

# STADT PFREIMD LANDKREIS SCHWANDORF

---

11. Änderung des Flächennutzungsplans  
Originalfassung vom 28.05.2002  
(Öffentliche Bekanntmachung)  
im Bereich Kalvarienberg IV - Erweiterung

---

Begründung (§5 (5) BauGB)



PLANERSTELLER:



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

07. November 2022

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung .....	3
2.	Beschreibung des Änderungsgebiets .....	3
2.1	Lage und Abgrenzung, derzeitige Ausweisungen des Flächennutzungsplans .....	3
2.2	Planungsvorgaben .....	3
2.2.1	Regionalplan .....	3
2.2.2	Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope .....	4
2.2.3	Schutzgebiete .....	4
2.2.4	Wasserwirtschaft .....	4
2.3	Natürliche Grundlagen .....	4
2.4	Vorhandene Nutzungen und Vegetationsstrukturen .....	5
2.5	Verkehr / Erschließung .....	6
2.6	Ver- und Entsorgung .....	6
2.7	Natur- und Umweltschutz .....	6
2.8	Denkmalschutz .....	7
3.	Planung .....	7
3.1	Beschreibung der geplanten Gebietsausweisung und städtebauliche Bewertung .....	7
3.2	Immissionsschutz .....	7
3.3	Verkehrsanbindung .....	8
3.4	Ver- und Entsorgung / Infrastruktur / Brandschutz .....	8
3.5	Grünplanung / Eingriffsregelung / Gewässerschutz .....	8
4.	Umweltbericht .....	9
5.	Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	20

### Anlagen:

- Deckblatt Flächennutzungsplan 11. Änderung:
- Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Maßstab 1:5000
- Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan geplante Änderung Maßstab 1:5000

1. Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Pfreimd beabsichtigt die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Am Kalvarienberg IV“ auf einer Fläche des Geltungsbereichs von ca. 3,76 ha (Neuweisung ca. 2,4 ha). Der nördliche Teil des Änderungsbereichs wurde bereits teilweise als Gewerbegebiet gewidmet (9. Änderung). Auch dieser Teil wird, da bisher Teilflächen als Grünflächen gewidmet sind, in die vorliegende 11. Änderung des Flächennutzungsplans einbezogen.

Die südliche Teilfläche des Änderungsbereichs, welcher die Erweiterung des Gewerbegebiets umfasst, ist im bestandskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Dementsprechend ist parallel zur Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans die Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 (3) BauGB erforderlich, um das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB einzuhalten. Der Änderungsbereich entspricht damit im Flächenumfang dem Geltungsbereich des parallel aufgestellten Bebauungsplans und Grünordnungsplans.

2. Beschreibung des Änderungsgebiets

2.1 Lage und Abgrenzung, derzeitige Ausweisungen des Flächennutzungsplans

Das geplante Änderungsgebiet liegt südöstlich des Ortszentrums von Pfreimd im unmittelbaren südlichen bzw. südöstlichen Anschluss an die im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Gewerbegebiete östlich der A 93 im Bereich Kalvarienberg bzw. südlich des Sondergebiets Standortschießanlage der Bundeswehr.

Der Änderungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 868, 871, 869/1, 869 und 870 (Teilfläche) der Gemarkung Pfreimd.

Die Gesamtgröße der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans umfasst ca. 3,76 ha (37.628 m<sup>2</sup>).

Die Abgrenzung des Änderungsgebiets ergibt sich durch die für die Gewerbegebietsausweisung zusätzlich derzeit zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen, für die ein konkreter Ausweisungsbedarf besteht. Es erfolgt ein unmittelbarer Anschluss an den bereits bebauten Teil des Gewerbegebiets „Am Kalvarienberg III“.

2.2 Planungsvorgaben

2.2.1 Regionalplan

Konkrete, das Planungsgebiet betreffende Aussagen enthält das LEP nicht.

Im Regionalplan für die Region 6 Oberpfalz-Nord sind in den Karten „Siedlung und Versorgung“ sowie „Natur und Landschaft“ keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. Auch Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind nicht ausgewiesen.

Generell wie bei jeder Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2020 3.1 „Flächensparen“, 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot“ zu beachten, darüber hinaus weitere Gesichtspunkte, u.a. zum Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen (Kap. 5.4) und zu Natur und Landschaft (Kap. 7.1, Sicherung der natürlichen Lebensraumgrundlagen).

### 2.2.2 Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Im Änderungsbereich sowie dem weiteren Umfeld sind bei der Biotopkartierung Bayern keine Strukturen als Biotope erfasst worden.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. Bestimmte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG gibt es im Planungsraum ebenfalls nicht.

Die neu beanspruchten Flächen sind intensiv landwirtschaftlich genutzt oder als Wege bereits anthropogen verändert.

### 2.2.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind im Bereich des geplanten Gewerbegebiets nicht ausgewiesen.

Der Bereich liegt zwar im Naturpark Oberpfälzer Wald, jedoch weit außerhalb des Landschaftsschutzgebiets innerhalb des Naturparks Oberpfälzer Wald.

### 2.2.4 Wasserwirtschaft

Das Änderungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsbereichen und sonstigen wasserwirtschaftlich besonders relevanten Bereichen. Auch sog. wasser-sensible Bereiche sind nicht ausgewiesen. Das Wasserschutzgebiet Nabburg/Pfreimd liegt ca. 1,2 km südlich und damit außerhalb des Einflussbereichs der Gebietsausweisung.

## 2.3 Natürliche Grundlagen

### **Naturraum und Topographie**

Das Planungsgebiet gehört nach der Naturräumlichen Gliederung Deutschland zum Naturraum 401 Oberpfälzer Wald, und zwar zur Untereinheit 401.38 „Naburger Durchbruchstal der Naab“ (zugleich 401-E Naabgebirge und Neunburger Schwarzachbergland). Der Änderungsbereich ist im Bereich der Neuausweisung leicht nach Süden geneigt (382 m NN im Norden, 379 m NN im Süden).

### **Geologie und Böden**

Nach der Geologischen Karte Maßstab 1:25000 wird der Vorhabensbereich von den jüngsten holozänen Talfüllungen im Übergangsbereich zu den pleistozänen Terrassensanden und -kiesen über dem heutigen Talboden der Naab (Sande und Kiese in Wechsellagerung) eingenommen.

Nach der Übersichtsbodenkarte Maßstab 1:25000 (Bodeninformationssystem Bayern) sind im Änderungsbereich als Bodentyp Braunerden (podsolig), gering verbreitet Podsol-Braunerden aus kiesführendem Sand bis Sandlehm ausgebildet.

Nach der Bodenschätzungskarte sind Bodenzahlen von 37/37 kennzeichnend (IS II b3), so dass eine mittlere landwirtschaftliche Nutzungseignung ausgeprägt ist. Die Bodenzahlen in der Umgebung sind überwiegend höher.

Im Teilbereich der Erweiterung des Änderungsbereichs dürften die natürlichen Bodenprofile noch vorhanden sein; diese wurden lediglich durch die landwirtschaftliche Nutzung etwas verändert. Im nördlichen Teil wurde die Oberfläche und damit die Bodenprofile mittlerweile

bereits vollständig verändert (Bereich rechtskräftiger Bebauungsplan, dort festgesetzte überbaubare Flächen).

### **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° C und mittleren Jahresniederschlägen von ca. 650 m.

Eine geländeklimatische Besonderheit stellt hangabwärts, also in südliche Richtung abfließende Kaltluft dar, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen.

Der Erweiterungsbereich mit seinen derzeitigen landwirtschaftlichen Flächen kann zum Klimaausgleich beitragen. Im Umfeld sind teilweise umfangreiche versiegelte Flächen vorhanden, in deren Bereich Merkmale des Stadtklimas ausgeprägt sind.

### **Hydrologie und Wasserhaushalt**

Der Bereich des geplanten Gewerbegebiets entwässert natürlicherweise im nördlichen Teil (Änderungsbereich) nach Westen, im Erweiterungsbereich nach Süden zum Kurmhofbach.

Innerhalb des Änderungsbereichs sowie im näheren Umfeld gibt es keine Oberflächengewässer. Hydrologisch relevante Strukturen wie Vernässungsbereiche, Quellaustritte o.ä. sowie wassersensible Gebiete nach dem Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete und Wasserschutzgebiete gibt es im näheren Planungsgebiet nicht. Das Wasserschutzgebiet Nabburg/Pfreimd liegt ca. 1,2 km südlich.

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 nicht berührt werden.

### **Potenzielle natürliche Vegetation**

Als potenzielle natürliche Vegetation gilt im Gebiet nach dem Fis-natur-online der Zittergras-eggen-Stieleichen-Hainbuchen-Wald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald.

## **2.4 Vorhandene Nutzungen und Vegetationsstrukturen**

Der Änderungsbereich ist abgesehen von dem derzeit als Lagerflächen genutzten nördlichen Teil (bereits rechtskräftige Ausweisung des Gewerbegebiets) praktisch ausschließlich als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der östliche Bereich wird als Intensivgrünland bewirtschaftet.

Naturschutzfachlich relevante Lebensraumstrukturen liegen nicht innerhalb des geplanten Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans. Der gesamte Planungsbereich ist vergleichsweise strukturarm.

Folgende Nutzungs- und Vegetationsstrukturen grenzen an das Änderungsgebiet an:

- im Süden und Osten landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Intensivgrünland), im Süden ein asphaltierter Flurweg unmittelbar angrenzend

- im Westen im nördlichen Teil das bereits bebaute Gewerbegebiet Am Kalvarienberg III, ansonsten Ackerflächen unmittelbar angrenzend
- im Norden die Standortschießanlage der Bundeswehr und die Kaserne mit Standortübungsplatz

### 2.5 Verkehr / Erschließung

Das Änderungsgebiet wird über die Erschließungsstraße „Am Kalvarienberg“ an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Auf kurzem Weg wird die Autobahn A 93, Anschlussstelle Pfreimd, erreicht. Der Anbindungsbereich an die Zufahrtsstraße zur Oberpfalz-Kaserne wurde im Jahre 2015 entsprechend den verkehrstechnischen Anforderungen umgebaut. Eine Anbindung von Südosten über den asphaltierten Flurweg ist zwar vorhanden, ist jedoch nicht als Erschließung des geplanten Gewerbegebiets geeignet. Der dort vorhandene Flurweg weist keinen Ausbaustand auf, der für eine gewerbliche Nutzung geeignet wäre.

### 2.6 Ver- und Entsorgung

Für die Erschließung der bereits vorhandenen Gewerbegebiete Am Kalvarienberg und der PWC-Anlage wurden umfangreiche Erschließungsmaßnahmen zur Bereitstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen durchgeführt. Die Haupttrinkwasserleitung zu den versorgenden Brunnen wurde in den Bereich des asphaltierten Feldweges verlegt. Diese Leitung wird zukünftig innerhalb der zusammenhängend genutzten Gewerbearealen liegen. Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte werden in diesem Zusammenhang gesichert, um die Leitung insbesondere von einer Überbauung freizuhalten. Außerdem verläuft in diesem Bereich ein Oberflächenwasserkanal, der 1977 zur Entwässerung der Standortschießanlage errichtet wurde.

Freileitungen gibt es im Änderungsbereich nicht.

### 2.7 Natur- und Umweltschutz

Das geplante Änderungsgebiet weist insgesamt eine sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf. Der Landschaftsausschnitt bietet, wenn überhaupt, nur gemeinen Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft Lebensraum. Nach den durchgeführten Begehungen ist jedoch auch dies nicht der Fall. Die vorhandenen anthropogen geprägten Strukturen (Autobahn A 93 mit PWC-Anlage, vorhandene Gewerbegebiete, Kaserne) stellen Ausbreitungsbarrieren für Pflanzen- und Tierarten dar.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind im vorliegenden Fall die Belange des Schallschutzes besonders zu berücksichtigen. Zum Bebauungsplan werden schalltechnische Untersuchungen erstellt bzw. die zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Kalvarienberg IV“ bestehenden schalltechnischen Untersuchungen fortgeschrieben (Büro IBAS GmbH vom 18.05.2022). In den Untersuchungen werden die Vorbelastungen erfasst und geeignete Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgezeigt (Kontingentierung).

## 2.8 Denkmalschutz

Nach dem Bayernviewer Denkmal sind innerhalb des geplanten Änderungsbereichs keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Südwestlich, im Bereich der PWC-Anlage und jenseits der A 93, befinden sich bekannte Bodendenkmäler.

Aufgrund der im Bereich der PWC-Anlage vorgefundenen Bodendenkmäler ist auch im Änderungsbereich nicht gänzlich auszuschließen, wenn auch sehr unwahrscheinlich, dass Bodendenkmäler ausgeprägt sind. Sollten Bodendenkmäler zutage treten, wird der gesetzlichen Meldepflicht entsprochen und die Denkmalschutzbehörde eingeschaltet. Auf die denkmalrechtlichen Bestimmungen wird ausdrücklich hingewiesen. Gemäß Art. 7 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Die eigenständige denkmalrechtliche Erlaubnis wird bei der Unteren Denkmalschutzbehörde im Falle eines Auffindens von Bodendenkmälern beantragt. Auch die Bestimmungen des § 8 DSchG sind beim Auffinden von Bodendenkmälern in vollem Umfang zu beachten.

## 3. Planung

### 3.1 Beschreibung der geplanten Gebietsausweisung und städtebauliche Bewertung

Die Stadt Pfreimd beabsichtigt, das Gewerbegebiet Am Kalvarienberg um weitere Parzellen in moderatem Umfang zu erweitern (ca. 2,4 ha Neuausweisung), da die bisher erschlossenen bzw. bauleitplanerisch bestandskräftig ausgewiesenen Gewerbeflächen nahezu vollständig belegt sind. Um die Flächen in einer angemessenen Größenordnung für einen bereits ansässigen Betrieb bereitstellen zu können, ist die Ausweisung im Bereich der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung sinnvoll und erforderlich, zumal sich der Erschließungsaufwand angesichts der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in vertretbarem Rahmen bewegt.

Durch die mit der Ausweisung der bisherigen Gewerbegebiete „Am Kalvarienberg“ und die Errichtung der PWC-Anlage verbundene Ausdehnung des bebauten Bereichs ist die weitere Entwicklung von Gewerbeflächen im Änderungsbereich auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar und sinnvoll, so dass eine geordnete Ausweisung sichergestellt ist. Auch wenn an der Westseite noch landwirtschaftliche Flächen (zumindest aktuell) noch unbeplant bleiben, wird sich die gewerbliche Bebauung nicht weiter nach Süden entwickeln als die bestehende PWC-Anlage an der Autobahn.

Mit der weiteren Bereitstellung von Gewerbeflächen (in moderatem Umfang) wird zur Stabilisierung und Verbesserung der Wirtschaftskraft und des Arbeitsplatzangebots beigetragen und die zentralörtlichen Funktionen gestärkt, indem für einen großen ansässigen Gewerbebetrieb die notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

### 3.2 Immissionsschutz

Hinsichtlich der Lärmimmissionen werden aufgrund der erheblichen diesbezüglichen Vorbelastungen zu dem parallel aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Schalltechnischen Untersuchungen durch das Ingenieurbüro IBAS fortgeschrieben (auf der Grundlage

der Schalltechnischen Untersuchungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Kalvarienberg IV“). Das Gutachten vom 18.05.2022 ist Bestandteil der Unterlagen des Bebauungsplans. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschreiten. Unter diesen Voraussetzungen werden durch das Vorhaben voraussichtlich keine relevanten Geräusche hervorgerufen, und es können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung sowie bei den Nutzungen innerhalb des Gewerbegebiets weiterhin sichergestellt werden.

Sonstige Immissionen spielen im Gebiet nur eine vergleichsweise geringe, insgesamt nicht so relevante Rolle.

### 3.3 Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung des Änderungsgebiets erfolgt über die Straße „Am Kalvarienberg“, die unmittelbar an die Anschlussstelle Pfreimd der Autobahn A 93 bzw. den Ortsbereich von Pfreimd anschließt. Eine Anbindung von Süden ist für die geplanten gewerblichen Nutzungen nicht geeignet.

### 3.4 Ver- und Entsorgung / Infrastruktur / Brandschutz

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser, Gas sowie Strom und Telekommunikation sowie die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die bestehenden bzw. im Zuge der Erschließung der bestehenden Gewerbegebiete „Am Kalvarienberg“ hergestellten Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Deckung des Löschwasserbedarfs wird über die Trinkwasserleitung und Hydranten in ausreichender Anzahl und Entfernung bzw. über eine betriebseigene Sprinkleranlage sichergestellt.

Das Oberflächenwasser aus den privaten Grundstücksflächen wird in einer Rückhaltung im Süden des Änderungsbereichs zurückgehalten. In der neuen Erschließungsstraße wird ein Oberflächenwasserkanal errichtet, in dem die Wässer aus dieser Rückhaltung sowie die Oberflächenwässer aus der Rückhaltung der Standortschießanlage abgeleitet werden sollen, als Ersatz für den bestehenden Oberflächenwasserkanal. Näheres wird im Bebauungsplan dargelegt.

### 3.5 Grünplanung / Eingriffsregelung / Gewässerschutz

Das geplante Gewerbegebiet bildet zumindest vorübergehend im Osten und Süden den Bauungsrand, der gegenüber der freien Landschaft exponiert ist. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Parzelle wird eine Bepflanzung von 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Gehölzen festgesetzt, außerdem die Pflanzung eines Baums pro 1.500 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche. Im Süden, wo sicher der endgültige Ortsrand entstehen wird, ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans eine mindestens 2-reihige Hecke zu pflanzen. An der Ostseite werden keine Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung festgesetzt, da dort an der Ostseite der geplanten Erschließungsstraße zukünftig voraussichtlich weitere Gewerbeflächen entwickelt werden.

Den Belangen des Gewässerschutzes wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Behandlung des Oberflächenwassers Rechnung getragen.

Im Bebauungsplan wird außerdem die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach dem Bayerischen Leitfaden, Stand Dezember 2021, abgearbeitet.

#### 4. Umweltbericht

Die durch die Ausweisung zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter stellen sich wie folgt dar:

##### 4.1 Menschen einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

###### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Im Planungsgebiet gibt es erhebliche Vorbelastungen im Hinblick auf Lärmimmissionen, insbesondere durch die Autobahn A 93, die bestehenden Gewerbegebiete „Am Kalvarienberg“ sowie die unmittelbar angrenzende Standortschießanlage der Bundeswehr. Sonstige Vorbelastungen durch Immissionen wie Gerüche spielen abgesehen von zeitweiligen Gerüchen aus der landwirtschaftlichen Nutzung keine Rolle.

Um den Belangen des Schallschutzes im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der die entsprechenden Anforderungen erarbeitet werden (Firma IBAS Bayreuth) und Bestandteil der Unterlagen des Bebauungsplans ist (mit Datum vom 18.05.2022). Die Schalltechnischen Untersuchungen stellen eine Fortschreibung der Untersuchungen zum Bebauungsplan „Am Kalvarienberg IV vom 29.05.2018 dar. Im vorliegenden Gutachten werden die zusätzlich in die gewerbliche Nutzung zur Einbeziehung geplanten Flächen betrachtet (GE 9 neu).

Die derzeitigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen im Erweiterungsbereich werden intensiv als Acker (Flur-Nr. 869 und nördlicher Teil von Flur-Nr. 870) und Grünland (südlicher Teil Flur-Nr. 870) genutzt und dienen der Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen.

Bestehende Wasserschutzgebiete liegen nicht im Einflussbereich der Gebietsausweisung. Das Wasserschutzgebiet Nabburg/Pfreimd liegt ca. 1,2 km südlich und liegt außerhalb eines möglichen Einflussbereichs der geplanten Gebietsausweisung.

Aufgrund der Lage der Flächen an bzw. in der Nähe der Autobahn A 93 und des gewerblich geprägten Umfeldes sowie des Militärstandorts ist die Erholungseignung des Gebiets vergleichsweise gering. Die tatsächliche Frequentierung ist aufgrund der Nähe zur Stadt Pfreimd und anderen in der Umgebung liegenden, für die Erholung attraktiven Bereichen aber mittel bis relativ hoch.

Bau- und Bodendenkmäler sind im Projektgebiet und dem unmittelbaren Umfeld nicht bekannt. Westlich ist ein Bodendenkmal verzeichnet (Siedlungen der Spätbronze- und Urnenfelderzeit sowie der Späthallstatt-Frühlatènezeit), die mit der Nr. D-3-6599-0227 erfasst sind. Das Bodendenkmal wurde im Zuge der Errichtung der PWC-Anlage der Autobahn A 93 intensiv untersucht und dokumentiert.

Sonstige Sachgüter sind im vorliegenden Fall nicht relevant. Unmittelbar nördlich benachbart grenzt das Kasernengelände der Ostmarkkaserne Pfreimd an (im unmittelbaren Anschlussbereich die Standortschießanlage).

Freileitungen gibt es im geplanten Erweiterungsbereich nicht. Die Hauptwasserleitung zu den Brunnen verläuft durch den Änderungsbereich. Es werden entsprechende Dienstbarkeiten gesichert, die auch die Unverletzbarkeit der Leitung sicherstellen (Schutzstreifen). Außerdem verläuft nach Süden durch den Änderungsbereich, in etwa parallel, ein Oberflächenwasserkanal, der dem Kurmhofbach zufließt.

#### *Auswirkungen*

Während der vergleichsweise kurzen Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch Immissionen zu rechnen. Um den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden, wurden Schalltechnische Untersuchungen erstellt bzw. die bestehenden Schalltechnischen Untersuchungen fortgeschrieben (Firma IBAS, Bayreuth mit Datum vom 18.05.2022). Die ermittelte Lärmkontingentierung wird im Bebauungsplan festgesetzt. Mit den geplanten Festsetzungen kann sichergestellt werden, dass es innerhalb des geplanten Gewerbegebiets nicht zu Überschreitungen von Grenz- und Orientierungswerten kommt (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können sichergestellt werden), und dass die bestehenden Nutzungen in der Umgebung durch die Gebietsausweisung nicht schalltechnisch eingeschränkt werden.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets gehen ca. 2,4 ha intensiv landwirtschaftliche nutzbare Ackerfläche und Intensivgrünland als Produktionsfläche verloren (zusätzliche einbezogene Fläche). Angrenzende, weiterhin genutzte landwirtschaftliche Flächen werden durch die Ausweisung nicht beeinträchtigt. Nach § 1a BauGB ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begrenzen. Sie sollen nur im notwendigen Umfang umgewidmet werden (sog. Umwidmungsklausel). Im vorliegenden Fall ist die Beanspruchung der konkret herangezogenen landwirtschaftlichen Flächen nicht vermeidbar. Es ist notwendig, die gewerblich nutzbaren Flächen an diesem Standort auszuweisen, da es sich überwiegend um Erweiterungsflächen des bereits angrenzend ansässigen Speditionsbetriebs handelt, die sinnvollerweise und an dem gewählten Standort realisiert werden können. soweit die ausgewiesenen Flächen darüber hinaus für weitere, sonstige gewerbliche Nutzungen herangezogen werden, ist festzustellen, dass der Stadt Pfreimd im gesamten Stadtgebiet derzeit keine alternativen Standorte für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen (siehe hierzu auch Ausführungen in Kap. 5.6). Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung stehen im Stadtgebiet nicht einmal ansatzweise zur Verfügung, um die geplanten Nutzungen realisieren zu können. Durch die Verlegung der Erschließungsstraße an den östlichen Rand der Gebietsausweisung werden die bestehenden Wegeverbindungen (v.a. für den landwirtschaftlichen Verkehr aus nördlicher) in südliche Richtung verändert. Eine Befahrung ist jedoch weiter möglich. Die Flur-Nrn. 866 und 867 der Gemarkung Pfreimd werden aus nördlicher Richtung zukünftig nur noch über die neue Erschließungsstraße am Ostrand des geplanten Gewerbegebiets und von dort über die Flurwege Flur-Nr. 70 der Gemarkung Perschen und 868 der Gemarkung Pfreimd möglich sein, was einen längeren Anfahrtsweg mit sich bringt. Die Grundstücke bleiben aber zu jeder Zeit erreichbar.

Die Erholungseignung ist bereits derzeit gering und wird durch die geplante Neuausweisung in relativ geringem Maße weiter beeinträchtigt, indem die anthropogene Prägung des Ge-

biets weiter verstärkt wird. Die derzeitigen Wegebeziehungen werden auch für den Erholungsverkehr, wie oben erläutert, verändert. Die zusätzlich zu bewältigende Wegstrecke für Erholungssuchende, die sich von Norden nach Süden bewegen, ist allerdings vergleichsweise gering. Örtliche oder überörtliche Rad- oder Wanderwege sind im Vorhabensbereich nicht ausgeprägt. Trotz der geringen strukturellen Qualitäten ist im Gebiet eine mittlere bis relativ hohe Frequentierung kennzeichnend, trotz der in der Umgebung vorhandenem, für die Erholungsnutzung wesentlich attraktiveren Bereiche.

Wenngleich im Bayernviewer Denkmal keine Hinweise auf Bodendenkmäler in den unmittelbaren Ausweisungsbereichen enthalten sind (Bodendenkmal im Randbereich der PWC-Anlage), ist nicht vollständig auszuschließen, jedoch sehr unwahrscheinlich, dass im geplanten Vorhabensbereich Bodendenkmäler ausgeprägt sind. Sollten Bodendenkmäler zutage treten, wird der gesetzlichen Meldepflicht entsprochen und die Denkmalschutzbehörde eingeschaltet. Auf die denkmalrechtlichen Bestimmungen wird ausdrücklich hingewiesen. Gemäß Art. 7 BayDSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Die eigenständige denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG wird bei der Unteren Denkmalschutzbehörde im Falle eines Auffindens von Bodendenkmälern beantragt. Insbesondere sind auch die Bestimmungen des Art. 8 BayDSchG (Auffinden von Bodendenkmälern) besonders zu beachten. Das Bodendenkmal D-3-6539-0227 an der PWC-Anlage ist ca. 90 m vom Vorhaben entfernt.

Baudenkmäler, Ensembles o.ä. stehen nicht in optischer Konkurrenz zu dem geplanten Gewerbegebiet. Beeinträchtigungen von Baudenkmälern, Ensembles usw. sind bereits ohne detaillierte Prüfung aufgrund der räumlichen Verhältnisse bzw. der Lagebeziehungen von vornherein auszuschließen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass abgesehen vom (nicht vermeidbaren) Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Menschen und der sonstigen Kultur- und Sachgüter gering ist. Die Festsetzungen hinsichtlich des Schallschutzes sind zwingend zu beachten.

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

##### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

*(siehe Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung des Eingriffs)*

Die für die Erweiterung des Gewerbegebiets vorgesehene, bisher noch nicht als GE gewidmete Teilfläche wird überwiegend als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der südliche Teil der Flur-Nr. 870 der Gemarkung Pfreimd, der als Streifen für die Errichtung der Erschließungsstraße in den Änderungsbereich einbezogen wird, ist als Dauergrünland intensiv genutzt. Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich außerdem noch teilweise der asphaltierte Flurweg Flur-Nr. 868 der Gemarkung Pfreimd. Östlich der Neuausweisung grenzen intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen an. Alle landwirtschaftlichen Flächen werden intensiv genutzt.

Unmittelbar südlich bzw. südöstlich des Änderungsbereichs stocken entlang des Weges bzw. im Bereich einer Grüninsel Gehölze (Zitterpappel, Birke, Stieleiche, Schwedische Mehlbeere), die aber durch die Gebietsausweisung nicht beeinträchtigt werden, und allenfalls mittlere Lebensraumqualitäten aufweisen.

Der in den Änderungsbereich einbezogene Teilbereich im Norden (Änderungsbereich) wird derzeit als lager- und Abstellfläche genutzt. In Kürze soll hier eine weitere Logistikhalle entstehen.

Faunistische Daten liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Es sind jedoch angesichts der Strukturierung (intensive landwirtschaftliche Nutzung) und der erheblichen Vorbelastungen, keine besonderen Artvorkommen zu erwarten. Soweit überhaupt, sind gemeine, weit verbreitete Arten zu erwarten. Allerdings wurden im Vorfeld der Planungen Begehungen im Hinblick auf bodenbrütende Vogelarten durchgeführt (17.05.2021, 25.05.2021, 03.07.2021). Es konnten im geplanten Änderungsbereich und dem näheren Umfeld keine Vorkommen von Feldlerche u.a. bodenbrütenden Vogelarten festgestellt werden. Auch weiter östlich und südöstlich, außerhalb des Einflussbereichs des Vorhabens, Richtung Neusatz, wurde eine Begehung durchgeführt. Auch dort konnten keine Feldlerchenvorkommen festgestellt werden. Meldungen in der Artenschutzkartierung über sonstige Artvorkommen der Tierwelt gibt es im Änderungsbereich nicht. Für den Standortübungsplatz und das Kasernengelände liegen umfangreiche Daten vor, die jedoch im Hinblick auf die geplante Gebietsausweisung keine relevante Bedeutung aufweisen.

Zusammenfassend betrachtet sind sowohl der Änderungsbereich selbst (neu ausgewiesene Teilflächen) als auch das unmittelbare Umfeld aus naturschutzfachlicher Sicht vergleichsweise sehr geringwertig. Potenziell besteht aufgrund der Strukturierung Lebensraumpotential für die Arten der Kulturlandschaft (bodenbrütende Vogelarten), da das Gelände relativ weitläufig ist, und nur wenige vertikale Strukturen vorkommen. Es könnten jedoch bei den Begehungen keine Vorkommen festgestellt werden. Gegebenenfalls sind die bereits bestehenden Störungen im Umfeld zu stark.

Kartierte Biotope, Schutzgebiete und -objekte gibt es im Einflussbereich nicht. Die intensiven Nutzungen im Umfeld mit ihren erheblichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen (Autobahn mit PWC-Anlage, Gewerbegebiete, Kaserne mit Schießanlage) stellen eine erhebliche Vorbelastung dar.

### *Auswirkungen*

Durch die Gewerbegebietsausweisung werden etwa 2,4 ha naturschutzfachlich geringwertige Ackerflächen überbaut, in geringem Umfang auch Grünland, das intensiv genutzt wird. Die Auswirkungen auf die Lebensraumqualitäten von Pflanzen und Tieren sowie die biologische Vielfalt sind vergleichsweise sehr gering. Es ist davon auszugehen (aufgrund der durchgeführten Begehungen), dass der Änderungsbereich aufgrund der Vorbelastungen und der intensiven Nutzung selbst für die Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft nur eine vergleichsweise geringe Bedeutung aufweist. Im Zuge von zwei Kurzbegehungen konnten im Frühjahr 2022 ebenfalls keine Vorkommen festgestellt werden.

Zerschneidungs- und Isolationseffekte und sonstige indirekte Auswirkungen sind ohne nennenswerte Bedeutung. Entsprechende wertvolle Lebensraumstrukturen, die davon betroffen sein könnten, sind auch im Umfeld nicht vorhanden. Die naturschutzfachlich höherwertigeren Bereiche des Standortübungsplatzes sind durch die Gewerbegebietsausweisung nicht betroffen, aufgrund der geplanten Erschließung auch nicht durch indirekte Effekte. Das Kasernengelände ist gegenüber der geplanten Gebietsausweisung gut abgeschirmt (dichtes Gehölzbestände im Bereich der Standortschießanlage).

Baubedingte Auswirkungen beschränken sich auf einen relativ kurzen Zeitraum und sind angesichts der Vorbelastungen und der begrenzten zeitlichen Wirkung kaum von Bedeutung.

Insgesamt ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit vergleichsweise gering. Es handelt sich um einen sehr intensiv landwirtschaftlich genutzten Planungsraum mit erheblichen anthropogenen Vorbelastungen im Umfeld. Insofern wird mit der Standortwahl in erheblichem Umfang zur Eingriffsvermeidung beigetragen.

#### 4.3 Schutzgut Landschaft

##### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Der Ausweisungsbereich mit seiner intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung und untergeordnet Grünlandnutzung selbst ist zwar landschaftlich strukturiert. Durch die ausgedehnten gewerblich-städtisch geprägten Nutzungen und Strukturen in der unmittelbaren Umgebung ist der Planungsbereich jedoch bereits derzeit stark anthropogen geprägt (vorhandene Gewerbegebiete, Autobahn A 93 mit PWC-Anlage, Standortschießanlage der Bundeswehr und Kasernengelände). Es handelt sich um den mit Abstand am stärksten durch anthropogene Strukturen geprägten Bereich der Stadt Pfreimd.

Der gesamte Planungstraum ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Gliedernde Strukturen, wie die allerdings auch aus landschaftsästhetischer Sicht nur durchschnittlich wertvollen Gehölzbestände unmittelbar südöstlich des Änderungsbereiches, findet man im gesamten Gebiet nur ausnahmsweise. Ansonsten ist die Landschaft sehr strukturarm. Bereichernde Elemente sind praktisch nicht vorhanden. Auch der Kurmhofbach im Süden ist sehr strukturarm.

Südlich und östlich des Ausweisungsbereichs dominiert also die intensive landwirtschaftliche Nutzung die visuelle Wahrnehmung ohne nennenswerte gliedernde Strukturen.

Die Einsehbarkeit des Änderungsbereichs ist nach Osten und insbesondere nach Süden gegeben (aufgrund der offenen Landschaft mit wenigen gliedernden Strukturen und der flachen Topographie des weiteren Planungsumgriffs).

Entsprechend der Landschaftsbildqualität und der prägenden Nutzungen ist die Erholungseignung des Gebiets gering bis sehr gering. Wanderwege, Freizeiteinrichtungen etc. liegen nicht im Vorhabensbereich. Lediglich ein Flugmodell-Sportverein ist deutlich östlich des Änderungsbereichs angesiedelt. Das Gebiet wird jedoch von Erholungssuchenden v.a. aus dem Stadtgebiet Pfreimd durchschnittlich bis relativ intensiv genutzt.

##### *Auswirkungen*

Zwangsläufig wie bei jeder Bebauung wird das Landschaftsbild im Vorhabensgebiet grundlegend verändert. Aufgrund der erheblichen diesbezüglichen Vorbelastungen des Landschaftsbilds durch länger vorhandene und in den letzten Jahren zusätzlich errichtete Strukturen und Nutzungen ist die Empfindlichkeit gegenüber weiteren Veränderungen vergleichsweise gering, zumal es sich bei den Ausweisungen um vergleichsweise relativ kleine Flächen handelt (ca. 2 ha Erweiterungsbereich).

Allerdings ist der Erweiterungsbereich trotz der geringen Qualitäten landschaftlich geprägt,

so dass es sich auch im Hinblick auf das Landschaftsbild um einen erheblichen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung handelt.

Landschaftsästhetisch auch nur bedingt relevante Strukturen werden nicht beseitigt.

Die landschaftsästhetischen Wirkungen der Bebauung im Ausweisungsbereich entfalten sich nach Osten und vor allem nach Süden gegenüber der freien, un bebauten Landschaft. Dadurch entstehen zu der bereits bestehenden, landschaftsbildprägenden Halle im GE Am Kalvarienberg III zusätzliche nachteilige Prägungen des Landschaftsbildes, die aufgrund der Gebäudehöhe bedingt durch Eingrünungsmaßnahmen gemindert werden können. Nachdem aufgrund der der vorliegenden Bauleitplanung zugrunde liegenden Erschließung davon auszugehen ist bzw. es nicht unwahrscheinlich ist, dass östlich der geplanten Erschließungsstraße zukünftig noch weitere Gewerbeflächen ausgewiesen werden, wird auf die Festsetzung umfangreicher Eingrünungsmaßnahmen an der Ostseite verzichtet. Im Süden kann hingegen davon ausgegangen werden, dass es sich um den endgültigen Ortsrand handeln wird, so dass dort eine entsprechende Eingrünung vorgesehen wird.

Die derzeit bereits geringe Erholungseignung geht durch die Bebauung und Einfriedung der Grundstücke vollständig verloren. Angesichts der vorhandenen anthropogenen Prägung des Umfeldes ist die Erheblichkeit der Veränderungen auch im Hinblick auf die Erholungseignung relativ gering, jedoch vorhanden, da mit der nach Süden sich entwickelnden Erweiterung der anthropogen geprägte Landschaftsbereich, erweitert wird.

Die Wegebeziehungen für die Erholung bleiben auch nach Realisierung der Bebauung zwar grundsätzlich erhalten. Die Wegeverbindung nach Süden in die landschaftlich geprägten Bereiche wird aber nach Osten verlegt und damit insgesamt etwas länger, was jedoch nicht erheblich sein dürfte.

Insgesamt sind geringe bis mittlere schutzgutbezogene Auswirkungen zu erwarten.

#### 4.4 Schutzgut Boden, Fläche

##### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Im Gebiet sind jüngste holozäne Talfüllungen im Übergang zu pleistozänen Terrassensanden und -kiesen ausgeprägt. Daraus haben sich relativ durchlässige Böden (Podsol-Braunerden, Sand bis Sandlehm) gebildet, die eine vergleichsweise geringe Puffer- und Filterkapazität aufweisen. Nach der Übersichtskarte Maßstab 1:25000 sind im Änderungsbereich als Bodentyp Braunerden (podsolig), gering verbreitet Podsol-Braunerden, aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm ausgebildet.

Es handelt sich um im Gebiet weit verbreitete Bodenausprägungen. Seltene Böden sind nicht betroffen. Derzeit sind im Neuausweisungsbereich noch weitgehend natürliche Bodenprofile kennzeichnend, die lediglich unter dem Einfluss der ackerbaulichen Nutzung verändert wurden (in geringem Umfang Grünlandnutzung). Versiegelte Flächen sind nur in Form des vorhandenen asphaltierten Feldwegs ausgeprägt.

Die Bodenfunktionen auf der im Hinblick auf die Bewertung der Empfindlichkeit relevanten Erweiterungsfläche werden wie folgt eingestuft (in Anlehnung an den Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“, LfU, Stand 2017):

- a) Standortpotenzial für die natürliche Entwicklung (Arten- und Biotopschutzfunktion):  
Aufgrund fehlender Bodendaten wird die Funktion behelfsweise aus der Bodenschätzung

abgeleitet (IS II b3, 37/37).

Die Grünlandzahl beträgt 37, die Einstufung erfolgt in Wertklasse 4 (entspricht „hoch“, faktisch mittlere Einstufung).

b) Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen:

Nach der Tabelle II/6 des Leitfadens ergibt sich hinsichtlich des Kriteriums (Bodenart IS II b3) die Bewertungsklasse 3-4 (mittlere Bewertung)

c) Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat):

Ermittlung nach der Formel 2

$$n_S = SR / FK_{WE}$$

$$n_S = \text{ca. } 480 \text{ mm/d} / 140 \text{ mm}$$

$$n_S = 3,42$$

Die  $FK_{WE}$  wird entsprechend den Tabellen der Bodenkundlichen Kartieranleitung mit ca. 140 mm eingestuft.

Nach Tabelle II/8 Einstufung als sehr gering (Stufe 1).

d) Rückhaltevermögen für Schwermetalle:

Alternatives Verfahren nach der Bodenschätzung (Tabelle IS II b3 ergibt Bewertungsklasse 2 (relativ gering, von 5 Stufen)

e) Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Flächen:

Grünlandzahl 37: Ertragsfähigkeit gering (Wertklasse 2 von 5)

f) Bewertung der Funktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte

Der betroffene Bodentyp ist weit verbreitet. Die Funktion wird entsprechend II 2.1 des Leitfadens als gering eingeschätzt. Bodendenkmäler, Moorböden o.ä. werden nicht beansprucht.

Insgesamt sind hinsichtlich der bewerteten Merkmale mittlere Qualitäten und Empfindlichkeiten kennzeichnend.

### *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 der Versiegelung auf das Schutzgut Wasser können aber durch entsprechende Vorkehrungen (v.a. Rückhalt bzw. Versickerung der Oberflächenwässer) in gewissem Umfang vermindert werden. Aufgrund der geplanten Bebauung ist davon auszugehen, dass die überbaubaren Flächen zu einem erheblichen Teil versiegelt werden.

Insgesamt können durch das geplante Gewerbegebiet entsprechend der Flächengröße und

der festgesetzten GRZ maximal ca. 1,8 ha (18.000 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt oder überbaut werden.

Im Bereich der überbauten bzw. versiegelten Flächen werden die natürlicherweise über lange Zeiträume gebildeten Bodenprofile mehr oder weniger irreversibel zerstört oder wesentlich verändert. Die Produktionsfunktion des Bodens für landwirtschaftliche Erzeugung und die sonstigen, oben beschriebenen Bodenfunktionen gehen vollständig verloren.

Aufgrund der Standortgegebenheiten ist ein Ausgleich der Eingriffe im engeren Sinne nicht möglich. Eine Eingriffsminderung durch Reduzierung der zulässigen überbaubaren Flächen ist aus funktionalen Gründen nicht möglich bzw. sinnvoll.

Die Flächenversiegelung als Vollversiegelung ist die stärkste Form der Beanspruchung des Schutzguts, weil dadurch praktisch alle Bodenfunktionen verloren gehen (Puffer-, Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktion) und sich dies auch auf das Schutzgut Wasser und das Siedlungsklima erheblich auswirkt.

Die betroffenen Bodentypen bzw. Bodenarten sind im räumlichen Zusammenhang weit verbreitet. Seltene Böden sind nicht betroffen. Hinsichtlich der einzelnen Bodenfunktionen wurden bei der Bewertung gemäß dem Leitfaden des LfU durchwegs geringe bis allenfalls mittlere Bewertungen ermittelt. Die Empfindlichkeit wird deshalb als (gering bis) mittel eingestuft.

Über die Versiegelung hinaus werden auf weiteren Flächen durch Abgrabungen, Aufschüttungen und sonstige Bodenüberformungen die gewachsenen Bodenprofile irreversibel verändert.

Aufgrund der in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen sind Bodenkontaminationen bei konsequentem Betrieb nicht zu erwarten.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts aufgrund des voraussichtlich zwangsläufig erforderlichen hohen Versiegelungs- und Überbauungsgrades vergleichsweise hoch. Der zu erwartende hohe Versiegelungsgrad wird bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Die Auswirkungen halten sich aufgrund der vergleichsweise geringen bis mittleren beanspruchten Fläche und der allenfalls mittleren Empfindlichkeiten innerhalb enger Grenzen, zumal die indirekten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch Festsetzungen vermindert werden. Allerdings werden durch die Realisierung der Gebietsausweisung bisher weitgehend unveränderte Bodenprofile beansprucht.

Das Schutzgut Fläche, das insbesondere den Aspekt des Flächenverbrauchs beinhaltet, ist in geringem bis mittleren Maße betroffen.

#### 4.5 Schutzgut Wasser

##### *Beschreibung der derzeitigen Situation (siehe auch Kap. 5.2)*

Das Planungsgebiet entwässert natürlicherweise nach Süden zum Kurmhofbach, der den Hauptvorfluter im Gebiet darstellt.

Oberflächengewässer und sonstige hydrologisch relevante Strukturen gibt es im Vorhabensbereich nicht (Änderungsbereich und nähere Umgebung).

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Angaben vor, doch kann ange-

sichts der geologischen Verhältnisse, der Bodenausprägung und der Nutzung sowie der Erfahrungen aus den bisher durchgeführten Baumaßnahmen in der näheren Umgebung davon ausgegangen werden, dass die Oberfläche des Grundwasserleiters unterhalb der durch die Baumaßnahme voraussichtlich aufgeschlossenen Bodenhorizonte liegt.

#### *Auswirkungen*

Durch die zu erwartende maximale Versiegelung von ca. 18.000 m<sup>2</sup> wird die Grundwasserneubildung erheblich reduziert. Bei einer mittleren jährlichen Grundwasserneubildung von 150 mm wird diese rechnerisch um maximal 2.700 m<sup>3</sup> jährlich vermindert.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf das Schutzgut Wasser in Grenzen zu halten, werden Festsetzungen zur Behandlung, Verwendung und Entsorgung des Oberflächenwassers getroffen. Die Oberflächenwässer aus den gewerblichen Flächen sind zurückzuhalten, zu nutzen und/oder gedrosselt an den Oberflächenwasserkanal abzugeben (größere Rückhaltefläche im Süden des Änderungsbereichs). Bei einer Rückhaltung und gedrosselten Ableitung wird zwar die Grundwasserneubildung reduziert, die nachteiligen Auswirkungen auf die Abwasserbehandlungsanlagen und die Vorfluter jedoch in Grenzen gehalten. Die Drosselung wird auf 15 l/s · ha festgelegt. Die Vorgaben der einschlägigen Richtlinien und Arbeitsblätter (u.a. DWA A 102) sind insbesondere bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Es finden also voraussichtlich Verschiebungen in der Wasserhaushaltsbilanz zwischen den Faktoren Versickerung, Verdunstung und Abfluss statt, die sich insgesamt in mittlerer Größenordnung auf die Wasserhaushaltsbilanz auswirken.

Es kann davon ausgegangen werden, dass Grundwasser bei den Baumaßnahmen nicht angeschnitten wird. Eine quantitative und qualitative Veränderung des Grundwassers ist nicht zu erwarten. Besondere Empfindlichkeiten (Wasserschutzgebiete o.ä.) gibt es nicht. Das Wasserschutzgebiet Nabburg-Pfreimd liegt 1,2 km entfernt.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut als gering bis mittel einzustufen.

#### 4.6 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 südliche, im Norden (Änderungsbereich) in westliche Richtung abfließende Kaltluft dar, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerliche Abstrahlungsinversionen.

Vorbelastungen der lufthygienischen Situation werden im Planungsgebiet durch die Autobahn A 93 und in geringem Maße durch die vorhandenen Gewerbegebiete hervorgerufen.

Zu den Schallimmissionen siehe Kap. II. 5.3.1.

##### *Auswirkungen*

Durch die Errichtung der Baukörper und die sonstige Versiegelung wird es zu einer geringfügigen Veränderung des Lokalklimas kommen. Die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung und Luftkühlung wird sich verringern. Der bisherige Beitrag der landwirtschaftlichen Nutzflächen und sonstigen Grünflächen zum Klimaausgleich wird erheblich reduziert, die Merkmale

des Stadtklimas mit höheren Temperaturspitzen etc. werden zunehmen. Allerdings wird diese Zunahme aufgrund der vergleichsweise geringen bis mittleren Flächenausdehnung des geplanten Gewerbegebiets so geringe Ausmaße annehmen, dass dies für den Einzelnen nicht spürbar sein wird.

Ein relevanter Kaltluftstau o.ä., der im Hinblick auf Siedlungen oder sonstige schutzbedürftige Einrichtungen relevant wäre, wird durch die geplante Bebauung nicht hervorgerufen.

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation wird durch die Gebietsausweisung ebenfalls nicht ausgelöst. Aufgrund der Vorbelastungen und der voraussichtlich geplanten Nutzungen spielen die zusätzlichen Emissionen luftgetragener Schadstoffe keine relevante Rolle.

Zu den Schallimmissionen siehe Kap. II 5.3.1.

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

#### 4.7 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 Versiegelung (Betroffenheit des Schutzguts Boden) auch auf das Schutzgut Wasser aus (Reduzierung der Grundwasserneubildung). Soweit also Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bereits dargestellt.

#### 4.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen des Änderungsbereichs weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

#### 4.9 Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Bezüglich der Vermeidungsmaßnahmen ist festzustellen, dass die Standortwahl bereits grundsätzlich positiv zu bewerten ist, da ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit vergleichsweise geringen Qualitäten hinsichtlich der Schutzgüter in einem bereits stark anthropogen geprägten Umfeld herangezogen werden. Als wesentliche Vermeidungsmaßnahmen sind die Festsetzungen zur Behandlung des Oberflächenwassers (Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser) und zur Begrünung zu nennen. Näheres regelt der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan.

#### 4.10 Ausgleich

Unter Anwendung des bayerischen Leitfadens wird der Kompensationsbedarf im Bebauungsplan aufgezeigt. Dieser beträgt 45.130 Wertpunkte (WP). Der erforderliche Ausgleich

wird auf einer Ökokontofläche der Stadt Pfreimd an der Naab durchgeführt (Fläche 4.590 m<sup>2</sup>, entspricht 45.441 WP, einschließlich Verzinsung für 5 Jahre). Die geplanten Maßnahmen bewirken eine erhebliche naturschutzfachliche Aufwertung. Der erforderliche Flächenumfang wird von der Gesamtfläche abgebucht.

### 4.11 Alternative Planungsmöglichkeiten

In der Stadt Pfreimd ist die Ausweisung von Gewerbeflächen aufgrund der räumlichen Strukturierung, der Verkehrsbeziehungen usw. aus städtebaulichen Gründen nur in sehr begrenztem Umfang möglich. Die bereits erschlossenen bzw. bauleitplanerisch bestandskräftigen Gewerbeflächen sind weitestgehend belegt. Lediglich im Bereich des Gewerbegebiets Wernberger Straße III gibt es noch 2 kleinere, bereits erschlossene Gewerbeparzellen (ca. 0,75 ha), die jedoch aktuell bereits bebaut werden. Um gewerblich nutzbare Bauparzellen in angemessenem Umfang (in vorliegendem Fall Erweiterung eines im Gewerbegebiet Am Kalvarienberg bereits ansässigen Betriebes), bereitstellen zu können, ist die vorliegende Ausweisung zwingend erforderlich.

Geeignete Standorte stehen nur in begrenztem Maße zur Verfügung. Der vorgesehene Standort schließt unmittelbar an das Gewerbegebiet „Am Kalvarienberg III“ an, wo bereits eine vergleichbare Schwerlasthalle des ansässigen Speditionsbetriebs errichtet wurde, die nunmehr im Änderungsbereich und zusätzlich im Erweiterungsbereich in vergleichbarem Umfang entstehen soll. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind durchwegs relativ gering. Es bestehen keine sinnvollen bzw. durchführbaren Planungsalternativen, alleine bereits aufgrund des erforderlichen unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs mit dem bestehenden Gewerbebetrieb. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang ist zwingend erforderlich. Es stehen deshalb keine alternativen Standorte zur Verfügung, auf denen die geplanten gewerblichen Nutzungen (Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes) bauleitplanerisch ausgewiesen werden könnten. Grundsätzlich denkbar wären noch die Flurnrn. 866 und 867 der Gemarkung Pfreimd im Südosten, die jedoch trotz intensiver Bemühungen für eine gewerbliche Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Konversionsflächen, sonstige Flächen der Innenentwicklung und Möglichkeiten der Nachverdichtung stehen im Stadtgebiet nicht einmal kleinflächig für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung.

### 4.12 Monitoring

Die nach § 4c BauGB aufzuzeigenden Maßnahmen zum Monitoring werden im Umweltbericht des Bebauungsplans konkretisiert.

### 4.13 Nichttechnische Zusammenfassung

Die Stadt Pfreimd beabsichtigt die Änderung und Erweiterung des Gewerbegebiets „Am Kalvarienberg IV“ durch Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans. Der südliche Neuausweisungsbereich ist im bestandskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft gewidmet. Deshalb ist zur Einhaltung des Entwicklungsgebots des § 8 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans (ca. 3,76 ha).

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind durchwegs vergleichsweise gering. Lediglich in Bezug auf das Schutzgut Boden sind diese unvermeidbar hoch. Aufgrund der relativ geringen Empfindlichkeiten der betroffenen Böden im geplanten Gewerbegebiet halten sich jedoch auch diese innerhalb enger Grenzen.

Nicht vor Ort ausgleichbare Beeinträchtigungen werden durch externe Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche an der Naab oberhalb Pfreimd kompensiert (Ökokonto-Fläche). Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung werden aufgezeigt.

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

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall 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 BNatSchG 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.

Anlagebedingt erfolgt überwiegend eine grundlegende Veränderung intensiv genutzter Ackerflächen (kleinflächig Intensivgrünland). Betriebsbedingte Auswirkungen werden ebenfalls durch Immissionen hervorgerufen, die grundsätzlich eine Störung von Tierarten hervorgerufen können.

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

Aufgrund des Verbreitungsgebiets und der Lebensraumsprüche 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 fast ausschließlich beanspruchten intensiven Ackernutzung und der erheblichen Vorbelastungen 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.

### **Europäische Vogelarten**

Aufgrund der vorhabensbedingt größtenteils Beanspruchung intensiv genutzter Ackerflächen (kleinflächig Intensivgrünland) können grundsätzlich nur die Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft betroffen sein. Angesichts der erheblichen Vorbelastungen im Gebiet ist davon auszugehen, dass bei den Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft keine Betroffenheiten bestehen. Allerdings wurden im Vorfeld der Planungen flächendeckende Begehungen des Planungsbereichs durch den Planverfasser durchgeführt (17.05., 25.05., 03.07.2021). Es konnten im geplanten Geltungsbereich selbst als auch im näheren Umfeld keine Vorkommen von Feldlerche u.a. bodenbrütenden Vogelarten festgestellt werden. Es wurde auch das Gebiet weiter östlich und der Bereich südöstlich, Richtung Neusath, durch Begehungen untersucht. Auch dort wurden keine Vorkommen festgestellt, obwohl es sich um eine offene Kulturlandschaft mit wenigen vertikalen Strukturen handelt. Um die Ergebnisse noch abzusichern, wurden im Frühjahr 2022 noch weitere zwei Kurzbegehungen durchgeführt, bei denen ebenfalls keine Vorkommen bodenbrütender Vogelarten festgestellt werden konnten (auch keine Vorkommen der Goldammer).

Es kann davon ausgegangen werden, dass bezüglich der bodenbrütenden Vogelarten im Hinblick auf die Schädigungsverbote die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und sich hinsichtlich der Störungsverbote der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht erheblich verschlechtert. Landwirtschaftliche Flächen bleiben im Süden und Osten in erheblichem Umfang weiterhin erhalten. Es sind, auch das Umfeld betreffend, Störfaktoren vorhanden (Gewerbe, Standortschießanlage, Erholungsverkehr, Autobahn A 93) die eine Besiedlung dieses Landschaftsbereichs durch die bodenbrütenden Vogelarten wie die Feldlerche verhindern.

Gehölzbestände und damit gehölbewohnende 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.

Aufgestellt: Pfreimd, 07.11.2022

Gottfried Blank  
Blank & Partner mbB  
Landschaftsarchitekten