

MARKT PARKSTEIN  
LANDKREIS NEUSTADT A.D. WALDNAAB

---

12. Änderung des Flächennutzungsplans

Originalfassung bestandskräftig  
seit 12.10.1994

im Bereich Allgemeines Wohngebiet „Mühlleite“  
im Ortsteil Hammerles

---

**Begründung (§5 (5) BauGB)**



Bearbeitung: gez. Blank

---



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

11. März 2024

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung, Bedarfsnachweis .....	4
2.	Beschreibung des Änderungsgebiets .....	6
2.1	Lage und Abgrenzung, derzeitige Ausweisungen des Flächennutzungsplans .....	6
2.2	Planungsvorgaben .....	6
2.2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) und Regionalplan .....	6
2.2.2	Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope .....	7
2.2.3	Schutzgebiete .....	7
2.2.4	Wasserwirtschaft .....	7
2.3	Natürliche Grundlagen .....	8
2.4	Vorhandene Nutzungen und Vegetationsstrukturen .....	10
2.5	Verkehr / Erschließung .....	10
2.6	Ver- und Entsorgung .....	10
2.7	Natur- und Umweltschutz .....	11
2.8	Denkmalschutz .....	11
3.	Planung .....	11
3.1	Beschreibung der geplanten Gebietsausweisung und städtebauliche sowie landesplanerische Bewertung, Bedarfsnachweis .....	11
3.2	Immissionsschutz .....	11
3.3	Verkehrsanbindung .....	12
3.4	Ver- und Entsorgung / Infrastruktur / Brandschutz .....	12
3.5	Grünplanung / Eingriffsregelung / Gewässerschutz .....	12
4.	Umweltbericht .....	13
4.1	Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	13
4.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biologische Vielfalt .....	16
4.3	Schutzgut Landschaft .....	19
4.4	Schutzgut Boden, Fläche .....	21
4.5	Schutzgut Wasser .....	22
4.6	Schutzgut Klima und Luft .....	23
4.7	Wechselwirkungen .....	24
4.8	Art und Menge der Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung .....	24
4.9	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, Anfälligkeit für Unfälle und schwere Katastrophen .....	24
4.10	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungsgebiete) .....	24

12. Änderung Flächennutzungsplan Markt Parkstein  
Bereich Allgemeines Wohngebiet „Mühlleite“ in Hammerles

---

4.11	Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels (Anlage 1 Nr. 2b gg, BauGB) .....	24
4.12	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	24
4.12.1	Vermeidung und Verringerung .....	24
4.12.2	Ausgleich .....	25
4.13	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	25
4.14	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	26
4.15	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	26
4.16	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	26

Anlagen:

- Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Maßstab 1:5000
- Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan geplante Änderung Maßstab 1:5000

1. Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung, Bedarfsnachweis

Der Markt Parkstein beabsichtigt die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets „Mühlleite“ auf einer Fläche des Änderungsbereichs von ca. 1,3 ha, nachdem seitens der Firma Witron Vermögensverwaltungs GmbH ein Vorhaben- und Erschließungsplan zur geplanten Bebauung vorgelegt wurde, und hierzu ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan im Parallelverfahren aufgestellt wird. Die Firma Witron möchte mit der Bebauung Wohnraum für eigene Mitarbeiter schaffen. Die Wohnungen verbleiben im Eigentum des Vorhabenträgers, und werden an die Mitarbeiter vermietet. Der Markt Parkstein unterstützt und befürwortet das Projekt in besonderer Weise, da mit der Realisierung der Bebauung ein Beitrag zur Begrenzung der Einpendlerquote (mit den entsprechenden positiven Auswirkungen auf die Verkehrssituation) geleistet werden kann.

Im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Parkstein Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Dementsprechend wird parallel zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan nach § 8 (3) BauGB durchgeführt, um das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB einzuhalten.

Bedarfsnachweis

Ein „klassischer“ Bedarfsnachweis in unmittelbarer Anlehnung an die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe, im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung“ (einschließlich Handreichungen) ist im vorliegenden speziellen Fall der Deckung eines Wohnflächenbedarfs unmittelbar und ausschließlich für eigene, zukünftige Mitarbeiter in Absprache mit der Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde, nicht angezeigt. Die Bedarfsbegründung stellt sich im vorliegenden Fall wie folgt dar:

Die Firma Witron als weltweit tätiges und, wie in der Vergangenheit, weiter stark expandierendes Unternehmen sucht Auszubildende und qualifizierte Mitarbeiter in erheblichem Umfang. Wie sich in der Vergangenheit und bis heute zeigte, gestaltet sich die Anwerbung neuer Mitarbeiter sehr schwierig, ohne Wohnraum für, z.T. aus weiterer Entfernung zuziehende Bewerber anbieten zu können. Aktuell ist davon auszugehen, dass die Firma Witron in den nächsten 5 Jahren am Standort Parkstein ca. 1.000 neue Mitarbeiter einstellen möchte.

Derzeit sind bei der Firma Witron weltweit ca. 6.400 Mitarbeiter beschäftigt, davon 2.400 Mitarbeiter am Standort Parkstein.

Bei den geplanten, neu eingestellten Mitarbeitern (ca. 1.000 Mitarbeiter in den nächsten 5 Jahren am Standort Parkstein) handelt es sich um Personen unterschiedlichen Alters, die z.T. alleine, z.T. mit ihren Familien, aus größerer Entfernung zuziehen. Die geplanten ca. 1.000 Mitarbeiter, nur bezogen auf den Standort Parkstein, setzen sich aus voraussichtlich ca. 500 Auszubildenden, ca. 375 Fachkräften ohne Familie und ca. 125 Fachkräfte mit Familie zusammen. Zieht man die aufgrund von Erfahrungswerten zu erwartenden Abgänge ab (ca. 250 Personen) ab, ist von einem Saldo von zusätzlichen Mitarbeitern von ca. 750 Personen auszugehen, davon ca. 375 Mitarbeiter, die nicht aus der Region stammen und zuziehen.

Bei den neu eingestellten Mitarbeitern liegt das Verhältnis von Personen aus der Region zu Personen aus größerer Umgebung etwa bei 1:1. Dementsprechend, sollte der Umfang der geplanten Neueinstellungen auch nur annähernd gelingen, kann davon ausgegangen werden, dass ein Bedarf von ca. 375 Wohnungen für neue Mitarbeiter entsteht, die nicht aus der Region, sondern aus größerer Entfernung zuziehen.

Mit der vorliegend geplanten Bebauung werden 72 Wohnungen geschaffen. Das Bauungskonzept berücksichtigt die absehbaren Erfordernisse hinsichtlich des persönlichen Bedarfs. Es werden sowohl kleine Wohnungen bzw. Appartements (u.a. für Auszubildende), mittlere Einheiten als auch größere Wohnungen und Doppelhäuser (besonders für Familien) wie folgt geschaffen:

- Haus A: 38 1-Zimmer-Appartements à 24 bis 27 m<sup>2</sup> Wohnfläche (v.a. für Auszubildende), zusätzlich eine Hausmeisterwohnung (99 m<sup>2</sup>)
- Haus B: 22 Wohnungen von 43-74 m<sup>2</sup> Wohnfläche (für Mitarbeiter ohne Familie)
- Haus C: 8 Doppelhaushälften, je 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche (für Mitarbeiter mit Familie)
- Haus D: 3 Doppelhaushälften, je 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche (für Mitarbeiter mit Familie)

Mit der vorliegend geplanten Bebauung soll ausschließlich Wohnraum für Mitarbeiter der Firma Witron geschaffen werden. Es soll kein sonstiger Bedarf des Marktes Parkstein gedeckt werden. Die Wohneinheiten werden im Eigentum der Firmengruppe Witron verbleiben, und werden von der Fa. Witron ausschließlich an eigene Mitarbeiter vermietet.

Wie aus den obigen Ausführungen nachvollziehbar hervorgeht, kann der aktuelle Wohnraumbedarf für neue Mitarbeiter der Firma Witron mit dem geplanten Wohnbauprojekt nur zu einem kleinen Teil gedeckt werden (ca. 19 % des in den nächsten 5 Jahren absehbaren Bedarfs).

Dennoch stellt die Errichtung der Wohnbebauung ein für die Firma Witron sehr wichtiges Projekt dar, das in erheblichem Maße auch zur Nachhaltigkeit beiträgt, indem Wohnmöglichkeiten für Mitarbeiter vor Ort geschaffen werden, und damit ein Beitrag geleistet werden kann, die Zunahme weiterer Einpendler (mit den entsprechenden Verkehrsbelastungen) in Grenzen zu halten.

Insofern entspricht die Ausweisung auch den Grundsätzen des LEP 2023, Pkt. 3.1, wonach die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden soll.

Nach dem LEP 2023, Kap. 3.2, sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Dies trifft im vorliegenden Fall zweifelsfrei zu. Im Innenbereich von Parkstein gibt es für eine derartige Ausweisung nicht einmal ansatzweise Flächenpotenziale. Sie stehen in der nunmehr angedachten, bedarfsgerechten Größenordnung im Innenbereich und auch im Außenbereich des Hauptortes Parkstein nicht zur Verfügung. Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans im Jahre 2015 wurden Flächen im Osten von Parkstein (Flur-Nr. 1081, 1103 u.a. der Gemarkung Parkstein) als Allgemeines Wohngebiet gewidmet. Seit Jahren versucht die Firma Witron, die Flächen zu erwerben, trotz intensiver Bemühungen bis heute ohne Ergebnisse. Auch in anderen Bereichen des Hauptortes Parkstein bestehen für die Firma Witron und den Markt Parkstein keine Möglichkeiten, geeignete Flächen für die Wohnbebauung zu erwerben. Auch aus der Sicht

der Firma Witron und des Marktes Parkstein wäre es vorteilhafter gewesen, die Bebauung im Hauptort zu realisieren, nicht zuletzt wegen der dann möglichen fußläufigen Anbindung an die Werksanlagen, was gerade im Hinblick auf Auszubildende von Vorteil gewesen wäre. Auch in absehbarer Zeit wird es nicht möglich sein, entsprechende Flächen zu erwerben. Die Firma Witron sieht es aber bereits kurzfristig für die weitere Entwicklung des Unternehmens als zwingend notwendig an, entsprechenden Wohnraum für Mitarbeiter zu schaffen. Insofern ist es für die Firma Witron zwingend erforderlich, auf den nunmehr gewählten Standort zurückzugreifen. Unter den möglichen Standorten außerhalb des Hauptorts Parkstein ist der gewählte Standort als sehr günstiger Standort anzusehen, da allen weiteren landesplanerischen Zielen und Grundsätzen an dem Standort entsprechen wird.

Standortalternativen bestehen deshalb nicht, eine Ausweisung im Zuge der Innenentwicklung ist nicht möglich, da solche Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Aufgrund der unmittelbaren Anbindung an den derzeitigen Ortsrand von Hammerles, ohne funktionale und räumliche Zäsuren, kann auch das Anbindegebot des Kap. 3.3 des LEP 2023 vollumfänglich als erfüllt gelten.

## 2. Beschreibung des Änderungsgebiets

### 2.1 Lage und Abgrenzung, derzeitige Ausweisungen des Flächennutzungsplans

#### **Lage im Gemeindegebiet**

Die für die Änderung vorgesehene Fläche liegt im Bereich des bisher intensiv als Acker und untergeordnet als Grünland genutzten Grundstücks Flur-Nr. 359 der Gemarkung Hammerles, im nördlichen Anschluss an den bestehenden Ortsbereich von Hammerles. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers (Firma Witron).

Die Gesamtgröße der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans umfasst ca. 1,3 ha. Die Abgrenzung des Änderungsgebiets ergibt sich durch die für die Ausweisung des Wohngebiets sinnvoll zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen im nördlichen Ortsbereich des Ortsteils Hammerles. Der Bereich des geplanten Wohngebiets liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten.

### 2.2 Planungsvorgaben

#### 2.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) 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 relevanten Ausweisungen enthalten. Auch landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind im Planungsbereich nicht ausgewiesen.

Grundsätzlich sind bei der Baugebietsausweisung die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze besonders zu beachten, insbesondere

- Berücksichtigung des demographischen Wandels (LEP 1.2.1 Z)

- Erhalt der Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit (LEP 1.2.6 G)
- Flächensparen, nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung (LEP 3.1 G)
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung, vorrangige Nutzung der vorhandenen Innenpotenziale (LEP 3.2 Z)
- und Vermeidung von Zersiedlung-Anbindegebot (LEP 3.3 Z)

#### 2.2.2 Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Die teilweise zur Beseitigung geplante Hecke an der Westseite des Änderungsbereichs, auf der Böschung zur Straße „Mühlleite“, wurde in der Biotopkartierung 1988 mit der Nr. 6238-137.003 erfasst. Die im Norden angrenzende Gehölzstruktur ist die Teilfläche 04. Diese liegt außerhalb des Änderungsbereichs.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG gibt es im Planungsraum nicht.

Die in der Biotopkartierung erfassten Hecken sind als Bestimmte Landschaftsbestandteile im Sinne des Art. 16 BayNatSchG anzusehen.

Für die teilweise Beseitigung der Hecke an der Westseite wird eine Ausnahme im Sinne des Art. 16 Abs. 2 BayNatSchG beantragt.

#### 2.2.3 Schutzgebiete

##### **Schutzgebiete des Naturschutzes, Wasserschutzgebiete**

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzes. Der Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald erstreckt sich zwar auf den Planungsbereich. Landschaftsschutzgebiete u.a. sind jedoch nicht ausgewiesen. Auch Europäische Schutzgebiete liegen außerhalb des Einflussbereichs der Gebietsausweisung. Der Basaltkegel Parkstein (Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet) liegt ca. 1,7 km entfernt. Wasserschutzgebiete liegen ebenfalls weit entfernt (mehr als 1 km).

#### 2.2.4 Wasserwirtschaft

Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete und sonstige wasserwirtschaftlich relevante Bereiche wie wassersensible Gebiete oder Bereiche mit hohen Grundwasserständen gibt es im Bereich der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung nicht.

Das Gefährdungspotenzial durch pluviale Überflutungen wird insgesamt als sehr gering eingeschätzt, da das Einzugsgebiet klein ist, und unmittelbar am Ostrand des Baugebiets die Gemeindeverbindungsstraße nach Altenparkstein mit eigener Straßenentwässerung liegt (siehe weitere Ausführungen unter "Hydrologie und Wasserhaushalt" in Kap. 2.3).

## 2.3 Natürliche Grundlagen

### **Naturraum und Topographie**

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum 070 Oberpfälzisches Hügelland, und zwar zur Untereinheit 070-J Hessenreuther Kreiderücken.

Das Gelände ist von Nordosten nach Südwesten relativ stark geneigt, und fällt von ca. 469 m NN (Nordosten) bis auf 453 m NN im Südwesten.

An der Ostgrenze des Baugebiets, an der Straße nach Altenparkstein, und der Westgrenze zur Straße Mühlleite (außer im Süden), sind jeweils Böschungen ausgeprägt. Westlich des Baugebiets fällt das Gelände weiter zur Schweinnaab auf ca. 448 m NN ab.

### **Geologie und Böden**

Nach der Geologischen Karte Maßstab 1:25.000 wird der Vorhabensbereich aus geologischer Sicht von Burgsandsteinen des Mittleren Keupers eingenommen. Daraus haben sich fast ausschließlich Braunerden (podsolig) aus skelettführendem Sand entwickelt.

Nach der Bodenschätzung sind im Gebiet lehmige Sande, im Südosten auch stark sandige Lehme kennzeichnend, die Bodenzahlen von 35/29 bzw. im Südosten 39/34 und damit eine durchschnittliche landwirtschaftliche Nutzungseignung aufweisen, die weitgehend derjenigen der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen entspricht. Im Mittel haben die landwirtschaftlichen Flächen der Umgebung sogar noch eine z.T. deutlich höhere Bodengüte.

Im Umweltatlas Boden sind die Bodenfunktionen wie folgt bewertet (nicht bewertete Funktionen werden nach dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ bewertet):  
Haupteinheit IS 5D 35/29

- Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe: Aluminium hoch (Stufe 4), Cadmium mittel (Stufe 3), insgesamt mittel
- natürliche Ertragsfähigkeit: gemäß der Ackerzahl 29 gering (Stufe 2)
- Standortpotenzial für die natürliche Vegetation
  - alternatives Verfahren auf der Grundlage der Bodenschätzung (Hauptbodenart IS 5D 35/29): Einstufung hoch (4), d.h. eigentlich mittlere Bewertung bzw. mittlere Stufe (Bodendaten sind nicht vorhanden), keine Böden mit besonders hohem Standortpotenzial ausgeprägt
- Wasserretentionsvermögen bei Niederschlägen  
Nach der Tabelle II/5 des Leitfadens ergibt sich hinsichtlich des Kriteriums (Bodenart IS 4V 38/33) die Wertklasse 4 (von 5 Stufen), also hohe Bedeutung
- Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat)  $n_s = SR/FK_{WE}$   $n_s = ca. 480$  mm/a (Niederschlag-Verdunstung-Oberflächenabfluss)/200 mm  $n_s = 2,4$

Die  $FK_{WE}$  wird entsprechend den Tabellen der Bodenkundlichen Kartieranleitung (KA 4) mit 200 mm eingestuft.

Nach Tabelle II/8 Einstufung des Rückhaltevermögens für wasserlösliche Stoffe als gering (Stufe 2, von 5 Stufen)

Damit sind hinsichtlich der Bodenfunktionen insgesamt geringe bis mittlere bis z.T. hohe Bewertungen kennzeichnend. Sehr hohe Bewertungen sind bei keiner der Bodenfunktionen einschlägig.

Ein Baugrundgutachten wurde bisher nicht erstellt, wird jedoch im weiteren Verfahren bzw. im Zuge der Erschließungsplanung erstellt werden.

### **Klima**

Klimatisch gesehen gehört das Planungsgebiet zu einem für die Verhältnisse der mittleren bis nördlichen Oberpfalz durchschnittlichen Klimabezirk mit mittleren Jahrestemperaturen von ca. 8° C und mittleren Jahresniederschlägen von ca. 700 m.

Eine geländeklimatische Besonderheit stellt hangabwärts abfließende Kaltluft dar, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen, im Planungsgebiet von Nordosten und Südwesten zum Talbereich der Schweinnaab.

Nennenswerte Abflußhindernisse für Kaltluft gibt es derzeit nicht.

Für die Klimafunktionen hat das Planungsgebiet mittlere Bedeutung.

### **Hydrologie und Wasserhaushalt**

Der Bereich des geplanten Baugebiets entwässert natürlicherweise nach Südwesten zum Talraum der Schweinnaab, die in südliche Richtung abfließt.

Oberflächengewässer und sonstige hydrologisch relevante Strukturen wie Vernässungsbereiche gibt es innerhalb des Änderungsbereichs bzw. der zur Überbauung geplanten Flächen nicht. Der Talbereich ist relativ gering entfernt. Das geplante Baugebiet liegt aber deutlich über dem Niveau des Talbodens (mindestens 6 m).

Angesichts der Topographie, der geologischen Verhältnisse und der Nutzungen im Gebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand zu erwarten, dass bei den Erschließungs- und sonstigen Bauarbeiten kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist davon auszugehen, dass das Grundwasser mehrere Meter tief ansteht.

Das Auftreten von Schichtenwasser ist voraussichtlich ebenfalls nicht zu erwarten, aber auch nicht gänzlich auszuschließen (stark sandige Lehme im östlichen bzw. südöstlichen Bereich, lehmige Sande im westlichen Teil).

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und wassersensible Gebiete sind im Planungsbereich nicht ausgeprägt.

Von außerhalb, von den oberhalb liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zufließendes Oberflächenwasser spielt im vorliegenden Fall praktisch keine Rolle, da hangoberseits die Straße mit eigener Entwässerung verläuft, und oberhalb der Straße praktisch kein Einzugsgebiet mehr besteht (Höhenrücken).

Eine besondere Gefährdung durch pluviale Überflutungen (abseits von Gewässern) besteht deshalb im vorliegenden Fall nicht.

### **Potenzielle natürliche Vegetation**

Als potenzielle natürliche Vegetation gilt im Gebiet nach dem Fis-natur-online der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, im Übergangsbereich zum Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

## 2.4 Vorhandene Nutzungen und Vegetationsstrukturen

Der Änderungsbereich ist überwiegend als Acker und untergeordnet als Grünland (südwestlicher Teil) intensiv landwirtschaftlich genutzt. An der Westseite liegt eine mesophile Hecke mit dominierender Stieleiche innerhalb des Änderungsbereichs. Kleinflächig sind noch artenarme, straßenbegleitende Grasfluren, artenarme Säume und Staudenfluren und eine schmale feuchte Hochstaudenflur ausgeprägt.

Die Heckenstruktur, die auf einem längeren Abschnitt im Zuge der geplanten Bebauung beseitigt werden muss, ist naturschutzfachlich bedeutsam.

Folgende Nutzungs- und Vegetationsstrukturen grenzen an das Änderungsgebiet an:

- im Süden der asphaltierte Hutweg als Ortsstraße, der derzeit eine Ausbaubreite von ca. 3,50-4,00 m aufweist (Flur-Nr. 360, Gemarkung Hammerles)
- im Westen die Straße Mühlleite (Flur-Nr. 358/1 der Gemarkung Hammerles), die auch an der Westseite überwiegend von heckenartigen Gehölzbeständen eingenommen wird, die in Abschnitten ein dort liegendes privates Wohngrundstück einbinden; im südlichen bis mittleren Bereich mündet ein geschotterter Flurweg ein, der beidseits von durchgehenden, naturschutzfachlich relevanten, heckenartigen Gehölzbeständen begleitet wird; im Süden findet man an der Westseite der Mühlleite eine Baumreihe aus Linden; weiter westlich verläuft die Schweinnaab mit begleitenden Ufergehölzen
- im Osten die Gemeindeverbindungsstraße Hammerles-Altenparkstein, die auch an der Ostseite punktuell von Baumbeständen begleitet wird; östlich der Straße ausgedehnte Ackerflächen (Flur-Nr. 444, Gemarkung Hammerles)
- im Norden findet man noch nördlich des oben beschriebenen feldgehölzartigen Bestandes die Einmündung der Mühlleite in die Gemeindeverbindungsstraße (Flur-Nr. 358/1 der Gemarkung Hammerles)

## 2.5 Verkehr / Erschließung

Das geplante Allgemeine Wohngebiet „Mühlleite“ liegt am nördlichen Rand des Ortsbereichs Hammerles. Das geplante Baugebiet schließt über den Hutweg unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Aufgrund der funktionalen Verhältnisse wird das Baugebiet den nördlichen Abschluss des Ortsrandes bilden.

## 2.6 Ver- und Entsorgung

Die relevanten Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Umfeld des Änderungsbereichs bereits vorhanden.

Innerhalb des Änderungsbereichs verläuft eine 20 kV-Freileitung über das geplante Baugebiet, welche unterirdisch außerhalb des Baubereichs verlegt werden soll.

## 2.7 Natur- und Umweltschutz

Die geplanten Bauflächen des Änderungsbereichs weisen überwiegend eine relativ geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf. Das Gebiet ist größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der vorhandene Heckenabschnitt auf der Geländekante im Westen, an der Ostseite der Straße „Mühlleite“, hat eine höhere Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren.

Die teilweise zur Beseitigung geplante Hecke unterliegt dem Schutz des Art. 16 BayNatSchG. Ansonsten sind keine Schutzobjekte oder Schutzgebiete betroffen.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind grundsätzlich die Belange des Schallschutzes besonders zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind aufgrund der Nutzungen in der Umgebung und der geringen Vorbelastungen keine besonderen Vorkehrungen bzw. Untersuchungen erforderlich (siehe Kap. 3.2).

Auch Gerüche können grundsätzlich relevant sein. Landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung sind aber im relevanten Umfeld nicht vorhanden, so dass diesbezüglich keine besonderen Untersuchungen erforderlich sind (siehe Kap. 3.2).

## 2.8 Denkmalschutz

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind innerhalb des geplanten Änderungsbereichs keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Auch Baudenkmäler in der Umgebung sind durch die geplante Gebietsausweisung nicht betroffen.

## 3. Planung

### 3.1 Beschreibung der geplanten Gebietsausweisung und städtebauliche sowie landesplanerische Bewertung, Bedarfsnachweis

Der Markt Parkstein beabsichtigt, die bauleitplanerischen Voraussetzungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans zu schaffen, damit Wohnnutzungen ausschließlich für firmeneigenes Personal im Ortsteil Hammerles errichtet werden können. Auf die umfangreichen Ausführungen in Kap. 1 wird verwiesen.

Im Ergebnis ist das Anbindegebot erfüllt, und die Bebauung trägt dem landesplanerischen Grundsatz des Flächensparens in vollem Umfang Rechnung.

### 3.2 Immissionsschutz

Im Hinblick auf die Belange des Schallschutzes ergeben sich im vorliegenden Fall keine besonderen Anforderungen. Betriebslärm aus Gewerbebetrieben spielt keine Rolle. Es liegen keine Betriebe im Umfeld, von denen relevante Schallemissionen ausgehen würden. Auch Verkehrslärm aus Straßen u.a. Verkehrswegen tritt im geplanten Änderungsbereich nicht in einem Ausmaß auf, dass dies für die geplante Ausweisung von Bedeutung wäre. Die Gemeindeverbindungsstraße nach Altenparkstein weist ein geringes Verkehrsaufkommen auf.

Damit kann insgesamt auch ohne nähere gutachterliche Überprüfung davon ausgegangen werden, dass hinsichtlich des Lärmschutzes keine besonderen Anforderungen bestehen und im geplanten Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse ohne gesonderte weitere Maßnahmen sichergestellt werden können.

Wie erwähnt, werden auch keine Geruchsimmissionen in Richtung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets hervorgerufen, die für die vorliegende Planung von Bedeutung wären.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Einwirkungen aus den umgebenden landwirtschaftlichen Nutzungen entschädigungslos hinzunehmen sind.

### 3.3 Verkehrsanbindung

Die Verkehrserschließung des Baugebiets „Mühlleite“ erfolgt von Süden über den Hutweg bzw. Nordwesten über die Straße Mühlleite. Für die Erschließung der Gebäude wird eine neue Erschließungsstraße errichtet, die den motorisierten Verkehr auf den östlichen Teil des Baugebiets konzentriert, so dass große Teile der Freiflächen um die Baukörper vom motorisierten Verkehr freigehalten werden. Ein Teil der Gebäude wird direkt an den Hutweg bzw. die „Mühlleite“ angebunden.

Die Straße Mühlleite und der Hutweg sollen etwas verbreitert, und sog. Mehrzweckstreifen angegliedert werden.

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

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser sowie Strom und Telekommunikation sowie die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Deckung des Löschwasserbedarfs wird über die Trinkwasserleitung und Hydranten in ausreichender Anzahl und Entfernung sichergestellt.

Das Oberflächenwasser wird im Trennsystem entsorgt. Die Oberflächenwässer der privaten Bauparzellen sind gemäß den Regelungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in einer Regenwasserrückhalteeinrichtung im Südwesten zurückzuhalten, und gedrosselt an den Vorfluter abzugeben.

Gemäß den vorläufigen Ergebnissen des Baugrundgutachtens ist eine Versickerung der Oberflächenwässer voraussichtlich nicht sinnvoll möglich.

### 3.5 Grünplanung / Eingriffsregelung / Gewässerschutz

Durch Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine gute Durchgrünung und -eingrünung sichergestellt. Ein Teil der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen wird innerhalb des Änderungsbereichs im Norden nachgewiesen.

Den Belangen des Gewässerschutzes wird durch die Regelungen zur Behandlung des Oberflächenwassers umfassend Rechnung getragen. Oberflächengewässer sind nicht unmittelbar betroffen.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird außerdem die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach dem Bayerischen Leitfaden, Stand 2021, abgearbeitet. Die erforderliche Kompensation wird innerhalb des Änderungsbereichs im Norden und auf externen Kompensationsflächen (Flur-Nrn. 463 und 464 der Gemarkung Parkstein, Teilfläche von 566 m<sup>2</sup>, und Flur-Nr. 757 der Gemarkung Grafenwöhr, Teilfläche von 556 m<sup>2</sup>) durchgeführt.

Die Eingriffsermittlung stellt sich wie folgt dar:

Die Eingriffsfläche umfasst 12.893 m<sup>2</sup>.

Unter Heranziehung der im Einzelnen betroffenen Biotop- und Nutzungstypen und der Grundflächenzahl 0,4 ermittelt sich ein Kompensationsbedarf von 14.265 WP. Aufgrund der umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen ist der Ansatz eines Planungsfaktors von 15 % angemessen. Der Kompensationsbedarf beträgt damit 12.125 WP.

Durch die internen (650 m<sup>2</sup>, 2.600 WP) und die externen Kompensationsmaßnahmen (566 m<sup>2</sup>, 4.528 WP und 556 m<sup>2</sup>, 5.004 WP) werden die vorhabensbedingten Eingriffe ausreichend kompensiert.

#### 4. Umweltbericht

Im vorliegenden Umweltbericht werden die ausweisungsbedingten Auswirkungen der Baugebietsausweisung gegenüber der derzeitigen Situation (überwiegend Nutzung als Acker und Grünland, naturschutzfachlich wertvolle Hecke teilweise betroffen) entsprechend dem Konkretisierungsgrad des Flächennutzungsplans untersucht. Im parallel aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die schutzgutbezogenen Auswirkungen detaillierter dargestellt.

##### 4.1 Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

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

Bezüglich des Lärms bestehen im Gebiet insgesamt keine relevanten Vorbelastungen. Verkehrslärm ist im Planungsbereich nicht relevant. Die Gemeindeverbindungsstraße nach Altenparkstein verläuft zwar unmittelbar am Ortsrand. Das Verkehrsaufkommen ist jedoch sehr gering. Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV werden nicht überschritten.

Betrieblärm spielt ebenfalls keine Rolle, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 ebenfalls eingehalten werden können.

Dementsprechend kann bereits ohne detaillierte gutachterliche Prüfung davon ausgegangen werden, dass die gesetzlichen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich des Lärmschutzes gewährleistet sind.

Hinsichtlich der Gerüche können grundsätzlich (neben den praktisch überall auftretenden Gerüchen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen) auch Gerüche aus landwirtschaftlichen Hofstellen mit entsprechender Tierhaltung von Bedeutung sein. Hofstellen mit entsprechender Tierhaltung sind jedoch im Einflussbereich der Gebietsausweisung nicht relevant.

Auch sonstige Emissionen sind im vorliegenden Fall nicht relevant.

Die derzeitigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen sind als Acker und Grünland intensiv genutzt. Sie dienen der Erzeugung von Nahrungsmitteln, Futtermitteln bzw. Energierohstoffen. Die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit ist als durchschnittlich zu bewerten (eher noch unter den Bodenzahlen der Umgebung).

Bestehende Wasserschutzgebiete liegen nicht im Einflussbereich der Gebietsausweisung.

Aufgrund der Lage am Ortsrand von Hammerles hat das Gebiet eine gewisse Bedeutung für die ortsnahe Erholung. Eine besondere Bedeutung besteht allerdings nicht. Die Straße Mühlleite wird gelegentlich von Spaziergängern aus dem Ortsbereich Hammerles genutzt. Die Fläche selbst mit ihrer landwirtschaftlichen Nutzung ist für Erholungssuchende faktisch nicht betretbar. Die tatsächliche Frequentierung im Gebiet ist aufgrund der geringen Größe des Ortsteils Hammerles vergleichsweise gering.

Bodendenkmäler sind im Projektgebiet und dem näheren Umfeld nicht bekannt.

Im Ortsbereich gibt es mit dem Areal des abgegangenen Hammerschlusses ein Bodendenkmal, das aber außerhalb jeglichen Einflussbereichs der geplanten Baugebietsausweisung liegt.

Baudenkmäler im Ortsbereich, die einen Sichtbezug zum geplanten Baugebiet aufweisen würden, gibt es in Hammerles nicht. Der südöstliche Rand des geplanten Baugebiets weist noch einen Sichtbezug zum Parkstein auf.

Über den Änderungsbereich verläuft eine 20 kV-Freileitung, die im Zuge der geplanten Bebauung umgelegt und verkabelt werden soll. Sonstige Ver- und Versorgungsleitungen und -einrichtungen innerhalb oder im unmittelbaren Randbereich der geplanten Bauflächen sind nicht bekannt.

Auch sonstige Sachgüter oder Kulturgüter sind im geplanten Baugebiet nicht vorhanden bzw. nicht relevant.

#### *Auswirkungen*

Während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch Immissionen zu rechnen. Sie werden aufgrund ihrer zeitlichen Begrenzung insgesamt als unerheblich eingestuft. Wie bereits ausgeführt, sind im Umfeld keine Nutzungen bzw. Strukturen vorhanden, die sich nachteilig auf die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch Lärmimmissionen auswirken würden.

Die von den umliegenden Straßen auf das Baugebiet einwirkenden Lärmimmissionen sind aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens ohne relevante Bedeutung. Gleiches gilt für Betriebslärm, der ohne Bedeutung ist.

Darüber hinaus gehen von dem geplanten Baugebiet keine derart erheblichen Emissionen aus, dass umliegende schutzbedürftige Nutzungen relevant belastet würden.

Insofern kann ohne weitere gutachterliche Überprägung davon ausgegangen werden, dass Grenz- und Orientierungswerte der TA Lärm im geplanten Wohngebiet nicht überschritten werden.

Die geplanten Carports, zur Gemeindeverbindungsstraße hin, werden für die Wohngebäude eine gewisse Lärmabschirmung bewirken.

Hinsichtlich möglicher relevanter Geruchsimmissionen bestehen, wie oben ausgeführt, keine relevanten Emissionsquellen, die einer besonderen Berücksichtigung bedürften. Gerüche aus umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und sonstige Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind hinzunehmen.

Neben den Lärmimmissionen werden durch die Ausweisung in geringem Umfang weitere Auswirkungen hervorgerufen, z.B. zusätzliches Verkehrsaufkommen, optische Reize etc. Allerdings werden diese gegenüber den umliegenden Wohngebieten und Nutzungen nur in derart geringem Maße hervorgerufen, auch aufgrund der relativ geringen Größe des Baugebiets, dass dies für den Einzelnen faktisch nicht spürbar sein wird bzw. zumindest keine relevante Beeinträchtigung darstellen wird. Aufgrund des geplanten Erschließungskonzepts wird die zusätzliche Verkehrsbelastung für die angrenzenden bestehenden Wohngebiete vergleichsweise gering sein, da sich der zusätzliche Verkehr über die bestehenden Straßen Mühlleite/Hutweg und Gemeindeverbindungsstraße verteilen wird.

Durch die Ausweisung des Wohngebiets gehen ca. 1,12 ha landwirtschaftlich nutzbare Fläche (Acker und Grünland) als Produktionsfläche verloren. Angrenzende, weiterhin genutzte landwirtschaftliche Flächen werden durch die Gebietsausweisungen nicht beeinträchtigt. Sie grenzen nicht direkt an. Die Ertragskraft der betroffenen Fläche ist als durchschnittlich einzustufen. Eine relativ intensive landwirtschaftliche Nutzung ist auf den Flächen möglich. Die Nutzungseignung entspricht den landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld der geplanten Gebietsausweisung oder liegt sogar noch darunter.

Durch die Verkabelung der 20 kV-Freileitung werden die Voraussetzungen für die Bebauung geschaffen.

Wie bereits erwähnt, sind Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und sog. wassersensible Gebiete nicht ausgewiesen und zu beachten, so dass diesbezüglich ebenfalls keine Auswirkungen hervorgerufen werden. Das Gefährdungspotenzial durch pluviale Überflutungen aufgrund von Starkregenereignissen wird als sehr gering bis nicht vorhanden eingeschätzt (geringes Einzugsgebiet).

Die Erholungseignung des Gebiets ist grundsätzlich durch die vorhandenen Wege und strukturell auch die Gehölzstrukturen gegeben, wenn auch keine besonderen strukturellen Qualitäten ausgeprägt sind. Es sind Wege vorhanden, die von Erholungssuchenden genutzt werden können (v.a. die Straße Mühlleite). Mit Erschließung des Baugebiets werden die bestehenden Wege weiter uneingeschränkt nutzbar sein.

Eine Überprägung von Bodendenkmälern ist nicht zu erwarten. Es liegen keine Hinweise auf Bodendenkmäler vor.

Baudenkmäler gibt es im Ortsbereich von Hammerles (siehe obige Ausführungen). Es bestehen keine Sichtbeziehungen. Diesbezügliche Beeinträchtigungen werden nicht hervorgerufen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass abgesehen vom relativ geringen Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit und der sonstigen Kultur- und Sachgüter vergleichsweise gering ist. Die zu erwartenden Immissionen sind nicht so erheblich, dass relevante nachteilige Auswirkungen mit Überschreitung von Grenz- und Orientierungswerten hervorgerufen würden.

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

##### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

*(siehe Bestandsplan Nutzungen und Vegetation im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan)*

Die für die Ausweisung vorgesehenen Flächen sind intensiv als Acker (ca. 0,9 ha) und im südwestlichen Teil als Grünland (ca. 0,23 ha) genutzt.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen für die typischen Besiedler der Kulturlandschaft aufgrund der an allen Seiten vorhandenen hohen vertikalen Strukturen und der über die Fläche verlaufenden Freileitung keine Lebensraumeignung auf. Eine Betroffenheit ist auszuschließen. Die naturschutzfachlichen Qualitäten sind gering (gegebenenfalls Nahrungslebensraum für bestimmte Arten wie Schwalben u.a.).

An der Westseite des geplanten Baugebiets, an der Ostseite der Straße Mühlleite, stockt auf der Böschung eine Hecke, die als Baumhecke mit weitgehend durchgehendem Strauchunterwuchs ausgeprägt ist. Dominierende Baumart ist im Bereich des geplanten angrenzenden Baugebiets die Stieleiche (u.a. 1 Exemplar mit 70 cm Stammdurchmesser, das sich in 1 m Höhe verzweigt, darüber 2-stämmig; weitere Exemplare mit 20-40 cm Stammdurchmesser (siehe Bestandsplan). Die älteren und stärkeren Baumexemplare wurden gesondert erfasst, und in den Bestandsplan eingetragen.

Neben der Stieleiche kommen untergeordnet Schwarzerle und Vogelkirsche vor, außerdem eine jüngere Birne. In der Strauchschicht findet man Jungwuchs der Gehölze und als Straucharten Schlehe, Holunder, Hasel und ganz vereinzelt Ziergehölze. Die Hecke ist überwiegend in der Biotopkartierung mit der Nr. 6238-137.003 erfasst. Der Bestand ist als mesophile Hecke (B112, 10 WP) und als Bestimmter Landschaftsbestandteil nach Art. 16 BayNatSchG einzustufen.

Der Bestand setzt sich nach Norden entlang der Straße als Streifen mit einem jüngeren Bestand fort (u.a. als zusätzliche Gehölzarten Vogelbeere, Esche) und geht dann nach Norden, außerhalb des Bereichs des geplanten Baugebiets, in einen flächigen, feldgehölzartigen Bestand über, der dann wiederum in der Biotopkartierung erfasst ist (6238-137.004). Im Süden, wo die straßenbegleitende Hecke auf der Böschung endet (die Böschung läuft dort aus), sind schmale, mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte (K123, 7 WP) als schmaler Saum ausgeprägt, die zwar Arten mesophiler, eutropher Grasfluren aufweisen, jedoch hauptsächlich aus Feuchtezeigern (Mädesüß, Blutweiderich, Flatter-Binse) aufgebaut werden. Die Breite des Streifens beträgt ca. 1,0 m.

An der Südseite, zum Hutweg, grenzen 1,5-2,5 m breite, meso- bis eutrophe, verkehrsbegleitende Grasfluren an (V51, 3 WP). Punktuell findet man jungen Gehölzaufwuchs.

An der Ostseite besteht eine Böschung an der Gemeindeverbindungsstraße nach Altenparkstein zum Bereich des geplanten Baugebiets, auf der straßenbegleitende Bäume (Spitzahorn, Kiefer, Apfel, Esche) mit Stammdurchmessern bis 30 cm stehen. Begleitet werden diese von meso- bis eutrophen, artenarmen Grasfluren (V51, 3 WP).

Schutzgebiete, geschützte Objekte oder Biotop der Biotopkartierung Bayern sind von der Baugebietsausweisung, außer der teilweise zur Beanspruchung geplanten Hecke an der Westseite, nicht unmittelbar betroffen.

Damit kann zunächst zusammenfassend festgestellt werden, dass der überwiegende Teil des geplanten Baugebiets geringe naturschutzfachliche Qualitäten. Die Hecke an der Westseite ist hingegen naturschutzfachlich wertvoll.

An den geplanten Änderungsbereich grenzen folgende Nutzungs- und Vegetationsstrukturen an:

- im Süden der asphaltierte Hutweg als Ortsstraße, der derzeit eine Ausbaubreite von ca. 3,50-4,00 m aufweist (Flur-Nr. 360, Gemarkung Hammerles)
- im Westen die Straße Mühlleite (Flur-Nr. 358/1, Gemarkung Hammerles), die auch an der Westseite, wie im Bestandsplan dargestellt, überwiegend von heckenartigen Gehölzbeständen eingenommen wird, die in Abschnitten ein dort liegendes privates Wohngrundstück einbinden; im südlichen bis mittleren Bereich mündet ein geschotterter Flurweg ein, der beidseits von durchgehenden, naturschutzfachlich relevanten, heckenartigen Gehölzbeständen begleitet wird; im Süden findet man an der Westseite der Mühlleite eine Baumreihe aus Linden; weiter westlich verläuft die Schweinnaab mit begleitenden Ufergehölzen
- im Osten die Gemeindeverbindungsstraße Hammerles-Altenparkstein, die auch an der Ostseite punktuell von Baumbeständen begleitet wird; östlich der Straße ausgedehnte Ackerflächen (Flur-Nr. 444, Gemarkung Hammerles)
- im Norden findet man noch nördlich des oben beschriebenen feldgehölzartigen Bestandes die Einmündung der Mühlleite in die Gemeindeverbindungsstraße (Flur-Nr. 358/1, Gemarkung Hammerles)

Konkrete faunistische Daten liegen für das Planungsgebiet aus vorliegenden Dateninformationen (Artenschutzkartierung, Biotopkartierung u.a.) nicht vor.

Im Hinblick auf die naturschutzfachlichen Bewertungen und den speziellen Artenschutz wurde bereits im März (laubloser Zustand) eine Erfassung der Baumhöhlen an den potentiell betroffenen Bäumen der an der Westseite des Baugebiets angrenzenden Hecke durchgeführt (nach Albrecht et. al. Leitungsbeschreibungen für faunistische Untersuchungen..., Dezember 2013, Kap. 3.1.3 Lokalisation von Baumhöhlen, Methodenblatt V3), da die teilweise Beanspruchung der Hecke bereits damals absehbar war.

Es wurde gemäß den Methodenstandards eine einmalige Suche nach Baumhöhlen und vergleichbaren relevanten Quartieren durchgeführt (Sichtung mit Fernglas vom Stamm aus und aus gewisser Entfernung). Nachdem im letzten Jahr eine intensive Pflegemaßnahme im Hinblick auf die Verkehrssicherheit stattgefunden hat, wurden nur in sehr geringem Umfang Höhlen- und vergleichbare Quartiere an der eingriffsrelevanten, westlichen Hecke vorgefunden (ein im Ausfaulen begriffener Ast einer Stieleiche, eine kleine Baumhöhle ebenfalls an einer Eiche, vermutlich Buntspechthöhle). Es existiert noch ein Nistkasten, der jedoch stark beschädigt und nicht besiedelbar ist.

Darüber hinaus wurde eine Brutvogelerfassung durchgeführt (April, Mai 2023, Daten zur Methodik und Bestandserfassung siehe artenschutzrechtliche Prüfung in Kap. 6 des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans). Es wurden fast ausschließlich gemeine Vogelarten erfasst, die typisch für Gehölzlebensräume und halboffenen Landschaften sind.

Rote-Liste-Arten bzw. bemerkenswerte Arten sind (zu den weiteren Arten siehe Tabellen in h<sub>1</sub>):

Art	Art wiss.	RL B	RL D	Nahrungsgast
Bluthänfling	Carduelis cannabina	2	3	Nahrungsgast
Feldsperling	Passus montanus	V	V	Nahrungsgast
Goldammer	Emberiza citrinella	-	V	Brutvogel
Hausperling	Passer domesticus	V	V	Nahrungsgast
Klappergrasmücke	Sylvia curruca	3	-	wahrscheinlicher Brutvogel
Mehlschwalbe	Delichon urbicum			Nahrungsgast

Damit wird deutlich, dass die Hecke mit den umliegenden, vom Vorhaben nicht betroffenen Gehölzbeständen eine gewisse Bedeutung für die heimischen Vogelarten aufweist. Besonders herausragende oder planungsrelevante Arten wurden jedoch nicht festgestellt.

Nachdem nur in sehr geringem, vernachlässigbarem Umfang Höhlenquartiere vorhanden sind, bestehen bei den Fledermäusen praktisch ausschließlich Betroffenheiten im Hinblick auf Nahrungslebensräume.

Für Amphibien und Reptilien wurden im Bereich des unmittelbaren Planungsgebiets keine Betroffenheiten festgestellt. Magere Saumstrukturen und vergleichbare Lebensräume (v.a. für die Zauneidechse) sind im Planungsgebiet nicht ausgeprägt. Ameisennester wurden nicht vorgefunden.

Auch sonstige bemerkenswerte Tierarten wurden nicht festgestellt bzw. es ergaben sich keine Hinweise darauf.

Damit ist zusammenfassend festzustellen, dass im unmittelbaren Planungsbereich naturschutzfachlich gering bedeutsame landwirtschaftliche Nutzflächen betroffen sind. An der Westseite liegt eine naturschutzfachlich bedeutsame Heckenstruktur, die teilweise, auf einem längeren Abschnitt, zur Überbauung vorgesehen ist.

#### *Auswirkungen*

Durch die Baugebietsausweisung werden überwiegend Acker und Grünland, sowie ein Teil der Hecke an der Westseite überprägt.

Durch die Ausweisung des Wohngebiets gehen die vorhandenen Lebensraumqualitäten weitestgehend verloren.

Überwiegend handelt es sich bei den zur Überbauung geplanten Bereichen um intensiv landwirtschaftlich als Acker und untergeordnet Grünland genutzte Flächen, die allenfalls gemeinen Arten als Lebensraum dienen. Der vom Vorhaben betroffene Teil der Hecke an

der Westseite trägt in insgesamt relativ hohem Maße zur Verbesserung der Lebensraumqualitäten bei. Deren Beseitigung ist als erheblicher Eingriff in die naturschutzfachlichen Qualitäten zu bewerten.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust können darüber hinaus auch nicht zusätzliche Beeinträchtigungen, wie Verstärkung der Barriereeffekte, Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse, Beunruhigung oder Verlärmung, auf benachbarte Lebensraumstrukturen hervorgerufen werden. Diesbezüglich relevante Strukturen sind in den Randbereichen bzw. unmittelbar angrenzenden Bereichen in Form der verbleibenden Hecken an der Westseite (an der Westseite der Straße Mühlleite und entlang des abzweigenden Flurweges) und des Feldgehölzes im Norden, vorhanden. Wenngleich gewisse Beeinträchtigungen insbesondere durch den Fahrverkehr aus dem Baugebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, kann aber davon ausgegangen werden, dass die Lebensraumqualitäten dieser Strukturen weitestgehend erhalten bleiben, so dass auch keine zusätzlichen kompensationspflichtigen Eingriffstatbestände bestehen.

Zum besonderen Artenschutz siehe Ausführungen in Kap. 6 der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und der CEF-Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

Baubedingte Auswirkungen beschränken sich auf einen vergleichsweise kurzen Zeitraum und werden nicht so nachhaltig sein, dass Lebensräume in angrenzenden Bereichen dauerhaft so stark beeinträchtigt werden, dass es zum Erlöschen von Populationen kommen würde.

Insgesamt ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit als mittel einzustufen. Die Dimensionen der Ausweisung halten sich in Grenzen. Eingriffsrelevant ist insbesondere die teilweise Beanspruchung der Hecke an der Westseite

#### 4.3 Schutzgut Landschaft

##### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Der geplante Ausweisungsbereich im Norden von Hammerles wird von intensiv genutztem Acker und Grünland eingenommen. Durch die umliegenden Gehölzbestände (Hecken an der Westseite bis zur Schweinnaab, Bäume entlang der Gemeindeverbindungsstraße nach Altenparkstein im Osten) und die abwechslungsreiche Topographie wird das Landschaftsbild aufgewertet. Es sind mittlere bis relativ hohe Qualitäten im unmittelbaren Umfeld des geplanten Baugebiets kennzeichnend. Herausragende landschaftsästhetische Qualitäten sind nicht ausgeprägt. Störfaktoren im Hinblick auf das Landschaftsbild gibt es im Planungsbereich lediglich in Form der über das geplante Baugebiet verlaufenden Freileitung.

Insgesamt sind im Vorhabensbereich mittlere bis relativ hohe Landschaftsbildqualitäten kennzeichnend.

Die Einsehbarkeit des Bereichs des geplanten Baugebiets ist trotz der relativ stark ausgeprägten Topographie vergleichsweise gering. Zusammenfassend betrachtet besteht gegenüber dem Osten keine Empfindlichkeit, da dort unmittelbar östlich der Gemeindeverbindungsstraße ein Höhenrücken besteht. Im Süden bindet das Baugebiet an den bestehen-

den Ortsbereich an, im Norden erfolgt eine vollständige Abschirmung durch das dort bestehende und vollständig abschirmende Feldgehölz. Im Westen liegt der Talraum der Schweinnaab, westlich davon steigt das Gelände an. Wie vor Ort von verschiedenen, relevanten Standorten aus analysiert, ist unabhängig von der teilweise zur Beseitigung geplanten Hecke eine Einbindung durch die (höheren) Gehölzbestände westlich der Straße „Mühlleite“ und entlang des dort einmündenden Flurweges gegeben.

Die Erholungseignung des Gebiets ist aus landschaftsstruktureller Sicht als durchaus gegeben einzustufen. Das Gebiet wird für die unmittelbare ortsnahe Erholung der Bürger von Hammerles genutzt. Es bestehen Wegeverbindungen im Randbereich des geplanten Baugebiets, die von Erholungssuchenden für landschaftsgebundene Freizeitaktivitäten wie Spaziergehen etc. genutzt werden können. Intensive Erholungseinrichtungen sind im Gebiet nicht vorhanden. Wie bereits erwähnt, ist die Straße „Mühlleite“ Teil eines öffentlichen Wanderweges, die Gemeindeverbindungsstraße Bestandteil eines Radweges des Landkreises.

#### *Auswirkungen*

Zwangsläufig wie bei jeder Bebauung wird das Landschaftsbild grundlegend verändert. Die trotz gewisser anthropogener Einflussfaktoren kennzeichnende landschaftliche Prägung geht praktisch vollständig verloren. Die unmittelbare anthropogene Prägung tritt auf der Vorhabensfläche in den Vordergrund. Die im Umfeld (im Süden) vorhandenen Siedlungsstrukturen werden auf die Umgebung ausgedehnt. Aufgrund der mittleren bis relativ hohen landschaftsästhetischen Qualitäten, jedoch der vergleichsweise geringen Einsehbarkeit auch nach teilweiser Beseitigung der Hecke an der Westseite, sind die Eingriffe in das Landschaftsbild als mittel einzustufen. Landschaftsästhetisch relevante Strukturen sind im Gebiet vorhanden. Der Heckenabschnitt an der Westseite wird beseitigt. Dieser trägt in erheblichem Maße zur Bereicherung des Landschaftsbildes bei, wobei in nördlicher Fortsetzung sowie an der Westseite der Straße „Mühlleite“ und beidseits des anschließenden Feldweges umfangreiche Gehölzstrukturen verbleiben. Es erfolgen Ersatzpflanzungen. Auf der Fläche selbst sind praktisch nur intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen betroffen.

Wie oben unter „Beschreibung der derzeitigen Situation“ ausführlich dargestellt, ist die Einsehbarkeit und Fernwirksamkeit des geplanten Baugebiets gegenüber der näheren und weiteren Umgebung vergleichsweise gering.

Um die Beeinträchtigungen soweit wie möglich zu minimieren, wird ein möglichst großer Teil der Hecke an der Westseite erhalten und es werden umfangreiche Baum- und sonstige Gehölzpflanzungen festgesetzt, die im Hinblick auf die Belange des Landschaftsbildes in erheblichem Maße zur Eingriffsminderung beitragen.

Die Außenwirkungen der Baugebietsausweisung werden von vornherein, aufgrund der verbleibenden Gehölzbestände, gering sein, und werden durch die geplanten Pflanzmaßnahmen noch weiter gemindert.

Im Hinblick auf die Erholungseignung wird das Gebiet durch den Verlust der landschaftlichen Prägung etwas nachteilig verändert. Allerdings handelt es sich um eine kleine Fläche, und die Wegeverbindungen und ein Großteil der landschaftlichen Kulissen bleibt erhalten.

Insgesamt sind die schutzgutbezogenen Auswirkungen unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen und der Pflanzmaßnahmen als mittel einzustufen.

#### 4.4 Schutzgut Boden, Fläche

##### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Es sind aus geologischer Sicht Burgsandsteine des Mittleren Keupers ausgeprägt, die als Braunerden (podsolig) aus skelettführendem Sand anzusprechen sind.

Als Bodenart sind überwiegend lehmige Sande, im Südosten auch stark sandige Lehme ausgebildet. Die landwirtschaftliche Nutzungseignung ist als durchschnittlich einzustufen (im Umfeld z.T. noch deutlich höher). Die Boden-/Ackerzahlen betragen 35/29, im Südosten 39/34.

Die Flächen des Änderungsbereichs weisen nach vorliegenden Erkenntnissen größtenteils weitgehend unveränderte Bodenprofile auf, die lediglich durch die landwirtschaftliche Nutzung etwas verändert wurden. Versiegelungen sind derzeit innerhalb des Änderungsbereichs praktisch nicht vorhanden. Lediglich die Straßen in den Randbereichen des Änderungsbereichs sind bereits versiegelt und in deren Randbereichen wurden die Bodenprofile verändert.

Es wird noch ein Baugrundgutachten erstellt, das weitere Erkenntnisse über die Ausprägung des Untergrunds liefern wird.

Dementsprechend werden die Bodenfunktionen, wie Produktionsfunktion, Puffer- und Filterfunktion sowie Lebensraumfunktion, weitgehend erfüllt.

##### *Auswirkungen*

Projektbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind wie bei jeder Bauflächenausweisung in Form der Bodenüberformung, -überbauung und -versiegelung zu erwarten. Die naturgemäß relativ 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 innerhalb relativ enger Grenzen möglich. Die Auswirkungen der Versiegelung auf das Schutzgut Wasser können aber durch entsprechende Vorkehrungen (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und untergeordneten Verkehrsflächen, Rückhalt der Oberflächenwässer mit Trennsystem, Versickerung des Oberflächenwassers auf privaten Grundstücksflächen, voraussichtlich nicht möglich) in Grenzen gehalten werden.

Im Bereich der überbauten bzw. versiegelten Flächen werden die Böden mit ihren verschiedenen Bodenfunktionen mehr oder weniger überprägt. Die Produktionsfunktion des Bodens für landwirtschaftliche Erzeugung geht vollständig verloren.

Die Auswirkungen halten sich im vorliegenden Fall aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Baugebiets und des relativ geringen Umfang versiegelter Freiflächen innerhalb enger Grenzen.

Allerdings ist es erforderlich, das Gelände aufgrund der Hanglage auch außerhalb der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen anzupassen.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts wie bei jeder Überbauung und Versiegelung grundsätzlich relativ hoch. Die Auswirkungen halten sich jedoch aufgrund der relativ geringen Größe und der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (Begrenzung der Versiegelung), die die indirekten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verringern, innerhalb enger Grenzen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche (Flächenverbrauch) sind relativ gering.

#### 4.5 Schutzgut Wasser

##### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

Der Änderungsbereich entwässert natürlicherweise nach Westen zur Schweinnaab, die in südliche Richtung abfließt.

Oberflächengewässer und sonstige hydrologisch relevante Strukturen wie Vernässungsbereiche gibt es innerhalb des Änderungsbereichs nicht.

Es ist angesichts der Topographie, der Geologie und der Nutzungsverhältnisse zu erwarten, dass das Grundwasser vollständig unterhalb der durch die Baumaßnahmen voraussichtlich aufgeschlossenen Bodenhorizonte liegt. Es wird ein Baugrundgutachten erstellt, das auch Erkenntnisse über die Grundwasserverhältnisse liefern wird.

Der Bereich der geplanten Bauparzellen liegt außerhalb von Überschwemmungsbereichen, Wasserschutzgebieten und wassersensiblen Bereichen. Damit bestehen keine besonderen Empfindlichkeiten im Hinblick auf das Schutzgut. In gewissem Maße zu berücksichtigen ist von oberhalb, aus landwirtschaftlichen Flächen, zufließendes Oberflächenwasser. Das Gefährdungspotenzial durch pluviale Überflutungen aufgrund von Starkregenereignissen wird aber als sehr gering eingeschätzt, da das Einzugsgebiet oberhalb sehr gering ist.

##### *Auswirkungen*

Durch die zu erwartende Versiegelung (und Überbauung) wird die Grundwasserneubildung reduziert. Eine Begrenzung der Auswirkungen der Versiegelung ist in relativ erheblichem Umfang möglich, indem zum einen der Anfall an Oberflächenwasser in Grenzen gehalten wird (maximale Teilversiegelung befestigter Flächen wie Stellplätze, Wege usw.), gegebenenfalls eine Versickerung der Oberflächenwässer erfolgt (voraussichtlich nicht möglich), soweit möglich, und die Oberflächenwässer ansonsten in einer Regenrückhaltung zurückgehalten werden und entsprechend gedrosselt dem Vorfluter zugeführt werden.

Es finden vorhabensbedingt gewisse Verschiebungen zwischen den Faktoren Versickerung, Verdunstung und Abfluss innerhalb der Wasserhaushaltsbilanz statt, die sich in geringem Maße auf den Gebietswasserhaushalt auswirken. Aufgrund der geplanten Oberflächenentwässerung im Trennsystem und gegebenenfalls, wenn möglich, wenigstens teilweise Versickerung halten sich die Auswirkungen insgesamt in engen Grenzen.

Oberflächengewässer werden durch das geplante Baugebiet nicht unmittelbar beeinflusst.

Es kann, wie bereits ausgeführt, davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Auf möglicherweise auftretendes Schichtenwasser wird hingewiesen.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit vergleichsweise gering

#### 4.6 Schutzgut Klima und Luft

##### *Beschreibung der derzeitigen Situation*

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

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

Vorbelastungen der lufthygienischen Situation werden im Planungsgebiet nicht in relevantem Ausmaß hervorgerufen. Der Planungsbereich ist ländlich geprägt.

Besondere Belastungsfaktoren für das Klima bestehen nicht. Für das Großklima hat der bisher unbebaute Bereich eine mittlere Bedeutung.

##### *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 der zur Beseitigung geplanten Gehölze) zum Klimaausgleich wird reduziert, die Merkmale des Siedlungsklimas mit höheren Temperaturspitzen etc. werden zunehmen. Allerdings wird diese Zunahme aufgrund der im Vergleich zu den vorhandenen Siedlungsbereichen relativ geringen Flächenausdehnung und des insgesamt vergleichsweise geringen Versiegelungsgrades so geringe Ausmaße annehmen, dass dies für den Einzelnen nicht spürbar sein wird.

Ein relevanter Kaltluftstau o.ä., der sich nachteilig auf bestehende Baugebiete auswirken würde, wird durch die geplante Bebauung nicht hervorgerufen. Unterhalb des Baugebiets liegen unmittelbar keine Bauflächen.

Die Funktionen der unbebauten Freiflächen für das Großklima gehen teilweise verloren. Durch die umfangreichen Pflanzungen und den hohen Anteil unversiegelter Flächen sowie die relativ geringe Fläche des Baugebiets ist der Beitrag zum Klimawandel vergleichsweise gering, siehe auch Kap. 5.3.11).

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation wird durch die Gebietsausweisung nur in geringem, nicht relevantem Maße hervorgerufen. Die zusätzlichen Emissionen luftgetragener Schadstoffe spielen faktisch keine Rolle.

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

#### 4.7 Wechselwirkungen

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

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

#### 4.8 Art und Menge der Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Abfälle fallen im Baubetrieb an. Diese werden entsprechend den geltenden Bestimmungen entsorgt bzw. den Wiederverwendungsschienen zugeführt.

#### 4.9 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, Anfälligkeit für Unfälle und schwere Katastrophen

Diesbezüglich bestehen keine besonderen Risiken bei der Errichtung des Wohngebiets. Die Störfallverordnung ist nicht relevant.

#### 4.10 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungsgebiete)

Es sind keine Vorhaben in der Umgebung bekannt, die kumulierende Auswirkungen auf die Schutzgüter hervorrufen würden, die bei der Umweltprüfung zu berücksichtigen wären.

#### 4.11 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Es entstehen durch die Versiegelung nachteilige Auswirkungen auf das Klima, die sich jedoch aufgrund des geringen Umfangs und des vergleichsweise geringen Anteils versiegelter Flächen innerhalb enger Grenzen halten. Durch die dem Klimawandel entgegenwirkenden Maßnahmen wie Gründächer im Bereich der Carports, Solarnutzung, geringe Versiegelungsgrade der Freiflächen werden die diesbezüglichen Auswirkungen weiter gemindert.

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

##### 4.12.1 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.

Die Ausweisung des Baugebiets ist im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung insgesamt positiv zu bewerten, da größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit vergleichsweise geringen Qualitäten hinsichtlich der Schutzgüter herangezogen werden. Die teilweise Beanspruchung der Hecke ist, wie in Kap. 4.2 erläutert, nicht zu vermeiden.

Wesentliche Vermeidungsmaßnahmen sind die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (Baum- und sonstige Pflanzungen) bzw. Maßnahmen zum Gehölzerhalt, die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, die geplante Entwässerung im Trennsystem und die Regelungen zur Begrenzung der Flächenversiegelung. Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind der Verbot von Schottergärten, Gründächer bei den Carports, Heckenpflanzungen an der Ostseite der Carports, Verzicht auf Einzäunung, in jedem Fall sockellose Einfriedungen.

Darüber hinaus sind artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (Beschränkung der Rodungszeiten für die Beseitigung der Gehölze, Gehölzpflanzungen, Vorsehen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen) erforderlich.

#### 4.12.2 Ausgleich

Nach der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 12.125 WP.

Die erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden auf internen Kompensationsflächen an der Nordseite des Änderungsbereichs erbracht. Die bereitgestellte Kompensationsfläche hat einen Umfang von 650 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus sind externe Kompensationsmaßnahmen auf Flur-Nrn. 463 und 464 der Gemarkung Parkstein (566 m<sup>2</sup>) und auf FlurNr. 757 der Gemarkung Grafenwöhr durchzuführen (556 m<sup>2</sup>). Da der erforderliche Umfang der Kompensationsmaßnahmen erreicht wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung vollständig kompensiert werden (Kompensationsleistung 12.132 WP).

Unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten sind neben den zulässigen Zeiträumen der Gehölzrodungen die weiteren festgesetzten CEF- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich (siehe Kap. 6 des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans).

#### 4.13 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten im Hinblick auf den Standort der Ausweisung bestehen nicht. Der Vorhabensträger hätte sicherlich einen geeigneten Standort im Hauptort Parkstein bevorzugt, da die Anbindung an die betrieblichen Einrichtungen besser und kürzer gewesen wäre als beim gewählten Standort. Es stehen aber im Hauptort Parkstein, trotz langer Bemühungen, keine auch nur ansatzweise geeigneten Flächen zur Verfügung, auch nicht im Bereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans (siehe auch Ausführungen im Kap. 1). Der Ortsteil Hammerles liegt in geringer Entfernung und guter Erreichbarkeit zu dem Betriebsgelände in Parkstein.

Im Ortsteil Hammerles ist die Standortauswahl als günstig und sinnvoll zu bewerten, da eine Anbindung an die bestehenden Siedlungseinheiten gewährleistet ist, und die Auswirkungen auf die schutzgutbezogenen Auswirkungen insgesamt betrachtet vergleichsweise

gering sind. Auch in Hammerles stehen keine anderen Grundstücke zur Verfügung. Bei entsprechender Verfügbarkeit wären zwar noch wenige andere Grundstücke in Hammerles für die Realisierung einer vergleichbaren Bebauung denkbar. Diese sind jedoch teilweise aus anderen Erwägungen (z.B. hinsichtlich Immissionsschutz wegen der Nähe zu landwirtschaftlicher Tierhaltung) als eindeutig ungünstiger zu bewerten. Insgesamt ist der gewählte Standort als gut geeignet anzusehen. Es bestehen für den Vorhabensträger keine Planungsalternativen (siehe auch Ausführungen in Kap. 1).

Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb des Baugebiets stehen nicht zur Verfügung. Aufgrund der Ausformung des Flurstücks gibt es im Grundsatz keine alternativen Erschließungskonzepte. Es wurde dennoch intensiv geprüft, inwieweit eine andere Art der Erschließung und Bebauung möglich ist. Verschiedene Konzepte wurden untersucht und diskutiert, auch und besonders im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung. Mit dem gewählten Konzept ist eine sinnvolle Erschließung und vor allem Realisierung der unterschiedlichen Anforderungen an die Bebauung am besten möglich, und die Belange hinsichtlich des Landschaftsbildes können entsprechend gewürdigt werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten (andere Erschließung und Bebauung) würden sich in vergleichbarem Maße auf die Schutzgüter auswirken.

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

Spezifische Fachgutachten sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich (wie Schalltechnische Untersuchungen, Geruchsgutachten). Ein Baugrundgutachten wird noch erstellt.

Zur Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden (Stand 2021, fortgeschriebene Fassung) verwendet.

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

#### 4.15 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 und der Wirksamkeit der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sowie der Begrünungsmaßnahmen

#### 4.16 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Markt Parkstein beabsichtigt die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Mühlleite“ im Ortsteil Hammerles mit paralleler 12. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Firma Witron Vermögensverwaltungs GmbH hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan zu einer geplanten Wohnbebauung vorgelegt, der in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert wird.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 13.053 m<sup>2</sup>. Die Eingriffsfläche beträgt ca. 12.893 m<sup>2</sup>.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden detailliert untersucht. Bezüglich des Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, dem kulturellen Erbe und den sonstigen Sachgütern werden insgesamt relativ geringe Auswirkungen erwartet. Zu nennen ist hier insbesondere der Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen, wenngleich der Umfang der Inanspruchnahme relativ gering ist (ca. 1,12 ha für das Baugebiet).

Bezüglich der Lebensräume und der Pflanzen und Tiere werden mittlere Auswirkungen hervorgerufen. Die überwiegend betroffenen landwirtschaftlichen Nutzflächen haben eine geringe Bedeutung als Lebensraum. Erheblich im Hinblick auf die Schutzgutbelange ist der Verlust eines längeren Abschnitts der Hecke an der Westseite des Baugebiets.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild) werden ebenfalls als mittel eingeschätzt. Auch hier stellt insbesondere der Verlust des Teilabschnitts der Hecke einen erheblichen Eingriff dar. Allerdings bleibt die Einbindung gegenüber der umliegenden Landschaft aufgrund der prägenden angrenzenden Gehölzstrukturen erhalten, und mit den geplanten Gehölzpflanzungen wird zur Minderung der diesbezüglichen Auswirkungen in erheblichem Maße beigetragen.

Bezüglich der Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser werden relativ geringe Auswirkungen hervorgerufen. Sie lassen sich durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen begrenzen (u.a. hinsichtlich der Behandlung des Oberflächenwassers und Begrenzung der Bodenversiegelung). Besondere Betroffenheiten bestehen nicht.

Auch die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind vergleichsweise gering.

Es sind relativ umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen, siehe Kap. 4.12.1.

Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb des Änderungsbereichs im Norden sowie auf einer fachlich geeigneten externen Kompensationsflächen (Flur-Nrn. 463 und 464 der Gemarkung Parkstein und Flur-Nr. 757 der Gemarkung Grafenwöhr) vorgesehen.

Aufgestellt: Pfreimd den 11.03.2024

gez .

Gottfried Blank

Blank & Partner mbB

Landschaftsarchitekten