung .....	38
7.	Flächenbilanz .....	40

#### Anlagenverzeichnis

- Planzeichnung Bebauungs- und Grünordnungsplan Maßstab 1:1000

## PRÄAMBEL

Aufgrund des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 3 Satz 1, § 2 Abs. 1 Satz 1 und 2, § 10 Abs. 1 BauGB), der Bay. Bauordnung (Art. 81 BayBO) i.V. m. Art. 23 ff Gemeindeordnung für Bayern und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erlässt die Stadt Pfreimd folgende

### **Satzung**

zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung für das Gewerbegebiet „Öko-Ranch“ auf Flur-Nrn. 1674, 16741 und 1683 der Gemarkung Pfreimd, bestehend aus den Planzeichnungen, den textlichen Festsetzungen und Bebauungsvorschriften, der Begründung und den grünordnerischen Festsetzungen:

**§ 1** Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Öko-Ranch“ mit integrierter Grünordnung vom ..... wird beschlossen.

**§ 2** Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.

## I. Bauplanungsrechtliche, bauordnungsrechtliche und grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB

In Ergänzung zu den planlichen Festsetzungen gelten folgende textliche Festsetzungen als Bestandteil der Satzung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung:

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauGB)**  
Entsprechend § 8 BauNVO wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Betriebe mit produktionspezifischen Abwässern sind nicht zulässig.  
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. Nr. 1 und Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
2. **Grenzbebauung, Abstandsflächen**  
Die Abstandsflächen richten sich nach der BayBO.
3. **Maß der baulichen Nutzung**  
Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in Verbindung mit der Grund- und Geschossflächenzahl begrenzt.  
Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Geschosse (II) gilt als Höchstgrenze.  
Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt:  
Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 (Hinweis: Berechnung nach § 19 BauNVO)  
Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6  
  
Bei der Ermittlung der festgesetzten Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen etc. mitzurechnen.  
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können im Sinne von § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, soweit sie unmittelbar der Gebietsnutzung dienen (z.B. der Ver- und Entsorgung durch Anlagen wie Müllplatz, Trafo u.a.) und sich höhenmäßig unterordnen (max. 1-geschossige Bebauung).  
Zur Höhe der baulichen Anlagen siehe unter Pkt. 6.
4. **Stellplätze und Garagen**  
Die für den einzelnen Betrieb notwendigen Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Pfreimd vom 01.01.2023 in ausreichender Anzahl auf den Gewerbegrundstücken zu errichten.
5. **Schmutzwasser / Niederschlagswasser / Grundwasser**  
Anfallendes Schmutzwasser ist in einer Kleinkläranlage zu behandeln, die den Anforderungen der Reinigungsklasse C des Deutschen Instituts für Bautechnik entspricht. Die Kleinkläranlage ist auf der Grundlage und unter Berücksichtigung der Anforderungen der beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis des Landratsamtes Schwandorf vom 16.07.2020 und des dazu erstellten Gutachtens vom 29.06.2020 bzw. des Antrags vom 08.07.2020 zu erstellen.  
Anfallendes Oberflächenwasser aus den vollversiegelten Betriebsflächen ist zu sammeln und der vorhandenen bzw. zu erweiternden Regenwasserrückhaltung mit vorgeschaltetem Absetzschacht (siehe planliche Festsetzungen) zuzuführen, und von dort gedrosselt an den Vorfluter abzugeben. Die Drosselung ist gemäß der bestehenden

beschränkten wasserrechtlichen Genehmigung des Landratsamtes Schwandorf vom 15.06.2020 bzw. des wasserrechtlichen Antrags vom 25.11.2019 auszuführen (DN 150,  $Q_{\max} = 6,8 \text{ l/s}$ ).

Die Regenwasserrückhalteanlagen bzw. -sickeranlagen können auch außerhalb der Baugrenzen angelegt werden. Für Oberflächenwässer aus teilbefestigten Flächen und unbefestigten Flächen ist eine Versickerung zulässig und erwünscht. Für Versickerungen ist ein Grundwasserflurabstand von mind. 1m erforderlich. Im Falle einer Versickerung hat diese über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Generell sind die Bestimmung der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Unbeschichtete Dachmaterialien aus Kupfer, Zink oder Blei ohne Beschichtung sind nicht zulässig.

Die Gestaltung der Freiflächen hat so zu erfolgen, dass Oberflächenwasser nicht den Entwässerungseinrichtungen der A 93 und der Staatsstraße St 2657 zufließen kann.

Die entsprechenden Nachweise zur Behandlung des Oberflächenwassers sind gegenüber der Stadt Pfreimd zu führen.

Soweit erforderlich, ist eine Fortschreibung der vorhandenen und genehmigten wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers zu beantragen (für zusätzliche Gebäude über die bestehenden Gebäude hinaus).

6. Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Wandhöhe bei Gebäuden darf auch bei zwei Geschossen 10,0 m nicht überschreiten, auch nicht im Bereich von tieferliegenden Laderampen. Die Wandhöhe wird definiert von der Bezugshöhe (geplante Geländehöhe bei Mitte der Längsseite des Gebäudes) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand, bei Flachdächern bis OK Attika.

Die Firsthöhe darf 13,00 m nicht überschreiten (Bezugshöhe siehe oben).

Grundsätzlich sind alle Dachformen zulässig (auch mit Bogenlichtband). Überdachungen von Rampen sind grundsätzlich zulässig.

7. Aufschüttungen / Abgrabungen/Stützmauern

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern bis max. 2,0 m über oder unter dem vorhandenen Geländeniveau zur Herstellung von ebenen Flächen oder betrieblichen Rampen etc. sind zulässig.

8. Einfriedungen

Einfriedungen von Grundstücken sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Geschlossene Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

Toranlagen sind nach Dimension, Material und Farbe dem Zaunmaterial gestalterisch anzupassen.

9. Werbeanlagen

Blendfreie, nicht blinkende Werbeanlagen sind gemäß den Regelungen der BayBO zugelassen.

Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 93 und der St 2657 gewährleistet ist. § 33 StVO ist besonders zu beachten.

10. Grünordnerische Festsetzungen auf den Gewerbegrundstücken, Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Im Randbereich zur Staatsstraße St 2657 sind die auf den Gewerbegrundstücken vorhandenen Gehölze zu erhalten und zu ergänzen, so dass in diesem Bereich der derzeit vorhandenen Grünflächen auf mindestens 50 % der Grundstückslänge eine mindestens 1-reihige Eingrünung (auf den Gewerbegrundstücken selbst, zusammen mit den im Bereich des Staatsstraßengrundstücks vorhandenen Beständen z.T. breiter) erfolgt. Das im Bereich der Zufahrt freizuhaltende Sichtfeld ist zu beachten.

An der Süd- bzw. Südostseite ist eine mindestens 2-reihige Hecke zur Eingrünung aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten gemäß den planlichen Festsetzungen zu pflanzen.

Im Bereich der Regenrückhalteeinrichtung sind darüber hinaus mindestens 4 Bäume zu pflanzen. Zulässig sind auch Obstbäume als Halb- oder Hochstämme.

Ausgleichs-/Ersatzflächen:

Der gemäß der naturschutzrechtlichen Bilanzierung (siehe Kap. 4.2 der Begründung) in einem Umfang von 7.872 WP zu erbringende Ausgleich-/Ersatz ist innerhalb des Geltungsbereichs wie folgt durchzuführen:

**Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 1674/1 (Teilfläche) und 1683 der Gemarkung Pfreimd**

Gemäß den planlichen Festsetzungen ist das mäßig extensiv genutzte, artenarme Grünland (G211, 6 WP) zu einem artenreichen Extensivgrünland (G214) zu entwickeln. Auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen ist zu verzichten. Die Flächen sind 2-mal jährlich zu mähen (1. Mahd ab 01.07., 2. Mahd als Herbstmahd ab Mitte September). Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Nach entsprechender weiterer Aushagerung ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf eine 1-malige Herbstmahd umzustellen.

Das vorhandene unregelmäßige Bodenrelief ist zu belassen.

Die Ausgleichs-/Ersatzflächen dürfen nicht in die Einzäunung des Gewerbegrundstücks einbezogen werden, sondern sind außerhalb der Einzäunung als Bestandteil der freien Landschaft zu belassen.

Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch gesetzliche Regelungen oder sonstige Bestimmungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

11. Bodenschutz

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 oder sinnvoll extern zu verwerten.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant ist.

Desweiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§1a BauGB). Der Begrenzung der Bodenversiegelung kommt im Hinblick auf die Minimierung des zurückzuhaltenden Oberflächenwassers besondere Bedeutung zu.

Hinweis:

1. Bezüglich auftretender Lärmbelästigungen oder sonstiger Auswirkungen, insbesondere Immissionen, kann gegenüber den Straßenbulasträgern der A 93 und der Staatsstraße St 2657 kein Entschädigungsanspruch gestellt werden. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen.

## II. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

### 1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

#### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Grundzüge der Planung

Das Bebauungsplangebiet wird bereits seit mehr als 25 Jahren gewerblich genutzt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Pfreimd ist der Geltungsbereich bereits vollständig als Gewerbegebiet ausgewiesen (außer Flur-Nr. 1674/1 der Gemarkung Pfreimd). Ein Bebauungsplan existiert bisher für den Geltungsbereich nicht.

Ursprünglich siedelte sich die Firma Stich auf dem Gelände an. Die Baugenehmigung für den 1. Bauabschnitt zur Errichtung eines Sägewerks wurde durch das Landratsamt Schwandorf am 19.08.1988 erteilt. Die Genehmigung umfasst in II. des Bescheides auch die naturschutzrechtliche Befreiung von den Festsetzungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Die Genehmigung für den 2. Bauabschnitt erfolgte am 30.03.1989. Mit Bescheid vom 04.11.1992 genehmigte das Landratsamt Schwandorf eine Sägehalle und 3 Spänesilos.

Ab 1995 wurde das Gelände durch die Firma Groß Holzaufbereitungs GmbH übernommen. Es wurde ein Bescheid vom 01.12.1995 zur Nutzungsänderung durch das Landratsamt erteilt. Weitere Genehmigungen erfolgten am 04.10.1995 (Tektur einer Lagerhalle mit Trocknungs- und Heizanlage) und am 30.11.1995 (Genehmigung der Errichtung von Büroräumen mit Sanitärräumen im Anschluss an die bestehenden Hobelhalle).

Im Jahre 1999 wurde das Gelände durch die Firma Öko-Ranch Bio-Brennstoff-Vertriebs GmbH (Herr Hans Meier) übernommen. Baurechtliche Genehmigungen wurden zwischenzeitlich nicht mehr erteilt.

Im Jahre 2014 wurden 2 Hallen als sog. fliegende Bauten nach Art. 72 BayBO errichtet, die bisher nicht als bauliche Anlage baurechtlich genehmigt sind. Die beiden Hallenzelte sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans als Gebäudebestand (bisher nicht genehmigt) dargestellt, und sollen nach den Planungen des Betriebes dauerhaft als betriebliche Anlagen erhalten werden. Die nördliche Zelthalle soll zeitnah verlängert werden. Eine Baugenehmigung wurde bisher aufgrund der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans nicht beantragt. Soweit erforderlich, sollen die beiden Zelthallen einschließlich der im Bebauungsplan dargestellten Erweiterung der nördlichen Zelthalle baurechtlich beantragt werden, da diese, entgegen den damaligen Planungsabsichten, dauerhaft erhalten und genutzt werden sollen.

Der derzeit ansässige Betrieb möchte kurzfristig eine weitere Halle unmittelbar nördlich der Zufahrt errichten. Für die bereits bestehenden Gebäude und die bestehenden, vollversiegelten Freiflächen wurde ein Wasserrechtsantrag zur Ableitung und Rückhaltung des Oberflächenwassers mit Einleitung in den Vorfluter Eichelbach gestellt (Antrag vom 12.12.2019, Bescheid des Landratsamtes Schwandorf vom 15.06.2020). Die Ausprägung der Rückhaltung gemäß dem Wasserrechtsantrag ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt.

Um die bereits kurzfristig geplante Halle im Hinblick auf die Oberflächenwasserbehandlung zu regeln (mit befestigten vollversiegelten Flächen im Umgriff der geplanten Halle und zukünftigen möglichen zusätzlichen Erweiterungen) wird eine Fortschrei-

bung bzw. Tektur des Wasserrechts beantragt. Die planlich dargestellte Regenrückhalteeinrichtung entspricht der Tektur des wasserrechtlichen Antrags, berücksichtigt also hinsichtlich der Dimensionierung bereits zukünftige Erweiterungen.

Kurz- bis mittelfristig sollen auf das Gelände nach derzeitigem Kenntnisstand gegebenenfalls noch weitere Hallen errichtet werden (siehe hierzu unter 1.2). Dies soll in dem vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der Baugrenzen ermöglicht werden. Für die mögliche Lage zukünftiger zusätzlicher Gebäude (über die kurzfristig geplanten Gebäude hinaus) gibt es derzeit noch keine abschließenden Planungen.

Ein Bebauungsplan wurde bisher, wie erwähnt, im geplanten Geltungsbereich nicht aufgestellt. Mit der nunmehr beabsichtigten Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich des Gewerbegebiets Öko-Ranch soll der Bereich bauplanungsrechtlich geordnet werden. Im Flächennutzungsplan ist die gesamte Flur-Nr. 1674 bereits als Gewerbegebiet gewidmet. Nur das flächenmäßig absolut untergeordnete Flurstück 1674/1 ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da das Grundstück innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (ehemalige Schutzzone des Naturparks Oberpfälzer Wald) liegt, wird durch die Stadt Pfreimd ein Antrag auf Änderung der Schutzzone des Naturparks gestellt oder eine Befreiung gemäß § 9 der Verordnung über den Naturpark Oberpfälzer Wald (siehe hierzu II. 4.1) beantragt. Warum das Grundstück überhaupt in der Naturpark-Schutzzone liegt, ist nicht nachvollziehbar. Zum Zeitpunkt der Ausweisung des Naturparks Oberpfälzer Wald war der Bereich bereits weitgehend im heutigen Umfang bebaut bzw. gewerblich überprägt. Bereits mit den ursprünglichen Genehmigungen war eine Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung erteilt worden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird der Geltungsbereich bauplanungs- und bauordnungsrechtlich geregelt, sowie dem ansässigen Betrieb in angepasstem Umfang Planungssicherheit im Hinblick auf zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten in bisher bereits gewerblich geprägten Bereichen (Lagerflächen und Fahrbereiche) gegeben.

## 1.2 Bedarfsnachweis

Die durch die vorliegende Bauleitplanung mögliche Bebauung dient ausschließlich dem derzeit bereits ansässigen Gewerbebetrieb. Da aktuell die genaue Ausprägung zukünftiger möglicher Bebauung noch nicht hinreichend konkret bekannt ist, wird vorliegend ein qualifizierter und kein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Bezüglich des Bedarfsnachweises ist auszuführen, dass der Großteil der im Geltungsbereich liegenden Flächen bereits durch den ansässigen Gewerbebetrieb gewerblich genutzt wird (durch Vorgängerbetriebe bereits größtenteils erschlossen bzw. in Anspruch genommen).

Der ansässige Betrieb Ökoanch Bio-Brennstoff-Vertriebs-GmbH hat sich in den letzten Jahren stetig weiter entwickelt, und auch sein Angebots- und Dienstleistungsspektrum deutlich erweitert.

Um die betrieblichen baulichen Erweiterungen bauleitplanerisch vorzubereiten, wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt. In nächster Zukunft soll eine neue Halle nördlich der Betriebszufahrt, und ein Anbau an die Halle im Nordosten realisiert werden. Die Firma ist aufgrund akuter Beengung und Platzknappheit in Gebäuden dringend auf eine zeitnahe Realisierung der Vorhaben angewiesen. Für die anstehenden

Bauvorhaben sollen sehr zeitnah Bauanträge vorgelegt werden. In Abstimmung mit der Stadt Pfreimd soll zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplans auf den Weg gebracht werden.

Darüber hinaus plant die ansässige Firma kurz- bis allenfalls mittelfristig, zwei weitere Hallen mit voraussichtlich je 2.500 m<sup>2</sup> Grundfläche zu errichten. Dementsprechend sollen im Norden und Süden des Geländes entsprechende bauliche Erweiterungsmöglichkeiten durch Festsetzung von Baugrenzen bauleitplanerisch vorbereitet werden. Für die Bauvorhaben besteht also ein konkreter betrieblicher Bedarf, der sinnvollerweise im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Betriebsanlagen errichtet werden sollen.

### 1.3 Geltungsbereich – Lage und Dimension des Planungsgebiets

Das Gewerbegebiet „Öko-Ranch“ liegt nördlich des Ortskerns der Stadt Pfreimd, zwischen der A 93 und der Staatsstraße St 2657.

Es erstreckt sich auf die Flur-Nr. 1674, 1674/1 und 1683 der Gemarkung Pfreimd. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 62.578 m<sup>2</sup>.

### 1.4 Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele

Grundsätzliche Ziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a BauGB. Danach soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

### 1.5 Bestehendes Planungsrecht, Entwicklungsgebot

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Pfreimd ist der Vorhabensbereich als Gewerbegebiet ausgewiesen. Lediglich die flächenmäßig sehr untergeordnete Flur-Nr. 1674/1 der Gemarkung Pfreimd ist bisher im Flächennutzungsplan nicht baulich gewidmet.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, ist damit bereits Rechnung getragen.

## 2. Planungsvorgaben – Rahmenbedingungen der Planung

### 2.1 Übergeordnete Planungen und Vorgaben

#### **Landesentwicklungsplan (LEP) und Regionalplan**

Konkrete, das Planungsgebiet betreffende Aussagen enthält das LEP 2020 nicht. Generell sind, wie bei jeder Bauleitplanung, die Ziele und Grundsätze 3.1 „Flächensparen“, 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und 3.3 „Anbindegebot“ zu beachten, darüber hinaus weitere Gesichtspunkte, u.a. zu Natur und Landschaft (Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen, Kap. 7.1).

Im Regionalplan für die Region 6 Oberpfalz-Nord ist in der Karte „Siedlung und Versorgung“ ein regionaler Grünzug ausgewiesen, der sich auch auf das gesamte bestehende Gewerbegebiet an der Wernberger Straße erstreckt (einschließlich des Bereichs mit bereits seit vielen Jahren vorhandener Bebauung). Dementsprechend ist die Einstufung des Regionalplans nicht nachvollziehbar bzw. anpassungsbedürftig. Sonstige Darstellungen gibt es nicht.

### **Schutzgebiete**

Das bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Oberpfälzer Wald. Wie bereits erläutert, wurde bereits 1988 ein Bauantrag genehmigt, der die Beanspruchung eines erheblichen Teils des vorliegend geplanten Geltungsbereichs umfasste. Damals wurde bereits eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung erteilt. Es wird davon ausgegangen, dass zu den vorliegend bauleitplanerisch vorbereiteten und zukünftig baurechtlich zu beantragenden baulichen Anlagen ebenfalls eine Befreiung erteilt wird. Nach hiesiger Ansicht wäre grundsätzlich eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet sinnvoll, nachdem es nicht nachvollziehbar ist, weshalb der Bereich in die (ehemalige) Schutzzone des Naturparks aufgenommen wurde (Verordnung vom 14.07.1995), nachdem bereits 1988 der erste Bauantrag genehmigt wurde.

Um die entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, beantragt die Stadt Pfreimd also eine Änderung des Landschaftsschutzgebiets, oder es werden Befreiungen gemäß § 9 der Verordnung über den Naturpark Oberpfälzer Wald für die konkreten Bauanträge erteilt, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung in Aussicht gestellt werden sollen.

Auch im bestandskräftigen Flächennutzungsplan ist die Flur-Nr. 1674 der Gemarkung Pfreimd und damit praktisch der gesamte Geltungsbereich als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im damaligen Bauleitplanverfahren wurden keine Bedenken gegen die Ausweisung des Gewerbegebiets im Flächennutzungsplan erhoben.

### **Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope**

Im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung sind bei der Biotopkartierung Bayern keine Strukturen als Biotope erfasst worden. Südlich angrenzend wurde, außerhalb des Geltungsbereichs, im Bereich der Flur-Nr. 1662 der Gemarkung Pfreimd eine Schlehenhecke mit der Nr. 6439-120.19 in der Biotopkartierung erfasst. Diese ist durch die vorliegenden Planungen nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. Bestimmte Landschaftsbestandteile nach § 16 BayNatSchG gibt es innerhalb des Geltungsbereichs ebenfalls nicht.

## **2.2 Örtliche Planung**

### **Lage im Gemeindegebiet**

Die für die Ausweisung vorgesehenen Flächen liegen im Bereich der bisher bereits seit 1988 als Gewerbegebiet genutzten Grundstücke Flur-Nr. 1674 und 1674/1 der Gemarkung Pfreimd, nördlich des Ortszentrums, unmittelbar östlich der Wernberger Straße

(St 2657) und westlich der A 93. Der Geltungsbereich wird derzeit bereits größtenteils betrieblich überprägt.

### **Landschaftsstruktur / Landschaftsbild / Topographie**

Der Bereich der geplanten Gebietsausweisung befindet sich zwar relativ nahe am Flusslauf der Naab, liegt jedoch naturräumlich deutlich außerhalb des unmittelbaren Talbereichs bzw. der Aue (ca. 5-6 m über dem Talniveau).

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um die höchste Talterrasse der Naab im Übergang zum umliegenden Grundgebirge. Das Gelände steigt nach Osten hin leicht an. Die Geländehöhen liegen im Geltungsbereich zwischen 374 m NN am Westrand und 380 m NN am Ostrand. Das unmittelbare Flussufer liegt in diesem Bereich auf ca. 368,0 m NN.

Das Planungsgebiet ist, wie die Umgebung, bereits in erheblichem Maße anthropogen geprägt. Neben dem bereits gewerblich genutzten Vorhabensbereich selbst sind im Umfeld mit der Autobahn A 93 und der Staatsstraße St 2657 sowie im Süden mit den Gewerbegebieten Wernberger Straße bereits umfangreiche anthropogene Strukturen vorhanden, die das Orts- und Landschaftsbild bereits nachhaltig prägen.

### **Verkehrliche Erschließung, Anbauverbotszonen**

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets erfolgt unmittelbar über die Staatsstraße St 2657. Es besteht bereits eine Zufahrt, die weiter genutzt werden soll. Eine zusätzliche Ausfahrt auf die Staatsstraße ist nicht geplant.

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen zur Autobahn A 93 (40 m vom Fahrbahnrand) und zur Staatsstraße St 2657 (20 m vom Fahrbahnrand) sind in der Planzeichnung dargestellt, und werden zukünftig bei der Neuerrichtung von Gebäuden eingehalten. Bei der Errichtung der südöstlichen Zelthalle im Jahre 2014 wurde die Anbauverbotszone zur A 93 geringfügig überschritten (nach Angaben der Firma unbeabsichtigt aufgrund der damaligen Empfehlung des Landratsamtes, die Zelthalle in der Verlängerung der bestehenden benachbarten Halle zu errichten).

### **Umweltsituation / Naturschutz**

Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile erfolgt ausführlich im Umweltbericht (siehe Pkt. 5).

### **Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die für die Aufstellung des Bebauungsplans vorgesehenen Grundstücke Flur-Nr. 1674 und 1674/1 befinden sich im Eigentum von Herrn Hans Meier bzw. der Firma Öko-Ranch Bio-Brennstoff-Vertriebs GmbH, die das Grundstück Flur-Nr. 1674 der Gemarkung Pfreimd bereits ausschließlich nutzt.

Die Ausgleichs-/Ersatzfläche Flur-Nr. 1683 der Gemarkung Pfreimd befindet sich noch im Eigentum der Stadt Pfreimd, und wird durch den ansässigen Gewerbebetrieb erworben.

### 3. Wesentliche Belange der Planung, städtebauliche Entwicklungskonzeption

#### 3.1 Bauliche Nutzung

Mit der Ausweisung soll die Ansiedlung aller nach § 8 BauNVO grundsätzlich zulässigen, nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe möglich sein. Aufgrund des fehlenden Anschlusses an den Schmutzwasserkanal der Stadt Pfreimd sind Betriebe mit produktionspezifischen Abwässern nicht zulässig. Außerdem sollen die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ebenfalls nicht zugelassen.

Die bestehenden Gebäude wurden in den Jahren 1988-1995 baurechtlich genehmigt. Lediglich die beiden zuletzt, im Jahre 2014, errichteten Zelthallen sind bisher nicht baurechtlich genehmigt. Sie wurden als sog. fliegende Bauten konzipiert, sollen jedoch dauerhaft erhalten werden. Seitens des Gewerbetreibenden war eine baurechtliche Genehmigung der beiden Zelthallen geplant, wurde jedoch bisher noch nicht beantragt. Für die Zelthallen wird seitens des Gewerbetreibenden noch ein Bauantrag erstellt, der auch die Verlängerung der nördlichen Zelthalle umfassen wird.

Darüber hinaus plant der ansässige Betrieb kurzfristig noch die Errichtung einer weiteren Halle, nördlich der bestehenden Halle, die als Kaltlagerhalle geplant ist, und die Erweiterung der nördlichen Zelthalle. Diese sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt. Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll, wie bereits erläutert, die Errichtung weiterer Gebäude kurz- und mittelfristig noch ermöglicht werden (z.T. mit überdachten Rampen, siehe hierzu auch Planzeichnung, dargestellte Überdachung).

Aufgrund wachsender Betriebszweige und der zunehmenden Bedeutung alternativer Brennstoffe benötigt der angesiedelte Betrieb der Firma Öko-Ranch Lagerflächen. Die Hofflächen und die Ausfahrt wurden mittlerweile, in 3 Bauabschnitten, asphaltiert, nicht zuletzt aufgrund der Anforderungen des Staatlichen Bauamts, um Verunreinigungen auf der Staatsstraße durch ausfahrende Fahrzeuge zu vermeiden.

Im nördlichen Bereich bestehen bereits seit längerem Lagerflächen, die unterschiedlich befestigt sind. Sie waren bereits im ersten Bauantrag Gegenstand des damaligen Bauantrags, so dass davon ausgegangen wird, dass die Beanspruchung dieser nördlichen Betriebsflächen, wie auch der übrigen Flächen der Flur-Nr. 1674 der Gemarkung Pfreimd, genehmigungsrechtlich bereits zulässig ist. Im Südosten wurden Teilflächen mit Asphaltrecycling befestigt, um weitere Lagerflächen bereit zu stellen. Der nördlich der bestehenden Gebäude aus den ursprünglichen Baumaßnahmen noch vorhandene Erdwall soll abgetragen werden. Das Bodenmaterial soll entsprechend den geltenden Bestimmungen entsorgt oder außerbetrieblich verwertet werden. Es handelt sich um hochwertigen Oberboden.

Zusammenfassend betrachtet sollen mit der vorliegenden Bauleitplanung die Voraussetzungen geschaffen werden, um die zukünftigen baulichen Entwicklungen des ansässigen Gewerbebetriebes vorzubereiten, und generell die bauliche Entwicklung bauleitplanerisch zu ordnen.

#### 3.2 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen mit ihrer gewerblichen Zweckbestimmung wird zugunsten einer hohen Flexibilität für die Bauwerber weitgehend offen gelassen (z.B.

Farbgebung, Dachformen und -neigungen, Materialwahl der Fassaden und Dächer). Zur Regelung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ 0,8) und eine Geschossflächenzahl (GFZ 1,6) festgesetzt, die nach § 17 BauNVO die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzungen in Gewerbegebieten darstellen. Darüber hinaus wird die Höhe der Gebäude auf 10,0 m Wandhöhe bzw. 13,00 m Firsthöhe begrenzt. Diese Gebäudehöhe ist erforderlich, um die geplanten Gebäude errichten zu können (auch in Bezug auf tieferliegende Laderampen). Die Gestaltung der baulichen Anlagen im Detail ist in den Bauanträgen darzustellen.

### 3.3 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich liegt in einer geringsten Entfernung von ca. 150 m zum Gewerbegebiet Wernberger Straße und ca. 320 m zur nächstgelegenen bestehenden Wohnnutzung im Gewerbegebiet Wernberger Straße (Wernberger Straße 61). Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig. Aufgrund der erheblichen Vorbelastungen im Gebiet und der großen Entfernung relevanter Immissionsorte kann davon ausgegangen werden, dass den Anforderungen des Schallschutzes ausreichend Rechnung getragen wird.

Sonstige Emissionen wie Gerüche, Lichtimmissionen u.a. spielen im vorliegenden Fall keine nennenswerte Rolle.

### 3.4 Einbindung in die Umgebung

Zur Einbindung gegenüber der Staatsstraße wird die Durchführung von Pflanzmaßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen in den an die Staatsstraße angrenzenden Randbereichen der Grundstückspartellen festgesetzt, die den Bestand ergänzt. Nach Süden ist eine Einbindung durch Gehölzbestände (Hecke, Wäldchen und Gehölzstrukturen am Eichelbach) im weiteren Umfeld bereits gegeben. Dennoch wird hier eine Eingrünung durch eine Heckenpflanzung im Grundstückrandbereich festgesetzt, um unabhängig von umliegenden Grünstrukturen eine dauerhafte Eingrünung zu erreichen.

### 3.5 Erschließungsanlagen, befestigte Flächen

#### 3.5.1 Verkehrserschließung und Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt direkt über die Staatsstraße 2657. Es ist lediglich eine Ausfahrt zulässig, die zur Vermeidung von Verschmutzungen auf der Staatsstraße wie die am meisten benutzten Hofflächen mittlerweile asphaltiert wurden (in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt). Eine weitere Ein-/Ausfahrt ist auch zukünftig nicht geplant. Im Süden ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans eine weitere Zufahrtsmöglichkeit dargestellt, die jedoch im Regelbetrieb nicht genutzt wird, sondern nur in absoluten Ausnahmefällen (Nutzung auch möglich für Feuerwehr und Rettungseinheiten).

Die Anbauverbotszonen zur Staatsstraße und zur Autobahn A 93 sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt. Bei der Aufstellung der südlichen Zelthalle wurde, wie bereits erwähnt, die Anbauverbotszone um bis zu ca. 4-5 m überschritten.

Dies erfolgte nach den Aussagen des Betriebes unabsichtlich und entstand damals (2014) in Abstimmung mit dem Landratsamt Schwandorf unter der Maßgabe, die Zelt-hallen in der Flucht der bestehenden Halle zu errichten. Da die Autobahn in diesem Bereich in südlicher Richtung leicht nach Westen verschwenkt, wird die Anbauverbotszone von 40 m etwas überschritten. Da ein Umbau der Halle jedoch einen erheblichen Aufwand bedeuten würde (u.a. müsste der gesamte asphaltierte Hofraum in diesem Bereich umgebaut werden), beantragt der ansässige Betrieb bei der Autobahn GmbH des Bundes eine Duldung der relativ geringfügigen Überschreitung der Anbauverbotszone.

Bei zukünftiger Errichtung baulicher Anlagen wird die Anbauverbotszone konsequent beachtet.

Die für die jeweilige gewerbliche Nutzung erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Pfreimd vom 01.01.2023 nachzuweisen. Demnach sind nach der Anlage 1 zur Satzung, Pkt. 9.1 je 3 Beschäftigte 1 Stellplatz nachzuweisen (zuzüglich 10 % für Besucher). Die Stellplätze sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt. Insgesamt sind 13 Stellplätze bereits vorhanden, so dass bei der derzeitigen Beschäftigungszahl von 15 Personen die erforderlichen Stellplätze (erforderlich wären 6 Stellplätze) nachgewiesen werden können. Die Stellplätze sind teildurchlässig gestaltet.

In vorliegenden Bereichen des Geltungsbereichs wurden größere Teilflächen mit Asphaltrecyclingmaterialien befestigt. Das Material stammt aus Baumaßnahmen der Autobahn A 93. Für das Material gibt es Deklarationsanalysen, die die Unbedenklichkeit des Materials belegen.

### 3.5.2 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Eine Versorgung mit Trinkwasser über die gemeindliche Wasserversorgung besteht bisher nicht. Auf dem Gelände wurde ein Brauchwasserschacht errichtet (Lage siehe Planzeichnung des Bebauungsplans), der von Osten zufließendes Quellwasser fasst. Das Wasser wird für die Toilettenanlagen und Waschbecken genutzt. Für den Verzehr wird abgepacktes Wasser genutzt. Dies wird seit Beginn der gewerblichen Nutzung (auch bereits durch die Vornutzer) in dieser Weise praktiziert.

Im Fertigungs- und Produktionsprozess wird kein Wasser benötigt.

Bereits im Zuge der Bauanträge der Firma Stich und der Anträge der Firma Gress stellte sich die Frage nach einem Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung. Auch aktuell wurden diesbezüglich Gespräche zwischen dem ansässigen Betrieb und der Stadt Pfreimd geführt. Die Stadt Pfreimd würde einen Anschluss an die städtische Wasserversorgung im Falle einer Erfordernis kritisch sehen, da eine lange Stichleitung errichtet werden müsste, die sehr kostenaufwändig sowohl in der Herstellung als auch insbesondere in der Unterhaltung wäre.

Die bisher praktizierte Lösung hat bisher immer problemlos funktioniert. Es kam zum einen nie zu Beanstandungen, zum anderen hat sich der Betrieb auf die Art der Versorgungssituation sehr gut eingestellt.

Für die Löschwasserversorgung existieren Hydranten im Gewerbegebiet Wernberger Straße. Der bisherige Absatz- und Retentionsteich dient gemäß den erteilten baurechtlichen Genehmigungen ebenfalls der Löschwasserversorgung. Die Naab ist außerdem

nur ca. 80 m vom Geltungsbereich entfernt und kann im Brandfall für die Löschwasserversorgung genutzt werden.

Im Zuge des kurzfristig geplanten Bauantrags für die Errichtung einer unmittelbar an der Nordseite der Zufahrt vorgesehenen Halle wird auch ein unterirdischer Löschwasserbehälter beantragt (Dimensionen: ca. 7,0 m Durchmesser, 3,0 m tief, ca. 109 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen, Lage siehe Planzeichnung des Bebauungsplans).

### 3.5.3 Abwasserentsorgung

#### **Schmutzwasser**

Das im Bereich des Gewerbegebiets in geringen Mengen anfallende Schmutzwasser wird gesammelt und derzeit im Bereich der 3-Kammer-Klärgrube (12 m<sup>3</sup>) gereinigt und dem im Südwesten des Gewerbegrundstücks liegenden Absetz- und Pufferteich zugeführt (auf der Grundlage der beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis des Landratsamtes Schwandorf vom 30.10.1995). Von dort wird das Überlaufwasser dem Eichelbach zugeführt. Dies wird ebenfalls bereits seit Beginn der gewerblichen Nutzung ca. im Jahre 1988 auf diese Weise praktiziert. Mit Datum vom 08.07.2020 wurde durch den Gewerbetreibenden ein Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis für die Errichtung einer Kleinkläranlage/Mehrkammergrube mit Bodenkörperfilteranlage und Probenahmeschacht) beantragt. Die Erlaubnis wurde mit Bescheid des Landratsamtes Schwandorf vom 16.07.2020 widerrufenlich erlaubt (Einleitung von in der Kleinkläranlage behandeltem Schmutzwasser bis 8 m<sup>3</sup>/Tag in den Vorfluter Eichelbach).

Die Kleinkläranlage wird demnächst errichtet, so dass die Schmutzwasserbehandlung dem Stand der Technik entspricht.

Ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal der Stadt Pfreimd besteht nicht und ist auch nicht geplant. Der Anfall an Schmutzwasser ist sehr gering. Produktionsbedingt fällt kein Schmutzwasser an.

Aufgrund der neuen Genehmigungssituation, die dem Stand der Technik entspricht, sieht auch die Stadt Pfreimd keine Notwendigkeit eines Anschlusses an die gemeindliche Abwasserentsorgung.

#### **Oberflächenwasser**

Die Oberflächenwässer werden auf den vollversiegelten Betriebsflächen mit den anfallenden Dachwässern gesammelt, und über betriebseigene Kanäle in den verschiedenen Hofbereichen einem bestehenden Teich mit Weihermönch dem Eichelbach als Vorfluter zugeführt. Diese Vorgehensweise wird bereits seit Beginn der gewerblichen Nutzung in dieser Weise praktiziert.

In dem Bereich südlich der Zufahrt, wo die vollversiegelten Flächen relativ nahe an die Staatsstraße St 2657 angrenzen, wurde auf einem ca. 5 m breiten Streifen eine Sickerpackung aus Schottermaterial, z.T. bis 1,50 m tief, eingebaut, um zu vermeiden, dass das in diese Richtung abfließende Oberflächenwasser den Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße zugeführt wird.

Mit Datum vom 12.12.2019 beantragte die Firma Öko-Ranch die beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis zur Neuordnung der Niederschlagswasserbeseitigung mit Errichtung eines vergrößerten Regenrückhalteteichs mit Weihermönch und vorgeschalte-

tem Absetzschacht mit Schlammfang. Der Überlauf ist an den bestehenden Oberflächenwasserkanal DN 400 zum Eichelbach geplant. Mit Bescheid des Landratsamtes Schwandorf vom 15.06.2020 wurde das Vorhaben wasserrechtlich widerruflich genehmigt. Der Drosselabfluss ist auf 6,8 l/s begrenzt. Der Antrag umfasste alle derzeit bestehenden Gebäude und vollversiegelten Freiflächen. Nunmehr soll kurzfristig eine Tektur bzw. Fortschreibung des Wasserrechtsantrags durch die Firma Öko-Ranch gestellt werden, welche auch die kurzfristig und mittelfristig geplanten Gebäude und vollversiegelten Freiflächen umfasst. Der neue Regenrückhalteteich soll dann kurzfristig nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis errichtet werden, und wird dann zunächst größer als erforderlich dimensioniert sein, bis kurz-/mittelfristig die darüber hinaus geplanten Hallen mit vollversiegelten Freiflächen errichtet sein werden.

An der südöstlichen Grenze, zur Flur-Nr. 1663/3 der Gemarkung Pfreimd hin, ist im Bereich der geplanten Grünfläche eine Abfangmulde anzulegen, die verhindert, dass Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet auf die benachbarten Grundstücksflächen abfließen kann.

#### 3.5.4 Strom- und Gasversorgung

Die Grundversorgung mit Strom erfolgt bereits über die Bayernwerk AG. Ein entsprechender Hausanschluss ist vorhanden.

Ein Gasanschluss existiert nicht und ist nicht geplant.

#### 3.5.5 Telekommunikation

Die erforderlichen Telekommunikationseinrichtungen sind bereits bereitgestellt. Ein weitergehender Bedarf besteht nach derzeitigem Stand nicht.

### 4. Begründung der Festsetzungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

#### 4.1 Begründung der Festsetzungen, Antrag auf Befreiung gemäß § 9 der Naturpark-Verordnung

Mit dem qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan soll die geplante Nutzung bauleitplanerisch geordnet, in das landschaftlich geprägte Umfeld ausreichend eingebunden und die schutzgutbezogenen Auswirkungen im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten soweit wie möglich vermindert werden.

Die Festsetzungen lassen sich wie folgt begründen:

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Abgesehen von Betrieben mit produktionsspezifischen Abwässern (aufgrund des fehlenden Anschlusses an den öffentlichen Abwasserkanal) werden bestimmte gewerbliche Nutzungen von vornherein nicht ausgeschlossen. Wohnnutzungen sind, wie Vergnügungsstätten, ebenfalls nicht zulässig. Eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 bei max. 2-geschossiger Bauweise wird festgesetzt, um die in Gewerbegebieten maximal mögliche Bebauungsdichte grundsätzlich realisieren zu können. Alle überbauten Flächen wie Stellplätze sind nach § 19 BauNVO bei der Ermittlung der überbauten Grundfläche mitzurechnen.

Die Baugrenze wird so festgesetzt, dass über den derzeitigen Gebäudebestand hinaus

noch zukünftige Erweiterungen von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen möglich sind. Eine bauliche Inanspruchnahme ist auf dem Großteil des Geltungsbereichs (Flur-Nr. 1674 der Gemarkung Pfreimd) bereits zulässig.

Um die für die betrieblichen Nutzungen zwingend erforderlichen Gebäude errichten zu können, ist eine Wandhöhe von 10,0 m und eine Firsthöhe von 13,0 m notwendig, um auch im Hinblick auf gegebenenfalls erforderliche Laderampen ausreichende Gebäudehöhen realisieren zu können. Bestimmte Dachformen und -materialien sollen zugunsten einer flexiblen Gestaltung nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Um die baubedingten Anlagen gut in die Umgebung einzubinden, sind Pflanzpflichten entlang der Staatsstraße (50 % der Grundstückslänge mit Hecken zu bepflanzen bzw. Gehölze zu erhalten) sowie im Süden an der Grundstücksgrenze (Hecke) zu pflanzen.

Bezüglich der Eingriffsregelung (siehe nachfolgendes Kap. 4.2) lässt sich aus den bestehenden Genehmigungen und Unterlagen kein konkreter Kompensationsbedarf ableiten (für Flur-Nr. 1674 der Gemarkung Pfreimd). Die Bereiche, in denen zukünftig noch Gebäude errichtet bzw. Flächen betrieblich werden können, sind bereits teil- oder vollversiegelt. Die bestehenden Genehmigungen wurden, soweit vorhanden, dahingehend überprüft, inwieweit die Beanspruchung der Oberfläche auf dem Grundstück Flur-Nr. 1674 der Gemarkung Pfreimd bereits umfasst war. Neue, bisher unbebaute und unversiegelte Flächen (z.B. landwirtschaftliche Nutzflächen) werden nicht einbezogen. Der Umfang der mit den Gebäuden durch baurechtliche Bescheide beantragten bzw. genehmigten Lager- und gewerblichen Freiflächen lässt sich letztlich nicht mehr exakt eindeutig feststellen, da der räumliche Umfang dieser befestigten Flächen und die Art der Befestigung in den Bauanträgen nicht konkret dargestellt war. Insofern ist nicht genau nachvollziehbar, auf welchen Freiflächen die Beanspruchung der Oberfläche bereits konkret zulässig war. Allerdings erstrecken sich die in den Anträgen dargestellten Lagerflächen im Wesentlichen auf das gesamte Grundstück, Flur-Nr. 1674, soweit nachvollziehbar, auch wenn die Befestigungen teilweise erst später realisiert wurden bzw. (im Süden) bisher nicht oder nur teilweise errichtet wurden. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die Beanspruchung und Überprägung der Oberfläche bezogen auf die gesamte Flur-Nr. 1674 der Gemarkung Pfreimd zulässig war.

Lediglich die Flur-Nr. 1674/1 im äußersten Norden des Geltungsbereichs war bisher noch nicht von den Genehmigungen umfasst. Für die Inanspruchnahme der Fläche ist naturschutzrechtlicher Ausgleich zu leisten (siehe nachfolgendes Kapitel 4.2).

#### **Liste der heimischen und standortgerechten Gehölzarten (Naturraum 401) für Pflanzmaßnahmen im Randbereich der Grundstücke:**

##### Bäume 1. Wuchsordnung

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix spec.</i>	Weiden
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

### Bäume 2. Wuchsordnung

Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraister	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

### Sträucher

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix spec.	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

### **Antrag auf Befreiung von den Bestimmungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung**

Der Ausweisungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Oberpfälzer Wald. Es wird eine Befreiung von den Verboten (des § 6 der Naturpark-Verordnung) im Sinne von § 9 der Naturpark-Verordnung beantragt. Die Befreiung soll zur vorliegenden Bauleitplanung in Aussicht gestellt, und bei konkreten Bauvorhaben (Baugenehmigungsverfahren) jeweils erteilt werden, wie dies auch bei den bisherigen Baugenehmigungen erfolgte.

Trotz der baulichen Inanspruchnahme kann davon ausgegangen werden, dass der Schutzzweck des Naturparks gemäß § 4 der Naturpark-Verordnung gewahrt bleibt.

Dies begründet sich wie folgt:

Die ursprüngliche Ansiedlung (eines Sägewerkes) wurde im Jahre 1988 im damaligen Landschaftsschutzgebiet genehmigt und hierfür eine Befreiung von der Landschaftsschutzverordnung erteilt. Daraufhin wurden weitere Bauvorhaben und Nutzungsänderungen genehmigt. Im Jahre 1995 trat die Verordnung über den Naturpark Oberpfälzer Wald in Kraft, und der Vorhabensbereich wurde als Naturpark-Schutzzone ausgewiesen, obwohl ein Gewerbebetrieb bestand und die Anlagen baurechtlich genehmigt waren.

Im bestandskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Pfreimd ist außerdem ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Weshalb der Bereich deshalb überhaupt als Naturpark-Schutzzone ausgewiesen wurde, ist aus hiesiger Sicht nicht nachvollziehbar. Die Ausweisung in diesem Bereich widersprach den tatsächlichen Gegebenheiten und den erteilten Baugenehmigungen.

Grundsätzlich sieht es die Stadt Pfreimd als sinnvoll und konsequent an, den gewerblich genutzten Bereich aus der Kulisse des Landschaftsschutzgebiets herauszunehmen. Dies würde den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

#### 4.2 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (überarbeitete Fassung vom Dezember 2021).

Der größte Teil der Gebäude wurde in den Jahren 1988 bis 1995 genehmigt. Die beiden neueren Lagerzelte an der Ostseite, in Verlängerung der großen Halle, wurden bisher nicht baurechtlich genehmigt (ursprünglich als sog. „fliegende Bauten“ konzipiert). Nachdem diese beiden Lagerzelte praktisch vollständig im Bereich von vorher bereits teil- oder vollversiegelten Gewerbegebietsflächen errichtet wurden, also keine zusätzlichen, bisher nicht gewerblich geprägten Bereiche einbezogen wurden, lässt sich hierfür kein konkreter Kompensationsbedarf ableiten. Auch die beiden kurzfristig noch geplanten Gebäude (nördlich der Zufahrt, und Anbau an die nördliche Zelthalle) liegen im Bereich von bereits teil- oder vollversiegelten, gewerblich geprägten Lagerflächen, so dass auch hier kein konkreter Kompensationsbedarf nachvollziehbar ist.

Der genaue Umfang der ursprünglich mit den Gebäuden genehmigten Lagerflächen lässt sich aus den vorliegenden Unterlagen (Genehmigungsanträge) nicht exakt ableiten. Die mit der Beantragung der Gebäude in den früheren Bauanträgen zugeordneten Lagerflächen, befestigten Freiflächen und Fahrbereiche waren in den jeweiligen Planunterlagen nicht oder nur teilweise räumlich abgegrenzt. Auch zu den Befestigungsarten gab es in den Bauanträgen keine Aussagen. Es kann aber sinngemäß davon ausgegangen werden, dass mit den Anträgen auf Baugenehmigung und Nutzungsänderung in den Jahren 1988, 1989, 1992 und 1995 das gesamte Flurstück Flur-Nr. 1674 der Gemarkung Pfreimd umfasst war, so dass eine Beanspruchung der Oberfläche des gesamten Grundstückes zulässig war bzw. ist. Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eine Bauleitplanung, die bereits vorhandenes Baurecht nach § 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung überplant, führt damit zu keiner Ausgleichspflicht (siehe hierzu auch Erläuterungen im Kap. 2.1, S. 6 des Leitfadens). Dementsprechend kann für den Bereich der Flur-Nr. 1674 der Gemarkung Pfreimd kein konkreter Kompensationsbedarf abgeleitet werden. Zusätzliche Flächen, die bisher nicht gewerblich oder in anderer Weise anthropogen geprägt sind oder von den bisherigen Genehmigungen sinngemäß umfasst waren, z.B. landwirtschaftliche Nutzflächen oder Gehölzbestände und sonstige naturschutzfachlich relevante Strukturen, werden nicht in den vorliegenden Bebauungsplan einbezogen.

Lediglich die Flur-Nr. 1674/1 der Gemarkung Pfreimd war bisher noch nicht in Genehmigungen einbezogen. Hierfür ist entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich wie folgt zu leisten:

##### *Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung*

Als Eingriffsfläche wird der überwiegend, in die mögliche Überbauung einbezogene Teil der Flur-Nr. 1674/1 der Gemarkung Pfreimd herangezogen, der zwar bereits teilweise überprägt wurde, jedoch insgesamt entsprechend der Bestandsausprägung auf der übrigen, nicht überprägten Teilfläche als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland, G211, 6 WP, einzustufen ist.

Die betroffenen Nutzungs- und Vegetationsstrukturen werden entsprechend ihrer Einstufung in die Biotop- und Nutzungstypen der Biotopwertliste der BayKompV angesetzt (zur Abgrenzung siehe Darstellung der Eingriffsgrenze im Bebauungsplan).

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume (flächenbezogen)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Ausgleichsbedarf (WP)
mittel (6 WP) mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland, G211	1.640	6	0,8	7.872 WP
<b>vorläufiger Kompensationsbedarf gesamt</b>				<b>7.872 WP</b>

**Nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft:**

diese werden im vorliegenden Fall im Sinne des Leitfadens über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt. Ein ergänzender Kompensationsbedarf ist nicht ableitbar, da keine zusätzlichen besonderen Empfindlichkeiten über die Inanspruchnahme der flächenbezogen bewerteten Merkmale hinaus bestehen. Rote Liste-Arten usw. sind nach vorliegenden Erkenntnissen nicht betroffen.

**Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild:**

Entsprechend der Ausprägung vor Ort bestehen im Planungsgebiet und dessen Umfeld geringe Empfindlichkeiten; es bestehen vor allem Vorbelastungen durch die Autobahn A 93; besondere Landschaftsmerkmale (Höhenrücken, markante Strukturen) sind nicht ausgeprägt, und die wesentlichen, landschaftlich bereichernden Strukturen bleiben in der Umgebung erhalten. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können daher über den flächenbezogen (Schutzgut Arten und Lebensräume) ermittelten Kompensationsumfang abgedeckt werden.

*Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere*

Als Beeinträchtigungsfaktor wird die Grundflächenzahl GRZ herangezogen. Diese beträgt im vorliegenden Fall 0,8.

Auswirkungen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs sind, wie erläutert, nicht in relevantem Maße zu erwarten, dass sich die Erfordernis eines zusätzlichen Kompensationsbedarfs ergäbe.

*Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs*

Es ist zu prüfen, inwieweit aufgrund entsprechender umfassender Vermeidungsmaßnahmen über einen Planungsfaktor Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden können.

Im vorliegenden Fall können nutzungsbedingt nur in geringem Maße Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt werden (insbesondere Pflanzpflichten). Im Sinne des Leitfadens sind diese jedoch nicht ausreichend, um einen Planungsfaktor als Abzug in Ansatz zu bringen.

**Damit beträgt der tatsächliche Kompensationsbedarf 7.872 WP.**

#### *Schritt 4: Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen*

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs auf der angrenzenden Flur-Nr. 1683 und auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 1674/1 der Gemarkung Pfreimd durchgeführt. Das Grundstück Flur-Nr. 1683 der Gemarkung Pfreimd befindet sich im Eigentum der Stadt Pfreimd, und wird an den ansässigen Gewerbebetrieb veräußert (Fläche 1.224 m<sup>2</sup>).

Der Ausgangsbestand ist als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland einzustufen. Zielzustand ist die Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes durch Extensivierung des Wiesenbestandes (siehe textliche Festsetzungen Nr. 10). Die Anrechnung der Kompensationsmaßnahmen stellt sich wie folgt dar:

- Ausgangszustand: G211, 6 WP, 1.224 m<sup>2</sup> + 360 m<sup>2</sup> = 1.584 m<sup>2</sup>

- Zielzustand: artenreiches Extensivgrünland G214, 12 WP, 1 WP Abzug wegen Entwicklungszeitraum

- Aufwertung:

$$1.534 \text{ m}^2 \quad \times \quad 5 \text{ WP} \quad = \quad 7.920 \text{ WP}$$

Da die Kompensationsleistung (7.920 WP) dem ermittelten Kompensationsbedarf (7.872 WP) entspricht, wird davon ausgegangen, dass die vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze ausreichend kompensiert werden.

## 5. Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

#### 5.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der Umweltschutzes für den Bauleitplan – Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Zur bauleitplanerischen Ordnung der bestehenden gewerblich nutzbaren und genutzten Flächen wird der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Öko-Ranch“ von der Stadt Pfreimd aufgestellt und als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 62.578 m<sup>2</sup>.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen kann davon ausgegangen werden, dass der gesamte Geltungsbereich, außer der Flur-Nr. 1674/1 der Gemarkung Pfreimd, als gewerblich nutzbares Grundstück mit der entsprechenden Prägung zugelassen ist (Flur-Nr. 1674 der Gemarkung Pfreimd).

**Bei der Prüfung der schutzgutbezogenen Auswirkungen werden deshalb im Folgenden die bisher baurechtlich genehmigten Gebäude und eine zulässige gewerbliche Nutzung und damit Überprägung der gesamten gewerblichen Grundstücksflächen der Flur-Nr. 1674 der Gemarkung Pfreimd als Status quo bzw. Bestand zugrunde gelegt. Lediglich der kleine Bereich der Flur-Nr. 1674/1 der Gemarkung Pfreimd im Norden wurde bisher noch nicht überprägt bzw. es wurde bisher keine gewerbliche Inanspruchnahme zugelassen.**

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sog. Umweltprüfung Rechnung getragen, welche die Umsetzung

der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt. Da noch keine Bauleitplanung besteht, wurde bisher noch kein Umweltbericht erstellt. Auch sonstige UVP-Prüfungen oder Vorprüfungen gibt es bisher nicht.

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 berücksichtigenden 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 bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

Grundsätzlich sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft so gering wie möglich zu halten, insbesondere

- sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissions-schutzes (u.a. auch Lichtimmissionen) sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen
- sind nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind möglichst zu vermeiden, soweit diese überhaupt betroffen sind
- sind für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Strukturen zu erhalten bzw. diesbezüglich wertvolle Bereiche möglichst aus der baulichen Nutzung auszunehmen, soweit betroffen; durch Festsetzungen ist sicherzustellen, dass die baulichen Anlagen möglichst gut in das Landschaftsbild eingebunden werden
- ist die Versiegelung von Boden möglichst zu begrenzen (soweit projektspezifisch möglich) sowie sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts zu vermeiden
- sind auch nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässer, Überschwemmungsbereiche) bzw. der spezifischen örtlichen Situation so gering wie möglich zu halten
- sind Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflussbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen

Im vorliegenden Fall gelten diese Ziele nur noch insoweit, als der Geltungsbereich noch nicht baulich überprägt ist bzw. eine bauliche Überprägung zugelassen ist

### 5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan

#### **Regionalplan**

Im Regionalplan ist in der Karte Siedlung und Versorgung ein regionaler Grünzug ausgewiesen. Letzterer erstreckt sich auch auf das gesamte, bereits seit vielen Jahren bestehende Gewerbegebiet Wernberger Straße. Der Regionalplan ist damit in diesem Bereich anpassungsbedürftig. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete und sonstige Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind im Geltungsbereich und der näheren Umgebung nicht ausgewiesen.

#### **Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotop**

Biotop wurden in der amtlichen Biotopkartierung im Geltungsbereich sowie dem unmittelbaren Umgriff nicht erfasst. Außerhalb des Geltungsbereichs, südlich angrenzend, wurde eine Schlehenhecke mit der Nr. 6439-120.19 in der Biotopkartierung erfasst. Eine Beeinflussung der Biotopstruktur durch die Gebietsausweisung ist auszuschließen.

Gesetzlich geschützte Biotop, gibt es innerhalb des Geltungsbereichs und im unmittelbaren Umfeld nicht. Dies gilt auch für Bestimmte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG.

#### **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**

Das ABSP für den Landkreis Schwandorf enthält für das Planungsgebiet selbst keine Bestands-, Bewertungs- und Zielaussagen. Die in der Umgebung liegende Naab ist als Lebensraum von landesweiter Bedeutung ausgewiesen.

Der Bereich ist Bestandteil des Schwerpunktgebietes des Naturschutzes D (Naabtal). Schutzgebiete werden für den Vorhabensbereich aber nicht vorgeschlagen.

#### **Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Oberpfälzer Wald (ehemalige Schutzzone).

Wie bereits ausgeführt, ist nicht nachvollziehbar, warum dieser Bereich überhaupt in das Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks (ehemalige Schutzzone) einbezogen wurde. Zum Zeitpunkt der Ausweisung des Naturparks war ein erheblicher Teil der heutigen Gebäude bereits gebaut und umfangreiche Freiflächen als Lagerflächen des damaligen Sägewerks genutzt. Für die damaligen Baugenehmigungen wurde eine Befreiung von den Bestimmungen des damaligen Landschaftsschutzgebiets erteilt. Es wird dementsprechend davon ausgegangen, dass auch für weitere anstehende Baugenehmigungen eine Befreiung erteilt wird. Zur vorliegenden Bauleitplanung soll eine Befreiung in Aussicht gestellt werden.

Sinnvoll wäre es aus der Sicht der Stadt Pfreimd jedoch, wie erwähnt, den seit mittlerweile ca. 30 Jahren gewerblich genutzten Bereich aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszunehmen.

Der Bereich (Flur-Nr. 1674 der Gemarkung Pfreimd) ist außerdem im Flächennutzungsplan der Stadt Pfreimd größtenteils bestandskräftig als Gewerbegebiet gewidmet. Einwendungen wurden im Aufstellungsverfahren wegen der Ausweisung als Gewerbegebiet nicht erhoben.

### **Artenschutzkartierung**

Die Artenschutzkartierung enthält für den näheren Vorhabensbereich keine Artmeldungen.

### **Flächennutzungsplan**

Im Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan bereits ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Lediglich die sehr kleine Flur-Nr. 1674/1 der Gemarkung Pfreimd ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

## 5.2 Natürliche Grundlagen

### **Naturraum und Topographie**

Das Planungsgebiet gehört naturräumlich zum Naturraum 401 Oberpfälzer Wald und zwar zur Untereinheit 401-F (Naabgebirge, Ursprungsgebiet gebietseigene Gehölze 3, Ursprungsgebiet gebietseigenes Saatgut 19). Der Geltungsbereich ist leicht nach Westen bzw. Südwesten zur Naab geneigt. Die Geländehöhen liegen im Geltungsbereich zwischen ca. 374 und 380 m NN. Der Geltungsbereich befindet sich damit mindestens ca. 6 m über dem Niveau der Naab.

Mittlerweile wurden die natürlichen Geländehöhen im Bereich der Flur-Nr. 1674 der Gemarkung Pfreimd durch die gewerbliche Überprägung und durchgeführte Auffüllungen bereits verändert. Unter anderem wurde im südlichen Bereich eine Auffüllung durchgeführt. Der noch vorhandene Wall im Nordosten soll rückgebaut werden.

### **Geologie und Böden**

Nach der Geologischen Karte Maßstab 1:25000 wird der Vorhabensbereich von den pleistozänen bis holozänen Talfüllungen der Naab eingenommen (höchstgelegene Talterrasse). Am äußersten Ostrand sind bereits die Gneise des Grundgebirges kennzeichnend.

Nach der Bodenschätzungskarte waren im Planungsgebiet ursprünglich sandige Lehme ausgebildet, die als Braunerden mittlerer Entwicklungstiefe anzusprechen sind.

Die natürlichen Bodenprofile sind aufgrund der vorangegangenen Überprägung nur noch auf relativ untergeordneten Teilflächen ausgeprägt. Im Bereich der Flur-Nr. 1674 der Gemarkung Pfreimd (größter Teil des Geltungsbereichs) wurden die Bodenprofile durch die gewerbliche Nutzung bereits weitgehend überprägt.

Nur noch in untergeordneten Teilflächen bestehen Grünflächen, jedoch auch dort ist die Beanspruchung der Oberfläche zugelassen (außer Flur-Nr. 1674/1 der Gemarkung Pfreimd). Aufgrund der bereits erheblich überprägten Böden erübrigt sich auch eine Bewertung der Bodenfunktionen gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der Planung“.

## **Klima**

Klimatisch gesehen gehört das Planungsgebiet zu einem für die Verhältnisse der mittleren Oberpfalz durchschnittlichen bis etwas wärmeren Klimabezirk mit mittleren Jahrestemperaturen von ca. 8,5° C und mittleren Jahresniederschlägen von ca. 650 mm.

Eine geländeklimatische Besonderheit stellt hangabwärts, also in westliche bis südwestliche Richtung zur Naab, abfließende Kaltluft dar, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen.

Die vollversiegelten und die teilversiegelten Flächen bewirken eine Veränderung des Lokalklimas in Richtung der stadtklimatischen Parameter (geringere Luftbefeuchtung, stärkere Temperaturspitzen etc.).

## **Hydrologie und Wasserhaushalt**

Der Bereich des geplanten Gewerbegebiets entwässert natürlicherweise nach Westen bzw. Südwesten direkt zur Naab, im südlichen Teil nach Südwesten zum Eichelbach, der nach kurzer Fließstrecke in die Naab mündet.

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es keine Oberflächengewässer. Die Naab als Gewässer I. Ordnung grenzt im Westen bzw. Südwesten in ca. 80 bis 100 m an, der Eichelbach ist ca. 80 m entfernt.

Auf dem Grundstück liegt ein Absetz- bzw. Klärteich, der derzeit der Dreikammergrube zur Behandlung des Schmutzwassers nachgeschaltet ist. Nach aktuell geplanter und wasserrechtlich genehmigter Errichtung der dem Stand der Technik entsprechenden Kleinkläranlage, dient der Teich, der kein Oberflächengewässer, sondern eine Betriebs-einrichtung darstellt, als Rückhalteteich.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Naab (Bereich des HQ 100), auch nicht im Bereich der Hochwassergefahrenflächen HQ extrem.

Gegenüber der Autobahn A 93 grenzt das Wasserschutzgebiet Pfreimd, Q1, an, das jedoch durch die Gewerbegebietsansiedlung nicht tangiert wird, da das Gewerbegebiet im Abstrom des Brunnens liegt.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Angaben vor. Angesichts der geologischen Verhältnisse, der ausgeprägten Bodentypen, der Topographie und der Nutzungen ist davon auszugehen, dass Grundwasserhorizonte durch das Vorhaben (v.a. Gebäudegründungen) nicht berührt werden. Bei den bisherigen Baumaßnahmen wurde nach vorliegendem Kenntnisstand kein Grundwasser angeschnitten.

Nachdem bereits erhebliche Flächenanteile versiegelt sind, ist die Grundwasserneubildung bereits reduziert. Teilweise wird das Oberflächenwasser versickert, größtenteils jedoch, wie bereits von Beginn der Bebauung im Jahre 1988 an konzipiert, abgeleitet und in den Vorfluter Eichelbach eingeleitet. Die Oberflächenentwässerung wird neu geregelt. Für die Oberflächenentwässerung der bestehenden Gebäude und vollversiegelten Freiflächen besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 15.06.2020. Aktuell wird ein neuer wasserrechtlicher Antrag gestellt, der die versiegelten Flächen der kurzfristig geplanten Gebäude und vollversiegelten Freiflächen sowie weitere zukünftige Gebäude und vollversiegelte Freiflächen berücksichtigt.

## **Potenzielle natürliche Vegetation**

Als potenzielle natürliche Vegetation gilt im Gebiet nach dem Fis-natur-online der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auwald.

### 5.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Wie bereits erwähnt, wird als Status-quo bzw. Ausgangszustand für die Bewertung der Auswirkungen der genehmigte Gebäudebestand mit den zulässigen befestigten Lager- bzw. Freiflächen (gesamte Flur-Nr. 1674) zugrunde gelegt. Lediglich für die kleine Teilfläche im Norden (Flur-Nr. 1674/1 der Gemarkung Pfreimd) gibt es für die Beanspruchung noch keine Genehmigungen, so dass hier vom derzeitigen, nicht überbauten Zustand ausgegangen wird.

#### 5.3.1 Schutzgut Menschen, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter

##### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Im Planungsgebiet gibt es Vorbelastungen im Hinblick auf Lärmimmissionen durch die bestehenden Gewerbegebiete „An der Wernberger Straße“. Darüber hinaus sind die Verkehrslärmemissionen der Autobahn A 93 und der Staatsstraße St 2657 von Bedeutung.

Sonstige Vorbelastungen durch Immissionen wie Gerüche spielen abgesehen von zeitweiligen Gerüchen aus der landwirtschaftlichen Nutzung keine Rolle.

Das Gelände ist derzeit bereits, mehr oder weniger umfassend, größtenteils durch die gewerbliche Nutzung überprägt. Teilbereiche sind noch als Grünflächen ausgebildet. Landwirtschaftliche Nutzflächen werden nicht beansprucht. Die Flur-Nr. 1674/1 der Gemarkung Pfreimd wird nicht landwirtschaftlich genutzt, sondern lediglich zur Offenhaltung intensiv gepflegt.

Bestehende Wasserschutzgebiete liegen nicht im Einflussbereich der Gebietsausweisung. Das Wasserschutzgebiet Pfreimd, Qu.1, liegt, wie erwähnt, jenseits der Autobahn A 93, wird jedoch vom Geltungsbereich nicht beeinflusst (Lage im Abstrom der Brunnen).

Auch das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Naab (entspricht HQ 100) erstreckt sich nicht auf den Geltungsbereich, auch nicht das HQ extrem.

Aufgrund der Lage der Fläche an der Autobahn A 93 und der Staatsstraße St 2657 sowie der bereits kennzeichnenden intensiven gewerblichen Nutzung ist die Erholungseignung nicht vorhanden.

Baudenkmäler sind im Projektgebiet und dem näheren Umfeld nicht bekannt. Baudenkmäler befinden sich in der Stadtmitte Pfreimd in mehr als 1,0 km Entfernung.

Im Bayernviewer Denkmal ist nördlich des Geltungsbereichs ein Bodendenkmal mit der Nr. D-3-6439-007 eingetragen, das durch die Autobahn bereits durchschnitten ist, im Norden in den Geltungsbereich hineinreicht und als mesolithische Freilandstation-Siedlung der Jungsteinzeit und der Urnenfelderzeit beschrieben ist.

Freileitungen und durch den Vorhabensbereich verlaufende übergeordnete Ver- und Entsorgungsleitungen gibt es nicht bzw. sind nicht bekannt.

#### *Auswirkungen*

Während der vergleichsweise kurzen Bauphase für die noch geplanten Gebäude ist mit baubedingten Belastungen durch Immissionen zu rechnen. Sie spielen faktisch keine Rolle, da bereits ein laufender gewerblicher Betrieb stattfindet. Verkehrslärmimmissionen stellen für die gewerbliche Nutzung keine relevante Belastung dar. Wohnnutzungen sind innerhalb des Gewerbegebiets nicht zulässig. Von den im Umfeld liegenden Gewerbebetrieben (Gewerbegebiet Wernberger Straße) geht Betriebslärm aus. Dort sind im näheren und weiteren Umfeld auch vereinzelte Wohnnutzungen vorhanden (geringste Entfernung 320 m, Wernberger Straße 61). Aufgrund der örtlichen Situation ist eine gesonderte schalltechnische Betrachtung nicht erforderlich. Entschädigungsansprüche gegenüber den Straßenbaulastträgern der Staatsstraße, der Autobahn A 93 bzw. den umliegenden Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet Wernberger Straße werden nicht geltend gemacht. Alle von dort ausgehenden Einwirkungen sind hinzunehmen.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets gehen keine landwirtschaftlichen Nutzflächen zusätzlich verloren. Im Umfeld liegende, weiterhin genutzte landwirtschaftliche Flächen werden durch die Ausweisung nicht beeinträchtigt. Die Flur-Nr. 1674/1 der Gemarkung Pfreimd wird nicht landwirtschaftlich genutzt.

Die Erholungseignung ist nicht vorhanden, so dass sich diesbezüglich auch hier nachteiligen Auswirkungen ergeben.

Baudenkmäler liegen in erheblicher Entfernung (Stadtmitte Pfreimd) und nicht exponiert zu dem Bereich der geplanten Ausweisung, so dass vorhabensbedingt keinerlei Beeinträchtigungen von Baudenkmälern durch visuelle Verschattung usw. hervorgerufen werden können.

Im nördlichen Teil ist, wie ausgeführt, ein Bodendenkmal D-3-6439-007 bekannt. Soweit in diesem Bereich noch Bodenveränderungen in bisher noch nicht veränderten, oder überbauten Bodenprofilen geplant sind, ist eine eigenständige denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen (Art. 7 Abs. 1 BauDSchG). Die denkmalrechtlichen Vorschriften sind zu beachten, auch eine Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden im Hinblick auf erforderliche Erkundungen ist durchzuführen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass abgesehen von den zu beachtenden Belangen des Bodendenkmalschutzes die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Menschen und der sonstigen Kultur- und Sachgüter gering ist.

### 5.3.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biologische Vielfalt

#### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Die für die Ausweisung des Gewerbegebiets vorgesehene Fläche wird derzeit bereits zu erheblichen Teilen durch die gewerbliche Nutzung geprägt. Aufgrund der bereits

erheblichen überbauten Flächen wurde auf die Erstellung eines gesonderten Bestandsplans verzichtet.

Im zentralen Bereich um die Gebäude und intensiver genutzten Lagerbereiche sind vollversiegelte Flächen kennzeichnend. Darüber hinaus sind auch im nördlichen und südlichen Grundstücksteil in erheblichem Umfang teilbefestigte Flächen oder als Lagerbereiche genutzte, unbefestigte Flächen ausgeprägt. Nur in wenigen Bereichen, wie im Südwesten, existieren noch Grünflächen, deren Überprägung jedoch bereits durch die früheren Baugenehmigungen zulässig ist. Die Flur-Nr. 1674/1 der Gemarkung Pfreimd im Norden soll noch zusätzlich in die gewerblich nutzbaren Teilflächen einbezogen werden. Diese Teilbereiche sind derzeit als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211, 6 WP) ausgeprägt. Gehölzbestände findet man nur in geringem Umfang entlang der Staatsstraße; diese sind jedoch relativ wenig wertvoll.

Schützenswerte Vegetationsausprägungen gibt es innerhalb des Geltungsbereichs nicht. Die gewerbliche Nutzung bestimmt die Ausprägung der Nutzungs- und Vegetationsstrukturen.

Im Umfeld relevante Lebensraumstrukturen sind im nördlichen Anschluss die Baumbestände an der früheren Bundesstraße, sowie im Süden die in der Biotopkartierung erfasste Hecke (6439-120.19), die v.a. aus Schlehe u.a. Straucharten aufgebaut wird. An die Hecke schließt im Südwesten ein kleines Laubgehölz an. Deutlich weiter südlich liegt der Talraum des Eichelbachs mit teilweise wertvolleren Gehölzbeständen. Diese werden aber vom Vorhaben nicht mehr beeinflusst.

Die Lebensraumqualität im Gebiet wird abgesehen von der gewerblichen Nutzung auch durch die Lage zwischen der Staatsstraße St 2657 und der Autobahn A 93 erheblich gemindert; von diesen gehen erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen aus.

Faunistische Daten liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Es sind jedoch angesichts der Strukturierung und der Vorbelastungen auf der Fläche selbst in jedem Fall keine besonderen Artvorkommen zu erwarten. Soweit überhaupt, kommen gemeine, weit verbreitete Arten vor.

Zusammenfassend betrachtet ist der Geltungsbereich selbst aus naturschutzfachlicher Sicht vergleichsweise geringwertig. Die gewerbliche Nutzung prägt das Gebiet bereits in erheblichem Maße, darüber hinaus auch die unmittelbar angrenzenden Straßen.

### *Auswirkungen*

Durch die Gewerbegebietsausweisung werden keine zusätzlichen, z.B. landwirtschaftlich genutzten Flächen o.ä. in die Überbauung oder Überprägung einbezogen. Lediglich auf Flur-Nr. 1674/1 der Gemarkung Pfreimd war bisher noch keine Oberflächenbeanspruchung zulässig. Trotz des Zustandes als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland sind die dadurch hervorgerufenen Eingriffe aufgrund der Vorbelastungen durch die angrenzenden Straßen vergleichsweise gering.

Nachdem bei den Bauanträgen lediglich Lagerflächen mit beantragt wurden, diese jedoch nach den vorliegenden Unterlagen nicht räumlich definiert wurden, wird, wie ausgeführt, davon ausgegangen, dass eine Beanspruchung der gesamten Flächen der Flur-Nr. 1674 der Gemarkung Pfreimd auch von den ursprünglichen Baugenehmigungen umfasst war und somit auch keine Kompensation für die zusätzlichen Inanspruchnahmen zu leisten ist (lediglich Flur-Nr. 1674/1 der Gemarkung Pfreimd). Die Errich-

tung zusätzlicher Gebäude stellt gegenüber den in diesen Bereichen bereits teilversiegelten oder durch Lagerung intensiv überprägten Flächen keinen zusätzlichen kompensationspflichtigen Eingriff dar, da die Beanspruchung der Oberfläche bereits zulässig war. Eine Kompensationspflicht im Sinne des § 14 BNatSchG wird für die Flur-Nr. 1674 der Gemarkung Pfreimd nicht ausgelöst (siehe Kap. 4.2).

Insgesamt ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit damit sehr gering. Wie bereits erwähnt, ist aufgrund der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (ehemalige Schutzzone des Naturparks Oberpfälzer Wald) eine Änderung der Schutzzone oder Befreiung nach § 9 der Naturparkverordnung erforderlich. Weshalb in diesem Bereich eine Naturpark-Schutzzone ausgewiesen wurde, ist nicht mehr nachvollziehbar. Bereits 1988, bei der Ansiedlung des Gewerbebetriebes, wurde für das Bauvorhaben eine Befreiung bezüglich des ursprünglich ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiets erteilt. Der Bereich ist außerdem im Flächennutzungsplan der Stadt Pfreimd als Gewerbegebiet ausgewiesen. Dementsprechend wird davon ausgegangen, dass für konkrete Bauanträge wieder eine Befreiung erteilt wird, wobei eine Änderung der Kulisse des Landschaftsschutzgebiets als sinnvoll erachtet wird.

### 5.3.3 Schutzgut Landschaft

#### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Der Geltungsbereich ist derzeit bereits intensiv durch die gewerbliche Nutzung geprägt. Die landschaftsästhetischen Qualitäten werden praktisch im gesamten Geltungsbereich durch die gewerbliche Nutzung bestimmt. Gebäude, befestigte Freiflächen und umfangreiche Lagerflächen prägen die landschaftliche Wahrnehmung. Nur noch untergeordnete Bereiche, wie die Grünflächen im Südwesten, sind nicht von der gewerblichen Nutzung visuell geprägt. Insbesondere auch die umliegenden, stark frequentierten Straßen (A 93, St 2657) tragen ebenfalls erheblich zur anthropogenen Prägung des gesamten Gebiets bei. Im Umfeld sind in untergeordneten Bereichen landschaftsästhetisch bereichernde Strukturen kennzeichnend (außerhalb des Geltungsbereichs), wie die Hecke und das Laubgehölz im Süden. Unterhalb der Staatsstraße prägt das Naabtal das Landschaftsbild ebenfalls teilweise positiv.

Insgesamt bestehen vergleichsweise geringe Qualitäten und geringe Empfindlichkeiten im Geltungsbereich selbst.

Entsprechend der Landschaftsbildqualität und der prägenden Nutzungen sowie der fehlenden Zugänglichkeit ist die Erholungseignung des Gebiets nicht vorhanden.

#### *Auswirkungen*

Zwangsläufig wie bei jeder Bebauung wird das Landschaftsbild im Vorhabensgebiet verändert. Das gesamte Planungsgebiet ist jedoch, wie erläutert, bereits intensiv durch die gewerbliche Bebauung geprägt. Durch zukünftige Gebäude und vollversiegelte Freiflächen wird zwar im Bereich der Flur-Nr. 1674 der Gemarkung Pfreimd die anthropogene Prägung noch weiter verstärkt, jedoch in einem angesichts der derzeitigen

intensiven Überprägung überschaubaren Maß. Insgesamt ist das Gebiet bereits aktuell sehr stark von den Strukturen der gewerblichen Nutzung geprägt, so dass durch die weitere geplante Errichtung baulicher Anlagen die landschaftsästhetische Qualität und Wahrnehmungsmuster nur noch in verhältnismäßig geringfügigem Maße verändert werden, zumal auch die Umgebung bereits in erheblichem Maße anthropogen geprägt ist. Für den Betrachter sind diese Veränderungen, insbesondere durch die zusätzlich bisher noch nicht zulässige Bebauung auf Flur-Nr. 1674/1 der Gemarkung Pfreimd, nur in vergleichsweise geringem Maße spürbar und nachvollziehbar.

Da die Erholungseignung des Gebiets bereits derzeit nicht vorhanden ist, werden diesbezüglich keine nachteiligen Veränderungen hervorgerufen. Durch die geplanten Pflanzungen soll wenigstens in gewissem Maße zur Minderung der diesbezüglichen Auswirkungen beigetragen werden.

#### 5.3.4 Schutzgut Boden

##### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Im Gebiet sind ursprünglich pleistozäne bis holozäne Talfüllungen (höchstgelegene Talterrasse der Naab) ausgebildet. Am Ostrand sind bereits Gneise des Grundgebirges ausgeprägt. Daraus haben sich sandige Lehme entwickelt, die als Braunerden mittlerer Entwicklungstiefe anzusprechen sind.

Im Großteil des Geltungsbereichs sind die natürlichen Bodenprofile bereits grundlegend verändert, wie bereits ausgeführt. Nur im Bereich der Flur-Nr. 1674/1 der Gemarkung Pfreimd ist die Überprägung der Bodenprofile noch nicht zulässig. Inwieweit dort noch die ursprünglichen Bodenprofile kennzeichnend sind, ist nicht mehr eindeutig nachvollziehbar (Randbereich der alten Bundesstraße).

##### *Auswirkungen*

Projektbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind wie bei jeder Bauflächenausweisung in Form der Bodenüberformung, -überbauung und -versiegelung zu erwarten. Die naturgemäß erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden gehen mehr oder weniger zwangsläufig mit der geplanten Realisierung des Vorhabens einher. Die Vermeidung und Minderung der Eingriffe ist nur innerhalb relativ enger Grenzen möglich.

Die Auswirkungen durch die voraussichtliche weitere bauliche Nutzung im Bereich der Flur-Nr. 1674 der Gemarkung Pfreimd sind zwar nachvollziehbar. Es werden aber im Bereich der geplanten Gebäude keine zusätzlichen, bisher unversiegelten bzw. nicht überprägten Bodenprofile in Anspruch genommen und die Bodenprofile sind bereits weitgehend überprägt bzw. die Überprägung ist zulässig, so dass sich auch diese schutzgutbezogenen Auswirkungen innerhalb enger Grenzen halten.

Im Bereich der kleinen Teilfläche der zur Einbeziehung in die gewerbliche Nutzung geplanten Flur-Nr. 1674/1 der Gemarkung Pfreimd (ca. 1.600 m<sup>2</sup>) kommt es zu einer potenziellen Neuversiegelung und Überbauung von Böden. Aufgrund der geringen Flächengröße sind die diesbezüglichen Auswirkungen vergleichsweise gering.

#### 5.3.5 Schutzgut Wasser

### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Das Planungsgebiet entwässert natürlicherweise nach Westen bzw. Südwesten direkt zur Naab. Lediglich der südliche Teil fließt zum Eichelbach nach Südwesten ab.

Oberflächengewässer gibt es im Vorhabensbereich nicht. Die Naab als Gewässer I. Ordnung liegt in westlicher Richtung in ca. 80 m Entfernung, ebenfalls der Eichelbach in 80 m Entfernung im Süden. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb des amtlichen Überschwemmungsgebiets der Naab (entspricht HQ 100), sondern deutlich außerhalb. Auch der Hochwassergefahrenbereich HQ extrem erstreckt sich deutlich nicht mehr auf den Geltungsbereich. Dieser liegt ca. 6 m über dem Niveau des Flusses.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Angaben vor, doch kann angesichts der geologischen Verhältnisse, der Bodenausprägung und der Nutzung davon ausgegangen werden, dass die Oberfläche des quartären Grundwasserleiters weitgehend unterhalb der durch die weiteren Baumaßnahmen voraussichtlich aufgeschlossenen Bodenhorizonte liegt. Aufgrund der Versiegelung und Überbauung sowie Überprägung durch Lagerflächen ist die Grundwasserneubildung bereits derzeit erheblich beeinträchtigt. Die Oberflächenwässer werden versickert (teilversiegelte Flächen und unbefestigte Lagerflächen sowie ein Teil der Oberflächenwässer aus den vollversiegelten Flächen; Versickerung im Bereich der umfangreichen Sickerpackung im Randbereich zur Staatsstraße südlich der bestehenden Zufahrt; ein Teil der Oberflächenwässer aus den vollversiegelten Flächen fließt der Grünfläche im Südwesten zu und versickert dort) bzw. gesammelt, und wie bereits seit Beginn der gewerblichen Nutzung praktiziert, über eine Kanalleitung dem Eichelbach und schließlich der Naab zugeführt.

Das Wasserschutzgebiet Pfreimd Q1, liegt auf der gegenüberliegenden Seite der Autobahn.

Die Schmutzwässer werden in einer 3-Kammer-Grube vorbehandelt, und einem Puffer- bzw. Rückhalteteich zugeführt, von dem aus das Überlaufwasser ebenfalls dem Eichelbach zugeleitet wird.

Wie bereits dargestellt, wird sowohl die Abwasserbehandlung als auch die Entsorgung des Oberflächenwassers neu geregelt. Wasserrechtliche Genehmigungen liegen hierfür vor. Um auch die neuen Gebäude und weitere zukünftige Gebäude mit zugeordneten vollversiegelten Freiflächen bei der Entwässerungsplanung, insbesondere der ausreichenden Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens, berücksichtigen zu können, wird derzeit ein neuer wasserrechtlicher Antrag ausgearbeitet.

Als Brauchwasser wird eine von Osten aus dem Bereich Brunnstube zufließende Quelle genutzt, die in einem Brunnenschacht gefasst wird. Von dort wird das Wasser zu den Verbrauchsstellen (u.a. Toiletten) geleitet. Für Trinkwasserzwecke wird dieses Wasser zu keiner Zeit verwendet. Hierfür wird abgepacktes Wasser verwendet. Dies wird seit Beginn der gewerblichen Nutzung in den 1990er Jahren so praktiziert, und hat sich bewährt. In den Arbeitsprozessen fällt kein Abwasser an.

### *Auswirkungen*

Durch die zukünftig noch in geringem Umfang geplanten Gebäude sowie im unmittelbaren Umfeld vollbefestigten Freiflächen wird die Grundwasserneubildung noch weiter reduziert, wenn auch gegenüber dem Bestand bzw. rechtlich zulässigen Zustand in vergleichsweise geringem Maße.

Oberflächengewässer sind durch die noch geplante Bebauung nicht unmittelbar betroffen.

Durch die geplanten baulichen Anlagen wird sich der Schmutzwasseranfall nicht erhöhen. Die Behandlung des Schmutzwassers wird, wie erläutert, dem Stand der Technik entsprechend neu geregelt. Da produktionsbedingt keine Schmutzwässer anfallen, ist ein Anschluss an den gemeindlichen Abwasserkanal nicht verhältnismäßig. Betriebe mit produktionsbedingtem Anfall an Abwässern sind durch die Festsetzungen nicht zulässig.

Es ist davon auszugehen, dass bei der noch anstehenden Errichtung von Gebäuden keine Grundwasserschichten aufgeschlossen werden. Die von Osten zufließende Quelle, die in dem Brunnenschacht gefasst wird, soll weiterhin für Brauchwasserzwecke genutzt werden.

Zusammenfassend betrachtet halten sich die Auswirkungen auf das Schutzgut angesichts der bestehenden Verhältnisse und Nutzungen innerhalb relativ enger Grenzen.

### 5.3.6 Schutzgut Klima und Luft

#### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

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

Eine geländeklimatische Besonderheit stellt hangabwärts, also in westliche bis südwestliche Richtung abfließende Kaltluft dar, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerliche Abstrahlungsinversionen.

Vorbelastungen der lufthygienischen Situation werden im Planungsgebiet durch das vorhandene Gewerbegebiet und die stark frequentierten Straßen hervorgerufen.

#### *Auswirkungen*

Durch die Errichtung der weiteren geplanten Baukörper und die sonstige Versiegelung wird es über die derzeitigen Vorbelastungen hinaus nur noch zu einer geringfügigen Veränderung des Lokalklimas kommen. Die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung und Luftkühlung wird sich weiter etwas verringern. Die Merkmale des Stadtklimas mit höheren Temperaturspitzen etc. werden weiter in geringem Maße zunehmen. Allerdings wird diese Zunahme aufgrund der vergleichsweise geringen Flächenausdehnung der weiteren baulichen Anlagen und der erheblichen Vorbelastungen so geringe Ausmaße annehmen, dass dies für den Einzelnen nicht spürbar sein wird.

Ein relevanter zusätzlicher Kaltluftstau o.ä., der sich nachteilig auf eine bestehende Bebauung auswirken könnte, wird durch die geplante Bebauung nicht hervorgerufen.

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation wird durch die weiteren baulichen Maßnahmen nicht in nennenswertem Maße ausgelöst.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts als vergleichsweise gering einzustufen.

### 5.3.7 Wechselwirkungen

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge, so dass eine isolierte Betrachtung der einzelnen Schutzgüter zwar aus analytischer Sicht sinnvoll ist, jedoch den komplexen Beziehungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter untereinander nicht gerecht wird.

Dementsprechend wurden bei der Analyse der Auswirkungsprognose bereits Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern herausgearbeitet. Beispielsweise wirkt sich die weitere Versiegelung (Betroffenheit des Schutzguts Boden) auch auf das Schutzgut Wasser aus (Reduzierung der Grundwasserneubildung). Soweit also Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bereits dargestellt.

#### 5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Wenn der Bebauungsplan nicht aufgestellt würde, wäre zu erwarten, dass die derzeitige gewerbliche Nutzung im bisherigen Umfang weiter fortgeführt würde. Gegebenenfalls wäre die Errichtung weiterer Gebäude auch über eine baurechtliche Genehmigung möglich (wie die bisherigen Genehmigungen). Es wird jedoch nunmehr als sinnvoll und notwendig erachtet, einen Bebauungsplan für diesen bereits seit ca. 1988 gewerblich genutzten Bereich aufzustellen, um weitere bauliche Entwicklungen bauleitplanerisch vorzubereiten und zu ordnen.

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

##### 5.5.1 Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht darzustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BayNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Aufgrund der zulässigen Bebauung im Gewerbegebiet sind Vermeidungs- bzw. eingriffsmindernde Maßnahmen in begrenztem Umfang möglich.

Im Vordergrund stehen die Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen der zwangsläufig erforderlichen Versiegelung auf das Schutzgut Wasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Schmutz- und Oberflächenwassers. Die weitere Versiegelung und damit Ableitung von Oberflächenwässern soll so gering wie möglich gehalten werden. Darüber hinaus wird durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen eine bessere Einbindung des Gewerbegebiets in die Landschaft sichergestellt und damit zur Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut beigetragen.

##### 5.5.2 Ausgleich

Wie bereits in Kap. 4.2 ausführlich dargestellt, lässt sich aufgrund der nach den vorliegenden Unterlagen bereits zulässigen Überprägung der Oberfläche kein zusätzlicher Kompensationsbedarf für die Flur-Nr. 1674 der Gemarkung Pfreimd ableiten.

Lediglich für die Inanspruchnahme der Flur-Nr. 1674/1 der Gemarkung Pfreimd besteht eine Kompensationsverpflichtung, da dieses Grundstück noch nicht in bisherige

Bauanträge einbezogen war. Es wurde ein Kompensationsbedarf von 7.872 WP ermittelt. Die Kompensation erfolgt im Norden des Geltungsbereichs (7.920 WP).

Unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten sind keine besonderen Maßnahmen zur Vermeidung oder zum vorgezogenen Ausgleich erforderlich (siehe Kap. 6). Es kann sicher davon ausgegangen werden, dass keine prüfungsrelevanten Arten betroffen sind. Dies gilt auch für die Zauneidechse, die bei den verschiedenen Begehungen im Mai und Juni 2022 nicht festgestellt wurde (nördlicher Geltungsbereich wurde gezielt abgesucht).

#### 5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Nachdem es sich um einen bestehenden Gewerbebetrieb handelt, der noch auf relativ geringen zusätzlichen Flächen bauliche Erweiterungen realisieren möchte, bestehen zu dem Ausweisungsgebiet generell keine alternativen Planungsmöglichkeiten.

Bezüglich der Situierung der geplanten baulichen Anlagen bestehen ebenfalls keine sinnvollen Planungsalternativen. Die geplanten Erweiterungsbereiche mit Festsetzung überbaubarer Flächen sind auf den festgesetzten Flächen aufgrund der betrieblichen Abläufe sinnvoll, und können nur im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Einrichtungen realisiert werden. Insofern bestehen auch diesbezüglich keine alternativen Planungsmöglichkeiten.

#### 5.7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ. Zur Gesamteinschätzung bezüglich der einzelnen Schutzgüter wurde eine geringe, mittlere und hohe Eingriffserheblichkeit unterschieden.

Zur Bewertung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild wurden Bestandserhebungen vor Ort durchgeführt und vorhandene Unterlagen und Daten ausgewertet (Artenschutzkartierung, Biotopkartierung).

Spezifische Fachgutachten sind aufgrund der relativ geringen Eingriffserheblichkeit nicht erforderlich.

Kenntnislücken gibt es nicht. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter können durchwegs gut analysiert bzw. prognostiziert werden.

#### 5.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Im vorliegenden Fall stellen sich die Maßnahmen des Monitorings wie folgt dar:

- Überprüfung und Überwachung der überbaubaren Flächen und der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der gestalterischen Festsetzungen sowie der Begrünungsmaßnahmen
- Überprüfung der Umsetzung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen und deren Wirksamkeit; im Rahmen des Monitoring ist zu prüfen, ob das angestrebte Entwicklungsziel erreicht wird

#### 5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Pfreimd beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Öko-Ranch“.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 62.578 m<sup>2</sup>.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind aufgrund der nach den vorliegenden Unterlagen bereits zulässigen Überprägung der Oberfläche im größten Teil des Geltungsbereichs durchwegs relativ gering.

Die auszuweisende Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Oberpfälzer Wald. Als Voraussetzung für die bauliche Ausweisung ist eine Änderung der Naturpark-Schutzzone oder eine Befreiung nach § 9 der Verordnung über den Naturpark Oberpfälzer Wald erforderlich. Diese wird beantragt bzw. es soll eine Befreiung in Aussicht gestellt werden, die dann bei konkreten Genehmigungsanträgen zu erteilen ist. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet gewidmet (außer Flur-Nr. 1674/1 der Gemarkung Pfreimd). Bereits im Jahre 1988, also vor Ausweisung des Naturparks Oberpfälzer Wald, wurden Gebäude baurechtlich genehmigt und errichtet, und ein wesentlicher Teil der Freiflächen gewerblich überprägt (Teilbefestigungen, Lagerflächen etc.). Es wurde damals eine Befreiung von den Regelungen der geltenden Landschaftsschutzgebietsverordnung erteilt.

#### 6. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall grundsätzlich zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BayNatSchG ausgelöst werden.

Die sog. „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind erst nach Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung zu untersuchen.

#### **Wirkungen des Vorhabens**

Wie bei jeder Baumaßnahme werden auch im vorliegenden Fall baubedingte Beeinträchtigungen hervorgerufen. Diese halten sich jedoch bezüglich Zeitdauer und Intensität innerhalb relativ enger Grenzen. Es ist zu berücksichtigen, dass der gesamte Bereich bereits erheblich durch die genehmigten gewerblichen Nutzungen und die umgebenden, stark frequentierten Straßen vorgeprägt ist.

Anlagebedingt erfolgt lediglich noch in geringem Umfang (ca. 1.600 m<sup>2</sup>) die Beanspruchung eines mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünlandes auf Flur-Nr. 1674/1 der Gemarkung Pfreimd. Im Bereich der Flur-Nr. 1674 der Gemarkung Pfreimd kann davon ausgegangen werden, dass die Überprägung bereits zulässig ist. Artenschutzrechtlich relevante Strukturen sind aber auch dort nicht ausgeprägt. Betriebsbedingte Auswirkungen werden durch Immissionen hervorgerufen, die grundsätzlich eine Störung von Tierarten hervorrufen können.

#### **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie**

Aufgrund des Verbreitungsgebiets und der Lebensraumansprüche ist ein Vorkommen der Pflanzenarten des Anhangs IV im Einflussbereich des Vorhabens ausgeschlossen. Verbotstatbestände können deshalb nicht ausgelöst werden.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

**Schädigungsverbot:** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.  
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

**Störungsverbot:** Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.  
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

**Tötungsverbot:** Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadenvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.  
Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Bei den Tierarten des Anhangs IV sind Fledermäuse aufgrund der geringen zusätzlich beanspruchten Flächen nicht betroffen. Es werden weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten berührt noch sind Störungen aufgrund des erheblich anthropogen geprägten Umfeldes zu erwarten. Tötungsverbote durch Kollisionen sind aufgrund der geringen Fahrgeschwindigkeiten im Gewerbegebiet nicht zu erwarten. Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nicht ausgeprägt bzw. betroffen. Störungsverbote werden ebenfalls nicht ausgelöst.

Aufgrund der Verbreitungsgebiete und der Lebensraumansprüche der Anhang IV-Arten der sonstigen Säugetiere und der weiteren zu prüfenden Tiergruppen ist auszuschließen, dass Verbotstatbestände bezüglich dieser Tierarten ausgelöst werden. Dies gilt für Amphibien, aber auch für Reptilien wie die Zauneidechse, für die im Planungsbereich kein Lebensraumpotenzial besteht. Bezüglich der Zauneidechse erfolgten aber Begehungen des nördlichen Erweiterungsbereichs (Mai, Juni 2022). Es konnten keine

Vorkommen der Zauneidechse festgestellt werden. Die unmittelbare Nähe zur Fahrbahn der A 93 stellt hier vermutlich einen erheblichen Störfaktor dar.

### **Europäische Vogelarten**

Aufgrund der vorhabensbedingten Beanspruchung einer sehr kleinen Wiesenfläche an der Autobahn ist eine Betroffenheit der Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft auszuschließen.

Gehölzbestände und damit gehölzbewohnende Vogelarten sowie weitere Gilden sind durch die Gebietsausweisung nicht betroffen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden deshalb durch das Vorhaben gegenüber den Europäischen Vogelarten und damit insgesamt nicht ausgelöst.

## 7. Flächenbilanz

- Geltungsbereich:	62.578 m <sup>2</sup>
- Erweiterungsbereich (Flur-Nr. 1674/1, Gemarkung Pfreimd)	1.640 m <sup>2</sup>
- Eingriffsfläche:	1.640 m <sup>2</sup>
- Ausgleichs-/Ersatzfläche:	1.594 m <sup>2</sup>

Aufgestellt: Pfreimd, 24.05.2023

Gottfried Blank  
Blank & Partner mbB  
Landschaftsarchitekten