

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
GEWERBEGEBIET (GE) NORD III
UND ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
GEWERBEGEBIET (GE) NORD

AUF FLUR-NRN. 525 (TF), 525/5 (TF), 528, 529, 530,
531, 532, 533, 534 UND 535, GEMARKUNG PARKSTEIN,
MARKT PARKSTEIN



Markt Parkstein:

.....
Reinhard Sollfrank
1. Bürgermeister
Markt Parkstein
Schlossgasse 5
92711 Parkstein

13. November 2023

Der Planfertiger:

.....
Gottfried Blank
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1
92711 Parkstein

Markt Parkstein
Schlossgasse 5
92711 Parkstein

Aufstellung des Bebauungsplans
mit integrierter Grünordnung
Gewerbegebiet (GE) Nord III
mit Änderung Gewerbegebiet GE Nord

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

Bearbeitung: _____



Gottfried Blank
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1 - 92711 Parkstein
Tel. 09606 / 91 54 47 - Fax 91 54 48
Email: g.blank@blank-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

PRÄAMBEL.....	5
I. textliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	6
II. Begründung mit Umweltbericht.....	17
1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	17
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Bedarfsnachweis, Grundzüge der Planung	17
1.2 Geltungsbereich – Lage und Dimension des Planungsgebiets.....	18
1.3 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele.....	18
1.4 Bestehendes Planungsrecht, Entwicklungsgebot.....	19
2. Planungsvorgaben – Rahmenbedingungen der Planung	19
2.1 Übergeordnete Planungen und Vorgaben	19
2.2 Örtliche Planung	21
3. Wesentliche Belange der Planung, städtebauliche Entwicklungskonzeption	22
3.1 Bauliche Nutzung (§ 9 BauGB).....	22
3.2 Gestaltung	23
3.3 Immissionsschutz / Klimaschutz (siehe auch Festsetzungen Nr. 13.3)	24
3.4 Einbindung in die Umgebung	26
3.5 Erschließungsanlagen	27
3.5.1 Verkehrserschließung und Stellplatzflächen	27
3.5.2 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung.....	27
3.5.3 Abwasserentsorgung.....	27
3.5.4 Strom- und Gasversorgung, Telekommunikation	28
4. Begründung der Festsetzungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	28
4.1 Begründung der Festsetzungen einschließlich Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen, grünordnerische Festsetzungen und Festsetzungen zum speziellen Artenschutz	28
4.2 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	29
5. Umweltbericht.....	33
5.1 Einleitung.....	33
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.....	33
5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan	35
5.2 Natürliche Grundlagen	36

5.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	38
5.3.1	Schutzgut Menschen einschließlich menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	38
5.3.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biologische Vielfalt.....	41
5.3.3	Schutzgut Landschaft.....	44
5.3.4	Schutzgut Boden, Fläche	47
5.3.5	Schutzgut Wasser	48
5.3.6	Schutzgut Klima und Luft.....	49
5.3.7	Wechselwirkungen	50
5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	51
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	51
5.5.1	Vermeidung und Verringerung.....	51
5.5.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich, Maßnahmen zum speziellen Artenschutz.....	51
5.6	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	52
5.7	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	53
5.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	54
5.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	54
6.	Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.....	55
7.	Flächenbilanz	56

Anlagenverzeichnis

- Planzeichnung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, Maßstab 1:1000
- Bestandsplan Nutzungen und Vegetation, Maßstab 1:2000
- Schalltechnische Untersuchung Büro AB Consultants, Alfred Bartl, vom 01.11.2023
- Naturschutzfachliche Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 16.10.2023; Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH

PRÄAMBEL

Aufgrund des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 3 Satz 1, § 2 Abs. 1 Satz 1 und 2, § 10 Abs. 1 und § 12 BauGB), der Bay. Bauordnung (Art. 81 BayBO) i.V. m. Art. 23 ff Gemeindeordnung für Bayern und der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der jeweils geltenden Fassung, erlässt der Markt Parkstein folgende

Satzung

zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung für das Gewerbegebiet (GE) Nord III mit Änderung GE Nord, Markt Parkstein, bestehend aus den Planzeichnungen, den textlichen Festsetzungen und Bebauungsvorschriften, der Begründung und den grünordnerischen Festsetzungen:

§ 1 Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet (GE) Nord III mit Änderung GE Nord vomwird beschlossen.

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)
Entsprechend § 8 BauNVO wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt (GE 1 und GE 2).
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. Bauweise, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Nach § 22 Abs. 1 und 4 BauNVO wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind grundsätzlich zulässig.
Die Abstandsflächen richten sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 16 BauNVO), überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in Verbindung mit der Grundflächenzahl begrenzt.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Geschosse (II) gilt als Höchstgrenze.
Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt:
Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 (Hinweis: Berechnung nach § 19 BauNVO)
Geschossflächenzahl (GFZ): 2,5

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, Schranken, Infosäulen), und sich höhenmäßig unterordnen (max. 1-geschossige Bebauung).

Zur Höhe der baulichen Anlagen siehe unter Pkt. 5.

4. Niederschlagswasser / Grundwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
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. Die Oberflächenwässer sind der geplanten neuen Regenklärung und Regenwasserrückhaltung auf Flur-Nr. 464 der Gemarkung Parkstein zuzuführen.

Die abschließende Festlegung der Dimensionierung des geplanten Regenwasserkanals aus dem Gewerbegebiet ist im Zuge der Erschließungsplanung und der Entwässerungsplanung festzulegen.

Für die Oberflächenentwässerung ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ausreichend dimensionierte Fläche ist in der im Parallelverfahren aufgestellten 13. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

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.

Bei der Planung des Gebäudes und der Freiflächen ist auf eine sichere Ableitung bzw. Behandlung des Oberflächenwassers zu achten. Soweit erforderlich, sind Schutzvorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser aus den Oberhangbereichen (pluviale Überflutungen abseits von Fließgewässern) zu treffen. Auf diese Gefahren wird besonders hingewiesen. Die Erforderlichkeit ist durch den Bauherrn eigenständig zu prüfen. Gemäß § 37 WHG muss die Ab- bzw. Umleitung von wild abfließendem Oberflächenwasser gegenüber Dritten schadlos erfolgen.

Das Merkblatt Nr. 4.3/2 des LfU „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ (im Internet unter www.lfu-bayern.de/markblattsammlung/teil4_oberirdische_gewaesser/doc/nr_432.pdf) und „Naturnaher Umgang mit Regenwasser“ (im Internet unter www.lfu-bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf) ist zu beachten. Die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung des StMB und StMUV (im Internet unter www.stmuv.bayern.de/thema/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf) ist zu berücksichtigen und gibt wertvolle Hinweise für die Erschließungsplanung und die privaten Bauherren.

Es sind sämtliche Einleitungsstellen unterhalb der Rückstauenebene ausreichend gegen Rückstau zu sichern.

Schmutzwasser ist der gemeindlichen Kläranlage zuzuführen.

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 (im Internet unter www.lfu.bayern.de/umwelt_kommunal_klimaschutz_bauleitplanung/index.htm).

Schmutzwasser ist an die zentrale Abwasserbehandlung anzuschließen.

5. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO), Gebäudeform

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt (siehe auch Gebäudeprofil-schnitte auf der Planzeichnung des Bebauungsplans):

In Abhängigkeit der Anbindung an bestehende Gebäude im GE Nord werden NN-Höhen für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche (GE1, GE2) festgelegt.

Die Wandhöhe wird definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut bzw. oberer Abschluss Außenwand (Attika) beim Flachdach.

Die Dachhöhe wird definiert als die Höhe des obersten Dachpunkts (OK First) bis zur Wandhöhe.

GE1:

- FFOK max.: 487,00 m NN
- max. Wandhöhe: 501,00 m NN
- Dachhöhe (First) max. über Wandhöhe: 4,00 m

GE2:

- FFOK max.: 481,50 m NN
- max. Wandhöhe: 495,50 m NN
- Dachhöhe (First) max. über Wandhöhe: 4,00 m

Gebäudeform:

a) Dach- und Fassadenausbildung

Zugelassen sind Satteldächer, Flachdächer, Walmdächer und Pultdächer.

Die Dachhaut ist als harte Bedachung auszuführen.

Die Firstrichtungen sind frei wählbar.

Als Fassadenoberflächen sind Putz, Sichtbeton, Platten- und Holzverkleidungen sowie Blechpaneelverkleidungen zulässig.

Spiegelnde Fassaden sind nicht zulässig.

b) Zulässige Dachneigungen

Flachdächer: 0-5°

Sattel-, Walm-, Pultdach: bis 20°

6. Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die innerhalb des Planbereichs erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.
7. Aufschüttungen / Abgrabungen, Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)
Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Zu den Nachbargrundstücken ist an allen Stellen auf einer Breite von 3,00 m das natürliche Gelände ohne jegliche Auffüllungen bzw. Abgrabungen zu erhalten bzw. bei bauzeitlicher Inanspruchnahme im natürlichen Zustand wieder herzustellen.
Für Abgrabungen bzw. Auffüllungen wird im gesamten Planbereich (ausgenommen Streifen mit 3,00 m Breite zu den Nachbargrundstücken) eine maximale Gesamthöhe von 10,00 m ab natürlichem Gelände festgesetzt.
Abgrabungen und Auffüllungen sind durch einzelne Terrassierungen (Höhe bis ca. 5,0 m) zu gliedern und zusätzlich mit Bermen entlang der Terrassierungen zu unterteilen.
Den geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen mit Terrassierungen ist ein geologisches Gutachten für notwendige Standsicherheitsprüfungen zugrunde zu legen.
Stützmauern sind mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

8. Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)
Einfriedungen von Grundstücken sind als Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Geschlossene Mauern als Einfriedung sind unzulässig.
Bezugshöhe ist die jeweilige geplante Geländehöhe (bei Einfriedungen auf Stützmauern gilt das max. zulässige Maß von 2,00 m ab geplantem Gelände).
Es ist ein Bodenabstand des Zauns von mindestens 15 cm einzuhalten, um eine Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Zaunsockel sind nicht zulässig.
9. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)
Blendfreie, nicht blinkende Werbeanlagen bzw. Werbeanlagen ohne Wechsellicht sind zugelassen. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig.
10. Ausgleichsflächen (§ 1a Abs. 3 BauGB)
Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung:
Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1 BauGB allen Bauflächen (private Parzellen mit privater Erschließung) verbindlich zugeordnet.
Die Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen entfallen vollständig auf private Bau- und Erschließungsflächen (keine öffentlichen Erschließungsflächen mit Zuordnung von Ausgleichs-/Ersatzflächen).
Die festgesetzten Ausgleichsflächen und die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffsbebauungsplans dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung der privaten Grundstücksflächen.
Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden wie folgt festgesetzt (11.578 m²):
Auf den in der Planzeichnung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gekennzeichneten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind Pflanzungen von mesophilen Gebüsch/Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten aus Pflanzmaterial des Vorkommensgebiets 3 durchzuführen. Bei der Zusammensetzung der Arten ist ein Anteil baumförmiger Gehölze von mindestens 40 % zu berücksichtigen; die baumförmigen Gehölze sind über die gesamte Kompensationsfläche gleichmäßig zu verteilen.

Gehölzauswahlliste:

Zulässig sind im gesamten Geltungsbereich ausschließlich folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten:

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Mindestpflanzqualitäten, Pflanzabstände, Pflege

Als Mindestpflanzqualitäten für die festgesetzten Heckenpflanzungen werden festgesetzt:

- Sträucher: Str., 4 Tr. 2 x v. 100-150 (Containerware oder gut bewurzelt)
- baumförmige Gehölze: Hei 2 x v. 100-150 oder Hochstamm H 10-12 (Containerware oder gut bewurzelt)
- Mindestanteil an baumförmigen Gehölzen: 40 %
- Reihenabstand 1,0 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m
- Arten der Gehölze in Gruppen von 3-5 Stück

Der Aufwuchs der Gehölze ist durch eine fachgerechte Bodenbearbeitung, Wässern und Mulchen zu unterstützen

Gehölze sind in ihrem natürlichen Habitus entsprechend zu pflegen; ein Formschnitt ist nicht zulässig.

Die Pflanzung ist durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Wildverbiß zu schützen. Ausgefallene Gehölze (größer 5 % in der geschlossenen Pflanzung) sind zu ersetzen.

Die Einfriedungen sind so anzuordnen, dass die Ausgleichs-/Ersatzflächen außerhalb des eingefriedeten Gewerbegrundstücks liegen. Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind naturnah zu gestalten, und beständig bis zu dem angestrebten Entwicklungsziel zu entwickeln.

Zeitpunkt der Durchführung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen:

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind spätestens in der auf den Beginn der Gebäudenutzung nachfolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Sie sind im Bauantrag darzustellen.

Meldung an das Ökoflächenkataster:

Die Ausgleichs-/Ersatzflächen sind durch Dienstbarkeiten und gegebenenfalls Reallast dinglich zusichern.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens sind die Flächen an das Bay. Ökoflächenkataster zu melden.

Zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs siehe Begründung Kap. II. 4.3.

11. Grünordnerische Festsetzungen, Festsetzung von Maßnahmen und Vorkehrungen zum speziellen Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Alle Grünflächen des Geltungsbereichs sind mit entsprechendem Bodenaufbau, ohne Folien u. ä., als Wiese, Rasen, Stauden oder Gehölzpflanzung zu gestalten. Schottergärten, auch mit untergeordneter Bepflanzung, sind im Bereich der privaten Grünflächen nicht zulässig.

Alle Grünflächen auf den Böschungen außerhalb der Feuerwehrumfahrt bzw. im Nordwesten außerhalb des Gebäudes (siehe entsprechende planliche Festsetzung) sind mit dem Ziel einer Gehölzentwicklung der Sukzession zu überlassen (unter Berücksichtigung einer Initialpflanzung auf 20 % der Fläche aus heimischen und standortgerechten Gehölzen der Gehölzauswahlliste unter Verwendung autochthonen Pflanzmaterials des Vorkommensgebiets 3), zu bepflanzen (Verwendung ausschließlich heimischer, standortgerechter Arten mit autochthonem Pflanzmaterial des Vorkommensgebiets 3) oder mit einer Anspritzbegrünung mit Beimischung von Gehölzsamen heimischer und standortgerechter Arten zu begrünen. Ziel ist die Gehölzentwicklung, so dass der Baukörper, neben den Heckenpflanzungen der Ausgleichs-/Ersatzflächen, zusätzlich in erheblichem Umfang eingegrünt wird. Eine regelmäßige Pflege ist nicht vorzusehen, damit die Gehölzentwicklung stattfinden kann. Für die Gehölzpflanzungen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Alle Pflanzungen sind zu dem Entwicklungsziel beständig zu entwickeln.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung nachfolgenden Pflanzperiode umzusetzen. Sie sind im Bauantrag darzustellen.

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 (gemäß den einschlägigen Merkblättern).

Die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölzarten wird bei allen Pflanzungen, unabhängig von den obigen Festsetzungen, empfohlen (siehe Begründung II. 4.1).

Im Hinblick auf die Minimierung der Auswirkungen auf die Insektenfauna sind bei den Beleuchtungsanlagen im Freien Maßnahmen zu berücksichtigen, die in Kap. 13.1 festgesetzt sind.

Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zum speziellen Artenschutz:

Die in der saP vom 16.10.2023 in Kap. 3 beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung (Vermeidungsmaßnahmen 1-4) und die CEF-Maßnahmen (CEF1) werden hiermit verbindlich festgesetzt. Der Nachweis, auf welcher Fläche und mit welchen Maßnahmen die CEF-Maßnahme CEF-1 durchgeführt wird, erfolgt im weiteren Verfahren.

12. Bodenschutz

Hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Vorgaben sind folgende Punkte zu beachten (siehe auch Hinweise Nr. 2):

- 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 Grünflächen ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die bodenschutzrechtlichen Anforderungen einhält.
- Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sind diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.
- Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind hinsichtlich des sachgemäßen Umgangs mit Bodenmaterial die einschlägigen Normen 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. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

13.1 Lichtimmissionen

Bei zu erwartenden Lichtimmissionen ist ein Lichtkonzept entsprechend der Richtlinie „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ (LAI 13.09.2012) bzw. der zum Zeitpunkt der Errichtung, Beurteilung und Genehmigung der Gebäude gültigen aktualisierten Version vorzulegen und durch ein anerkanntes Fachbüro zu begutachten. Falls erforderlich, sind bauliche Blendschutzmaßnahmen vorzunehmen.

Die Einhaltung der Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) ist mit dem Antrag auf Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung nachzuweisen.

Untersuchungsergebnisse wie auch gegebenenfalls erfolgreiche Sanierungsabschlüsse beim Genehmigungsfreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren sind vom Investor nachzuweisen.

- Außenbeleuchtungen sind nur im Bereich der Stellplatzflächen, Gehwege sowie der Gebäudeumfahrungen zulässig.
- Außenbeleuchtungen sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Die Beleuchtung bei Parkplätzen und Wegen ist 2 Stunden nach Betriebsschluss bzw. an betriebsfreien Zeiten des zugehörigen Firmengebäudes abzuschalten, sofern die Sicherheitsbestimmungen dies erlauben.
- Für die Beleuchtung sind warmweiße LED-Lampen mit einer Lichttemperatur von 1800-3000 Kelvin und einer Wellenlänge kleiner 900 nm zu verwenden.
- Die Leuchtdichte ist auf max. 100 cd/m² zu begrenzen.

- Leuchtkörper sind so abzuschirmen, dass das Licht nur dorthin gelangt, wo auch etwas beleuchtet werden muss. Dabei ist eine gedämpfte Beleuchtung einzusetzen.
- Es dürfen nur gegen Insekten und Spinnen abgedichtete Lampen zum Einsatz kommen (siehe hierzu auch Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des StMUV vom September 2020, download unter www.bestellen.bayern.de).
- PV-Anlagen sind in ihrer Art und den geometrischen Verhältnissen so zu planen und auszuführen, dass für die angrenzende Bebauung keine Blendwirkungen durch Sonnenlichtreflexionen auftreten können. Blendwirkungen gegenüber auch weiter entfernten Verkehrsanlagen sind ebenso auszuschließen.

13.2 Altlasten und Boden

Altlasten oder Verdachtsflächen auf schädliche Bodenveränderungen sind in dem Planungsbereich und bei den vorgesehenen Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsbereiches nicht bekannt (ursprüngliche Altlastenverdachtsfläche auf Flur-Nr. 527 der Gemarkung Parkstein wurde mittlerweile gelöscht).

Daraus kann kein Rückschluss auf Altlastenfreiheit der Grundstücke gezogen werden. Auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodenSchG wird hingewiesen. Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens Anhaltspunkte für schädliches Bodenmaterial (Geruch, Verfärbungen), bekannt werden, sind die Bauarbeiten einzustellen. Die Anhaltspunkte sind dem Landratsamt unverzüglich mitzuteilen.

13.3 Immissionsschutz – Schallschutz

(Übernahme aus der Schalltechnischen Untersuchung vom 01.11.2023 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Gewerbegebietsflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ von tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Fläche	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE 1	60	45
GE 2	60	60

Tabelle 1: Emissionskontingente (L_{EK})

- Zusatzkontingente

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende $L_{EK,ZUS,k}$:

Abgrenzung Sektoren					Zusatzkontingent	
Bezugspunkte (Koordinatensystem: UTM32 (EPSG:25832))					L _{EK,ZUS,k, Tag} dB(A)	L _{EK,ZUS,k, Nacht} dB(A)
Bezugspunkt	721562,537	5513942,485				
	Anfang		Ende			
	RW	HW	RW	HW		
A	721705,58	5514038,40	721458,69	5513894,51	0	0
B	721458,69	5513894,51	721705,58	5514038,40	0	1

Tabelle 2: Zusatzkontingente

RW: Rechtswert HW: Hochwert Zählrichtung im Uhrzeigersinn

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte innerhalb der in der Tabelle genannten Richtungssektoren LEK_i durch LEK_i + LEK_{zus,k} zu ersetzen ist. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Anwendung der Gleichung (7) aus DIN 45691:2006-12 (Summation) ist damit explizit nicht ausgeschlossen.

1. Hinweise zum Schallschutz

Das Plangebiet ist nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern durch Lärmimmissionskontingente gegliedert. Im Gebiet gibt es ein Teilgebiet mit Emissionskontingenten die bei typisierender Betrachtung ausreichend hoch sind, um die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen und nicht nach § 1 Abs. 5 BauNVO wirksam ausgeschlossenen Nutzungsarten zu verwirklichen. Dabei beruft sich die Marktgemeinde Parkstein auf das Urteil des 4. Senats des BVerwG 4 CN 8.19 vom 29 Juni 2021.

Bei der Neuerrichtung sowie Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung bzgl. der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente LEK ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen. Im Einzelfall kann in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde in Verbindung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde auf die Erstellung bzw. die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises verzichtet werden.

Für die nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist mit dem Bauantrag nachzuweisen, dass deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Antrag auf Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung für derartige Nutzungen eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, welche die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachweist.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Normen und Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Verwaltungsgemeinschaft Neustadt an der Waldnaab, Naabstraße 5, 92660

Neustadt an der Waldnaab während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Die Öffnungszeiten sind z. B. unter <https://www.vgem-neustadt.de/> ersichtlich. Die Regelwerke sind auch beim Deutschen Patentamt archivmäßig hinterlegt. Bei Bauvorhaben sollten generell bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung 2597_0 des Büros alfred bartl akustik | bauphysik, vom 01.11.2023 zu entnehmen

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.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünflächen 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, darf 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. Festlegung des Geländeneiveaus des Bauvorhabens zur Schaffung von Erdmassenausgleich und zugleich Minimierung von Erdmengenbewegungen.

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, soweit diese anfallen.

Hierzu werden orientierende geochemische Untersuchungen im Rahmen der Baugrunderkundung angeraten.

3. Hinweise zu umliegenden Nutzungen

Jegliche Einwirkungen aus der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung, und gegebenenfalls weiteren bestehenden Nutzungen im Gebiet sind uneingeschränkt und entschädigungslos hinzunehmen.

4. Brandschutz

Die Versorgung des Planbereiches mit Löschwasser kann über die Trinkwasserhautleitung sichergestellt werden. Die erforderlichen Hydranten sind in Abstimmung mit dem zuständigen Kreisbrandrat und der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Eine Löschwasserversorgung für Einzelobjekte, die den Grundschatz an Löschwasserbedarf überschreiten bzw. eine erhöhte Brandlast aufweisen, ist durch geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück durch den Betreiber/Verursacher sicherzustellen und im Baugenehmigungsverfahren darzustellen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsplanung ist rechtzeitig mit allen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Oberflächenentwässerung ist rechtzeitig zu stellen.

6. Regenerative Energien

Die Nutzung Regenerativer Energien wird, eingebettet in ein derzeit erstelltes Gesamtenergiekonzept für den gesamten Gewerbebetrieb, empfohlen.

7. Gesetzliche Grundlagen

Die in den Planunterlagen erwähnten gesetzlichen Grundlagen sind:

- BauGB (Baugesetzbuch), Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023
- BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023
- BayBO (Bayerische Bauordnung), Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023

II. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

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

Der Markt Parkstein möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet GE Nord III mit Änderung des Bebauungsplans GE Nord, der aktuellen Nachfrage nach kurzfristig realisierbarer gewerblicher Bebauung der Firma Witron nachkommen. In diesem ca. 5,8 ha großen Planungsbereich beabsichtigt der im Gebiet ansässige, international und expansiv ausgerichtete Gewerbebetrieb Firma Witron die Errichtung eines weiteren großen Hallenkomplexes für die Produktion und die Lagerung. Das Gebäude soll aufgrund des außerordentlich hohen Auftragsbestandes der Firma Witron bereits kurzfristig errichtet werden, sobald hierfür Baurecht besteht (möglichst bereits in der ersten Jahreshälfte 2024). Mit der Halle im Bereich GE Nord II (derzeit im Genehmigungsverfahren, Bauvorbereitung) wird diese Halle die Produktionskapazitäten in erheblichem Umfang erhöhen. Es besteht ein unmittelbarer, sehr kurzfristiger Bedarf.

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 kurzfristig vorgesehener baulicher Entwicklungsmöglichkeiten und von Lagerflächen des ansässigen, weltweit operierenden Gewerbebetriebs
- entsprechend den geplanten Nutzungen ist eine unmittelbare funktionale und erschließungstechnische Anbindung an die bestehenden bzw. geplanten Betriebsanlagen erforderlich
- es sollen möglichst weitgehende gestalterische Freiheiten bezüglich der, innerhalb der überbaubaren und sonstigen Flächen der privaten Parzellen geplanten baulichen Nutzungen gewährt werden

Mit der weiteren Bereitstellung von Gewerbeflächen wird zur Stabilisierung und Verbesserung der Wirtschaftskraft und des Arbeitsplatzangebots beigetragen. Die vorliegend geplante Ausweisung dient ausschließlich dem örtlich ansässigen Unternehmen.

Ausführungen 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 sehr zeitnahen Erweiterung des bereits ansässigen großen, weltweit operierenden Unternehmens im Bereich Lagerlogistik 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 Gemeindegebiet des Marktes Parkstein.

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

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellte Halle soll kurzfristig errichtet werden (in den nächsten 1-2 Jahren). Wie bereits erwähnt, wird derzeit die Errichtung der Produktions- und Lagerhalle im GE Nord II vorbereitet. Vorbereitend für die Errichtung der der vorliegenden Planung zugrunde liegenden Halle wird ein baurechtlicher Antrag zur Geländeangleichung gestellt. Sobald der vorliegende Bebauungsplan in Kraft tritt ist bzw. der zu stellende Bauantrag genehmigt ist sowie die erforderlichen Bauvorbereitungen abgeschlossen sind, soll auch dieses Gebäude sehr zeitnah errichtet werden. Die sehr zeitnahe Errichtung ist zwingend erforderlich, damit der außerordentlich hohe Auftragsbestand in absehbarer Zeit abgearbeitet werden kann. Mit dieser Bebauung soll dann, abgesehen von der Errichtung eines Parkdecks und einer kleineren Produktions- und Lagerhalle im Bereich der Flur-Nr. 483/7 und 525 (TF) der Gemarkung Parkstein, die massiven baulichen Erweiterungen zu einem zumindest vorläufigen Abschluss kommen.

Demgegenüber werden im parallel aufgestellten Flächennutzungsplan rechtswirksam ausgewiesene Gewerbeflächen, die sich relativ weit in die Landschaft nach Norden hin entwickelt hätten, zurückgenommen, und als Flächen für die Landwirtschaft gewidmet. Die bereits errichteten, beantragten Vorhaben sowie die vorliegend geplante Erweiterung sind mit den in der 13. Änderung des Flächennutzungsplans enthaltenen Änderungen jedoch zwingend erforderlich, um auch nur annähernd den Anforderungen gerecht zu werden.

Anbindegebot:

Aufgrund der unmittelbaren Anordnung an die bestehende Bebauung wird den Grundsätzen und Zielen des LEP 2023 in Pkt. 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung-Anbindegebot“ in vollem Umfang Rechnung getragen. Eine Zersiedelung der Landschaft wird vermieden (Grundsatz). Die neue Siedlungsfläche wird in Anbindung an eine geeignete bestehende Siedlungseinheit ausgewiesen (Ziel). Bei Realisierung der bisher in der 8. Änderung rechtswirksam ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen wären diese Grundsätze und Ziele nur sehr bedingt umsetzbar gewesen.

1.2 Geltungsbereich – Lage und Dimension des Planungsgebiets

Der Bereich des vorliegenden Bebauungsplans Gewerbegebiet GE Nord III (mit Änderung GE Nord) liegt nordöstlich Parkstein, im Norden des Betriebsgeländes der Firma Witron, im unmittelbaren Anschluss an das Gewerbegebiet GE Nord.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Grundstücke Flur-Nr. 525 (TF), 525/5 (TF), 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534 und 535 der Gemarkung Parkstein.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 58.456 m², einschließlich bereits rechtskräftiger Teilbereiche des GE Nord. Die Eingriffsfläche (Gebäude mit befestigten Freiflächen und Böschungen) beträgt 44.936 m².

Die festgesetzten Ausgleichs-/Ersatzflächen innerhalb des Geltungsbereichs umfassen eine Fläche von 11.578 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 des Marktes Parkstein ist der Geltungsbereich derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Um dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplan zu entwickeln, gerecht zu werden, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert (Ausweisung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, 13. Änderung). In der 13. Änderung wird die vorliegend geplante Ausweisung als Änderungsbereich a) geführt. Neben einem weiterhin kleineren Ausweisungsbereich für gewerblich nutzbare Flächen (Änderungsbereich b)) werden in der 13. Änderung Flächen für den Regenrückhalt (Änderungsbereich c)) ausgewiesen, sowie rechtswirksam ausgewiesene Gewerbegebietsflächen in Flächen für die Landwirtschaft umgewidmet (Änderungsbereich d)).

2. Planungsvorgaben – Rahmenbedingungen der Planung

2.1 Übergeordnete Planungen und Vorgaben

Landesentwicklungsplan 2023 (LEP) und Regionalplan

Konkrete, das Planungsgebiet betreffende Aussagen enthält das LEP 2023 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. Der Ausweisungsbereich liegt jedoch innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets. Die Ausweisung dient dem regionalplanerischen Ziel BIV 1, nach dem die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern sind.

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).

Wenngleich durch die bereits baulich bzw. planerisch erfolgten sowie die nunmehr geplante Ausweisung in erheblichem Umfang Flächen beansprucht werden, wird dem Aspekt des Flächensparens dennoch durch eine kompakte Baustruktur, bei der die einzelnen Betriebsteile eng ineinander greifen, dennoch weitmöglichst Rechnung getragen.

Es ist naheliegend, dass der anstehende Bedarf durch eine Innenentwicklung nicht einmal im Ansatz gedeckt werden kann. Entsprechend geeignete Flächen stehen nicht einmal in geringem Flächenumfang zur Verfügung. Dementsprechend ist die Außenentwicklung zwingend notwendig. Eine Ausnahme im Sinne des Ziels des LEP 3.2 ist im vorliegenden begründeten Ausnahmefall möglich.

Schutzgebiete

Wie bereits erwähnt, liegt der Geltungsbereich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab“.

Um die rechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Inanspruchnahme des Schutzzonenbereichs zu schaffen, beantragt der Markt Parkstein eine Herausnahme dieser Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet.

Alternativ (bevorzugt) wird eine Befreiung von den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung beantragt, um die geplante gewerbliche Bebauung realisieren zu können. Die Erteilung einer Befreiung ist aus der Sicht des Marktes Parkstein im vorliegenden Fall aus folgenden Gründen vertretbar:

- der Vorhabensbereich selbst ist praktisch vollständig als Acker intensiv genutzt; zwar gehen mit der geplanten Bebauung Beeinträchtigungen der Schutzzwecke einher. Im Zusammenhang mit der Rücknahme von im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen, die zwar nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebiets liegen, aber sich weit in die freie Landschaft hinein bewegen würden, ist die Inanspruchnahme des geplanten Bereichs hinnehmbar. Es kann eine kompakte Bebauung geschaffen werden, die sich unmittelbar an die bestehenden Baukörper angliedert, ohne sich weit in die freie Landschaft zu entwickeln
- die in angrenzenden Bereichen vorhandenen, z.T. unmittelbar anschließenden Hecken werden nicht überprägt; vielmehr wird durch teils relativ großzügige Ausweisung von Ausgleichs-/Ersatzflächen in erheblichem Maße dazu beigetragen, dass nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden Gehölzbestände des Landschaftsschutzgebiets sowohl im Hinblick auf die Lebensraumqualitäten als auch die landschaftsästhetischen Qualitäten innerhalb relativ enger Grenzen gehalten werden können
- die geplante Ausweisung dient dem vor Ort ansässigen, regional und überregional bedeutsamen Gewerbebetrieb, die in absehbarer Zukunft geplanten, zwingend erforderlichen baulichen Nutzungen realisieren zu können; aufgrund seiner sehr hohen Bedeutung besteht öffentliches Interesse (siehe untenstehende Ausführungen), und es würde für die Firma Witron im Sinne des § 67 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG eine unzumutbare Härte darstellen, die baulichen Anlagen nicht in dem geplanten Bereich errichten zu können, obwohl dies im Hinblick auf die betrieblichen Abläufe an dem gewählten Standorte zwingend notwendig ist; darüber hinaus ist die Abweichung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar; es besteht gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet bereits eine sehr gute Einbindung durch bestehende Gehölzstrukturen, die durch die als Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen angesetzten umfangreichen Heckenpflanzungen weiter verbessert wird; auch die Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere werden dadurch erheblich verbessert, so dass die Beeinträchtigungen der Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebiets innerhalb enger Grenzen gehalten werden können
- die zur baulichen Überprägung geplante Fläche beträgt ca. 4,4 ha (Eingriffsfläche); im Verhältnis zur Größe des Landschaftsschutzgebiets von 36.048 ha werden nur sehr geringe Flächenanteile überprägt; die in der Verordnung festgelegten Schutzzwecke werden insgesamt nicht erheblich beeinträchtigt; die Auswirkungen werden durch die oben genannten Maßnahmen noch zusätzlich erheblich minimiert

Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte ist es aus der Sicht des Marktes Parkstein vertretbar, die Zulässigkeit der baulichen Maßnahmen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets über eine Befreiung von den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung nach § 67 BNatSchG zu ermöglichen.

Die Erteilung einer Befreiung nach § 8 der Schutzgebietsverordnung bzw. § 67 BNatSchG (hilfsweise Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet) im Rahmen der konkreten Errichtung des Bauvorhabens ist zwingend notwendig, um die weitere Entwicklung des expandierenden Gewerbebetriebes zu ermöglichen. Betrieblich sinnvolle und wirtschaftliche Alternativstandorte außerhalb des rechtskräftigen Landschaftsschutzgebiets gibt es für das konkrete Vorhaben nicht (siehe Kap. 5.6).

Sonstige Schutzgebiete oder Schutzobjekte gibt es innerhalb des Geltungsbereichs nicht.

Die Hecken im Norden und Westen, außerhalb des Geltungsbereichs, sind als bestimmte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG anzusehen.

Europäische Schutzgebiete (FFH-, SPA-Gebiete) sind vom Vorhaben nicht betroffen (Basaltkegel Parkstein ist FFH-Gebiet, 6238-301).

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Im Geltungsbereich sind bei der Biotopkartierung Bayern keine Strukturen als Biotope erfasst worden. An der Westseite wurden die hohlwegbegleitenden Gehölzbestände mit der Nr. 6238-122.047 in der Biotopkartierung erfasst, ebenfalls kurze Abschnitte der Hecke an der Nordseite, die ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs liegen (6238-122.050, .051).

Nordwestlich wurde noch eine Wiese als Naßwiese mit der Nr. 6238-1070.001 erfasst, ebenfalls deutlich außerhalb des Geltungsbereichs.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. Bestimmte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG gibt es innerhalb des Geltungsbereichs nicht. Auf die Bestimmten Landschaftsbestandteile außerhalb des Geltungsbereichs wurde bereits hingewiesen.

Die Flächen des Geltungsbereichs sind intensiv landwirtschaftlich genutzt, als Wege bereits anthropogen verändert oder wurden bereits in die angrenzende Bebauung des GE Nord einbezogen.

2.2 Örtliche Planung

Lage im Gemeindegebiet

Die für die Ausweisung des GE Nord III vorgesehenen Flächen liegen im Bereich bisher intensiv als Acker und kleinflächig Grünland genutzter Grundstücke, Flur-Nrn. 525 (TF), 525/5 (TF), 528-535 der Gemarkung Parkstein, nordöstlich des Ortsbereichs Parkstein, im unmittelbaren nordwestlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet GE Nord.

Landschaftsstruktur / Landschaftsbild / Topographie

Der Bereich der geplanten Gebietsausweisung ist zum einen durch die landwirtschaftliche Nutzung und naturnahe Landschaftselemente geprägt (insbesondere im nördlichen und westlichen Anschluß). Der Landschaftsausschnitt im westlichen Anschluss weist sogar eine relativ naturnahe Prägung aus, mit landwirtschaftlichen Flächen, aber auch eingestreuten naturbetonten Landschaftsstrukturen. Demgegenüber besteht mit der vorhandenen, ausgedehnten gewerblichen Bebauung bereits eine starke anthropogene Prägung, die, wo keine unmittelbaren abschirmenden Strukturen vorhanden sind, relativ weit in die Landschaft hineinwirken.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um einen relativ stark nach Norden bis Nordosten geneigten Bereich. Die Geländehöhen liegen zwischen 490 m NN im Südwesten und 462 m NN im Nordosten, im Bereich der geplanten Ausgleichs-/Ersatzflächen. Die mittlere Geländeneigung beträgt demnach ca. 6,6 %. An der Westseite grenzt ein Hohlweg an, der z.T. mehrere Meter in das umgebende Gelände eingeschnitten ist.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets erfolgt derzeit über die umliegenden Flurwege, von Süden über den Flurweg Flur-Nr. 525/5 der Gemarkung Parkstein, der umgelegt werden soll. Weitere Flurwege verlaufen an der Nordwestseite und an der Nordseite (mit Anschluss nach Norden).

Eine Anbindung an das Werksgelände gibt es in einem Bereich bisher nicht.

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 vorgesehenen Grundstücke der Gemarkung Parkstein wurden bzw. werden durch den Gewerbebetrieb erworben. Öffentlich gewidmete oder zu widmende Flächen gibt es innerhalb des Geltungsbereichs nicht.

3. Wesentliche Belange der Planung, städtebauliche Entwicklungskonzeption

3.1 Bauliche Nutzung (§ 9 BauGB)

Mit der vorliegenden Aufstellung des GE Nord III mit Änderung des GE Nord sollen, wie bereits ausführlich erläutert, die dringend notwendigen Erweiterungen der Produktions- und Lagerkapazitäten bauleitplanerisch vorbereitet werden. 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 grundsätzlich nicht zugelassen.

Die geplante bauliche Nutzung stellt sich wie folgt dar:

Aufgrund der beschriebenen, relativ starken Geländeneigung ist zunächst eine umfangreiche Profilierung des Geländes mit Abträgen und überwiegenden Aufträgen

durchzuführen (siehe Geländeprofilsschnitte auf der Planzeichnung des Bebauungsplans).

Um die Gebäude möglichst gut in die vorhandene Geländesituation einzupassen, ist ein höherliegender Gebäudekomplex im oberen Hangbereich, also im südlichen Grundstücksteil (GE1), sowie ein tieferliegendes Gebäude im Norden (GE2) vorgesehen. Der Höhenunterschied der beiden Gebäudeteile liegt bei ca. 5,50 m. Die Höhenlage der Gebäude ist so konzipiert, dass diese mit der Höhenlage des bestehenden Werks II Nord (im GE Nord) korrespondiert, so dass eine funktionale Verbindung über Förderbrücken möglich ist (siehe Längs- und Querschnitt zu den Gebäuden auf der Planzeichnung des Bebauungsplans).

Um das Gebäude ist eine Feuerwehrezufahrt geplant, sowie verschiedene befestigte Zufahrten und Andienungsbereiche.

Nach außerhalb sind vergleichsweise flache Böschungen geplant, insbesondere im Norden und Nordosten, um das Niveau des Gebäudes an das umgebende Gelände anzupassen (Neigung ca. 1:4).

Auf den breiteren Böschungen außerhalb der Feuerwehrumfahrung im Nordosten ist eine Gehölzentwicklung geplant, um die Gebäude wirkungsvoll in die umgebende Landschaft, insbesondere nach Nordosten, wo weitreichende Sichtbeziehungen bestehen, einzubinden. Die Gehölzentwicklung soll durch Sukzession mit Initialpflanzung, durch vollständige Pflanzung oder durch Anspritzbegrünung mit Gehölzsamen eingeleitet werden. Zur Gehölzentwicklung werden die Flächen der Sukzession überlassen. Pflanzflächen sind durch entsprechende Pflege zu begleiten. Außerhalb der Böschungen sind vor allem im Süden und im Norden der Grundstücksflächen des Geltungsbereichs umfangreiche Heckenpflanzungen in einem Umfang von ca. 1,15 ha geplant, die als Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen für die vorhabensbedingten Eingriffe angesetzt werden.

Mit den Festsetzungen der Gebäudehöhen soll gegenüber der aktuellen, konkreten Gebäudeplanung noch ein gewisser Planungsspielraum eingeräumt werden.

Mit Realisierung der Bebauung ist es erforderlich, den Flurweg 525/5 der Gemarkung Parkstein zu verlegen. Die geplante Verlegung des Weges im Süden des Geltungsbereichs mit Anschluss an den westlich und nördlich angrenzenden Weg ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt.

3.2 Gestaltung

Die detaillierte Gestaltung der baulichen Anlagen mit ihrer gewerblichen Zweckbestimmung wird zugunsten einer hohen Flexibilität für den Bauwerber offen gelassen bzw. die Festsetzungen bewegen sich in einem relativ weiten Rahmen (z.B. Farbgebung, Dachformen und -neigungen, Materialwahl der Fassaden und Dächer). Zur Regelung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung werden eine max. Grundflächenzahl (GRZ 0,8) und eine max. Geschossflächenzahl (GFZ 2,5) festgesetzt.

Darüber hinaus werden die FFOK, die Wandhöhe und die Dachhöhe begrenzt (siehe textliche Festsetzungen Nr. 5), um die geplante Einbindung der baulichen Anlagen in das umgebende Gelände zu definieren.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen im Detail ist im Bauantrag darzustellen. Bestandteil des Bauantrages ist außerdem die Darstellung der Begrünung und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen.

3.3 Immissionsschutz / Klimaschutz (siehe auch Festsetzungen Nr. 13.3)

Der Geltungsbereich liegt in unmittelbarer Benachbarung zu den ausgewiesenen Gewerbegebieten (Gewerbegebiet Nord II in Vorbereitung der Bebauung). Zu den bisherigen Bebauungsplänen wurden jeweils Schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, zuletzt zum Gewerbegebiet Nord II, mit Datum vom 04.07.2021. Es wurden Emissionskontingente ermittelt, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 2597_0 des Ingenieurbüros alfred bartl akustik | bauphysik, vom 01.11.2023 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können.

Innerhalb des Gebietes ist die Errichtung eines Produktionsgebäudes mit einer Grundfläche von 27.000 m² und eines Lagergebäudes mit einer Grundfläche von 54.000 m² im Anschluss an das bestehende Produktionsgebäude der Fa. Witron vorgesehen.

Das geplante Gebäude dient zur Entflechtung und Optimierung der Produktionsabläufe. Mit einer relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den Zufahrtswegen ist daher nicht zu rechnen, da davon auszugehen ist, dass durch das Vorhaben deutlich weniger als 200 Fahrbewegungen ausgelöst werden.

Um, an dem Plangebiet benachbarten Immissionsorten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, wurde für die Teilflächen im Gewerbegebiet eine sog. „Kontingentierung“ der Lärmemissionen entsprechend des Verfahrens der DIN 45691:2006-12 zur Festlegung der maximal zulässigen Lärmimmissionen aus dem Gewerbegebiet durchgeführt. Dadurch wird sichergestellt, dass sich bei Berücksichtigung der Vorbelastung aus dem Anlagenlärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Plangebietes durch die Planung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005-1 ergeben können.

Grundsätzlich ergibt sich folgende Situation:

Die Kontingentierung wurde so angelegt, dass unter Berücksichtigung der relevanten Vorbelastung aus den bestehenden Gewerbegebieten und weiteren relevanten gewerblichen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten nicht relevant erhöht werden:

Die Kontingentierung wurde so angelegt, dass unter Berücksichtigung der relevanten Vorbelastung aus den bestehenden Gewerbegebieten und weiteren relevanten gewerblichen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten nicht relevant erhöht werden:

Fläche	Ausgangspegel in dB(A)	Reduzierung zur Nachtzeit in dB(A)
GE 1	60	15
GE 2	60	0

Tabelle 3: Emissionskontingente (LEK)
Emissionskontingente LEK tagsüber und Reduzierung zur Nachtzeit

Richtungssektoren mit Zusatzkontingenten LEK,ZUS,k:

Abgrenzung Sektoren					Zusatzkontingent	
Bezugspunkte (Koordinatensystem: UTM32 (EPSG:25832))					LEK,ZUS,k , Tag dB(A)	LEK,ZUS,k, Nacht dB(A)
Bezugs- punkt	721562,53 7	5513942,48 5				
	Anfang		Ende			
	RW	HW	RW	HW		
A	721705,58	5514038,40	721458,6 9	5513894,5 1	0	0
B	721458,69	5513894,51	721705,5 8	5514038,4 0	0	1

Tabelle 4: Zusatzkontingente

RW: Rechtswert HW: Hochwert Zählrichtung im Uhrzeigersinn

Gewerbegebietsflächen mit einem Emissionskontingent ab LWA = 60 dB/m² können entsprechend der Anhaltswerte der DIN 18005-1 2002-07 für Gewerbegebiete von LWA = 60 dB(A)/m² in der Regel als uneingeschränkte Flächen gelten (siehe nachstehende Tabelle). Dies trifft für die beiden Teilfläche GE 1 tagsüber und für die Teilfläche und GE 2 tagsüber und nachts zu.

Zur Nachtzeit ist die gewerbliche Nutzung der Teilfläche GE 1 entsprechend den zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten in der Umgebung um 15 dB reduziert. Die Einschränkungen können durch abschirmende Maßnahmen wie geeignete Anordnung der Baukörper, so dass sich eine Abschirmung ergibt, kompensiert werden. Darüber hinaus wird für den im Planteil eingetragenen Richtungssektor B in nördlicher Richtung ein Zusatzkontingent von 1 dB nachts wirksam.

Wohnnutzungen sind im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Im Einzelnen wird auf die planlichen und textlichen Festsetzungen sowie die Schalltechnische Untersuchung vom 01.11.2023 verwiesen.

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

Bei den Lichtimmissionen sind bezüglich der Beleuchtungsanlagen die in Nr. 13.1 enthaltenen Vorgaben zu beachten.

Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. zur Anpassung an den Klimawandel:

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 Wärmeeffizienz
- Nutzung regenerativer Energien, insbesondere auf Dachflächen
 - Regenwassernutzung als Brauchwasser

- möglichst geringe Versiegelung (soweit möglich und sinnvoll)
- Pflanzungen, Fassadenbegrünungen
- energiesparende Straßenbeleuchtung und Beleuchtungsanlagen auf Privatflächen

Die Firma Witron erstellt derzeit ein neues Energiekonzept für den gesamten Betrieb. Daraus sich ergebende und umzusetzende Maßnahmen werden sich auch positiv auf den Klimaschutz auswirken.

3.4 Einbindung in die Umgebung

Das geplante Gewerbegebiet weist insgesamt eine mittlere Ausdehnung auf. Nachdem im Unterhangbereich umfangreiche Aufschüttungen erforderlich sind, die deutlich über das umgebende Gelände hinausragen, werden die geplanten baulichen Anlagen in nordöstliche Richtung ohne weitere Maßnahmen sehr exponiert liegen.



Blick von der Bundesstraße B22 zum Planungsbereich GE Nord III (durch Linien gekennzeichnet)

In andere Richtungen besteht eine vergleichsweise geringe visuelle Empfindlichkeit, da die bestehenden Gebäude und hochstämmige Gehölze im unmittelbaren Nahbereich oder Wälder in geringer Entfernung gegenüber der umgebenden Landschaft abschirmen. Um eine möglichst wirksame Einbindung, insbesondere in die diesbezüglich empfindliche nordöstliche Richtung, zu gewährleisten (mittelfristig nach entsprechender Entwicklung), wird auf den Böschungen außerhalb der Feuerwehrauffahrt eine Gehölzentwicklung durch Sukzession (mit Initialpflanzung), Anspritzverfahren mit Beimischung von Gehölzsamen oder mehr oder weniger vollständige Bepflanzung festge-

setzt. Zusätzlich sind außerhalb der Böschungen um das Gebäude im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzflächen ausgedehnte Heckenpflanzungen vorgesehen, die aufgrund ihrer dortigen Ausdehnung insbesondere in nordöstliche Richtung sehr positiv abschirmend wirken können. Es wird deshalb auch ein relativ hoher Anteil baumförmiger Gehölze festgesetzt (40 %). Damit kann, nach entsprechender Wirksamkeit, eine insgesamt gute Einbindung in die Landschaft erreicht werden.

3.5 Erschließungsanlagen

3.5.1 Verkehrserschließung und Stellplatzflächen

Eine gesonderte verkehrliche Erschließung ist für das vorliegend ausgewiesene Gewerbegebiet nicht erforderlich. Das Gebäude wird über Förderbrücken angedient, darüber hinaus wird der Bereich aber über die geplante Zufahrt an die entlang des GE Nord verlaufende Betriebsstraße angebunden, die nach Osten führt, und an die Straße Theile anbindet, welche wiederum zur Kreisstraße NEW 2 führt (weiter zur B22 und A 93). Die Straße Theile wird, soweit erforderlich, weiter ausgebaut (über die Abzweigung der Betriebsstraße hinaus).

Um das Gebäude ist eine Feuerwehrumfahrt geplant.

Stellflächen sind innerhalb des Geltungsbereichs allenfalls in sehr geringem Umfang geplant. Für den weiteren Bedarf wird in naher Zukunft ein voraussichtlich 4-geschossiges Parkdeck im nordöstlichen Betriebsbereich errichtet.

3.5.2 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

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

Für die Löschwasserversorgung, die über die Hauptwasserleitung erfolgt, stehen Hydranten in unmittelbarer Nähe zum geplanten Gewerbegebiet zur Verfügung bzw. werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen gemäß dem Bedarf in Abstimmung mit den zuständigen Stellen neu errichtet (siehe hierzu Hinweis Nr. 4).

3.5.3 Abwasserentsorgung

Schmutzwasser

Das im Bereich des Gewerbegebiets anfallende Schmutzwasser (Trennsystem, Oberflächenwasser siehe nachfolgende Ausführungen) wird über die gemeindlichen Schmutzwasserkanalisation (Hebewerk im Bereich des Gewerbegebiets Theile) der Abwasseranlage des Marktes Parkstein zugeführt.

Oberflächenwasser

Die Behandlung des Oberflächenwassers wird für größere Betriebsbereiche neu geregelt. Die Behandlung/Entsorgung erfolgt gemäß den Vorschriften zur Einleitung von Regenwetterabflüssen aus Siedlungsgebieten durch Behandlung und Rückhaltung sowie gedrosselte Abgabe des Überlaufwassers. Bei der Neuregelung zur Behandlung des Oberflächenwassers wird auch das im vorliegend geplanten Gewerbegebiet anfallende

Oberflächenwasser berücksichtigt. Es wird eine neue Regenwasserbehandlung (Bodenfilter) und Regenwasserrückhaltung im östlichen Grundstücksbereich der Flur-Nr. 464 der Gemarkung Parkstein errichtet. Der Bereich ist in der parallel aufgestellten 13. Änderung des Flächennutzungsplans als Änderungsbereich c) dargestellt. Die Rückhaltung wird auf einen Drosselabfluss von voraussichtlich 105 l/s ausgelegt. Die Entwässerung wird in Kürze wasserrechtlich beantragt. Die bestehende Regenrückhaltung wird zurückgebaut.

Eine Einleitung von Oberflächenwasser aus den Gewerbegebietsparzellen in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

3.5.4 Strom- und Gasversorgung, Telekommunikation

Die Grundversorgung mit Strom und Gas sowie Telekommunikationseinrichtungen erfolgt auf kurzem Wege durch Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze, durch die jeweiligen Versorgungsträger.

4. Begründung der Festsetzungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1 Begründung der Festsetzungen einschließlich Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen, grünordnerische Festsetzungen und Festsetzungen zum speziellen Artenschutz

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 0,8 und eine GFZ von 2,5 bei max. 2-geschossiger Bauweise wird festgesetzt, um die entsprechend der geplanten Nutzung erforderliche Bebauungsdichte grundsätzlich realisieren zu können. Alle überbauten Flächen wie Stellplätze sind nach § 19 BauNVO bei der Ermittlung der überbauten Grundfläche mitzurechnen. Für das Höhenniveau der Gebäude (FFOK, Wandhöhe, Dachhöhe) werden Höhen in m NN als max. Höhe festgesetzt.

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

Für den Geltungsbereich werden außerdem Baugrenzen festgesetzt.

Weitergehende gestalterische Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen sowie Fassaden u. ä. sollen zugunsten der gestalterischen Flexibilität nicht festgesetzt werden bzw. es wird eine entsprechende Bandbreite bei den Festsetzungen berücksichtigt.

Um die Belastung der gemeindlichen 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. 4 und Erläuterung in Kap. 3.5.3).

Zu den entsprechenden Festsetzungen zum Immissionsschutz (Schallschutz, Pkt. 13.3) siehe Kap. II 3.3. Es werden entsprechend den Ergebnissen der erstellten Schalltechnischen Untersuchungen vom 01.11.2023 Emissionskontingente für die Tag- und Nachtzeit festgesetzt (mit Zusatzkontingenten). Die aus den Emissionskontingenten sich ergebenden Immissionskontingente sind als Immissionsrichtwertanteile bei der konkreten Bebauung einzuhalten (Nachweis im Genehmigungsverfahren).

Für den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich werden Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. In Kap. 4.3 wird die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung einschließlich der Eingriffsermittlung dargestellt.

Die Ausgleichs-/Ersatzflächen umfassen eine Fläche von 11.578 m². Festgesetzt ist die Pflanzung von mesophilen Gebüsch/Hecken aus heimischen und standortgerechten Arten unter Verwendung autochthonen Pflanzmaterials. Die Ausgleichsmaßnahmen tragen in erheblichem Maße zur Verbesserung der Lebensraumqualitäten und zur Einbindung des Bauvorhabens in die Landschaft bei, insbesondere die Pflanzungen an der Nordseite.

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 70.449 WP wird durch die Kompensationsleistungen (87.335 WP) in vollem Umfang kompensiert. Nicht für vorliegendes Eingriffsvorhaben benötigte Kompensationsleistungen können bei zukünftigen Eingriffsvorhaben angerechnet werden (in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet, 16.906 WP).

Alle Grünflächen sind gärtnerisch mit entsprechendem Bodenaufbau als Rasen, Wiese, Stauden- oder Gehölzpflanzung anzulegen. Schottergärten sind nicht zulässig. Auf den Böschungen außerhalb der Feuerwehrumfahrt (planlich entsprechend gekennzeichnet) ist eine Gehölzentwicklung einzuleiten, und bei der Pflege entsprechend zu berücksichtigen (Sukzession mit Initialpflanzung, Anspritzbegrünung mit Beimischung von Gehölzsamen oder vollständige Bepflanzung). Damit wird zusätzlich in erheblichem Maße, neben den Ausgleichspflanzungen, zur Einbindung des Bauvorhabens in die Landschaft und zur Minderung der nachteiligen Fernwirkungen nach Nordosten beigetragen.

Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände notwendigen Vermeidungs- und LEF-Maßnahmen werden ebenfalls verbindlich festgesetzt.

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 einschließlich der im Bebauungsplan GE Nord festgesetzten Grünflächen (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	32.065	2	0,8	51.304 WP
gering (3 WP) Grünland	3.979	3	0,8	9.550 WP
gering (1 WP) Schotterfläche (Weg)	665	1	0,8	532 WP
gering (1 WP) Grünfläche innerhalb Gewerbegebiet (incl. typischer Freiräume) X2	6.975	1	0,8	5.580 WP
gering (3 WP) verkehrsbegleitende Grünflächen, V 51	843	3	0,8	2.023 WP
gering (5 WP) Grünlandbrache, G12,	299	5	0,8	1.196 WP
gering (3 WP) bestehende Entwässerungseinrichtung an Weg, S22	110	3	0,8	264 WP
Kompensationsbedarf gesamt				70.449 WP

Hinweis: von der Pauschalierung bzw. empfohlenen Vereinfachung wird nicht Gebrauch gemacht, es werden die konkreten Punktansätze der jeweils betroffenen Biotop- und Nutzungstypen angesetzt. Die Beseitigung der Bäume innerhalb der Grünlandbrache wurde bereits im Zuge des Bebauungsplans GE Nord bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

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. Zwar grenzen im Süden und z.T. im Norden in der Biotopkartierung erfasste Hecken unmittelbar an; es werden jedoch praktisch an allen diesen Seiten naturnahe Gehölzpflanzungen festgesetzt, die neben den Lebensraumfunktionen auch Pufferflächen gegenüber den bestehenden Gehölzbeständen darstellen. Insofern werden im vorliegenden Fall keine besonderen indirekten Auswirkungen hervorgerufen. Rote Liste-Arten, besondere Schutzobjekte sind nicht betroffen, sonstige Beeinträchtigungen wie Minderung übergeordneter Funktionsbeziehungen werden nicht hervorgerufen. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf für nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale lässt sich deshalb nicht ableiten.

Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild:

Es ist gesondert zu prüfen, inwieweit die Eingriffe in das Landschaftsbild mit den für das Schutzgut Arten und Lebensräume ergriffenen Maßnahmen abgedeckt werden, oder zusätzliche Maßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes erforderlich sind (Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Stand 2021, Kap. 3.3.1). Im Sinne des Leitfadens ist die Situation im vorliegenden Fall wie folgt zu bewerten:

Lediglich im Nordosten, wie obenstehend erläutert, dort jedoch in erheblichem Maße mit entsprechenden Fernwirkungen, werden Auswirkungen auf das Landschaftsbild hervorgerufen. Die Auswirkungen sind aufgrund des exponierten Charakters des Gebäudes, wegen der erforderlichen Geländeanpassungen, erheblich.

Um die diesbezüglichen Auswirkungen zu mindern, wird zum einen auf den Böschungen außerhalb der Feuerwehrumfahrt eine Gehölzentwicklung eingeleitet, zum anderen werden, wie erläutert, umfangreiche Heckenpflanzungen als Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen festgesetzt, die nach entsprechender Entwicklungszeit eine wirksame Eingrünung gewährleisten werden. Bei der Heckenpflanzung wird ein Anteil baumförmiger Gehölze von mindestens 40 % festgesetzt, um die Eingrünungsfunktion noch weiter zu steigern. Die Pflanzgrößen werden entsprechend festgesetzt, um eine möglichst rasche Gehölzentwicklung zu erreichen. Damit wird den Anforderungen im Hinblick auf die Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild in erheblichem Maße Rechnung getragen.

Im Sinne des Kap. 3.3.1 des Leitfadens ist deshalb festzustellen, dass zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes zwar erforderlich sind. Dieser Anforderung wird aber dadurch Rechnung getragen, dass die Kompensationsmaßnahmen vollständig, neben der Verbesserung der Lebensraumqualitäten, auch eine erhebliche Bereicherung des Landschaftsbildes darstellen. Damit wird den Anforderungen des Leitfadens im Hinblick auf das Landschaftsbild durch die Art der Kompensationsmaßnahmen vollumfänglich Rechnung getragen, so dass neben den festgesetzten Maßnahmen keine weiteren Kompensationsmaßnahmen für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erforderlich sind.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

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

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

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

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

Im vorliegenden Fall werden zwar gewisse Maßnahmen zur Eingriffsminderung ergriffen (Festsetzung von Gehölzpflanzungen auf den Böschungen im Süden, Rückhalt Oberflächenwasser). Der Ansatz eines Planungsfaktors (mit Abschlüssen) lässt sich dadurch aber nicht begründen.

Damit beträgt der ermittelte Kompensationsbedarf 70.449 WP.

Schritt 4: Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs des Eingriffsbebauungsplans auf 3 Teilflächen, insgesamt 11.578 m²) nachgewiesen (siehe planliche und textliche Festsetzungen).

Eingriffskompensation:

Die Eingriffskompensation erfolgt innerhalb des Änderungsbereichs durch Pflanzung naturnahe mesophiler Gebüsche/Hecken auf einer Fläche von insgesamt 11.578 m². Die Auswahl der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen wurde gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vom Dezember 2021 abgearbeitet (insbesondere S. 22ff).

Demnach ist maßgebend für die Bestimmung der Aufwertung die Biotopwertliste und die Arbeitshilfe BayKompV (verbale Kurzbeschreibungen). Maßgeblich sind nicht die in der BayKompV angegebenen Lebensraumtypen oder Biotoptypen, mit ihren jeweiligen Beschreibungen (z.B. Kartieranleitung zur Biotopkartierung).

Dementsprechend sind die geplanten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen eindeutig als mesophile Gebüsche/Hecken, B112, 10 WP, einzustufen.

Die Lage unmittelbar am geplanten Gewerbegebiet spielt für die Anrechenbarkeit keine Rolle. Nach dem Leitfaden, S. 22, gleicht eine Ausgleichsmaßnahme die Funktionsbeeinträchtigungen im räumlichen Zusammenhang aus. Es wird im Leitfaden explizit darauf hingewiesen, dass den Gemeinden ein weiter Spielraum für die räumliche Auswahl der Ausgleichsmaßnahmen zusteht.

Im vorliegenden Fall ist die Lage der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Eingriffsbebauungsplans sogar besonders sinnvoll, da zum einen die im Umfeld vorhandenen Gehölzbestände (z.T. in der Biotopkartierung erfasst) funktional vergrößert werden. Außerdem tragen insbesondere die nördlich liegenden geplanten Gebüsche in erheblichem Maße zur Minderung der Landschaftsbildbeeinträchtigungen bei, und bewirken, dass sich für die Eingriffe in das Landschaftsbild kein zusätzlicher Kompensationsbedarf ableiten lässt.

· Kompensationsfläche gesamt: 11.578 m²

Ausgangszustand:

Acker, A11, 6.135 m², 2 WP

Zielzustand:

Mesophile Gebüsche/Hecken, 10 WP,

Aufwertung:

6.135 m² x 8 WP = 49.080 WP

Ausgangszustand:

Grünland intensiv, G11, 4.708 m², 3 WP

Zielzustand:

Mesophile Gebüsche/Hecken, 10 WP,

Aufwertung:

4.708 m² x 7 WP = 32.956 WP

Ausgangszustand:

Grünlandbrache, G12, 292 m², 5 WP

Zielzustand:

Mesophile Gebüsche/Hecken, 10 WP,

Aufwertung:

292 m² x 5 WP = 1.460 WP

Ausgangszustand:

Schotterwege, V32, 379 m², 1 WP

Zielzustand:

Mesophile Gebüsche/Hecken, 10 WP,

Aufwertung:

379 m² x 9 WP = 3.411 WP

Ausgangszustand:

straßenbegleitende Grasfluren, V51, 64 m², 3 WP

Zielzustand:

Mesophile Gebüsche/Hecken, 10 WP,

Aufwertung:

64 m² x 7 WP = 448 WP

Aufwertung gesamt:

87.335 WP

Mit Durchführung der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung ausreichend kompensiert werden (Kompensationsbedarf 70.449 WP, anzusetzende Kompensationsleistung 87.335 WP). Für vorliegendes Eingriffsvorhaben nicht benötigte Kompensationsleistungen können bei zukünftigen Eingriffsvorhaben angesetzt werden.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des 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 Gewerbegebiet GE Nord III mit Änderung GE Nord vom Markt Parkstein aufgestellt und als Satzung beschlossen.

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

- Gesamtgröße Geltungsbereich: 58.456 m²
- Eingriffsfläche: 44.936 m²
- max. 2-geschossige Bebauung, Wandhöhe max. 14,0 m über FFOK,
Dachhöhe zusätzlich max. 4,0 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 Lebensraumfunktionen 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; Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sollen nach Möglichkeit, soweit fachlich sinnvoll, im räumlichen Zusammenhang mit den Bauflächen vorgesehen werden, wenn diese zugleich der Einbindung des Bauvorhabens in die Landschaft dienen
- ist die Versiegelung von Boden möglichst zu begrenzen (soweit projektspezifisch möglich und sinnvoll) sowie sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts zu vermeiden

- sind auch nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) bzw. der spezifischen örtlichen Situation so gering wie möglich zu halten
- sind Auswirkungen auf das Großklima und das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflussbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen

Mit der Ausweisung und Erschließung der Gewerbegebietsflächen gehen 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, Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023)

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

Gemäß dem LEP 2023 sind im Hinblick auf die Umweltbelange insbesondere die Ziele und Grundsätze des Kap. 7.1 (Natur und Landschaft, Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen) zu beachten.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Biotope wurden in der amtlichen Biotopkartierung innerhalb des Geltungsbereichs nicht erfasst.

Gesetzlich geschützte Biotope gibt es im näheren Einflussbereich des Vorhabens ebenfalls nicht. Nordwestlich wurde in der Biotopkartierung eine Naßwiese erfasst, die dem Schutz des § 30 BNatSchG unterliegt, vom Vorhaben jedoch nicht relevant betroffen ist.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das ABSP für den Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab enthält für das Planungsgebiet selbst keine konkreten Bestands-, Bewertungs- und Zielaussagen. Die Gehölzlebensräume westlich des Planungsgebiets werden als lokal bedeutsam eingestuft.

Der Bereich ist Bestandteil des Schwerpunktgebiets des Naturschutzes F „Schweinaab, Dürrschweinaab und Sauerbachtal“ im Landkreis. Schutzgebiete werden im ABSP nicht vorgeschlagen.

Schutzgebiete

Wie bereits in Kap. 2.1 unter „Schutzgebiete“ beschrieben, liegt der Planungsbereich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab“. Zur ausführlichen Begründung, weshalb aus hiesiger Sicht eine Befreiung von den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung erteilt werden kann, und zur Begründung der Befreiungslage wird auf Kap. 2.1 der vorliegenden Begründung verwiesen.

Artenschutzkartierung

In der Artenschutzkartierung sind für den Geltungsbereich keine Artmeldungen enthalten. Deutlich außerhalb wurde 2008 der Kiebitz festgestellt (6238-302), im Bereich Theile Haus-Nr. 2 gibt es eine Meldung für das Braune Langohr (2017, im Bereich einer Scheune). Diese Vorkommen werden bei der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich bisher als Fläche für die Landwirtschaft gewidmet. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans ist zur Einhaltung des Entwicklungsgebots im Parallelverfahren geplant (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB), 13. Änderung.

5.2 Natürliche Grundlagen

Naturraum und Topographie

Das Planungsgebiet gehört nach der Naturräumlichen Gliederung Deutschlands zum Naturraum 070 Oberpfälzer Hügelland, und zwar zur Untereinheit 070-J Hessenreuther Kreiderücken“. Der Geltungsbereich ist stark nach Nordosten geneigt (462 m NN im Nordosten, 488 m NN im Süden). Die mittlere Hangneigung liegt bei ca. 6,2 %.

Geologie und Böden

Nach den Geologischen Karten wird der Vorhabensbereich von den Formationen der Oberkreide eingenommen, die als Sandsteine, Schluffe und Tone ausgeprägt sind.

Nach der Übersichtsbodenkarte Maßstab 1:25000 (Bodeninformationssystem Bayern) sind im Geltungsbereich als Bodentyp überwiegend Pseudogley, nach Süden Pseudogley-Braunerden ausgebildet.

Nach der Bodenschätzungskarte sind Boden-/Ackerzahlen von 23/18, 38/37, 39/32 bis 46/36 kennzeichnend, so dass eine mittlere landwirtschaftliche Nutzungseignung ausgeprägt ist. Die Bodenzahlen entsprechen in etwa den meisten Standorten in der Umgebung.

Im Umweltatlas Boden sind die Bodenfunktionen wie folgt bewertet (nicht bewertete Funktionen werden nach dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ bewertet):

Haupteinheit sL 5V 46/36

- Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe: Aluminium sehr hoch (Stufe 5), Cadmium gering bis mittel (Stufe 2-3), insgesamt mittel bis hoch
- natürliche Ertragsfähigkeit: gemäß der Ackerzahl 36 gering (Stufe 2)
- Standortpotenzial für die natürliche Vegetation
 - alternatives Verfahren auf der Grundlage der Bodenschätzung (Hauptbodenart sL5V 46/36): 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 sL 5V 46/36) die Wertklasse 3 (von 5 Stufen), also mittlere Bedeutung
- Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat)
 $n_s = SR/FK_{WE}$
 $n_s = \text{ca. } 480 \text{ mm/a (Niederschlag-Verdunstung-Oberflächenabfluss)}/200 \text{ mm}$
 $n_s = 2,4$

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. Ausschließlich 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 für die Änderungsbereiche kurzfristig 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. 650 mm.

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

Der Erweiterungsbereich mit seinen derzeitigen landwirtschaftlichen Flächen kann im mittleren Maße zum Klimaausgleich und zu den Klimafunktionen beitragen. Die im Umfeld vorhandenen umfangreichen Gewerbegebiets- und sonstigen Siedlungsflächen bewirken eine Ausprägung der typischen Parameter des Stadtklimas, mit u.a. höheren Temperaturspitzen.

Hydrologie und Wasserhaushalt

Der Bereich des geplanten Gewerbegebiets entwässert natürlicherweise nach Nordosten in Richtung des Talraums der Dürrschweinnaab, z.T. über einen kleinen Bach. An der Süd- und Südwestseite verläuft innerhalb des Hohlweges ein kleiner Entwässerungsgraben, der, von Süden kommend, südlich um das geplante Gewerbegebiet herumführt. Der Entwässerungsgraben führt schließlich zu einem weiteren Graben nördlich des nordöstlichen Geltungsbereichs, welcher nach Norden zum Schwarzenmoosbach abfließt.

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 gibt es im näheren Planungsgebiet nicht.

Das Wasserschutzgebiet der Wasserversorgung Steinwaldgruppe Brunnen VII, VIII und IX (Erschließungsgebiet Oed) beginnt ca. 200 m nördlich des Geltungsbereichs.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen Erfahrungen aus den bisherigen Bauvorhaben vor (insbesondere östlich angrenzende Bebauung Werk Nord II). Es wird davon ausgegangen, dass Grundwasserhorizonte durch das Vorhaben nicht berührt werden. Sichtwasseraustritte sind jedoch nicht auszuschließen.

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation gilt im Gebiet nach dem Fis-natur-online der Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald.

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 bestehen Vorbelastungen im Hinblick auf Lärmimmissionen durch die bestehenden Gewerbegebiete (Betriebslärm). Für die jüngeren Ausweisungen wurden Emissionskontingente ermittelt, die in den Bebauungsplänen festgesetzt wurden. Ziel war die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an den relevanten Immissionsorten der Umgebung.

Um den Belangen des Schallschutzes im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden, wurde zu vorliegendem Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der die entsprechenden Anforderungen für das GE Nord III erarbeitet werden (AB Consultants, Alfred Bartl mit Datum vom 01.11.2023 und die Bestandteil der Unterlagen des Bebauungsplans ist. Die Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt die bisherigen Kontingentierungen zu den Bebauungsplänen. Im vorliegenden Gutachten werden die zusätzlich in die gewerbliche Nutzung zur Einbeziehung geplanten Flächen des Geltungsbereichs GE Nord III betrachtet.

Gerüche spielen derzeit keine wesentliche Rolle. Gerüche aus der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung sind hinzunehmen. Landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung sind in der relevanten Umgebung nicht vorhanden.

Die derzeitigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen im Geltungsbereich werden größtenteils als Acker genutzt. Der geplante westliche Randbereich ist als Dauergrünland intensiv genutzt. Die Flächen dienen der Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen. Die betroffenen Böden weisen insgesamt eine mittlere Bodengüte auf. Die Flächen sind für die im Gebiet wirtschaftenden Betriebe als Betriebsfläche von Bedeutung, so dass ihre Inanspruchnahme in besonderem Maße zu begründen ist (§1a Abs. 2 BauGB), siehe hierzu Ausführungen unter „Auswirkungen“.

Bestehende Wasserschutzgebiete liegen, wie erläutert, nicht im Einflussbereich der Gebietsausweisung. Das Wasserschutzgebiet der Wasserversorgung der Steinwaldgruppe liegt ca. 200 m nördlich des Geltungsbereichs.

Aufgrund der landschaftlichen Ausstattung und der vorhandenen Wege ist die Erholungseignung des Gebiets als durchschnittlich, im westlichen Anschluss als relativ gut einzustufen. Die tatsächliche Frequentierung ist als gering bis mittel einzustufen. Der

zu verlegende Flurweg Nr. 525/5 der Gemarkung Parkstein ist als Alternativroute 2 eines Goldsteig-Zuwegs gekennzeichnet. Außerdem sind örtliche Wanderwege ausgewiesen. Intensive Erholungseinrichtungen gibt es im Gebiet nicht.

Bau- und Bodendenkmäler sind im Projektgebiet und dem unmittelbaren Umfeld nicht bekannt. Im Bereich des Basaltkegels mit dem Bergkirchlein und im Ortsbereich Parkstein bestehen Baudenkmälern, zu denen aber überwiegend keine Sichtbeziehungen vom Geltungsbereich bestehen.

Sonstige Sachgüter sowie besondere Strukturelemente, Ausstattungen und Merkmale des kulturellen Erbes sind im vorliegenden Fall nicht relevant.

Freileitungen gibt es im geplanten Erweiterungsbereich nicht. Im Randbereich verlaufende Ver- und Entsorgungsleitungen werden planerisch berücksichtigt.

Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch Immissionen zu rechnen. Diese werden aufgrund ihrer begrenzten Dauer als unerheblich eingestuft. Um den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden, wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (Firma AB Consultants Alfred Bartl mit Datum vom 01.11.2023). 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 durch die Ausweisung des Gewerbegebiets nicht zu Überschreitungen von Grenz- und Orientierungswerten an den umliegenden relevanten Immissionsorten kommt (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können sichergestellt werden), und dass die bestehenden Nutzungen in der Umgebung durch die Gebietsausweisung schalltechnisch nicht eingeschränkt werden. Auch Verkehrslärmimmissionen werden betrachtet.

Die Emissionskontingente werden im Bebauungsplan festgesetzt. Im Zuge der konkreten Bebauung ist nachzuweisen, dass die sich aus den Emissionskontingenten ermittelten Immissionskontingente (als Immissionsrichtwertanteile) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Gerüche und sonstige Immissionen sind insgesamt ohne relevante Bedeutung.

Im Hinblick auf Lichtimmissionen werden aus artenschutzrechtlichen Gründen Regelungen getroffen, die sich bei konsequenter Umsetzung auch auf den Menschen positiv auswirken (geringere „Lichtverschmutzung“). Staub, Erschütterungen, Wärme, Strahlung u.ä. Immissionen spielen im vorliegenden Fall keine Rolle.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets gehen ca. 5,8 ha intensiv landwirtschaftliche nutzbare Ackerfläche und untergeordnet Intensivgrünland als Produktionsfläche verloren. 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 auszuwei-

sen, da es sich um Erweiterungsflächen des bereits angrenzend ansässigen Gewerbebetrieb 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 Gemeindegebiet nicht einmal ansatzweise zur Verfügung, um die geplanten Nutzungen realisieren zu können. Durch die Verlegung des Flurweges Flur-Nr. 525/5 der Gemarkung Parkstein werden die bestehenden Wegeverbindungen (v.a. für den landwirtschaftlichen Verkehr und Freizeitverkehr) aus südlicher in nördliche Richtung verändert. Um das geplante Gewerbegebiet wird der neue Flurweg im Süden an den westlichen Flurweg angebunden, der zukünftig die Verbindung nach Norden sicherstellt.

Alle Grundstücke im Umfeld bleiben zu jeder Zeit erreichbar. Bis zur Fertigstellung des neuen Erschließungsweges bleibt der bestehende Flurweg benutzbar. Mit der Umliegung ergibt sich nur eine geringe Mehrstrecke, die hinnehmbar ist.

Die Erholungseignung ist derzeit als mittel bis gut einzustufen und wird durch die geplante Neuausweisung in mittlerem Maße weiter beeinträchtigt, indem die anthropogene Prägung des Gebiets weiter verstärkt wird, und landschaftlich geprägter Erholungsraum überbaut 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 gering, so dass die diesbezüglichen Auswirkungen hinnehmbar sind. Die wenigen Wanderwege im Gebiet bleiben unbeeinträchtigt bzw. werden, im Falle des Weges Flur-Nr. 525/5 der Gemarkung Parkstein, verlegt. Damit ist die Wegeverbindung weiterhin in vollem Umfang benutzbar. Entsprechend der mittleren strukturellen Qualitäten (im Westen höher) ist im Gebiet eine geringe bis mittlere Frequentierung kennzeichnend. Insbesondere für den unmittelbar siedlungsgebundenen Erholungsverkehr werden die Wege genutzt.

Im Bayernviewer Denkmal sind keine Hinweise auf Bodendenkmäler im unmittelbaren Ausweisungsbereich sowie der näheren Umgebung enthalten und es liegen auch ansonsten keine weiteren Hinweise auf Bodendenkmäler oder sonstige Denkmalobjekte vor. Sollten aber 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.

Vor den im nordöstlichen Ortsbereich von Parkstein liegenden Baudenkmalern können vereinzelte Sichtbeziehungen zu dem geplanten Gewerbegebiet bestehen, ebenfalls vom Basaltkegel Parkstein aus, wobei von dort bereits eine erhebliche Abschirmung durch die vorgelagerten Gehölzbestände besteht (weitgehende Abschirmung).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass abgesehen vom (nicht vermeidbaren) Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Menschen und der sonstigen Kultur- und Sachgüter relativ gering ist. Die Festsetzungen hinsichtlich des Schallschutzes sind zwingend zu beachten. Mit der Ausweisung wird zur Stärkung des Gewerbestandorts der Firma Witron in erheblichem Maße beigetragen.

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 vorgesehenen Flächen werden überwiegend als Acker (A11) intensiv landwirtschaftlich genutzt. Lediglich ein kleiner Bereich am Westrand des Geltungsbereichs wird als Dauergrünland (G11) intensiv genutzt. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich außerdem noch teilweise der geschotterte Flurweg (V32) Flur-Nr. 525/5 der Gemarkung Parkstein, der verlegt wird. Im Osten liegt im Übergangsbereich noch ein Teil des GE Nord innerhalb des Geltungsbereiches (Industrie- und Gewerbegebiete incl. typischer Freiräume, X2), außerdem noch verkehrsbegleitende Grünflächen (V51), eine Grünlandbrache (die Beseitigung der dort vorhandenen Stieleichen und einer Salweide wurde bereits im Bebauungsplan GE Nord bilanziert, G12) und ein kleiner Rückhaltebereich am Weg (S22 gemäß der Biotopwertliste der BayKompV). Die landwirtschaftlichen Flächen werden intensiv genutzt (vom Acker ist ein Teil im Süden derzeit als Feldfutterbau genutzt).

Im Hinblick auf den speziellen Artenschutz wurden gesonderte Untersuchungen im Hinblick auf die saP-relevanten Arten (und sonstige naturschutzfachlich relevante Arten) durch das Büro für Ökologische Studien Schlumprecht GmbH durchgeführt. Das Gutachten vom 16.10.2023, das sich neben dem vorliegenden Geltungsbereich auch auf die Bestandssituation und mögliche Auswirkungen in weiteren Änderungsbereichen des parallel aufgestellten Flächennutzungsplans bezieht, liegt als Anlage den Bebauungsplan-Unterlagen bei, so dass ein großer Bereich weit über die vorliegende Ausweisung hinaus untersucht wurde.

Bezüglich der Gewerbegebietsausweisung GE Nord III war insbesondere zu untersuchen, inwieweit die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen Lebensraumqualitäten für bodenbrütende Vogelarten aufweisen, und inwieweit indirekte Auswirkungen auf die in den angrenzenden Hecken lebenden Populationen hervorgerufen werden können.

Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Festgestellt wurde ein Brutpaar der Feldlerche (im Südwesten des Grundstücks, relativ im Randbereich zu den angrenzenden Hecken).

Darüber hinaus wurden Vorkommen von Fledermäusen festgestellt (7 Arten, davon entfallen mehr als 95 % der Jagdaktivitäten auf die Zwergfledermaus). Darüber hinaus wurden die Brutvögel erfasst. Besonders bemerkenswerte Arten wurden nicht erfasst. Mit den im Gutachten formulierten und im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen 1-4 und der CEF-Maßnahme CEF1 wird die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote vermieden. Wo und mit welchen Maßnahmen (gemäß den Vorga-

ben des Schreibens des StMUV vom 22.02.2023 „Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche...“) die CEF-Maßnahme durchgeführt wird, wird im weiteren Verfahren noch dargestellt.

An den Geltungsbereich grenzen folgende Nutzungs- und Vegetationsstrukturen an:

- im Norden ein Flurweg mit begleitender Hecke, die im Westen eher strauchdominiert ist, und nach Osten als Baumhecke mit etwas Strauchschicht ausgeprägt ist (Stieleiche, Winterlinde, Kirsche); ein Teilabschnitt wurde in der Biotopkartierung erfasst
- im Westen und Südwesten Hohlweg mit begleitenden Hecken und nach Westen anschließendem Pionierwald; alle Strukturen in diesem Bereich wurden in der Biotopkartierung erfasst
- im Süden und Osten bestehendes Gewerbegebiet Nord (Werk Nord II), mit Flurweg Flur-Nr. 525/5 der Gemarkung Parkstein; im Nordosten angrenzender Acker und Intensivgrünland

Relevante Meldungen in der Artenschutzkartierung über sonstige Artvorkommen der Tierwelt gibt es im Geltungsbereich nicht.

Zusammenfassend betrachtet ist der Geltungsbereich selbst aus naturschutzfachlicher Sicht vergleichsweise geringwertig. Es bestehen jedoch Lebensraumqualitäten für ein Brutpaar Feldlerche (untypischerweise liegt das Gebiet im Randbereich zu den z.T. hochstämmigen Hecken), so dass hierfür eine CEF-Maßnahme notwendig wird. Im Umfeld haben die Gehölzstrukturen im Norden und v.a. Westen, mit weiteren Lebensraumelementen, mindestens mittlere (bis relativ hohe) naturschutzfachliche Qualitäten. Es sind weder kartierte Biotope oder Biotop- und Nutzungstypen mittlerer oder höherer Wertigkeit direkt betroffen.

Auswirkungen

Durch die Gewerbegebietsausweisung werden etwa 4,4 ha naturschutzfachlich eher geringwertige Ackerflächen für Gebäude, befestigte Freiflächen und die Böschungen zur Geländeaussparung überbaut, darüber hinaus auch Grünland, das intensiv genutzt wird (in geringem Umfang auch verkehrsbegleitende Grünflächen, eine Grünlandbrache, Schotterwege und ein kleiner Rückhaltebereich).

Im Detail sind die Strukturen wie folgt durch unmittelbare Überprägung betroffen:

- Änderungsbereich a)

44.936 m² (Gewerbegebiet mit Böschungen, ohne Ausgleichs-/Ersatzflächen innerhalb des Änderungsbereichs, einschließlich der Flächen für die Wegeverlegung im Süden); im Einzelnen (im Hinblick auf die Eingriffsbewertung):

- 32.065 m² Acker, A11, 2 WP
- 3.979 m² Intensivgrünland, G11, 3 WP
- 6.975 m² Grünfläche innerhalb eines festgesetzten Gewerbegebiets, X2 Industrie- und Gewerbegebiete incl. typischer Freiräume, 1 WP
- 665 m² Schotterweg, V32, 1 WP

- 843 m² verkehrsbegleitende Grünflächen, V51, 3 WP
- 299 m² Grünlandbrache (dort stehende Bäume wurden bereits im Zuge des Bebauungsplans GE Nord kompensiert)
- 110 m² kleiner, wegbegleitender Rückhaltebereich, S22, 3 WP

Die Auswirkungen auf die Lebensraumqualitäten von Pflanzen und Tieren sowie die biologische Vielfalt sind vergleichsweise gering. Allerdings ist aufgrund der durchgeführten Begehungen und Untersuchungen davon auszugehen, dass ein Brutpaar der Feldlerche als saP-relevante Art betroffen ist.

Besonders wertvolle Lebensraumstrukturen sind nicht unmittelbar betroffen.

Gewisse Lebensraumqualitäten bestehen im Gebiet noch für Arten, die intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen (z.T. in Kombination mit den angrenzenden Gehölzlebensräumen) als Nahrungslebensraum nutzen (z.B. Greifvögel, Eulen, Arten wie Mehl- und Rauchschnabe, Bachstelze). Die diesbezüglichen Funktionen des Planungsgebiets sind relativ gering, ein Ausweichen in die umliegende Agrarlandschaft ist möglich. Es handelt sich hier also nicht um essentielle Bestandteile des Nahrungslebensraums bzw. des sonstigen Teillebensraums der Populationen.

Die Durchlässigkeit der Landschaft wird durch die Bebauung etwas eingeschränkt, Barriereeffekte dadurch verstärkt, indem der Planungsbereich zukünftig eingezäunt wird. Wanderungen von Tierarten sind aber über die umliegenden Lebensräume einschließlich der innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Ausgleichspflanzungen weiterhin gut möglich.

Neben dem unmittelbaren Flächenverlust können Beeinträchtigungen von Lebensraumstrukturen außerhalb des unmittelbaren Eingriffsbereichs auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Verschattung, Ablagerungen, Barriereeffekte, Veränderungen des Wasser- und Strahlungshaushalts etc. hervorgerufen werden. Verlärmung und optische Reize, allgemein die Beunruhigung des Gebiets, können vor allem in dem unmittelbar an die geplante Bebauung angrenzenden Bereichen eine Rolle spielen.

Diesbezüglich besonders relevante Strukturen sind im Umfeld die Heckenlebensräume im Norden und vor allem im Westen des Gebiets.

Diesbezügliche erhebliche Beeinträchtigungen sind durch indirekte Effekte auf umliegende Lebensraumstrukturen aber nicht in nennenswertem Maße zu erwarten.

Hier ist insbesondere zu berücksichtigen, dass das geplante Gebäude von Süden und Osten her angegliedert wird, so dass im Norden und Westen, im Randbereich der Heckenlebensräume, keine nennenswerten betrieblichen Aktivitäten stattfinden werden, so dass hier keine nennenswerten Störeffekte durch Geräusche, optische Reize u.ä. hervorgerufen werden. Damit kann, unter Beachtung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen (zu den Lichtimmissionen) davon ausgegangen werden, dass die benachbarten wertvollen Lebensräume durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt werden, zumal in den Randbereichen relativ umfangreiche Heckenpflanzungen als Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen vorgesehen sind, die im Hinblick auf mögliche indirekte Beeinträchtigungen eingriffsmindernd wirken.

Sämtliche angrenzende Hecken sind auch während der Bauzeit von jeglichen Ablagerungen und sonstigen Beeinträchtigungen freizuhalten.

Baubedingt, während der Bauphase, werden gewisse Beeinträchtigungen hervorgerufen. Aufgrund des begrenzten Wirkzeitraums wird nicht erwartet, dass dadurch erhebliche qualitative Beeinträchtigungen hervorgerufen werden. Auch in der Betriebsphase werden, wie ausgeführt, keine erheblichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen erwartet.

Insgesamt ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit gering bis mittel. Es handelt sich um einen intensiv landwirtschaftlich genutzten Planungsraum mit anthropogenen Vorbelastungen im Umfeld. Die artenschutzrechtlichen Belange und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung werden entsprechend den Anforderungen der Naturschutzgesetze abgearbeitet.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Ausweisung ist zu berücksichtigen, dass in der parallel aufgestellten 13. Änderung des Flächennutzungsplans in erheblichem Umfang ausgewiesene Gewerbegebiete zurückgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft gewidmet werden, so dass in den sich weit in die freie Landschaft hinaus entwickelnden Bereich erhebliche Auswirkungen auf die dortigen Lebensraumqualitäten vermieden werden. Die Zurücknahme der Gewerbeflächen ist im Zusammenhang mit der vorliegenden Ausweisung zu sehen.

Zum speziellen Artenschutz siehe Kap. 6 und beiliegendes Gutachten.

5.3.3 Schutzgut Landschaft

Beschreibung der derzeitigen Situation

Der Ausweisungsbereich mit seiner intensiven landwirtschaftlichen, überwiegenden Ackernutzung und untergeordnet Grünlandnutzung selbst ist landschaftlich strukturiert. Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen tragen nur in geringem Maße zur landschaftlichen Bereicherung bei.

Im Umfeld prägen zum einen im Osten und weiteren Bereichen die baulichen Anlagen des ausgedehnten bestehenden Gewerbebetriebs den Planungsraum sehr stark anthropogen. Aufgrund der großen Flächenausdehnung und der z.T. erhabenen Ausprägung (mit hohen Böschungen) wirken diese relativ stark auch in die Umgebende Landschaft hinein.

Zum anderen sind im Norden, Westen und Südwesten Gehölzbestände mit prägender Kulissenwirkung vorhanden, die die Landschaftsbildqualität positiv und bereichernd bestimmen.



Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufender, zu verlegender Weg; im Bild rechts geplantes Gewerbegebiet GE Nord III (Ackerflächen)

Im Norden des Ausweisungsbereichs dominiert die intensive landwirtschaftliche Nutzung die visuelle Wahrnehmung, ohne nennenswerte gliedernde Strukturen.

Die Einsehbarkeit des Geltungsbereichs ist insbesondere nach Norden und Nordosten gegeben (aufgrund der offenen Landschaft mit wenigen gliedernden Strukturen und der Topographie des weiteren Planungsumgriffs, so dass z.B. von den Höhen der sog. „Fränkischen Linie“ aus (z.B. Parkplatz an der B22 bei Döltsch) eine relativ starke Einsehbarkeit gegeben ist, trotz der bereits relativ großen Entfernung.

Entsprechend der Landschaftsbildqualität und der prägenden Nutzungen ist die Erholungseignung des Gebiets als durchschnittlich bis im Westen relativ gut einzustufen. Freizeiteinrichtungen etc. liegen nicht im Vorhabensbereich.

Neben örtlichen Wanderwegen ist der zu verlegende Weg als Alternativroute 2 eines Goldsteig-Zubringers ausgewiesen. Die Frequentierung durch Erholungssuchende ist gering bis mittel.

Auswirkungen

Zwangsläufig wie bei jeder Bebauung wird das Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabensbereich grundlegend verändert. Die, trotz der in Teilbereichen vorhandenen anthropogenen Mitprägung, eindeutig kennzeichnende landschaftliche Prägung geht durch die geplante Bebauung vollständig verloren. Die unmittelbare anthropogene Prägung tritt in den Vordergrund. Aufgrund der erforderlichen Abtrags- und Auftragsböschungen ist auch aufgrund der nachteiligen Veränderung des weiteren Umfelds des Basaltkegels von relativ erheblichen, mittleren bis hohen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen. Durch die im Umfeld vorhandenen Gehölzbestände im Westen, Nordwesten, Norden und Süden sowie die festgesetzten Gehölzpflanzungen in

den Randbereichen des geplanten neuen Gewerbegebiets (Gehölzentwicklung auf den Böschungen, zudem umfangreiche Heckenpflanzungen als Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen) können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild erheblich gemindert werden, insbesondere im Randbereich zum Landschaftsschutzgebiet, da dort (im Oberhangbereich) die Gebäude in das Gelände relativ gut eingebunden werden können. Alleine die dort bereits vorhandenen Gehölzbestände mit hohem Baumanteil werden die baulichen Anlagen bereits gut in die umliegende Landschaft einbinden, zumal das Gelände dort weiter ansteigt. An der Nordostseite, im Unterhangbereich, ragt das Gebäude deutlich über das angrenzende Gelände hinaus, so dass mit den Ausgleichspflanzungen, auch wenn im Bebauungsplan ein hoher Baumanteil festgesetzt wird, das Gebäude erst nach längerer Zeit in die Landschaft eingebunden werden kann. Insbesondere von nordöstlicher Richtung, v.a. von den Höhen der sog. „Fränkischen Linie“ aus (z.B. Parkplatz an der B 22 bei Döltsch), wird das neue Gebäude einsehbar sein. Zusammen mit dem bestehenden Gebäude (GE Nord) wird eine relativ starke Prägung kennzeichnend sein. Dennoch wird das geplante Gebäude auch aus nordöstlicher Richtung durch die Gehölzpflanzungen immer besser in die Landschaft eingebunden sein. Es werden nach entsprechender Entwicklungszeit umfangreiche Gehölzbestände mit einem relativ hohen Anteil baumförmiger Gehölze dem Gebäude vorgelagert sein, so dass die diesbezüglichen Auswirkungen wesentlich geringer sein werden als beim GE Nord II.

Neben der unmittelbaren baulichen Prägung durch das geplante Gewerbegebiet werden außerdem indirekte nachteilige Wirkungen auf die Landschaftsbildqualitäten hervorgerufen, indem die positiv prägenden Gehölzbestände der Umgebung aufgrund der Kulissenwirkung des geplanten Gebäudes ihre positive Prägung auf das Landschaftsbild in Teilbereichen nicht mehr ausüben können.

Die derzeit mittlere Erholungseignung geht durch die Bebauung und Einfriedung der Grundstücke vollständig verloren. Außerdem wird durch die visuellen Wirkungen in die Umgebung die anthropogene Prägung der Erholungslandschaft verstärkt, so dass die Attraktivität des näheren Planungsbereichs für Erholungssuchende unattraktiver wird, wenngleich bereits eine erhebliche Vorprägung besteht.

Die Wegeanbindungen bleiben für Erholungssuchende weiterhin benutzbar, der Weg Flur-Nr. 525/5 der Gemarkung Parkstein wird verlegt, so dass auch dieser für den Erholungsverkehr jederzeit nutzbar sein wird.

Insgesamt sind mittlere bis relativ hohe schutzgutbezogene Auswirkungen zu erwarten.

Bei der Bewertung der Auswirkungen des geplanten Gewerbegebiets ist die in der parallel aufgestellten 13. Änderung des Flächennutzungsplans geplante Zurücknahme gewerblich genutzter Flächen zu sehen. Die rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbeflächen hätten sich im Falle ihrer Realisierung nach Norden weit in die Landschaft hinein entwickelt, so dass dadurch erheblich stärkere Auswirkungen auf das Landschaftsbild hervorgerufen worden wären, als dies bei der vorliegend geplanten Ausweisung der Fall sein wird.

5.3.4 Schutzgut Boden, Fläche

Beschreibung der derzeitigen Situation

Aus geologischer Sicht wird das Gebiet von der Oberkreide gebildet, die als Sandsteine, Schluffe und Tone ausgeprägt ist. Es haben sich überwiegend Pseudogleye, nach Süden Pseudogley-Braunerden mittlerer Entwicklungstiefe gebildet.

Die landwirtschaftliche Nutzungseignung ist mit Boden-/Acker- bzw. Boden-/Grünlandzahlen von 23/18, 38/37, 33/32 bis 46/36 insgesamt als durchschnittlich einzustufen, vergleichbar den weiteren umliegenden Flächen (siehe auch obige Ausführungen).

Ein Baugrundgutachten wird in Kürze erstellt werden. Dieses wird noch genauere Angaben zur Ausprägung des Untergrunds liefern.

Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt. Die früher im Kataster geführte Altlastenverdachtsfläche auf Flur-Nr. 527 der Gemarkung Parkstein wurde mittlerweile gelöscht.

Der Geltungsbereich ist, abgesehen von dem Flurweg Flur-Nr. 525/5 er Gemarkung Parkstein, derzeit ohne Versiegelungen. Es handelt sich um weitgehend natürliche Bodenprofile, deren gewisse anthropogene Veränderung auf die intensive landwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen ist (v.a. als Acker).

Die natürlichen Bodenfunktionen werden auf den Böden bisher weitestgehend erfüllt (zu Bodenfunktionen siehe Kap. 5.2 unter „Geologie und Böden“. Es sind überwiegend mittlere Bewertungen kennzeichnend. Es handelt sich vorliegend nicht um seltene Bodenausprägungen. Besondere Bedeutungen, z.B. als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte, bestehen nicht.

Die landwirtschaftliche Nutzungseignung ist in den Teilbereichen recht unterschiedlich, insgesamt jedoch als durchschnittlich einzustufen.

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 insbesondere auch aufgrund der notwendigen Geländeanpassungen 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.

Die Beanspruchung und Veränderung des Bodens geht aufgrund der Geländeanpassungen über den unmittelbaren Bereich des Gebäudes und der befestigten Freiflächen hinaus.

Insgesamt können durch das geplante Gewerbegebiet entsprechend der Flächengröße und der festgesetzten GRZ maximal ca. 4,4 ha (44.000 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 z.T. hohe, überwiegend aber mittlere Bewertungen ermittelt. Die Empfindlichkeit wird deshalb als mittel eingestuft.

Über die Versiegelung hinaus werden auf weiteren Flächen durch Abgrabungen, Aufschüttungen und sonstige Bodenüberformungen die gewachsenen Bodenprofile irreversibel verändert (in den Böschungsbereichen zur Anpassung des Geländes).

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 sowie der notwendigen Geländeanpassungen vergleichsweise hoch. 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. Auch hier ist im Zusammenhang mit der vorliegenden Ausweisung zu berücksichtigen, dass mit der Zurücknahme von Gewerbegebietsflächen im Norden im Zuge der im Parallelverfahren aufgestellten 13. Änderung des Flächennutzungsplans in der Bilanz weniger Fläche für gewerbliche Nutzungen beansprucht wird, als dies in der rechtswirksamen 8. Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehen war.

5.3.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung der derzeitigen Situation (siehe auch Kap. 5.2)

Das Planungsgebiet entwässert natürlicherweise nach Nordosten, z.T. über einen Graben, zur Dürrschweinnaab.

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

Über die Grundwasserverhältnisse liegen, wie erwähnt, keine konkreten Angaben. 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 Schichtenwasser nicht auszuschließen.

Das Wasserschutzgebiet der Steinwaldgruppe liegt ca. 200 m nördlich des Geltungsbereichs. Überschwemmungsgebiete und sog. wassersensible Gebiete sind nicht ausgeprägt. Wie ebenfalls bereits erläutert, wird das Gefährdungspotenzial für pluviale Überflutungen abseits von Fließgewässers als gering eingeschätzt, da unmittelbar oberhalb des Geltungsbereichs ein Hohlweg mit Entwässerungsgraben liegt, der das anfallende Oberflächenwasser von den höher liegenden Hangbereichen westlich und nördlich an dem Geltungsbereich vorbeileitet.

Auswirkungen

Durch die zu erwartende maximale Versiegelung von ca. 44.000 m² wird die Grundwasserneubildung erheblich reduziert. Bei einer mittleren jährlichen Grundwasserneubildung von 150 mm wird diese rechnerisch um maximal 6.600 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 und gedrosselt an den Vorfluter abzugeben (größere Rückhaltefläche und Regenklärbecken im Bereich Flur-Nr. 464 geplant), siehe ausführliche Erläuterungen in Kap. 3.5.3 und Festsetzungen Nr. 4). 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 sind insbesondere bei der Erschließungsplanung und im wasserrechtlichen Antrag zur geplanten Oberflächenentwässerung zu berücksichtigen.

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

Es kann davon ausgegangen werden, dass Grundwasser bei den Baumaßnahmen nicht angeschnitten wird, jedoch gegebenenfalls Schichtenwasser. Eine quantitative und qualitative Veränderung des Grundwassers ist nicht zu erwarten. Besondere Empfindlichkeiten gibt es nicht. Das Wasserschutzgebiet der Steinwaldgruppe, Erschließungsgebiet Oed 2, liegt zwar nur in einer geringsten Entfernung von 200 m zum Geltungsbereich, ist jedoch durch die geplante Gebietsausweisung nicht betroffen.

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 bis nördlichen Oberpfalz durchschnittliche Klimaverhältnisse auf. Der Planungsbereich ist größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen tragen in mittlerem Maße zur Ausprägung des Großklimas, zum Klimaausgleich und zur CO₂-Speicherung bei.

Eine geländeklimatische Besonderheit stellt hangabwärts, also in nordöstliche Richtung abfließende Kaltluft dar, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerliche Abstrahlungsinversionen. Abflusshindernisse für Kaltluft stellen im Gebiet in gewissem Maße die bestehenden gewerblichen Gebäude dar, was jedoch faktisch kaum von Bedeutung ist, da unterhalb keine Siedlungsgebiete o.ä. bestehen.

Vorbelastungen der lufthygienischen Situation werden im Planungsgebiet durch die bestehenden Gewerbeflächen und in geringem Maße hervorgerufen. Sie spielen für die lufthygienische Situation des Gebiets keine relevante Rolle.

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 zur Frischluftproduktion und zum Klimaausgleich wird erheblich reduziert, die Merkmale des Stadtklimas mit höheren Temperaturspitzen etc. werden zunehmen. Diese Zunahme für sich wird sich nicht nennenswert auswirken, sondern eher im Zusammenhang mit den bestehenden Gewerbegebieten. Insgesamt halten sich die Auswirkungen aber innerhalb relativ enger Grenzen, da im Umfeld noch umfangreiche landwirtschaftliche Flächen verbleiben, die den Klimaausgleich gewährleisten können. Die weitere Umgebung ist ländlich geprägt. Ein gewisser Kaltluftstau o.ä., der im Zusammenhang mit den bestehenden Bebauungen, hervorgerufen werden könnte, ist, wie erwähnt, faktisch nicht bedeutsam, da hangunterseits keine Wohnsiedlungen o.ä. liegen.

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation wird durch die Gebietsausweisung ebenfalls nicht ausgelöst. Aufgrund der betrieblichen Ausrichtung der Firma Witron spielen mögliche zusätzliche 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.

Mit der Ausweisung wird der kurz- bis mittelfristige Bedarf abgedeckt. Eine baldmögliche Realisierung der Bebauung ist für die Firma Witron zwingend erforderlich. Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung würden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die dringend erforderlichen Betriebserweiterungen nicht geschaffen werden können, welche jedoch in sehr absehbarer Zeit realisiert werden müssen. Die Realisierung der noch notwendigen, baulichen Erweiterungen sichert den betrieblichen Standort Parkstein.

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 teilweise bereits stark anthropogen geprägten Umfeld herangezogen werden.

Aufgrund der zulässigen Bebauung im Gewerbegebiet sind Vermeidungs- bzw. eingriffsmindernde Maßnahmen möglich. Diese werden weitestgehend ausgeschöpft (u.a. umfassende Eingrünungsmaßnahmen, Begrünung der Grünflächen, keine Schottergärten, Rückhalt des Oberflächenwassers).

5.5.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich, Maßnahmen zum speziellen Artenschutz

Nach der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 70.449 WP.

Die Eingriffskompensation erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs durch Pflanzung naturnaher mesophiler Gebüsche/Hecken, B112, 10 WP).

Mit den Maßnahmen wird eine Kompensationsleistung von 87.335 WP erbracht. Für vorliegendes Eingriffsvorhaben nicht benötigte Wertpunkte können bei zukünftigen Eingriffsvorhaben angerechnet werden.

Unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten sind gemäß den Ausführungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich, die festgesetzt und konsequent umgesetzt werden.

5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Bauflächen ist im Bereich des Marktes Parkstein, insbesondere durch den vorhandenen Gewerbebetrieb, einem der Weltmarktführer im Bereich Lagerlogistik, sehr hoch. Es werden durch den weiterhin stark expandierenden Betrieb kurzfristig dringend Erweiterungsmöglichkeiten für Produktions- und Lagergebäude benötigt, um die betrieblichen Expansionen realisieren zu können, so dass der Betrieb in wenigen Jahren in der Lage ist, den sehr hohen Auftragsbestand abarbeiten zu können.

Die Erweiterungsflächen müssen sinnvollerweise im räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Betriebsflächen und Betriebsstätten stehen. Andere Standorte sind betrieblich nicht realisierbar. Sollten jedoch andere Gesichtspunkte, z.B. das Hervorrufen geringerer schutzgutbezogener Auswirkungen, für eine andere Ausweisungskulisse sprechen, wären gegebenenfalls auch betriebliche Einschränkungen hinzunehmen und die Ausweisungen in den Bereichen mit geringeren Auswirkungen zu realisieren.

Alternativ in Frage kommende Bereiche in Parkstein liegen im Norden und Nordwesten von Parkstein. Diese Bereiche des Ortes wurden aber der Wohnflächenentwicklung gewidmet bzw. sie liegen im Randbereich und Einflussbereich von Wohnnutzungen, so dass diesbezüglich erhebliche Konflikte zu erwarten wären. Außerdem sind diese Bereiche im Anschluss an den bestehenden Ortsbereich landschaftlich sehr reich strukturiert, so dass bei deren Beanspruchung wesentlich stärkere schutzgutbezogene Auswirkungen zu erwarten wären als in dem vorliegend geplanten Bereich. Umfangreiche Flächen sind im westlichen Anschluss in der Biotopkartierung erfasst. Unvermeidbar würden in diesen Bereichen erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume hervorgerufen werden, wenn die Erweiterung bis in diesen Bereich reichen würde.

Auf die sonstigen Schutzgüter, wie vor allem das Landschaftsbild, wären keine geringeren Auswirkungen als am gewählten Standort zu erwarten. Im Gegenteil, im Norden und Nordwesten von Parkstein würde eine reich strukturierte Landschaft beansprucht werden. Die diesbezüglichen Auswirkungen würden sich nicht nur auf die beeinträchtigte Kulissenwirkungen im Zusammenhang mit dem Basaltkegel beschränken, sondern es würden unmittelbar positiv landschaftsprägende Strukturen beansprucht werden.

Auch hinsichtlich der sonstigen Schutzgüter sind die Bereiche nördlich und nordwestlich Parkstein nicht besser zu bewerten als die gewählten Standorte. Lediglich die Bodengüte ist dort im Durchschnitt geringer.

In der Gesamtbetrachtung ist deshalb der gewählte Standort gerade auch im Hinblick auf die schutzgutbezogenen Auswirkungen deutlich besser zu bewerten als die Alternativstandorte im Norden und Nordwesten von Parkstein. Schließlich wäre an den dortigen Standorten der betriebliche Zusammenhang mit den bestehenden Betriebsstätten in keiner Weise gegeben, was im Falle der Realisierung möglicher Betriebserweiterungen in diesen Bereichen weitere Auswirkungen, z.B. zusätzlichen Fahrverkehr usw., nach sich ziehen würde. Insofern ist auch die Beanspruchung der etwas höherwertigeren landwirtschaftlich genutzten Flächen am gewählten Standort hinnehmbar. Diese weisen aber durchschnittliche Erzeugungsbedingungen auf.

Die noch unbebauten Flächen südöstlich des bestehenden Betriebsgeländes sind topographisch und erschließungstechnisch nicht geeignet, und kommen deshalb für eine Ausweisung nicht in Frage.

Insofern bestehen zu dem gewählten Ausweisungsbereich keine Alternativen. Vielmehr wären mit der Heranziehung anderer grundsätzlich in Frage kommender Bereiche um Parkstein wesentlich stärkere schutzgutbezogene Auswirkungen zu erwarten. Darüber hinaus wären erhebliche Konflikte mit anderen Nutzungen, insbesondere den Wohnnutzungen, gegeben.

Der Geltungsbereich erstreckt sich zwar auf den Randbereich des Landschaftsschutzgebiets, so dass eine Befreiung (oder Herausnahme) aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich ist. Dennoch ist diese Fläche für die beabsichtigte Ausweisung am besten geeignet. Sie ist als Acker intensiv genutzt. In die angrenzenden Heckenbestände wird nicht eingegriffen. Vielmehr werden, festgesetzt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, umfangreiche Ausgleichspflanzungen durchgeführt, die die diesbezüglichen Auswirkungen in erheblichem Umfang mindern, und den naturschutzrechtlichen Ausgleich für diesen Ausweisungsbereich darstellen.

Die bisher geplanten Ausweisungen von Gewerbegebieten im Norden (in der parallel aufgestellten Flächennutzungsplan-Änderung Bereich d₁) sollen zurückgenommen werden, da absehbar kein Bedarf besteht. In der Gesamtbetrachtung ergibt sich deshalb durch die Standortwahl der vorliegenden Ausweisung hinsichtlich aller Aspekte (betriebliche Abläufe, Wirtschaftlichkeit, Landschaftsbild, Artenschutz) eine günstigere Bewertung als bei Realisierung der Ausweisungen der rechtswirksamen 8. Änderung.

Die Nullvariante kommt im vorliegenden Fall nicht in Betracht, da der wachsende Betrieb als einer der Weltmarktführer im Bereich Lagerlogistik für die zwingend notwendigen zusätzlichen Produktionskapazitäten zusätzliche Flächen für eine gewerbliche Bebauung bereits sehr kurzfristig benötigt. Es wird verstärkt versucht, eine möglichst flächensparende Bauweise umzusetzen, um den Flächenverbrauch landwirtschaftlich genutzter Flächen und damit die Beeinträchtigungen der Schutzgüter so gering wie möglich zu halten.

Alternative Bebauungs- und Erschließungskonzepte im Planungsgebiet wurden geprüft. Sie sind jedoch im Hinblick auf die schutzgutbezogenen Belange nicht günstiger zu bewerten als die gewählte Bebauungsvariante, wären jedoch im Hinblick auf Wirtschaftlichkeit und Nutzbarkeit ungünstiger. Insofern bestehen zu der gewählten Planvariante keine Planungsalternativen.

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).

Im Hinblick auf die schalltechnischen Anforderungen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um schädliche Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den relevanten Immissionsorten der Umgebung zu vermeiden, und umliegende Nutzungen nicht relevant einzuschränken (Firma AB Consultants Alfred Bartl). Zur Bearbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden verwendet (Fassung vom Dezember 2021).

Im Hinblick auf den speziellen Artenschutz wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH vom 16.10.2023 erstellt, das den Planunterlagen beiliegt.

Darüber hinaus wurden bereits intensive Planungen zur Entwässerungsplanung durchgeführt, um u.a. den Flächenbedarf und die Volumina für die Regenwasserbehandlung und -rückhaltung ermitteln und räumlich darstellen zu können. Die Planungen, die auch die Oberflächenentwässerung des vorliegend geplanten Gewerbegebiets betreffen, werden in einem Wasserrechtsantrag bzw. -verfahren wasserrechtlich behandelt.

Kenntnislücken gibt es nicht. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter können durchwegs gut analysiert bzw. prognostiziert werden. Zukünftig wird noch ein Baugrundgutachten erstellt.

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 im Geltungsbereich

5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Markt Parkstein beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet „GE Nord III mit Änderung GE Nord“.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 58.456 m². Die Eingriffsfläche umfasst 44.936 m². Die übrigen Flächen werden überwiegend von den Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen eingenommen.

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 bis mittlerem Maße betroffen; es werden vergleichsweise geringwertige Nutzungs- und Vegetationsstrukturen beansprucht; diese weisen einen Lebensraum für 1 Brutpaar Feldlerche auf, wofür CEF-Maßnahmen erforderlich sind
- die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als mittel einzustufen. Von Bedeutung ist hier insbesondere die Einsehbarkeit von Nordosten; durch die umfangreichen Pflanzungen, die z.T. dem Ausgleich/Ersatz dienen, werden die diesbezüglichen Auswirkungen erheblich gemindert
- 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 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

Die kompensationspflichtigen Beeinträchtigungen werden durch interne Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von 11.578 m² kompensiert (70.449 WP Kompensationsbedarf, Kompensationsleistung 87.335 WP). Nicht für vorliegendes Eingriffsvorhaben benötigte Wertpunkte können bei zukünftigen Eingriffsvorhaben angerechnet werden. 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.

Es wurde deshalb eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH mit Datum vom 16.10.2023 erstellt, die die diesbezüglichen Anforderungen bearbeitet. Auf das beiliegende Gutachten wird im Einzelnen verwiesen.

7. Flächenbilanz

- Geltungsbereich:	58.456 m ²
- Eingriffsfläche:	44.936 m ²
- Ausgleichs-/Ersatzfläche (intern):	11.578 m ²

Aufgestellt: Pfreimd, 13.11.2023

Gottfried Blank
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekt