

ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS
UND GRÜNORDNUNGSPLANS
DER STADT PFREIMD

GEWERBEGEBIET GE
„AM KALVARIENBERG IV
(ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG)“
AUF FLUR-NRN. 865, 868, 871, 869/1, 869, 870 (TF)
870/1 UND 998/1 (TF), GEMARKUNG PFREIMD,
STADT PFREIMD



DER VORHABENSTRÄGER:

.....
Richard Tischler
1. Bürgermeister
Stadt Pfreimd
Marienplatz 2
92536 Pfreimd

27. September 2023

DER PLANFERTIGER:

.....
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1
92536 Pfreimd

Stadt Pfreimd
Marienplatz 2
92536 Pfreimd

Änderung und Erweiterung des
Bebauungs- und Grünordnungsplans
Gewerbegebiet GE

„Am Kalvarienberg IV“
(Änderung und Erweiterung)

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

Bearbeitung: _____



Gottfried Blank
Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd
Tel. 09606 / 91 54 47 - Fax 91 54 48
Email: g.blank@blank-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	5
II.	Begründung mit Umweltbericht.....	12
1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	12
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Bedarfsnachweis	12
1.2	Geltungsbereich – Lage und Dimension des Planungsgebiets	14
1.3	Allgemeine Planungsgrundsätze und –ziele	14
1.4	Bestehendes Planungsrecht, Entwicklungsgebot.....	14
2.	Planungsvorgaben – Rahmenbedingungen der Planung	15
2.1	Übergeordnete Planungen und Vorgaben	15
2.2	Örtliche Planung	15
3.	Wesentliche Belange der Planung, städtebauliche Entwicklungskonzeption	16
3.1	Bauliche Nutzung (§ 9 BauGB).....	16
3.2	Gestaltung	17
3.3	Immissionsschutz / Klimaschutz (siehe auch Festsetzungen Nr. 13)	18
3.4	Einbindung in die Umgebung	18
3.5	Erschließungsanlagen	19
3.5.1	Verkehrerschließung und Stellplatzflächen	19
3.5.2	Wasserversorgung / Löschwasserversorgung	20
3.5.3	Abwasserentsorgung	20
3.5.4	Strom- und Gasversorgung.....	21
3.5.5	Telekommunikation.....	21
4.	Begründung der Festsetzungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	21
4.1	Begründung der Festsetzungen.....	21
4.2	Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	24
5.	Umweltbericht.....	27
5.1	Einleitung.....	27
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	27
5.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan	28
5.2	Natürliche Grundlagen	29
5.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	30
5.3.1	Schutzgut Menschen einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	30
5.3.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biologische Vielfalt.....	33

5.3.3	Schutzgut Landschaft.....	34
5.3.4	Schutzgut Boden, Fläche	36
5.3.5	Schutzgut Wasser	38
5.3.6	Schutzgut Klima und Luft.....	39
5.3.7	Wechselwirkungen	39
5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	40
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	40
5.5.1	Vermeidung und Verringerung.....	40
5.5.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich, Maßnahmen zum speziellen Artenschutz.....	40
5.6	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	41
5.7	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	41
5.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	42
5.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	42
6.	Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.....	43
7.	Flächenbilanz	45

Anlagenverzeichnis

- Planzeichnung Bbauungs- und Grünordnungsplan Maßstab 1:1000
- Bestandsplan Nutzungen und Vegetation Maßstab 1:1000
- Lageplan Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf der Ökokontofläche der Stadt Pfreimd Maßstab 1:1000
- Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Am Kalvarienberg IV (Änderung und Erweiterung), 20.09.2023, IBAS GmbH Bayreuth

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

In Ergänzung zu den planlichen Festsetzungen gelten folgende textliche Festsetzungen als Bestandteil der Satzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans.

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend § 8 BauNVO wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB und Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

2. Grenzbebauung, Abstandsflächen

Nach § 22 Abs. 1 und 4 BauNVO wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Geländelängen über 50 m sind grundsätzlich zulässig.

Die Abstandsflächen richten sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

3. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in Verbindung mit der Grund- und Geschossflächenzahl begrenzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Geschosse gilt als Höchstgrenze.

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt:

GE 9: Grundflächenzahl (GRZ): 0,9 (Hinweis: Berechnung nach § 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,8

GE 8: Grundflächenzahl (GRZ): 0,9 (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 dienende Anlagen wie Pumpwerke, Trafostationen, Müllplatz), und sich höhenmäßig unterordnen (max. 1-geschossige Bebauung).

Zur Höhe der baulichen Anlagen siehe unter Pkt. 6.

Die öffentliche Trinkwasserleitung und der Oberflächenwasserkanal innerhalb des Gewerbegebiets dürfen, entsprechend den planlichen Festsetzungen, nicht überbaut werden (einschließlich des Schutzbereichs), soweit sie nicht umgelegt werden.

4. Stellplätze und Garagen

Die für den einzelnen Betrieb notwendigen Stellplätze sind gemäß Art. 47 BayBO und der bayerischen GaStellV in ausreichender Anzahl auf dem Gewerbegrundstück zu errichten. Stellplatzbereiche für PKW sind mit offenporigen Belägen zur Versickerung des Niederschlagswassers auszustatten.

5. Niederschlagswasser / Grundwasser

- Allgemeine Festsetzungen:

Auf den Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser ist nach den Vorgaben des DWA-Merkblatts-A102 zur Einleitung von Regenwetterabflüssen aus Siedlungsgebieten zu behandeln.

Für Versickerungen ist ein Grundwasserflurabstand von mind. 1 m erforderlich. Im Fall einer Versickerung hat diese über die belebte Bodenzone zu erfolgen.

Sämtliche Oberflächenwässer, aus den privaten Bauparzellen, sind in den Oberflächenwasserkanal (mit entsprechender Regenklärung und Rückhaltung) einzuleiten. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Es wird ein gemeinsamer Oberflächenwasserkanal zusammen mit der Bundeswehr errichtet. Die Oberflächenwässer sind der gemeinsamen Regenklärung und Regenwasserrückhaltung zuzuführen. Die Straßenwässer aus der öffentlichen Straße können auch dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt werden. Die Oberflächenwässer aus den Grundstücksflächen im östlichen Teil des GE 9 (ohne festgesetzte Baugrenze) dürfen nicht vollversiegelt werden (in den vorläufigen Berechnungen zur Entwässerungsplanung mit geringerem Abflussbeiwert berücksichtigt).

Die Regenklärung (voraussichtlich ca. 163 m³ Volumen) und die Regenwasserrückhaltung (voraussichtlich ca. 1.425 m² Volumen, max. Drosselabfluss 65 l/s in Richtung Kurmhofbach) wird im Süden der Flur-Nr. 869 der Gemarkung Pfreimd errichtet (siehe planliche Festsetzungen). Gemäß den vorliegenden Berechnungen der Entwässerungsplanung werden zukünftig aus den militärischen Anlagen (35 l/s) und der vorliegenden Erweiterung des Gewerbegebiets, insgesamt max. 65 l/s (bemessen auf n = 0,1, 10-jähriges Ereignis) in den Kurmhofbach eingeleitet, während bisher 121 l/s, ausgehend von einem 5-jährlichen Bemessungsregen, eingeleitet werden können. In der Summe erfolgt damit eine Reduzierung der Einleitungsmenge und damit eine Verbesserung der Abflusssituation im Vorfluter Kurmhofbach. In den vorläufigen Berechnungen der Entwässerungsplanung sind sowohl die Oberflächenwässer aus der öffentlichen Straße als auch aus sämtlichen Gewerbegebietsflächen (einschließlich der nunmehr vorgesehenen Erweiterung im Osten, dort nur Lagerflächen) berücksichtigt.

Die abschließende Festlegung der Dimensionierung des geplanten Regenwasserkanals aus dem Gewerbegebiet ist im Zuge der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden festzulegen. Für die Ableitung aus der Regenwasserklärung- und -rückhaltung zum Kurmhofbach wird mit DN 400 die gleiche Dimensionierung gewählt, wie sie die bestehende Ableitung aufweist, sofern diese überhaupt neu errichtet werden muss.

Eine Ableitung von Niederschlagswasser und der zulässigen Einleitmengen in den straßenbegleitenden Graben (Flur-Nr. 70, Gemarkung Perschen) ist nicht zulässig.

Dachmaterialien (z.B. Zink), die eine Auswaschung von Schadstoffen, z.B. Schwermetallen, hervorrufen können, sind grundsätzlich nur in beschichteter Ausführung zulässig.

Die Gestaltung der Freiflächen der privaten Grundstücksflächen hat so zu erfolgen, dass Oberflächenwasser von befestigten Flächen nicht den Entwässerungseinrichtungen der öffentlichen Straßen zufließen kann.

Die entsprechenden Nachweise zur Oberflächenentwässerung sind im Baugenehmigungsantrag gegenüber der Stadt Pfreimd bzw. in den erforderlichen wasserrechtlichen Anträgen zu führen.

Einer naturnahen Regenbewirtschaftung (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Baumrigolen, Grasdächer, Fassadenbegrünungen u.a.) ist besondere Beachtung zu schenken, soweit dies angesichts der geplanten Nutzung möglich und sinnvoll ist. Auf das MS des StMB vom 27.07.2021 zum Klimaschutz in der Bauleitplanung wird hingewiesen.

Schmutzwasser ist an die zentrale Abwasserbehandlung anzuschließen.

6. Gestaltung der baulichen Anlagen

Anzahl der Geschosse max. II (Definition nach BayBO).

Wandhöhe max. 15,0 m; die Wandhöhe wird definiert von der Bezugshöhe (tatsächliche Geländehöhe im Bereich der Gebäudemitte an der am Baugrundstück anliegenden Westseite des bestehenden Flurweges Flur-Nr. 868 der Gemarkung Pfreimd) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand, bei Flachdächern bis OK Attika.

Satteldächer und Zeltdächer sind mit einer Dachneigung bis max. 30° zugelassen. Ebenfalls zulässig sind Flachdächer und andere Dachformen.

7. Aufschüttungen / Abgrabungen, Stützmauern

Aufschüttungen oder Abgrabungen bis max. 2,00 m über oder unter dem vorhandenen Geländeniveau zur Herstellung von ebenen Flächen sind zulässig.

Stützmauern sind bis 2,0 m Höhe zulässig, jedoch nicht an den Grundstücksgrenzen. Im Grundstücksrandbereich (mindestens 3,0 m zur Grundstücksgrenze) ist im Bedarfsfall eine Geländeangleichung durch Anböschungen durchzuführen.

Werden durch derartige Abgrabungen Grundwasserströme angeschnitten, so ist das Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser nach WHG wasserrechtlich zu behandeln (voraussichtlich nicht zu erwarten).

8. Einfriedungen

Einfriedungen von Grundstücken sind als Stahlgitterzäune oder Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 2,20 m zulässig. Geschlossene Mauern als Einfriedung sind unzulässig.

Toranlagen sind nach Dimension, Material und Farbe gestalterisch anzupassen.

9. Werbeanlagen

Blendfreie, nicht blinkende Werbeanlagen sind zugelassen. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig.

10. Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung:

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und Bauflächen (privater Parzellen und öffentliche Erschließung) verbindlich zugeordnet.

Die Anteile der Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen verteilen sich wie folgt (entsprechend den Flächenanteilen):

- private Bauparzellen: 93 %

- öffentliche Erschließungsflächen (Straße und Regenrückhaltung): 7 %

Als Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB wird die ökologische Aufwertung einer zusammenhängenden Ökokontofläche der Stadt Pfreimd festgesetzt. Für die Kompensationsflächen (Flur-Nr. 1700, 1702 und 1703, Gemarkung Pfreimd und Flur-Nr. 302, 301, 300,

297, 298 und 299, Gemarkung Iffelsdorf) wurde ein Maßnahmenkonzept erarbeitet. Die Maßnahmen werden den Eingriffen durch die Bebauung und Erschließung des Gewerbegebiets zugeordnet.

Das Ökokonto-Konzept der Stadt Pfreimd vom 04.12.2014 beschreibt die Bestandssituation, das Maßnahmenkonzept und die Anrechenbarkeit der Maßnahmen. Die entsprechende anrechenbare und für vorliegende Eingriffsvorhaben erforderliche Teilfläche von 4.590 m² (entspricht 45.441 WP, siehe Kap. 4.2, einschließlich Verzinsung) wird aus dem Ökokonto abgebucht. Die herangezogene Teilfläche wird im Lageplan Ausgleich/Erersatzmaßnahmen auf der Ökokontofläche der Stadt Pfreimd, Maßstab 1.1000 nachgewiesen bzw. festgestellt.

Folgende Maßnahmen sind auf der gesamten Ökokontofläche geplant:

- Herstellung der Durchgängigkeit eines Altwasserarms unter Berücksichtigung einer hohen Strukturvielfalt, mit unterschiedlichen Gewässerbreiten und –tiefen, unterschiedlicher Uferausbildung, unterschiedlicher Substrate und Fließgeschwindigkeiten
- Umgestaltung von Ackerflächen zu extensivem Grünland mit autotypischem Charakter und Erhöhung der Standortfeuchte

Die Maßnahmen sind im Detail im Ökokontokonzept vom 04.11.2015 beschrieben, einschließlich der Anrechenbarkeit.

11. Grünordnerische Festsetzungen auf den Gewerbegrundstücken

Pro 1.500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auf mindestens 50 % der Fläche mit Gehölzen zu begrünen. An der Südseite sind im Bereich des Regenrückhaltungsraums sowie des geplanten Wendehammers und an der gesamten Südgrenze des Gewerbegebiets auf privaten Grünflächen Baum- und Strauchpflanzungen durchzuführen (mindestens 2-reihige Hecken mit mindestens 20 % Anteil baumförmiger Gehölze, unter Verwendung heimischer und standortangepasster Arten des Naturraums 401, siehe Liste in der Begründung, Kap. 4.1), die das Gewerbegebiet gegenüber der offeneren Landschaft im Süden abschirmen werden. Der Einzelbaum (Kirsche, Stammdurchmesser 45 cm) ist zu erhalten und in die Eingrünung zu integrieren.

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zur Flächengestaltung vorzulegen. Im Bauantrag ist außerdem die Oberflächenentwässerung und Angaben zum Geländeauftrag bzw. -abtrag und zur Bepflanzung vorzulegen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Sämtliche Pflanzungen sind zu pflegen und im Wuchs zu fördern (z.B. durch eine entsprechende Bodenvorbereitung und Wässern).

Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch gesetzliche Regelungen oder sonstige Bestimmungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m.

Das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten (Stand 2013).

Die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölzarten wird bei allen Pflanzungen empfohlen (siehe Begründung II. 4.1).

Im Hinblick auf die Minimierung der Auswirkungen auf die Insektenfauna ist bei den Beleuchtungsanlagen im Freien folgendes zu berücksichtigen:

vorzugsweise Verwendung von LED-Leuchtmitteln mit einer Lichttemperatur von 1800-3000 Kelvin und einer Wellenlänge kleiner 900 nm, niedrige Lichtpunkthöhen, Reduzierung der Leuchtdichte auf max. 100 cd/m², siehe hierzu Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des StMUV.

12. Bodenschutz

Hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Vorgaben sind folgende Punkte zu beachten:

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Bereits im Planungsprozess sollte daher ein Bodenmanagementkonzept entwickelt werden. Im Zuge der Baugrunderkundung für die Erschließung wird angeraten, dazu orientierende Bodenuntersuchungen durchzuführen. Aus dem Konzept soll die Strategie zur Bodenverwertung für das gesamte Planungsgebiet ersichtlich sein.
- Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
- Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die bodenschutzrechtlichen Anforderungen einhält.
- Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.
- Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind hinsichtlich des sachgemäßen Umgangs mit Bodenmaterial die Normen DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten.
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten sollen nicht befahren werden.

13. Immissionsschutz - Schallschutz (Übernahme aus Schalltechnischer Untersuchung vom 20.09.2023)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB	
	Tag (6:00 Uhr - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 Uhr - 6:00 Uhr)
GE 8 (unverändert)	65	51
GE 9	65	42
GE 10 (unverändert, außerhalb Geltungsbereich)	65	45

Hinweise:

1. Hinweise zum Schallschutz

- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- Bei der Neuerrichtung oder Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.
- Wohnnutzungen sind grundsätzlich nicht zulässig.

2. Hinweise zum Bodenschutz und Bodenmanagement:

Bodenmanagement:

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Bereits bei der Planung des Vorhabens sollten daher geeignete Verwertungsmöglichkeiten von Überschussmassen im Rahmen eines Bodenmanagements aufgezeigt bzw. geklärt werden. Insbesondere Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen ist.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

Begründung: Vermeidung von Qualitätsverlusten, Erosionsminderung

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt werden. Ggf. kann eine öffentliche Bereitstellungsfläche für überschüssigen Bodenaushub geschaffen werden, um diesen im Plangebiet bei Bedarf zu verwerten. Anpassung des Baugebiets soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.

Begründung: Vermeidung von Problemen bei der Verwertung (auch von ggf. geogen erhöhten Schwermetallgehalten) und Kostenminimierung.

Es wird empfohlen, im Zuge von Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen spezifische Baugrunderkundungen durchführen zu lassen und ein Bodenmanagementkonzept für den Umgang mit Boden auf der Baustelle sowie die Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) von Bodenüberschussmassen zu erstellen. Hierzu werden orientierende geochemische Untersuchungen im Rahmen der Baugrunderkundung angeraten.

Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.

3. Hinweise zu umliegenden Nutzungen

Jegliche Einwirkungen aus der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung, dem militärischen Betrieb sowie den sonstigen gewerblichen Nutzungen und der Autobahn A 93 sind uneingeschränkt und entschädigungslos hinzunehmen.

4. Hinweis zu Ver- und Entsorgungsleitungen auf privaten Flächen:

Soweit öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen im Zuge der Umwidmungen auf privaten Flächen zu liegen kommen, sind entsprechende Dienstbarkeiten zu sichern (siehe Planzeichnung), analog den Regelungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Kalvarienberg IV“.

II. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

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

Die Stadt Pfreimd möchte mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Kalvarienberg IV (Änderung und Erweiterung)“ der stetigen Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Bauparzellen nachkommen. In dem in das vorliegende Bauleitplanverfahren einbezogenen Teil des Gewerbegebiets „Am Kalvarienberg IV“ sollen die Festsetzungen den mittlerweile konkret bekannten baulichen Planungen entsprechen und dementsprechend angepasst werden. Im Bereich der Flur-Nrn. 869, 870 und 870/1 der Gemarkung Pfreimd erfolgt eine Erweiterung des Gewerbegebiets.

Auf Anregung der Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde, wird nunmehr auch der Bereich des GE 8 in den Geltungsbereich einbezogen (ursprünglich „Am Kalvarienberg III“, mit Bebauungsplan „Am Kalvarienberg IV“ in den Bereich „Am Kalvarienberg IV“ einbezogen).

Nunmehr wurde noch ein Teil der Flur-Nr. 870 der Gemarkung Pfreimd in den Geltungsbereich einbezogen, der ausschließlich als Lagerflächen (ohne Gebäude) dienen soll. Die bisher geplante Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung (mit Wendeanlage) entfällt, und es ist eine Erschließungsstraße in Ost-West-Richtung im äußersten Norden des Geltungsbereichs, entlang der Standortschießanlage, geplant.

Nachdem die verfügbaren Bauparzellen in den bereits rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbegebieten (bestandskräftige Bebauungspläne) weitestgehend bebaut bzw. an kurzfristig bauwillige Bauwerber veräußert wurden (Gewerbegebiet „Am Kalvarienberg II, III und IV“, Wernberger Straße I-III), plant die Stadt Pfreimd die Änderung und Erweiterung des Gewerbegebiets „Am Kalvarienberg IV“ in angepasstem Flächenumfang. Durch die umfangreichen, im Zusammenhang mit der Ausweisung der bisherigen Gewerbegebiete „Am Kalvarienberg“ sowie der in unmittelbarer Benachbarung errichteten PWC-Anlage der Autobahn A 93 erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ist die Ausweisung eines weiteren Abschnittes für Gewerbeflächen sinnvoll. Der vorliegend geplante Geltungsbereich (Erweiterungen) wird in Kürze durch den Speditions- und Logistikbetrieb bebaut, der bereits im Abschnitt III ansässig ist (auch bezeichnet als GE 8). Der Ausweisungsbereich soll also ausschließlich dem bereits ansässigen Gewerbebetrieb (große Spedition) zur Verfügung stehen. Die Ausweisung wird also nicht sonstigen Ansiedlungswünschen dienen, die an die Stadt Pfreimd immer wieder herangetragen werden. Der nunmehr zusätzlich in den Geltungsbereich einbezogene Teil der Flur-Nr. 870/1 der Gemarkung Pfreimd dient ausschließlich als Lagerfläche für Turmteile von Windkraftanlagen, Gondeln für Windkraftanlagen, Raupenfahrzeuge u.a.), die durch den Lagerbetrieb umgeschlagen und befördert werden.

Entsprechend der geplanten Nutzung stellen sich die Grundzüge der Planung wie folgt dar:

- grundsätzliches Ziel der Planung ist die Schaffung und Bereitstellung weiterer, konkret geplanter und zukünftig noch vorgesehener baulicher Entwicklungsmöglichkeiten und von Lagerflächen des ansässigen Speditionsbetriebs

- entsprechend der zu erwartenden Nutzungen soll eine hohe Bebauungsdichte realisiert werden (GRZ von 0,9, wie im rechtswirksamen Teil des Gewerbegebiets); erfahrungsgemäß wird ein hoher Anteil auch der Freiflächen überbaut
- es sollen möglichst weitgehende gestalterische Freiheiten bezüglich der, innerhalb der überbaubaren und sonstigen Flächen der privaten Parzellen geplanten, baulichen Nutzungen gewährt werden

Neben der Halle im Änderungsbereich (nördlicher Änderungsbereich des Geltungsbereichs, bisheriger Teil GE 9) wird im unmittelbaren südlichen Anschluss im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang eine weitere Halle in gleicher Dimension errichtet (siehe Planzeichnung des Bebauungsplans). Die im Süden verbleibenden Flächen und die einbezogenen Teilflächen der Flur-Nr. 870 der Gemarkung Pfreimd werden kurzfristig für dringend erforderliche Freilagerflächen genutzt. Südlich der bestehenden und der geplanten Halle werden in wenigen Jahren voraussichtlich weitere Hallen bzw. eine weitere große Halle errichtet.

Mit der weiteren Bereitstellung von Gewerbeflächen wird zur Stabilisierung und Verbesserung der Wirtschaftskraft und des Arbeitsplatzangebots beigetragen, die zentralörtlichen Funktionen (Pfreimd als gemeinsames Mittelzentrum mit Nabburg und Wernberg-Köblitz) werden gestärkt. Die vorliegend geplante Ausweisung dient ausschließlich dem örtlich ansässigen Unternehmen.

Die Stadt Pfreimd wird zukünftig bestrebt sein, weitere Flächen für gewerbliche Nutzungen zu erschließen, da ansiedlungswilligen Betrieben keine Flächen mehr angeboten werden können und eine stetige Nachfrage besteht. Die Stadt Pfreimd verfügt derzeit selbst über keine Parzellen mehr, die ansiedlungswilligen Betrieben angeboten werden könnten. Die derzeit noch nicht bebauten Flächen im Bereich Wernberger Straße III werden aktuell bebaut.

Hinweise zum Bedarfsnachweis:

Gemäß der sog. Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, Stand 01/2020, ist für Gebietsausweisungen ein sog. Bedarfsnachweis zu führen, um den LEP-Zielen 3.1 (Flächensparen) und bedingt 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) gerecht zu werden. Da die vorliegende Ausweisung ausschließlich der kurzfristigen und zeitnahen Erweiterung des bereits ansässigen großen Logistikbetriebes dient, welche nur im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden baulichen Anlagen sinnvoll realisiert werden kann, erübrigt sich im vorliegenden speziellen Fall ein Bedarfsnachweis, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet Pfreimd.

Der Bedarfsnachweis für den sich erweiternden Gewerbebetrieb stellt sich wie folgt dar:

Die beiden in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellten Hallen werden kurzfristig errichtet (in den nächsten 1-2 Jahren). Der Logistikbetrieb benötigt relativ umfangreiche Freilagerflächen, zum einen zum Abstellen von Fahrzeugen, zum anderen von Gütern im Rahmen des Umschlags der Waren (v.a. Turmteile von Windkraftanlagen). Der Betrieb ist u.a. auf den Transport von Windkraftanlagen spezialisiert. In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, Teile auf dem Grundstück zwischenzulagern. Darüber hinaus sollen in dem südlichen Grundstücksbereich des GE 9 in

absehbarer Zeit weitere Hallen oder eine große weitere Halle errichtet werden. Der Umfang der geplanten Ausweisung entspricht dem bereits kurzfristigen Flächenbedarf.

Hinweis zu den Bezeichnungen der Gewerbegebietsflächen:

In den Geltungsbereich informell aufgenommen wird das GE 8 (früher GE Am Kalvarienberg III, mit dem Bebauungsplan „Am Kalvarienberg IV im Jahre 2018 bereits im Bebauungsplan-Gebiet „Am Kalvarienberg IV aufgegangen) sowie das GE 9, in dem sich Änderungen der Planung gegenüber dem Bebauungsplan Am Kalvarienberg IV aus dem Jahre 2018 ergeben.

1.2 Geltungsbereich – Lage und Dimension des Planungsgebiets

Das Gewerbegebiet Am Kalvarienberg IV liegt südöstlich des Ortskerns der Stadt Pfreimd, südlich der Schießanlage der Oberpfalz-Kaserne.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Grundstücke Flur-Nr. 865, 868, 871, 869/1, 869, 870 (TF) 870/1 und 998/1 (Teilfläche) der Gemarkung Pfreimd.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 85.310 m², einschließlich bereits rechtskräftige Teile. Davon umfasst der Geltungsbereich mit bereits rechtskräftigem Bebauungsplan eine Fläche von 29.506 m², der Neuausweisungsbereich hat einen Umfang von 55.804 m², wobei die zusätzlichen gewerblich nutzbaren Flächen ca. 52.197 m² umfassen. Die Eingriffsfläche beträgt 52.741 m².

1.3 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.

1.4 Bestehendes Planungsrecht, Entwicklungsgebot

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Pfreimd ist der Änderungsbereich im Norden (Flur-Nr. 869/1 Der Gemarkung Pfreimd) bereits als Gewerbegebiet gewidmet (mit der 9. Änderung), während der Erweiterungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen ist.

Um dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplan zu entwickeln, gerecht zu werden, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB im Erweiterungsbereich) geändert (Ausweisung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, 11. Änderung). Der Bereich des GE 8 wird nicht in die 11. Flächennutzungsplan-Änderung aufgenommen (bereits als GE gewidmet).

2. Planungsvorgaben – Rahmenbedingungen der Planung

2.1 Übergeordnete Planungen und Vorgaben

Landesentwicklungsplan 2023 (LEP) und 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 2023 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 Lebensgrundlagen).

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.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Im Geltungsbereich 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 Örtliche Planung

Lage im Gemeindegebiet

Die für die Erweiterung vorgesehenen Flächen liegen im Bereich bisher intensiv als Acker und Grünland genutzter Grundstücke, Flur-Nrn. 869, 870 (TF) und 870/1 der Gemarkung Pfreimd, im südöstlichen Anschluss an die Gewerbegebiete Am Kalvarienberg, und südlich der Kaserne bzw. der Standortschießanlage.

Landschaftsstruktur / Landschaftsbild / Topographie

Der Bereich der geplanten Gebietsausweisung ist zwar wie ein Teil der umgebenden Flächen durch die landwirtschaftliche Nutzung noch teilweise landschaftlich geprägt. Mit der Autobahn A 93, dem Kasernengelände und den bereits seit längerem bestehenden Gewerbegebieten „Am Kalvarienberg“ sind bereits in erheblichem Umfang anthropogen geprägte Strukturen vorhanden, die das Planungsgebiet bereits sehr stark prägen. Durch die Erschließung der Gewerbegebiete „Am Kalvarienberg II, III und IV“ sowie die Errichtung der PWC-Anlage an der Autobahn A 93 hat die städtisch-gewerbliche Prägung des Gebiets weiter erheblich zugenommen.

Bei dem Geltungsbereich (Teil Neuausweisung) handelt es sich um einen leicht nach Süden geneigten Bereich. Die Geländehöhen liegen zwischen 384 m NN im Norden und 379 m NN im Süden.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets erfolgt derzeit über die Straße „Am Kalvarienberg“, die im Zuge der Erschließung der vorhergehenden Gewerbegebiete „Am Kalvarienberg“ errichtet wurde (Ausbaubreite ca. 6,50 m, einschließlich Bankette und Randstreifen ca. 9,0 m). An der Nordseite des Abschnitts III wurde eine Wendeanlage errichtet. Von diesem Kreisverkehr führt derzeit der bestehende Flurweg nach Osten und anschließend nach Süden, wobei dieser Flurweg nach Süden zukünftig aufgrund der zusammenhängenden gewerblichen Nutzung nicht mehr für die öffentliche Erschließung zur Verfügung stehen wird.

Die Zufahrt zum Gewerbegebiet Am Kalvarienberg wurde im Bereich der Abzweigung von der Zufahrtsstraße zur Oberpfalz-Kaserne entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen des Gewerbegebiets vor einigen Jahren umgebaut (mit Änderung der Vorfahrtsregelung).

Umweltsituation / Naturschutz

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

Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die für die Ausweisung des Gewerbegebiets (Erweiterungsbereich) vorgesehenen Grundstücke Flur-Nrn. 869, 870 (TF) und 870/1 der Gemarkung Pfreimd wurden durch den Speditionsbetrieb erworben. Alle öffentlich zu widmenden Flächen (v.a. Straßenflächen im Norden) werden der Stadt Pfreimd übereignet. Entsprechende Dienstbarkeiten sind für die auf privaten Grundstücksflächen liegenden öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zu sichern (Oberflächenwasserkanal, Trinkwasserleitung).

3. Wesentliche Belange der Planung, städtebauliche Entwicklungskonzeption

3.1 Bauliche Nutzung (§ 9 BauGB)

Mit der vorliegenden Änderung und Erweiterung sollen zunächst in dem in den Geltungsbereich einbezogenen Teil des Abschnitts IV die Festsetzungen geändert werden, damit die konkrete bauliche Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Die baulich nutzbaren Flächen werden relativ geringfügig nach Osten erweitert, wobei im Bereich der flur-Nr. 870 der Gemarkung Pfreimd ausschließlich Lagerflächen zulässig sind (keine Festsetzung von Baugrenzen in diesem Bereich). Es soll die Ansiedlung aller nach § 8 BauNVO grundsätzlich zulässigen, nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe außer Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 BauNVO möglich sein.

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

Im Änderungsbereich des GE „Am Kalvarienberg IV“ wurde mittlerweile eine weitere Schwerlasthalle errichtet, in der durch einen örtlichen, im Gewerbegebiet Am Kalvarienberg ansässigen Unternehmer Güter zwischengelagert und umgeschlagen werden sollen. Geplant ist gegebenenfalls außerdem eine Endfertigung und Verpackung von Produkten. Die errichtete Halle ist vergleichbar mit der bereits bestehenden Halle im Bereich des Gewerbegebiets Am Kalvarienberg III (GE 8). Zusätzlich wird relativ kurzfristig, unmittelbar südlich, im Erweiterungsbereich des Gewerbegebiets, eine weitere Schwerlasthalle entstehen. Die weiteren Flächen im Bereich der Neuausweisung werden als Freilagerflächen genutzt. Diese werden für Zwischenlagerungen, z.B. für Teile von Windkraftanlagen (Türme, Gondeln), Raupenfahrzeuge u.a. Produkte, dringend benötigt. Im südlichen Teil der Flur-Nrn. 869 und 870/1 der Gemarkung Pfreimd werden in weiterer Zukunft voraussichtlich weitere Gebäude oder eine größere Halle errichtet.

Durch die Art der Festsetzung der Baugrenzen können gegebenenfalls noch Anbauten zwischen den bestehenden Hallen realisiert werden. Die bestehende Trinkwasserleitung und der Oberflächenwasserkanal dürfen jedoch nicht überbaut werden, soweit diese nicht verlegt werden. Diese werden durch entsprechende Dienstbarkeiten gesichert, es muss jederzeit Zugang gewährt werden.

Der Bereich des GE 8 wird informell in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufgenommen.

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 für das GE 9 eine Grundflächenzahl (GRZ 0,9) und eine Geschossflächenzahl (GFZ 1,6 bzw. 1,8) festgesetzt. Nach § 17 BauNVO stellt eine GRZ von 0,8 die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten dar. Die GRZ von 0,9 liegt über der nach § 17 (1) BauNVO festgesetzten Obergrenze von 0,8. Nach § 19 (2) BauNVO können aber die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden (zur Begründung siehe Kap. 4.1).

Darüber hinaus wird die Höhe der Gebäude auf 15,00 m begrenzt. Diese Wandhöhe ist für die angedachten Nutzungen zwingend erforderlich und angesichts der Vorbelastungen durch die prägenden anthropogenen Nutzungen im Umfeld vertretbar (Höhenfestlegung entsprechend der bestehenden Halle, Definition der Wandhöhe siehe textliche Festsetzung Nr. 6).

Die Gestaltung der baulichen Anlagen im Detail ist in Bauanträgen darzustellen. Bestandteil der Bauanträge ist außerdem jeweils ein Freiflächengestaltungsplan, in dem die Gestaltung der Freiflächen einschließlich der Bepflanzung und der geplanten Geländeänderungen aufzuzeigen ist, außerdem der Nachweis der Entwässerung des Oberflächenwassers entsprechend den diesbezüglichen Festsetzungen (Nr. 5).

3.3 Immissionsschutz / Klimaschutz (siehe auch Festsetzungen Nr. 13)

Der Geltungsbereich liegt in unmittelbarer Benachbarung zu den ausgewiesenen Gewerbegebieten „Am Kalvarienberg“, in relativer Nähe zur Autobahn A 93 (ca. 180 m entfernt) und zur Standortschießanlage der Bundeswehr (unmittelbar nördlich). Der in den vorliegenden Geltungsbereich einbezogene nördliche Teil (Bestandteil des Abschnitts IV, GE 9) und das GE 8 wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Kalvarienberg IV“ aus schalltechnischer Sicht gutachterlich betrachtet. Um möglichen Konflikten im Hinblick auf den Schallschutz vorzubeugen, wird als Bestandteil der vorliegenden Planunterlagen wie im Bauleitplanverfahren zum Gewerbegebiet „Am Kalvarienberg IV“ eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 18.05.2022 (Fa. IBAS, Bayreuth), die nunmehr mit Datum vom 20.09.2023 an den erweiterten Geltungsbereich (Einbeziehung Flur-Nr. 870 (TF) der Gemarkung Pfreimd) angepasst wurde, ist Bestandteil der Bebauungsplan-Unterlagen.

Für das Gewerbegebiet wird eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt, die Bestandteil der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans wird (Festsetzungen Nr. 13). Die im Gutachten ermittelten Emissionskontingente für den Bereich GE 9 (gesamter Geltungsbereich) werden im Bebauungsplan, gemäß den Ergebnissen des Gutachtens, festgesetzt.

Wohnnutzungen sind im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Im Einzelnen wird auf die planlichen und textlichen Festsetzungen sowie die Schalltechnischen Untersuchungen vom 20.09.2023 verwiesen.

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

Bei den Lichtimmissionen sind bezüglich der Beleuchtungsanlagen die in Nr. 11 enthaltenen Vorgaben zu beachten.

Bei der Bauausführung soll im privaten und im öffentlichen Bereich auf Maßnahmen des Klimaschutzes geachtet werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Dazu gehören u.a.:

- Gebäude mit möglichst hoher Wärmedämmung
- Nutzung regenerativer Energien, insbesondere auch Dachflächen
- Regenwassernutzung als Brauchwasser
- möglichst geringe Versiegelung (soweit möglich und sinnvoll)
- Pflanzungen, Fassadenbegrünungen
- energiesparende Straßenbeleuchtung und Beleuchtungsanlagen auf Privatflächen

3.4 Einbindung in die Umgebung

Das geplante Gewerbegebiet weist insgesamt eine mittlere Ausdehnung auf (Erweiterungsbereich), wobei im östlichen Teil keine Gebäude errichtet werden. Um aber

dennoch eine gewisse Einbindung der baulichen Anlagen in die freie, unbebaute Landschaft sicherzustellen, wird neben dem Gebot der Pflanzung eines Baums pro 1.500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche außerdem die Bepflanzung der nicht überbaubaren Flächen des Gewerbegebiets auf einem Flächenanteil von 50 % festgesetzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass zumindest in Abschnitten damit eine gewisse Randeingrünung sichergestellt werden kann.

An der Südseite im Bereich des Wendehammers bzw. der Regenrückhalteeinrichtung sowie entlang der gesamten südlichen Grenze des Gewerbegebiets ist nach Süden gegenüber der dort offenen, weiterhin einsehbaren Landschaft eine 2-reihige Hecke zu pflanzen, da in diesem Bereich eine gewisse landschaftsästhetische Empfindlichkeit gegenüber der umgebenden, offenen Landschaft besteht. Die bestehende Kirsche ist in die Grünfläche zu integrieren.

Von einer Eingrünung an der Ostseite des Gewerbegebiets wird derzeit abgesehen, da hier sinnvollerweise, sofern ein Ausweisungsbedarf und eine entsprechende Grundstücksverfügbarkeit besteht, zukünftig noch eine Gewerbegebietserweiterung auf der restlichen Fläche der Flur-Nr. 870 der Gemarkung Pfreimd angedacht ist. Die landschaftsästhetische Empfindlichkeit ist in diesem Bereich relativ gering, da in einiger Entfernung Waldflächen liegen, so dass keine weitreichenden Fernwirksamkeiten in diesem Bereich bestehen.

3.5 Erschließungsanlagen

3.5.1 Verkehrserschließung und Stellplatzflächen

Die verkehrliche Erschließung wird durch die Erschließungsstraße „Am Kalvarienberg“ sichergestellt. Die Straße wurde bis zum Kreisverkehr nordwestlich des Geltungsbereichs auf 6,50 m Fahrbahnbreite (einschließlich Bankette und Seitenstreifen ca. 9,0 m) ausgebaut.

Die neue Erschließungsstraße wird an der Nordseite des Gewerbegebiets, entlang der Standortschießanlage, im Bereich einer auf 10 m verbreiterten Flur-Nr. 870 der Gemarkung Pfreimd verlängert, derzeit jedoch nur bis zur Verlängerung der östlichen Grundstücksgrenze der Flur-Nr. 870/1 der Gemarkung Pfreimd als Erschließungsstraße des Gewerbegebiets ausgebaut. Eine Verlängerung der Erschließungsstraße bis zur östlichen Grenze des vorliegend ausgewiesenen Gewerbegebiets ist im Bebauungsplan dargestellt. Um die sonstigen, bisher auf Flur-Nr. 868 der Gemarkung Pfreimd laufenden Verkehrsverbindungen aufrecht zu erhalten, ist ein geschotterter Weg bis zum östlichen Ende der Flur-Nr. 871 der Gemarkung Pfreimd herzustellen. Am östlichen Ende der aktuell zu erstellenden Erschließungsstraße wird ein Poller errichtet (für Rettungskräfte, Feuerwehr etc. passierbar), um ein Befahren des Weges Flur-Nr. 871 der Gemarkung Pfreimd nach Osten und damit eine Zufahrt zum Hauptflurweg (Flur-Nr. 71 der Gemarkung Perschen der Stadt Nabburg) zu unterbinden. Am östlichen Ende des bestehenden Wendehammers werden Verkehrszeichen (1008-34 „keine Wendemöglichkeit“ und 357 „Sackgasse“) angebracht, so dass ortsunkundige Fahrer, die nicht den Logistikbetrieb anfahren wollen, die Straße nicht befahren.

Für den bisherigen Flurweg Flur-Nr. 868 der Gemarkung Pfreimd, der nur noch im Süden zur Erschließung der Flurstücke außerhalb des Geltungsbereichs erhalten bleibt,

wird durch die Stadt Pfreimd ein Entwidmungsverfahren nach § 8 BayStrWG durchgeführt.

Die für die jeweilige gewerbliche Nutzung erforderlichen Stellplätze sind im Sinne von Art. 47 BayBO gemäß der bayerischen GaStellV auf dem Gewerbegrundstück in ausreichender Anzahl bereitzustellen.

Eine Verkehrsverbindung von der geplanten Erschließungsstraße des Gewerbegebiets zum Flurweg Flur-Nr. 70 der Gemarkung Perschen (Stadt Nabburg) für den Fahrverkehr (PKW, LKW) wird also durch die genannten Maßnahmen ausgeschlossen.

3.5.2 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgung.

Für die Löschwasserversorgung stehen Hydranten in unmittelbarer Nähe zum geplanten Gewerbegebiet zur Verfügung bzw. werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen gemäß dem Bedarf neu errichtet. Es wurde im Zuge der Bebauung der Hallen im Änderungsbereich „Am Kalvarienberg“ und es wird bei der Errichtung weiterer Hallen jeweils eine Sprinkleranlage errichtet, um den Anforderungen des Brandschutzes Rechnung zu tragen. Näheres wird in den Bauanträgen dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs, in dem bisherigen Flurweg, Flur-Nr. 868, zwischen der bestehenden (GE „Am Kalvarienberg III“) und der geplanten Gewerbegebietsparzelle (GE 9), welcher zukünftig aufgelassen werden soll, verläuft die Haupt-Trinkwasserleitung zu den Brunnen zwischen Perschen und Nabburg, außerdem ein Oberflächenwasserkanal, der in den Kurmhofbach (Stadt Nabburg) mündet. Dieser wurde nach vorliegenden Angaben Mitte der 1970er Jahre errichtet, und dient der Entsorgung von Oberflächenwasser aus der Standortschießanlage. Zur Sicherung der Haupt-Trinkwasserleitung und des Oberflächenkanals wird im Bebauungsplan innerhalb der dann zusammenhängend nutzbaren privaten gewerblichen Baufläche eine Bauverbotszone festgesetzt (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche), die die Freihaltung der beiden Leitungen sicherstellt. Der Oberflächenkanal wird bis zum geplanten Regenklär- und -rückhaltebereich neu errichtet.

3.5.3 Abwasserentsorgung

Schmutzwasser

Das im Bereich des Gewerbegebiets anfallende Schmutzwasser wird über den im Bereich der Straße „Am Kalvarienberg“ vorhandenen bzw. neu verlegten Abwasserkanal in der Kläranlage der Stadt Pfreimd behandelt.

Oberflächenwasser

Zur Behandlung des Oberflächenwassers werden Festsetzungen zur (Versickerung bzw.) Rückhaltung getroffen. Die Behandlung/Entsorgung erfolgt gemäß dem DWA-Merkblatt A 102 zur Einleitung von Regenwetterabflüssen aus Siedlungsgebieten durch Versickerung/Rückhaltung, sowie Behandlung und gedrosselte Abgabe des Überlaufwassers.

Das Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet wird gemeinsam mit den Oberflächenwässern aus dem Bereich der Kaserne (Standortschießanlage) in einem

Oberflächenwasserkanal der gemeinsamen Regenbehandlung in einem Regenklärbecken (voraussichtlich $V = 163 \text{ m}^3$) und Regenrückhaltung (voraussichtlich $V = 1.425 \text{ m}^3$) zugeführt. Bezüglich der gemeinsamen Behandlung des Oberflächenwassers wurden bereits verschiedene Vorgespräche zwischen der Stadt Pfreimd, den für die Bundeswehr zuständigen Stellen, dem Wasserwirtschaftsamt und der Wasserrechtsbehörde geführt, bei denen grundsätzlicher Konsens über die gemeinsame Behandlung und Rückhaltung erzielt werden konnte.

Nach den vorliegenden Berechnungen der Entwässerungsplanung werden aus dem Bereich Bundeswehr max. 35 l/s und der geplanten Gewerbegebietserweiterung max. 30 l/s (insgesamt max. 65 l/s) gedrosselt zum Vorfluter abgeleitet, berechnet auf ein 10-jähriges Regenereignis. Derzeit fließen ungedrosselt ca. 121 l/s (5-jähriges Regenereignis) ab, so dass die Situation der Einleitung insgesamt deutlich verbessert wird.

Eine Einleitung von Oberflächenwasser aus den Gewerbegebietsparzellen den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Aufgrund des hohen Anteils versiegelter Flächen im Bereich der Gewerbegebietsteile mit bestehenden oder zulässigen Gebäuden (Flur-Nrn. 869, 870/1 der Gemarkung Pfreimd) ist eine sinnvolle Versickerung voraussichtlich nicht möglich, ist aber gemäß den Grundsätzen der Wasserwirtschaft vorrangig zu prüfen. Im Bereich der nunmehr noch zusätzlich einbezogenen Erweiterung (Teil der Flur-Nr. 870 der Gemarkung Pfreimd) ist lediglich eine Lagerung und Schotterbefestigung zulässig. Die Entwässerung der Flächen ist in den Berechnungen der Entwässerungsplanung mit einem entsprechenden Abflussbeiwert berücksichtigt.

3.5.4 Strom- und Gasversorgung

Die Grundversorgung mit Strom und Gas erfolgt über die Bayernwerk AG. Entsprechende Hausanschlüsse werden bereitgestellt.

3.5.5 Telekommunikation

Die erforderlichen Telekommunikationseinrichtungen werden seitens der Deutschen Telekom bereitgestellt.

4. Begründung der Festsetzungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1 Begründung der Festsetzungen

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. Bestimmte gewerbliche Nutzungen werden (außer Vergnügungsstätten) von

vornherein nicht ausgeschlossen. Wohnnutzungen sind aus Gründen des Schallschutzes nicht zulässig.

Eine GRZ von 0,9 und eine GFZ von 1,8 in GE 9 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 Wandhöhe wird auf max. 15,00 m begrenzt. Diese wird definiert von der Bezugshöhe (tatsächliche Geländehöhe im Bereich der Gebäudemitte an der am Baugrundstück anliegenden Seite des Grundstücks Flur-Nr. 868 der Gemarkung Pfreimd) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand, bei Flachdächern bis OK Attika.

Die festgesetzte GRZ von 0,9 liegt über der nach § 17 (1) BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,8. Nach § 19 (2) BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen wird oder durch Maßnahmen sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die städtebauliche Begründung für die Festsetzung einer GRZ von 0,9 stellt sich wie folgt dar:

Die Firma Schwandner Logistik + Transport GmbH, die im Gewerbegebiet erweitern möchte, ist einer der wichtigsten Gewerbebetriebe in der Stadt Pfreimd. Die geplante Erweiterung ist an dem geplanten Standort sinnvoll, da angrenzend bereits eine vergleichbare Schwerlasthalle besteht. Die Erweiterung des Betriebes an diesem Standort ist betrieblich erforderlich. Alternative Standorte stehen deshalb nicht zur Verfügung, da ein unmittelbarer Zusammenhang mit der bestehenden Betriebsstätte bestehen muss. Aus der Sicht der Stadt Pfreimd ist es sinnvoll, die geplanten Nutzungen am Standort zu konzentrieren, und damit auch eine weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlich geprägten Flächen zu vermeiden. Dementsprechend ist es sinnvoll, die Grundflächenzahl GRZ auf 0,9 festzusetzen, um aus städtebaulicher Sicht eine entsprechende Konzentration zu erreichen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können dabei sichergestellt werden. Die Umgebung ist landschaftlich geprägt, übermäßige Belastungen werden durch die höhere GRZ nicht hervorgerufen.

Die Grundflächenzahl GRZ wird bei der Eingriffsermittlung gemäß dem Leitfaden vom Dezember 2021 als Faktor unmittelbar bei der Eingriffsermittlung berücksichtigt.

Für den östlichen Teil des Gewerbegebiets (Teil der Flur-Nr. 870 der Gemarkung Pfreimd) wird keine Baugrenze festgesetzt (ausschließlich geschotterte Lagerflächen).

Weitergehende gestalterische Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen sowie Fassaden u. ä. sollen zugunsten der gestalterischen Flexibilität nicht festgesetzt werden.

Um die Belastung der städtischen Abwassersysteme und Vorfluter soweit wie möglich zu begrenzen, werden Festsetzungen zur Behandlung des Oberflächenwassers getroffen (Rückhalt mit Behandlung des Oberflächenwassers, ausschließlich gedrosselte Einleitung in den Vorfluter, siehe hierzu Festsetzung Nr. 5 und Erläuterung in Kap. 3.5.3).

Empfohlen wird grundsätzlich auch die Versickerung über die belebte Bodenzone, sowie die Sammlung und Wiederverwendung, z.B. zur Bewässerung von Grünflächen, soweit dies aufgrund der Nutzung der Parzellen (hohe Versiegelungsgrade) möglich und sinnvoll ist. Im Falle einer Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW) zu beachten.

Zu den entsprechenden Festsetzungen zum Immissionsschutz (Schallschutz) siehe Kap. II 3.3. Es werden entsprechend den Ergebnissen der erstellten Schalltechnischen Untersuchungen vom 20.09.2023 Emissionskontingente nach DIN 45691 für die Tag- und Nachtzeit festgesetzt (gemäß den Ergebnissen der erstellten Schalltechnischen Untersuchung der Firma IBAS, mit Datum vom 20.09.2023).

Für den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich werden Kompensationsmaßnahmen auf der Ökokontofläche der Stadt Pfreimd an der Naab (Flur-Nr. 1700, 1702, 1703 der Gemarkung Pfreimd, Flur-Nrn. 297, 298, 299, 300, 301 und 302 der Gemarkung Iffelsdorf) durchgeführt. Für die Bepflanzung der Ausgleichsmaßnahmen liegt ein Konzept der Stadt Pfreimd vom 04. Dezember 2014 (Herstellung 2016) vor, in dem die Maßnahmen und die Anrechenbarkeit im Einzelnen dargestellt sind. Der erforderliche Kompensationsumfang für die vorliegende Ausweisung von 11.650 m² wird von dieser Ökokonto-Fläche abgebucht (entspricht 115.335 Wertpunkte, einschließlich 5 Jahre Verzinsung).

Mit Durchführung der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe vollständig kompensiert werden.

Um eine gewisse Durchgrünung und Eingrünung des Baugebiets zu erreichen, wird pro 1.500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche die Pflanzung von mindestens einem Baum festgesetzt. Darüber hinaus sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur freien Landschaft auf mindestens 50 % der Fläche mit Gehölzen zu begrünen. Das Baugebiet wird am Ostrand voraussichtlich nicht den endgültigen Siedlungsrand darstellen, so dass eine entsprechende breitere Eingrünung an der Ostseite nicht berücksichtigt wurde. Die Eingriffsempfindlichkeit ist hier relativ gering (relativ wenig weitreichende Fernwirkungen). Vielmehr sollen zukünftig, sofern sich entsprechender Ausweisungsbedarf ergibt, östlich der neu geplanten Erschließungsstraße noch Gewerbeflächen ausgewiesen werden (Restfläche der Flur-Nr. 870 der Gemarkung Pfreimd). Dort ist dann eine entsprechende Eingrünung vorzusehen.

An der Südseite wird das Gewerbegebiet voraussichtlich den endgültigen Siedlungsrand darstellen, so dass dort im Bereich des Regenrückhalteraums und des Wendehammers sowie nach Osten an der gesamten Südseite der Gewerbeflächen Pflanzmaßnahmen festgesetzt werden (2-reihige, durchgehende Hecke mit mindestens 20 % Anteil baumförmiger Gehölze, unter Verwendung autochthonen Pflanzmaterials des Vorkommensgebiets 3). Mit dem Mindestanteil baumförmiger Gehölze soll sichergestellt werden, dass die Eingrünungsmaßnahmen eine entsprechende vertikale Wirkung entfalten werden.

In Freiflächengestaltungsplänen zu den Bauanträgen ist die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen nachzuweisen. Darüber hinaus sind auch die Flächenbefesti-

gungen und die Art und Weise der Entsorgung des Oberflächenwassers sowie die geplanten Geländeänderungen darzustellen.

Liste der heimischen und standortgerechten Gehölzarten (Naturraum 401):

Bäume 1. Wuchsordnung

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

Bäume 2. Wuchsordnung

Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraster	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
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Mindestpflanzqualitäten für die Pflanzgebote:

- Hochstämme (Bäume in Einzelstellung):
H 3 x v.m.B. 14 - 16
- Bäume in geschlossenen Gehölzpflanzungen:
Hei 2 x v. 100 - 150
- Sträucher in geschlossenen Gehölzpflanzungen:
Str. 2 x v. 60 – 100

4.2 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Als Eingriffsfläche herangezogen werden die bisher baulich noch nicht überplanten Flächen. Bereits im Zuge des Bebauungsplans Am Kalvarienberg IV hinsichtlich der Eingriffsregelung herangezogene Flächen werden nicht in die Eingriffsbilanzierung einbezogen. Für diese wurden bereits Kompensationsmaßnahmen festgesetzt (zur Abgrenzung siehe Darstellung der Eingriffsgrenze im Bestandsplan).

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume (flächenbezogen)	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Ausgleichsbedarf (WP)
gering (2 WP) Acker	29.050	2	0,9	52.290 WP
gering (3 WP) Grünland und verkehrsbegleitende Grünflächen	23.098	3	0,9	62.365 WP
gering (1 WP) Schotterfläche	593	1	0,9	534 WP
Kompensationsbedarf gesamt				115.189 WP

Hinweis: von der Pauschalierung bzw. empfohlenen Vereinfachung wird nicht Gebrauch gemacht, die beanspruchten Flächen sind überwiegend als Acker intensiv genutzt, und werden entsprechend der Biotopwertliste mit 2 WP angesetzt, die Grünlandflächen (G11) mit 3 WP.

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 besonderen Empfindlichkeiten bestehen.

Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild:

Entsprechend der Ausprägung vor Ort bestehen im Planungsgebiet und dessen Umfeld keine besonderen Empfindlichkeiten; besondere Landschaftsmerkmale (Höhenrücken, markante Strukturen) sind nicht ausgeprägt, und der Planungsraum ist auch im Hinblick auf das Landschaftsbild bereits in erheblichem Maße anthropogen geprägt. Insofern ergibt sich unter Berücksichtigung der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen im Süden keine Notwendigkeit eines zusätzlichen Kompensationsbedarfs für das Landschaftsbild.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Als Beeinträchtigungsfaktor wird die Grundflächenzahl GRZ herangezogen. Diese beträgt im vorliegenden Fall 0,9.

Auswirkungen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht in relevantem Maße zu erwarten.

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 werden zwar gewisse Maßnahmen zur Eingriffsminderung ergriffen (flächenbezogene Festsetzung von Baumpflanzungen, Eingrünung im Süden, Rückhalt Oberflächenwasser). Der Ansatz eines Planungsfaktors (mit Abschlägen) lässt sich dadurch aber nicht begründen.

Damit beträgt der ermittelte Kompensationsbedarf 115.189 WP.

Schritt 4: Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden auf der Ökokontofläche der Stadt Pfreimd im Bereich Graslwöhr durchgeführt (Flur-Nrn. 1700, 1702 und 1703, Gemarkung Pfreimd, und 302, 301, 297, 598 und 299, Gemarkung Iffelsdorf) nachgewiesen.

Ausgangszustand: Intensivgrünland (3 WP)

Zielzustand gemäß Ökokontokonzept: G 222

(artenreiche seggen- und binsenreiche Feucht- und Naßwiesen, 13 WP, 1 WP Abschlag wegen Entwicklungszeitraum, 13 WP - 1 WP = 12 WP)

Aufwertung: 9 WP

anzusetzende Kompensationsfläche:

$$11.650 \text{ m}^2 \quad \times \quad 9 \text{ WP} \quad = \quad 104.850 \text{ WP}$$

Verzinsung:

(Durchführung der Maßnahmen in 2016, 5 Jahre Verzinsung), Verzinsung bezogen auf den aktuellen Wert der Ökokontomaßnahme

Ausgangszustand: Intensivgrünland (3 WP)

Aktueller Zustand: G 221 (mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Naßwiesen, 9 WP)

Aufwertung:

$$6 \text{ WP} \quad \times \quad 11.650 \text{ m}^2 \quad = \quad 69.900 \text{ WP}$$

$$\text{Verzinsung für 5 Jahre, 3 \%/Jahr} \quad = \quad 10.485 \text{ WP}$$

Gesamtanrechnung: 104.850 WP + 10.485 WP = 115.335 WP

Mit Abbuchung und Durchführung der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung ausreichend kompensiert werden (Kompensationsbedarf 115.189 WP, anzusetzende Kompensationsleistung 115.335 WP).

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 Vorbereitung zur Bereitstellung weiterer gewerblicher Flächen wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet „Am Kalvarienberg IV“ von der Stadt Pfreimd aufgestellt und als Satzung beschlossen.

Das Vorhaben weist folgende, für die Umweltprüfung relevante Kennwerte auf:

- Gesamtgröße Geltungsbereich: 85.310 m²
- Flächen mit Neuausweisung gesamt: 55.804 m²
- Eingriffsfläche: 52.741 m²
- max. 2-geschossige Bebauung, Höhe max. 15,00 m

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.

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, Gerüche) sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen; im vorliegenden Fall sind insbesondere die Schallimmissionen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen näher zu betrachten
- 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 sie überhaupt betroffen sind

- sind für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Strukturen nach Möglichkeit zu erhalten bzw. diesbezüglich wertvolle Bereiche möglichst aus der baulichen Nutzung auszunehmen, sofern von der Ausweisung betroffen
- ist die Versiegelung von Boden möglichst zu begrenzen (soweit projektspezifisch möglich und sinnvoll) sowie sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts zu vermeiden, soweit sie überhaupt betroffen sind
- sind auch nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) bzw. der spezifischen örtlichen Situation so gering wie möglich zu halten
- sind Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflussbahnen), die Immissionsituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen

Mit der Ausweisung und Erschließung der Gewerbegebietsflächen gehen einige unvermeidbare Auswirkungen der Schutzgüter einher, die in Kap. 5.3 im Einzelnen dargestellt werden.

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

Regionalplan

Besondere, die Schutzgüter im Vorhabensbereich konkret betreffende Grundsätze und Ziele enthält der Regionalplan nicht (Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, z.B. für Rohstoffe, oder Landschaftliche Vorbehaltsgebiete).

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Biotope wurden in der amtlichen Biotopkartierung im Geltungsbereich sowie der weiteren Umgebung nicht erfasst.

Gesetzlich geschützte Biotope und Bestimmte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG gibt es im Einflussbereich des Vorhabens ebenfalls nicht.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das ABSP für den Landkreis Schwandorf enthält für das Planungsgebiet selbst keine konkreten Bestands-, Bewertungs- und Zielaussagen (lediglich für den Bereich des Standortübungsplatzes und generell für das Naabtal; für diese Bereiche gibt es relativ umfangreiche Aussagen, die jedoch den Planungsbereich sowie den zu erwartenden Wirkraum nicht betreffen).

Der Bereich ist auch nicht Bestandteil eines der Schwerpunktgebiete des Naturschutzes im Landkreis. Schutzgebiete werden ebenfalls nicht vorgeschlagen.

Schutzgebiete

Schutzgebiete nach den Naturschutzgesetzen sind im weiteren Umfeld nicht ausgewiesen. Das FFH-Gebiet Pfreimdtal in ca. 1,6 km Entfernung in nördliche Richtung ist vom Vorhaben nicht betroffen.

Artenschutzkartierung

Die Artenschutzkartierung enthält für den Vorhabensbereich selbst keine Artmeldungen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der nördliche Teilbereich mit der 9. Änderung bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der übrige Geltungsbereich ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft gewidmet. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans, im Bereich der Flächen für die Landwirtschaft, ist zur Einhaltung des Entwicklungsgebots im Parallelverfahren geplant (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB), 11. Änderung.

5.2 Natürliche Grundlagen

Naturraum und Topographie

Das Planungsgebiet gehört nach der Naturräumlichen Gliederung Deutschlands zum Naturraum 401 Oberpfälzer Wald, und zwar zur Untereinheit 401.38 „Nabburger Durchbruchstal der Naab“ (zugleich 401-E Naabgebirge und Neunburger Schwarzachbergland). Der Geltungsbereich ist im Bereich der Neuausweisung leicht nach Süden geneigt (384 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 Geltungsbereich 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 Geltungsbereichs 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 Geltungsbereichs 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 Angaben aus einer erstellten Geotechnischen Stellungnahme der IMH Ingenieurgesellschaft vom 04.04.2023 vor. Es wurden Bagger-schürfe durchgeführt, bei denen in 0,60 bis 3,80 m Tiefe Schichtenwasser festgestellt wurde. 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 Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchen-Wald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald.

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

5.3.1 Schutzgut 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 die Bestandteil der Unterlagen des Bebauungsplans ist (mit Datum vom 20.09.2023). Die Schalltechnischen Untersuchungen stellen eine Fortschreibung der Untersuchungen zum Bebauungsplan „Am Kalvarienberg IV vom 29.05.2018 und 18.05.2022 dar. Im vorliegenden Gutachten werden die zusätzlich in die gewerbliche Nutzung zur Einbeziehung geplanten Flächen betrachtet (GE 9 neu), einschließlich der Erweiterung mit Lagerflächen im Osten.

Die derzeitigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen im Erweiterungsbereich werden intensiv als Acker (Flur-Nr. 869 und nördlicher Teil von Flur-Nr. 870/1) und Grünland (südlicher Teil Flur-Nrn. 870/1 und 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 Geltungsbereich. Es werden entsprechende Dienstbarkeiten gesichert, die auch die Unversehrtheit der Leitung sicherstellen (Schutzstreifen). Außerdem verläuft nach Süden durch den Geltungsbereich, 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 20.09.2023). Die ermittelte Lärmkontingentierung wird im Bebauungsplan festgesetzt (siehe hierzu auch Kap. II. 3.3). Schutzbedürftige Nutzungen und Räume sind im geplanten Gewerbegebiet ausgeschlossen. 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. 5,6 ha intensiv landwirtschaftliche nutzbare Ackerfläche und Intensivgrünland als Produktionsfläche verloren (zusätzlich 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 um Erweiterungsflächen des bereits angrenzend ansässigen Speditionsbetriebs handelt, die sinnvollerweise nur an dem gewählten Standort realisiert werden können. 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 werden die bestehenden Wegeverbindungen (v.a. für den landwirtschaftlichen Verkehr und Freizeitverkehr) aus nördlicher in südliche Richtung verändert. Eine Befahrung ist jedoch weiter möglich. In Verlängerung der geplanten Erschließungsstraße entlang der Standortschießanlage wird ein Geh- und Radweg errichtet, der auch für den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben wird, errichtet. Die Flur-Nrn. 866 und 867 der Gemarkung Pfreimd werden aus nördlicher Richtung zukünftig nur noch über die neue Erschließungsstraße und den Geh- und Radweg 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. Bis zur Fertigstellung der neuen Erschließungsstraße bleibt der bestehende Flurweg benutzbar.

Die Erholungseignung ist bereits derzeit gering und wird durch die geplante Neuausweisung in relativ geringem Maße weiter beeinträchtigt, indem die anthropogene Prägung des Gebiets 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 vorhandenen, für die Erholungsnutzung wesentlich attraktiveren Bereiche.

Im Bayernviewer Denkmal sind keine Hinweise auf Bodendenkmäler in den unmittelbaren Ausweisungsbereichen enthalten (Bodendenkmal im Randbereich der PWC-Anlage), und es wurden im Verfahren keine weiteren Hinweise von den Denkmalschutzbehörden gegeben. Dementsprechend ist es 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. Nachdem keine weiteren Informationen vorliegen, ist nicht mit gewisser Wahrscheinlichkeit zu vermuten, dass Bodendenkmäler aufgefunden werden.

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.

5.3.2 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-Nrn. 870 und 870/1 der Gemarkung Pfreimd, der in den Geltungsbereich einbezogen wird, ist als Dauergrünland intensiv genutzt. Innerhalb des Geltungsbereichs 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 Geltungsbereichs 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 Geltungsbereich 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, der vorliegenden aktuellen Planung zugrunde liegenden Geltungsbereich 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 Neusath, wurde eine Begehung durchgeführt. Auch dort konnten keine Feldlerchenvorkommen festgestellt werden.

Meldungen in der Artenschutzkartierung über sonstige Artvorkommen der Tierwelt gibt es im Geltungsbereich 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 Geltungsbereich selbst (neu ausgewiesene Teilflächen) als auch das unmittelbare Umfeld aus naturschutzfachlicher Sicht

vergleichsweise sehr geringwertig. Potenziell besteht aufgrund der Strukturierung Lebensraumpotenzial für die Arten der Kulturlandschaft (bodenbrütende Vogelarten), da das Gelände relativ weitläufig ist, und nur wenige vertikale Strukturen vorkommen. Es konnten 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 2,9 ha naturschutzfachlich geringwertige Ackerflächen überbaut, darüber hinaus auch Grünland (2,3 ha), das intensiv genutzt wird (in geringem Umfang auch verkehrsbegleitende Grünflächen). 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 Geltungsbereich 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 im Frühjahr 2022 konnten 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 (dichte 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.

Zum speziellen Artenschutz siehe Kap. 6.

5.3.3 Schutzgut Landschaft

Beschreibung der derzeitigen Situation

Der Ausweisungsbereich mit seiner intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung und 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 Planungsraum ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Gliedernde Strukturen, wie die allerdings auch aus landschaftsästhetischer Sicht nur durchschnittlich wertvollen Gehölzbestände unmittelbar südöstlich des Geltungsbereiches, findet man im gesamten Gebiet nur ausnahmsweise. Ansonsten ist die Landschaft sehr strukturarm. Bereichernde Elemente sind praktisch nicht, im Geltungsbereich gar 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 Geltungsbereichs 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. 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. 5,6 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, unbebauten 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 es nicht unwahrscheinlich ist, dass östlich der geplanten Gewerbegebietserweiterung 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, durchgehende 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 länger, was jedoch für Erholungssuchende nicht erheblich sein dürfte.

Insgesamt sind geringe bis mittlere schutzgutbezogene Auswirkungen zu erwarten.

5.3.4 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 Geltungsbereich 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. 5,0 ha (50.000 m²) 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 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. Vermeidungsmaßnahmen zum Bodenschutz sind in den Festsetzungen Nr. 12 und den Hinweisen Nr. 2 enthalten.

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

5.3.5 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 (Geltungsbereich und nähere Umgebung).

Über die Grundwasserverhältnisse liegen, wie erwähnt, Angaben aus einer Geotechnischen Stellungnahme vor. Es kann angesichts 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. Allerdings ist nach den durchgeführten Untersuchungen Schichtenwasser zu erwarten.

Auswirkungen

Durch die zu erwartende maximale Versiegelung von ca. 50.000 m² wird die Grundwasserneubildung erheblich reduziert. Bei einer mittleren jährlichen Grundwasserneubildung von 150 mm wird diese rechnerisch um maximal 7.500 m³ 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 zu behandeln, zurückzuhalten, zu nutzen und gedrosselt an den Vorfluter abzugeben (größere Rückhaltefläche und Regenklärbecken im Süden des Geltungsbereichs, siehe ausführliche Erläuterungen in Kap. 3.5.3). 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 Vorgaben der einschlägigen Richtlinien und Arbeitsblätter (u.a. DWA A 102) sind insbesondere bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen (siehe hierzu auch Ausführungen in Kap. 3.5.3 sowie Festsetzung Nr. 5).

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, jedoch Schichtenwasser. 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 mittel einzustufen.

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 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 mittel 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 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 das Gewerbegebiet nicht ausgewiesen und errichtet würde, wäre davon auszugehen, dass die intensive landwirtschaftliche Nutzung als Acker (kleinflächig als Grünland) fortgesetzt würde.

Eine andere Art der Bebauung wäre an dem Standort nicht zu erwarten.

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.

Hierzu ist zunächst festzustellen, dass die Standortwahl für das Vorhaben grundsätzlich positiv im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung zu bewerten ist, da für die Errichtung des Gewerbegebiets ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit vergleichsweise geringen Qualitäten hinsichtlich der Schutzgüter in einem bereits stark anthropogen geprägten Umfeld herangezogen werden. Empfindlichere Landschaftsräume können dadurch geschont und Eingriffe von vornherein vermieden werden.

Aufgrund der zulässigen Bebauung im Gewerbegebiet sind Vermeidungs- bzw. eingriffsmindernde Maßnahmen nur in begrenztem Umfang möglich. Diese werden jedoch weitestgehend ausgeschöpft (u.a. Eingrünung im Süden durch eine mindestens 2-reihige Hecke, flächenbezogene Pflanzpflichten, Rückhalt des Oberflächenwassers).

5.5.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich, Maßnahmen zum speziellen Artenschutz

Nach der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 115.189 WP.

Die Eingriffskompensation erfolgt auf einer Ökokonto-Fläche der Stadt Pfreimd an der Naab mit umfangreichen Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumqualitäten. Der erforderliche Umfang der Kompensation wird von der Fläche abgebucht (zur Maßnahmenbeschreibung siehe Festsetzungen Nr. 10, und Begründung der Festsetzungen II 4.). Die abzubuchende Fläche beträgt 11.650 m² (entspricht 115.335 WP).

Unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten sind keine besonderen Maßnahmen zur Vermeidung oder zum vorgezogenen Ausgleich erforderlich. Es wird jedoch vorsorglich empfohlen, im Hinblick auf bodenbrütende Vogelarten, auch wenn keine Vorkommen festgestellt wurden, die Beräumung der Flächen vor einer jeweiligen Bebauung außerhalb des Zeitraums von Anfang März bis Ende Juli durchzuführen. Sollte dies

nicht möglich sein, wird eine Begehung durch eine fachkundige Person vor Baubeginn empfohlen.

5.6 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 gering bis allenfalls mittel. 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 Flur-Nrn. 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.

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 wurden Bestandserhebungen vor Ort durchgeführt und vorhandene Unterlagen und Daten ausgewertet (Artenschutzkartierung, Biotopkartierung).

Spezifische Fachgutachten sind aufgrund der relativ geringen Eingriffserheblichkeit nicht erforderlich. Lediglich eine schalltechnische Untersuchung wurde aufgrund der erheblichen Vorbelastungen und Nutzungsansprüche erstellt, um schädliche Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu vermeiden, und umliegende Nutzungen nicht relevant einzuschränken (Firma IBAS GmbH vom 20.09.2023).

Zur Bearbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden verwendet (Fassung vom Dezember 2021).

Darüber hinaus wurden bereits intensive Vorplanungen zur Entwässerungsplanung durchgeführt, um u.a. den Flächenbedarf und die Volumina für die Regenwasserbehandlung und -rückhaltung ermitteln und räumlich darstellen zu können.

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
- Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts sowie der Wirksamkeit der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen bzw. der Eingrünungsmaßnahmen am Südrand

5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Pfreimd beabsichtigt die Änderung und Erweiterung des Gewerbegebiets „Am Kalvarienberg IV“ durch Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 85.310 m², wobei jedoch nur ca. 55.804 m² neu ausgewiesen werden. Die übrigen Flächen waren bereits in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Kalvarienberg IV“ einbezogen.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter stellen sich zusammenfassend wie folgt dar:

- die Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter sind vergleichsweise gering; von Bedeutung ist der Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche; darüber hinaus sind die Anforderungen des Schallschutzes zu berücksichtigen, die in einem gesonderten Gutachten ermittelt wurden
- die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sind in geringem Maße betroffen
- die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als mittel einzustufen. Von Bedeutung ist hier insbesondere die Einsehbarkeit von Osten und vor allem Süden; im Süden ist jedoch eine Eingrünung vorgesehen
- grundsätzlich sind die Auswirkungen auf den Boden wie bei jeder Bebauung relativ hoch; die Auswirkungen halten sich jedoch aufgrund der mittleren Größe der Erweiterung und der allenfalls mittleren Empfindlichkeit der betroffenen Böden in Grenzen; auch das Schutzgut Fläche ist in mittlerem Maße betroffen
- auf das Schutzgut Wasser sind geringe bis mittlere Auswirkungen zu erwarten; maßgeblich ist vor allem die Reduzierung der Grundwasserneubildung, die durch die Versiegelung zwangsläufig hervorgerufen wird
- das Schutzgut Klima und Luft ist ebenfalls in mittlerem Maße betroffen

Nicht vor Ort ausgleichbare Beeinträchtigungen werden durch externe Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche an der Naab oberhalb Pfreimd (Ökokontofläche) kompensiert (115.189 WP Kompensationsbedarf, Kompensationsleistung einschließlich Verzinsung 115.335 WP). Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung werden aufgezeigt.

6. 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 Bay-NatSchG 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 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 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 Lebensraumsprüche 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 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:	85.310 m ²
- Erweiterungsbereich:	55.804 m ²
- Eingriffsfläche:	52.741 m ²
- Ausgleichs-/Ersatzfläche (extern):	11.650 m ²
- zusätzliche gewerblich nutzbare Fläche (Neuausweisung):	53.609 m ²

Aufgestellt: Pfreimd, 27.09.2023

Gottfried Blank
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekt

2023_09_27__528__BPI_Am Kalvarienberg IVErw.docx