

MARKT PARKSTEIN
LANDKREIS NEUSTADT A.D. WALDNAAB

13. Änderung des Flächennutzungsplans

Originalfassung rechtswirksam
seit 12.10.1994

im Bereich nördlich der Firma Witron / Theile

Begründung (§5 (5) BauGB)



Markt Parkstein:
Reinhard Sollfrank, 1. Bürgermeister

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

13. November 2023



Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung, Bedarfsnachweis	4
2.	Beschreibung der Änderungsgebiete	7
2.1	Lage und Abgrenzung, derzeitige Ausweisungen des Flächennutzungsplans	7
2.2	Planungsvorgaben.....	8
2.2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) und Regionalplan	8
2.2.2	Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope	8
2.2.3	Schutzgebiete	9
2.2.4	Wasserwirtschaft	10
2.3	Natürliche Grundlagen.....	11
2.4	Vorhandene Nutzungen und Vegetationsstrukturen	13
2.5	Verkehr / Erschließung.....	13
2.6	Ver- und Entsorgung	13
2.7	Natur- und Umweltschutz.....	13
2.8	Denkmalschutz.....	14
3.	Planung	14
3.1	Beschreibung der geplanten Gebietsausweisung und städtebauliche sowie landesplanerische Bewertung.....	14
3.2	Immissionsschutz	15
3.3	Verkehrsanbindung.....	15
3.4	Ver- und Entsorgung / Infrastruktur / Brandschutz	15
3.5	Grünplanung / Eingriffsregelung / Gewässerschutz	16
4.	Umweltbericht	19
4.1	Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	19
4.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume, biologische Vielfalt (mit spezieller artenschutzrechtlicher Betrachtung und Relevanzprüfung).....	22
4.3	Schutzgut Landschaft	27
4.4	Schutzgut Boden, Fläche	29
4.5	Schutzgut Wasser.....	31
4.6	Schutzgut Klima und Luft	32
4.7	Wechselwirkungen.....	33
4.8	Art und Menge der Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	33
4.9	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, Anfälligkeit für Unfälle und schwere Katastrophen.....	33
4.10	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungsgebiete	33
4.11	Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	34

5.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	34
6.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	34
6.1	Vermeidung und Verringerung	34
6.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	34
7.	Alternative Planungsmöglichkeiten	35
8.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	37
9.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	37
10.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	37

Anlagen:

- Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Maßstab 1:5000
- Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan: geplante 13. Änderung
Maßstab 1:5000
- Bestandsplan Nutzungen und Vegetation, Maßstab 1:2.000
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Bayreuth, vom 16.10.2023

1. Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung, Bedarfsnachweis

Der Markt Parkstein beabsichtigt, den Flächennutzungsplan mit der 13. Änderung den aktuellen Planungsabsichten anzupassen. Der Änderungsbereich bewegt sich im Wesentlichen im Bereich der mittlerweile rechtswirksamen 8. Änderung des Flächennutzungsplans (rechtswirksam seit 25.02.2022). In den Grundzügen sollen in der vorliegenden 13. Änderung folgende inhaltliche Anpassungen des Flächennutzungsplans erfolgen:

Änderungsbereich a):

Ausweisung eines Gewerbegebiets (GE) westlich des GE Nord im Bereich der Flur-Nrn. 525 (TF), 525/5, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534 und 535 der Gemarkung Parkstein (einschließlich private Grünflächen und Ausgleichs-/Ersatzflächen); für diesen Bereich soll im Parallelverfahren ein qualifizierter Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgestellt werden (mit der Bezeichnung Gewerbegebiet GE Nord III mit Änderung GE Nord); Größe des Änderungsbereichs ca. 5,8 ha;

aktuelle Ausweisung des Flächennutzungsplans: Flächen für die Landwirtschaft

Änderungsbereich b):

Ausweisung eines Gewerbegebiets (GE) im Bereich der Flur-Nrn. 483/7 und 525 (TF) der Gemarkung Parkstein; in diesem Bereich soll zukünftig ein Parkdeck und ein Produktionsgebäude bzw. Lagergebäude beantragt werden; der vorhandene Regenrückhaltebereich wird zurückgebaut und in den Bereich der Flur-Nr. 464 der Gemarkung Parkstein verlegt (siehe nachfolgend); der zum GE Nord liegende Sichtschutzwall wird dann bei Errichtung eines Parkdecks und des Lager- und Produktionsgebäudes funktionslos, und soll zurückgebaut werden; Größe des Änderungsbereichs ca. 1,55 ha;

aktuelle Ausweisung des Flächennutzungsplans: Grünfläche (Flur-Nr. 483/7), Bereich für Regenrückhaltung und befestigte Stellplätze

Änderungsbereich c):

Ausweisung einer Fläche für die Regenrückhaltung auf einer östlichen Teilfläche der Flur-Nr. 464 der Gemarkung Parkstein, mit Wegeverlegung (ca. 0,75 ha)

Derzeitige Ausweisung: Flächen für die Landwirtschaft

Änderungsbereich d):

Zurücknahme von in der 8. Änderung ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen (GE), Umwidmung zu Flächen für die Landwirtschaft, im Bereich der Flur-Nrn. 491 (TF), 510, 511, 491/2, 506 und 505 der Gemarkung Parkstein; Größe des Änderungsbereichs ca. 8,1 ha; für diesen Bereich gibt es aktuell und absehbar keinen Bedarf für eine konkrete gewerbliche Bebauung; aktuelle Ausweisung des Flächennutzungsplans: Gewerbegebiet (GE)

Dargestellt ist in der 13. Änderung des Flächennutzungsplans außerdem die erforderliche Wegeumlegung aufgrund des Entfallens des öffentlichen Weges Flur-Nr. 525/5 der Gemarkung Parkstein (wird im Zuge der Ausweisung a) in das Werksgelände einbezogen) durch den Weg am Südrand des Ausweisungsbereichs b), der an den bestehenden Weg Flur-Nr. 540 der Gemarkung Parkstein anschließt, so dass die durchgehende Wegeverbindung in nördliche bzw. nordöstliche Richtung für den landwirtschaftlichen Verkehr und den Erholungsverkehr aufrecht erhalten bleibt.

Außerdem ist in der vorliegenden 13. Änderung eine neue Wegeverbindung im Süden über die Flur-Nrn. 357, 358 und 355 der Gemarkung Parkstein dargestellt, die den bisherigen Weg Flur-Nrn. 539, 356 und 525/5 der Gemarkung Parkstein zukünftig ersetzen soll. Für beide Wegeumlegungen ist ein Verfahren nach Art. 8 BayStrWG erforderlich.

Bisher wurden seit der Rechtskraft der Ursprungsfassung des Flächennutzungsplans 12 Änderungen durchgeführt (Verfahren z.T. noch laufend). Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans, die durch die vorliegende Änderung im Wesentlichen überplant wird, wurde mit Bekanntmachung vom 25.02.2022 rechtswirksam.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan nach § 8 (3) BauGB wird das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans westlich des GE Nord I eingehalten (Gewerbegebiet GE Nord III mit Änderung GE Nord).

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.

Die Bedarfsbegründung stellt sich im vorliegenden Fall wie folgt dar:

Bereich a): Gewerbegebiet (GE) im Bereich der Flur-Nrn. 525 (TF), 525/5 (TF), 528-535 der Gmkg. Parkstein

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.

Im Gegenzug werden bisher in der 8. Änderung des Flächennutzungsplans ausgewiesene Gewerbeflächen in einem Umfang von ca. 8,1 ha zurückgenommen. Es hat sich aufgrund der betrieblichen Abläufe als zwingend notwendig erwiesen, die Halle in dem nunmehr vorgesehenen Bereich zu errichten. Auch wenn der Bereich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets liegt, ist es auch aus städtebaulicher Sicht sehr sinnvoll, die geplanten baulichen Anlagen auf den hierfür vorgesehenen Flächen zu errichten. Eine bauliche Entwicklung in nördliche Richtung, wie bisher in der 8. Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehen, wäre städtebaulich und im Hinblick auf das Landschaftsbild in jedem Fall ungünstiger zu bewerten. Eine solche bauliche Entwicklung wird nunmehr nicht mehr verfolgt.

Generelles zur Entwicklung der Marktgemeinde Parkstein und der Firma Witron im Hinblick auf die Bedarfsbegründung:

Im Gegensatz zu Entwicklungstendenzen in der nördlichen Oberpfalz mit bisheriger Bevölkerungsabwanderung und damit einhergehenden rückläufigen Bevölkerungszahlen in den letzten Jahren ist die Bevölkerungsentwicklung in der Marktgemeinde Parkstein anhaltend positiv.

Dazu tragen die günstigen Verkehrsanbindungen mit den nahegelegenen Bundesstraßen (B22 und B470) und der Autobahn A 93 sowie das sehr attraktive Wohnumfeld mit der markanten Silhouette des weithin sichtbaren Basaltkegels ebenso bei, wie das örtliche Arbeitsplatzangebot. Die Entwicklung der Marktgemeinde Parkstein ist eng mit der Entwicklung der ortsansässigen Firma Witron gekoppelt und verbunden.

Nach Gründung der Firma Witron im Jahr 1971 als 2-Mann Betrieb folgte bereits 1975 der Bau von Werk 1 mit 1.000 m² Betriebsfläche in Parkstein, welcher 1985 um 3.000 m² erweitert wurde. Mit dem Bau von Werk 2 im Jahr 1992 wurde die Betriebsfläche nochmal um 16.000 m² vergrößert.

Durch zusätzliche Erweiterungen und Neubauten in den Jahren 2008 (+ 10.000 m²) und 2017 (+ 70.000 m²) wuchs die Betriebsfläche durch den Bau von Werk 2 Nord mit 120.000 m² auf einen derzeitigen Stand von 220.000 m² an. Aktuell steht die Errichtung des Gewerbegebiets Nord II mit einer Betriebsfläche von ca. 30.000 m² an, so dass der Gesamtbestand auf ca. 250.000 m² ansteigen wird.

Parallel zur Flächenerweiterung der Firma Witron erfolgte die Personal- und Geschäftsentwicklung. Derzeit sind am Stammsitz Parkstein weit über 2.000 Fachkräfte beschäftigt. Mittelfristig soll das Arbeitsplatzangebot auf 3.000-3.500 Beschäftigte am Standort Parkstein angehoben werden.

Basierend auf dem hohen Auftragsvolumen soll die Zahl der weltweit beschäftigten Mitarbeiter von derzeit 6.400 kontinuierlich weiter erhöht werden.

Der Firmenumsatz wurde von ca. 710 Millionen Euro im Jahre 2020 mittlerweile auf ca. 1,2 Milliarden Euro gesteigert.

Nach aktuellem Auftragsbestand ist eine Vollauslastung über mehrere Jahre bis hin zu einem Jahrzehnt gegeben.

Durch die rasante geschäftliche Entwicklung der Firma Witron ist es das Bestreben des Marktes Parkstein, Planungssicherheit für die Weiterentwicklung der Firma Witron am Hauptstandort zu schaffen und passende Gewerbeflächen für den Großbetrieb (als auch weiterer, zusätzlicher Firmen vor Ort) zur Verfügung zu stellen.

Bereich b): Ausweisung eines Gewerbegebiets (GE) im Bereich der Flur-Nrn. 483/7 und 525 (TF) der Gmkg. Parkstein

In diesem Planungsbereich (ca. 1,55 ha) soll ein Parkdeck und eine kleinere Lager- und Produktionshalle entstehen. Hierfür besteht ebenfalls bereits ein kurzfristiger Bedarf, da für neue und zukünftige geplante Mitarbeiter Parkmöglichkeiten geschaffen werden müssen, nachdem bereits derzeit die diesbezüglichen Kapazitäten weitgehend erschöpft sind. In nächster Zukunft soll hierfür ein Bauantrag gestellt werden. Die Umsetzung des Vorhabens ist sehr vordringlich. Darüber hinaus soll hier, südlich anschließend, eine weitere Halle für Produktion und Lagerung entstehen, für die ebenfalls ein sehr kurzfristiger Bedarf besteht.

Bereich c): Ausweisung einer Fläche für die Regenrückhaltung auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 464 der Gmkg. Parkstein

Die Behandlung des Oberflächenwassers soll neu geregelt werden, im Zusammenhang mit den anstehenden Baumaßnahmen, aber auch für bestehende bebaute Gewerbeflächen; die Oberflächenwasserbehandlung wird wasserrechtlich behandelt; auf der Teilfläche der Flur-Nr. 464 der Gemarkung Parkstein soll deshalb ebenfalls bereits kurzfristig eine neue Regenrückhaltung mit Regenwasserbehandlung entstehen.

Die Ausweisung der neuen Gewerbegebietsflächen im Westen (Änderungsbereich a) entspricht auch den Grundsätzen des LEP 2023, Pkt. 3.1, wonach die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden soll.

Nach dem LEP 2023, Kap. 3.2, sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Dies trifft im vorliegenden Fall zweifelsfrei zu. Im Innenbereich von Parkstein gibt es für eine derartige Ausweisung nicht einmal ansatzweise Flächenpotenziale. Die noch geplanten Erweiterungen können sinnvollerweise auch nur im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den bestehenden Produktions- und Lagergebäuden errichtet werden.

Aufgrund der unmittelbaren Anbindung an die bestehende gewerbliche Bebauung, ohne funktionale und räumliche Zäsuren, kann auch das Anbindegebot des Kap. 3.3 des LEP 2023 bei den gewerblichen Änderungsbereichen a) und b) vollumfänglich als erfüllt gelten.

2. Beschreibung der Änderungsgebiete

2.1 Lage und Abgrenzung, derzeitige Ausweisungen des Flächennutzungsplans

Lage im Gemeindegebiet, derzeitige Ausweisungen des Flächennutzungsplans in den Änderungsbereichen

Die geplanten Änderungsbereiche liegen großräumig betrachtet nordöstlich des Ortsbereichs von Parkstein, im Bereich bzw. im Umfeld des ansässigen Gewerbebetriebs der Firma Witron.

Der Änderungsbereich a), Flur-Nrn. 525 (TF), 525/5 (TF) und 528-5358 der Gemarkung Parkstein, befindet sich unmittelbar westlich der gewerblichen Bebauung der Firma Witron, im Anschluss an das GE Nord.

Der Änderungsbereich b), Flur-Nr. 483/7 und 525 (TF) der Gemarkung Parkstein, liegt südlich des GE Nord II, unmittelbar westlich der Straße Theile und nördlich des Anwesens Theile 1/1a.

Der geplante Regenbehandlungs- und Regenrückhaltebereich auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 464 der Gemarkung Parkstein (Bereich c) liegt nordöstlich, deutlich außerhalb des zusammenhängenden Gewerbegebiets; in diesem Bereich wurde aktuell, westlich anschließend, eine Halle neu errichtet.

Die Flächen mit geplanter Rücknahme der mit der 8. Änderung ausgewiesenen gewerblichen Widmung (Bereich d) liegen nördlich des Gewerbekomplexes der Firma Witron.

Die Gesamtgröße der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans umfasst ca. 16,2 ha. Dabei handelt es sich um Neuausweisungen mit Widmung Gewerbegebiet (GE) in einem Umfang von ca. 5,0 ha (Bereich a) und bisher als Fläche für die Landwirtschaft gewidmeter Teil des Bereichs b), Flur-Nr. 483/7 der Gemarkung Parkstein). Der übrige Teil des Bereichs b) (Teilfläche von Flur-Nr. 525 der Gemarkung Parkstein, ca. 1,1 ha) wurde mit der 7. Änderung bereits als Regenrückhaltefläche und Stellplätze baulich gewidmet. In der Bilanz

werden damit mit vorliegender 13. Änderung mehr gewerbliche Flächen zurückgenommen als neu ausgewiesen werden.

Die Abgrenzung der Änderungsgebiete ergibt sich durch die für die einzelnen geplanten Nutzungen erforderlichen Grundstücksflächen. Der Änderungsbereich a) liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab".

2.2 Planungsvorgaben

2.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) und Regionalplan

Konkrete, das Planungsgebiet betreffende Aussagen enthält das LEP nicht.

Im Regionalplan für die Region 6 Oberpfalz-Nord sind in den Karten „Siedlung und Versorgung“ sowie „Natur und Landschaft“ keine relevanten Ausweisungen enthalten. Auch landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind im Planungsbereich nicht ausgewiesen.

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

- Erhalt der Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit (LEP 1.2.6 G)
- Flächensparen, nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung (LEP 3.1 G), insbesondere LEP 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung, vorrangige Nutzung der vorhandenen Innenpotenziale (LEP 3.2 Z)
- und Vermeidung von Zersiedlung-Anbindegebot (LEP 3.3 Z)

Siehe hierzu auch Ausführungen in Kap. 1.

2.2.2 Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb der geplanten Änderungsbereiche wurden im Rahmen der Biotopkartierung Bayern keine Biotope erfasst.

An den Änderungsbereich a) unmittelbar südlich angrenzend wurde das Biotop Nr. 6238-122.047 erfasst. Es handelt sich nach der Beschreibung um Hecken unterschiedlicher Zusammensetzung. Bei dem Biotop ist ein Teil als Pionierwald ausgeprägt. Innerhalb der Gehölzstrukturen verläuft ein Weg. Eingriffe in das Biotop sind nicht geplant.

Im Westen (Teilfläche 050) und Nordwesten (Teilfläche 051) des Änderungsbereichs a) sind weitere Biotopstrukturen in kleinerem Umfang erfasst worden, die ebenfalls nicht durch die Planungen überprägt werden.

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

Die in der Biotopkartierung erfassten Hecken und weitere Hecken um die geplanten Ausweisungen sind als Bestimmte Landschaftsbestandteile im Sinne des Art. 16 BayNatSchG anzusehen.

In den sonstigen Änderungsbereichen wurden keine Biotope erfasst.

2.2.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete des Naturschutzes, Wasserschutzgebiete

Der Änderungsbereich a) (Flur-Nrn. 525 (TF), 525/5 (TF) und 528-535 der Gemarkung Parkstein) liegt, wie bereits erwähnt, 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 geplanten Ausweisungen dienen 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 Gehölzpflanzungen 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).

Die Begründung der Befreiungslage stellt sich wie folgt dar:

Wenngleich die Ausweisung des Gewerbegebiets dem Schutzzweck des § 3 der Schutzgebietsverordnung des Landschaftsschutzgebiets „Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab“ widerspricht, und nach § 5 der Verordnung alle Handlungen verboten sind, die den Charakter des Gebiets verändern bzw. dem Schutzzweck zuwiderlaufen, kann nach § 8 der Verordnung bzw. § 67 BNatSchG eine Befreiung unter der Voraussetzung erteilt werden, dass Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich sozialer und wirtschaftlicher Art vorliegen, oder wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer nicht zumutbaren Härte führen würde und die Abweichung mit den Belangen des Naturschutzes vereinbar ist.

Im vorliegenden Fall stellt sich die Situation derart dar, dass die Errichtung der baulichen Anlagen der betrieblich zwingend notwendigen Erweiterung der Produktion- und Lagerkapazitäten der Firma Witron dient. Es wird in den vorliegenden Unterlagen schlüssig dargestellt, dass alternative Standorte unter Berücksichtigung des erforderlichen räumlichen Zusammenhangs mit dem bestehenden Betrieb nicht zur Verfügung stehen.

Die Firma Witron ist der größte zivile Arbeitgeber im Landkreis, und mit der Erweiterung besteht die Möglichkeit, den Standort Parkstein langfristig zu sichern und auszubauen. Lediglich eine kleine Teilfläche im Randbereich des Landschaftsschutzgebiets ist betroffen. Das darüber hinaus bestehende Landschaftsschutzgebiet bleibt als große zusammenhängende Fläche erhalten. Die betroffene Fläche selbst wird seit Jahren als Acker intensiv genutzt (siehe obige Ausführungen).

Aufgrund dieser Zusammenhänge kann davon ausgegangen werden, dass im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für eine Befreiung im Sinne des § 67 BNatSchG im vorliegenden speziellen Fall gegeben sind. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG wird für die konkrete Errichtung der baulichen Anlagen beantragt, und soll aber bereits in der vorliegenden Bauleitplanung durch das Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab in Aussicht gestellt werden.

In den weiteren Änderungsbereichen sind keine Schutzgebiete einschlägig.

2.2.4 Wasserwirtschaft

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

Ca. 250 m nördlich des Änderungsbereichs a) (Flur-Nrn. 525 (TF), 525/5 (TF) und 528-535 der Gemarkung Parkstein) liegt das Wasserschutzgebiet der WV Steinwaldgruppe „Brunnen VII, VIII und IX (Erschließungsgebiet 2 Oed)“. Es wird davon ausgegangen, dass durch

die geplanten Ausweisungen keine Beeinträchtigungen des Schutzgebiets hervorgerufen werden.

Wassersensible Bereiche sind ebenfalls nicht betroffen.

Das Gefährdungspotenzial durch pluviale Überflutungen wird insgesamt als sehr gering eingeschätzt, da das diesbezügliche Einzugsgebiet im Änderungsbereich a) zwar gegeben ist. Durch entsprechende Strukturen (Hohlweg oberhalb) besteht jedoch kein nennenswertes Gefährdungspotenzial für den Ausweisungsbereich, da das potenziell zufließende Oberflächenwasser an dem geplanten Gewerbegebiet vorbei geleitet wird.

2.3 Natürliche Grundlagen

Naturraum und Topographie

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

Das Gelände ist im Änderungsbereich a) relativ stark nach Nordosten geneigt (488-462 m NN). Der Änderungsbereich b) ist ebenfalls nach Nordosten geneigt (480-472 m NN). Der Änderungsbereich c) ist gering nach Osten geneigt.

Geologie und Böden

Nach der Geologischen Karte Maßstab 1:25.000 werden die Vorhabensbereiche aus geologischer Sicht von Sandsteinen, Schluffen und Tonen der Oberkreide eingenommen. Daraus haben sich fast ausschließlich Pseudogleye, nach Süden Pseudogley-Braunerden aus Lehm bis Schluff entwickelt.

Nach der Bodenschätzung sind im Änderungsbereich a) sandige Lehme bis Lehme kennzeichnend, die Bodenzahlen von 23/18, 38/37, 39/32 bis 46/36 und damit eine durchschnittliche landwirtschaftliche Nutzungseignung aufweisen, die weitgehend derjenigen der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen entspricht. Im Änderungsbereich b) sind Lehme mit Boden-/Grünlandzahlen von 36/34, im Bereich c) mit Boden-/Grünlandzahlen um 40/40 kennzeichnend.

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

Hauptänderungsbereich a) 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 IS 5D 35/29): Einstufung hoch (4), d.h. eigentlich mittlere Bewertung bzw. mittlere Stufe (Bodendaten sind nicht vorhanden), keine Böden mit besonders hohem Standortpotenzial ausgeprägt

- Wasserretentionsvermögen bei Niederschlägen
Nach der Tabelle II/5 des Leitfadens ergibt sich hinsichtlich des Kriteriums (Bodenart 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 erstellt werden.

Klima

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

Eine geländeklimatische Besonderheit stellt hangabwärts abfließende Kaltluft dar, insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen, im Planungsgebiet im Wesentlichen von Südwesten nach Nordosten.

Nennenswerte Abflußhindernisse für Kaltluft gibt es derzeit nicht.

Für die Klimafunktionen haben die Änderungsbereiche mit ihren intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen mittlere Bedeutung.

Hydrologie und Wasserhaushalt

Die geplanten Änderungsbereiche entwässern natürlicherweise nach Nordosten bzw. Osten zur Dürschweinnaab bzw. unmittelbar zu einem Graben.

Oberflächengewässer und sonstige hydrologisch relevante Strukturen wie Vernässungsbereiche gibt es innerhalb der Änderungsbereiche nicht.

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

Das Auftreten von Schichtenwasser ist voraussichtlich ebenfalls nicht zu erwarten, aber auch nicht gänzlich auszuschließen (sandige Lehme).

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

Von außerhalb, von den oberhalb liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zufließendes Oberflächenwasser spielt im Änderungsbereich a) praktisch keine Rolle, da hangoberseits ein Hohlweg verläuft, und das Oberflächenwasser von dort um den geplanten Baubereich geleitet wird. Im Änderungsbereich b) sind aufgrund der Umgebungsbebauung keine diesbezüglichen Auswirkungen relevant.

Eine besondere Gefährdung durch pluviale Überflutungen (abseits von Gewässern) besteht deshalb in den Änderungsbereichen nicht.

Potenzielle natürliche Vegetation

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

2.4 Vorhandene Nutzungen und Vegetationsstrukturen

Der Änderungsbereich a) ist ausschließlich intensiv landwirtschaftlich, größtenteils als Acker, genutzt. Die Änderungsbereich b) unterliegt im Süden der intensiven Grünlandnutzung, im nördlichen Bereich besteht eine Regenrückhaltung und Stellplätze, an der Westseite existiert ein Sichtschutzwall. Der Änderungsbereich c) (für die geplante Regenrückhaltung) wird als Acker genutzt.

In der Umgebung der Änderungsbereiche liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Bereiche bzw. bauliche Anlagen der Firma Witron. Im Westen des Bereichs a) findet man Hecken, und an der Ostseite des Änderungsbereichs c) liegt ein bestehender Rückhalte-
teich.

2.5 Verkehr / Erschließung

Der Änderungsbereich a) wird derzeit über bestehende Flurwege angebunden, die Bereiche b) unmittelbar an die Straße „Theile“ bzw. eine private Erschließungsstraße innerhalb des Betriebsgeländes der Firma Witron, und der Bereich c) über einen bestehenden Flurweg zur Straße „Theile“.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die relevanten Ver- und Entsorgungsleitungen sind im unmittelbaren Umfeld der Änderungsbereiche bereits vorhanden.

Übergeordnete Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen nicht über die Änderungsbereiche.

2.7 Natur- und Umweltschutz

Die geplanten Bauflächen der Änderungsbereiche weisen eine relativ geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf. Das Gebiet ist größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die umliegenden Hecken im Bereich a) haben eine höhere Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren. Im Hinblick auf den speziellen Artenschutz wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, die Bestandteil der vorliegenden Planunterlagen ist.

Demnach sind im Änderungsbereich a) für das festgestellte Brutpaar der Feldlerche geeignete CEF-Maßnahmen im parallel aufgestellten Bebauungsplan GE Nord III darzustellen.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind grundsätzlich die Belange des Schallschutzes besonders zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind aufgrund der Nutzungen in der Umgebung und der Vorbelastungen Untersuchungen im Hinblick auf den Schallschutz erforderlich (siehe Kap. 3.2). Zu den Bebauungsplänen (zum Bereich a) im Parallelverfahren aufgestellt) werden jeweils schalltechnische Untersuchungen erstellt, die die diesbezüglichen Anforderungen ermitteln werden. Voraussichtlich werden, wie bei den bisherigen Ausweisungen, Emissionskontingente ermittelt, die in den Bebauungsplänen festzusetzen sind.

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

2.8 Denkmalschutz

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind innerhalb der geplanten Änderungsbereiche keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Auch Baudenkmäler in der Umgebung sind durch die geplante Gebietsausweisung nicht betroffen. Der Basaltkegel Parkstein und der Altort Parkstein mit seinen Baudenkmälern sind mindestens 500 m entfernt.

3. Planung

3.1 Beschreibung der geplanten Gebietsausweisungen und städtebauliche sowie landesplanerische Bewertung

Der Markt Parkstein beabsichtigt, die bauleitplanerischen Voraussetzungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans zu schaffen, damit weitere, dringend benötigte bauliche Anlagen zur Ausweitung der Produktion und Lagermöglichkeiten des stark expandierenden, international tätigen Gewerbebetriebes Firma Witron realisiert werden können.

Auf die Beschreibung der Änderungsbereiche a) bis d) in Kap. 1 wird verwiesen. Im Änderungsbereich a) entsteht ein großes Produktions- und Lagergebäude, das aufgrund der sehr hohen Auslastung der bestehenden Kapazitäten bereits kurzfristig dringend benötigt wird. Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs b), im östlichen Bereich des Betriebsgeländes, ist ein Parkdeck für ca. 600 PKW geplant, im südlichen Teil ein weiteres Produktions- und Lagergebäude. Auch diese baulichen Anlagen sollen in Kürze errichtet werden. Es besteht auch sehr hoher Bedarf an Stellplätzen für Mitarbeiter, wobei mit einem mehrgeschossigen Parkdeck eine deutlich flächensparendere Variante gegenüber ebenerdigen Stellplätzen umgesetzt werden soll. Der an der Westseite dieses Änderungsbereichs vorhandene Sichtschutzwall verliert mit der Errichtung der Gebäude seine Funktion, und soll rückgebaut werden.

Der Bereich der Regenwasserbehandlung- und -rückhaltung im Änderungsbereich c) soll zentral den geplanten neuen Baubereichen als auch bestehenden Gebäuden und Betriebsflächen dienen. Die bestehende Regenrückhaltung im Änderungsbereich b) wird zurückgebaut.

Die Anbindung des Änderungsbereichs a) an die bestehenden Gebäude gewährleistet die Einhaltung des landesplanerischen Anbindungsgebots und ist auch städtebaulich deutlich günstiger zu bewerten als die nördlichen, rechtswirksamen Gewerbeflächenausweisungen, des Flächennutzungsplans, die als Änderungsbereich d) als Flächen für die Landwirtschaft gewidmet werden sollen.

3.2 Immissionsschutz

Aufgrund der geplanten Bebauung sind insbesondere die Anforderungen des Schallschutzes zu beachten.

Dementsprechend ist zu den Bebauungsplänen (zum Änderungsbereich a) im Parallelverfahren aufgestellt) jeweils eine Schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der festgesetzten Geräuschkontingentierungen zu erstellen. Es werden Kontingentierungen für die Bauflächenausweisungen, nach Erfordernis zusätzliche Maßnahmen zur Einhaltung der Grenz- und Orientierungswerte an den relevanten Immissionsorten festgesetzt.

Für den Änderungsbereich c) (Regenbehandlung und -rückhaltung) bestehen keine immissionsschutztechnischen Anforderungen.

Wie erwähnt, sind auch keine Geruchsimmissionen für die vorliegende Planung von Bedeutung.

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

3.3 Verkehrsanbindung

Die Verkehrserschließung der Änderungsbereiche a) und b) erfolgen über die bestehenden privaten Erschließungsstraßen zur Straße „Theile“. Die Regenrückhalteeinrichtung wird über den bestehenden Flurweg angebunden.

3.4 Ver- und Entsorgung / Infrastruktur / Brandschutz

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser sowie Strom und Telekommunikation sowie die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen.

Das Oberflächenwasser wird im Trennsystem entsorgt. Wie bereits erläutert, wird die Oberflächenwasserbehandlung und -rückhaltung neu geregelt. Die Wässer aus den beiden Änderungsbereichen a) und b) werden den geplanten Einrichtungen auf Flur-Nr. 464 der Gemarkung Parkstein, mit weiteren Oberflächenwässern aus bestehenden Gebäuden und befestigten Freiflächen, zugeführt.

Die neu geplante Entwässerung und gedrosselte Einleitung in den Vorfluter wird in Kürze wasserrechtlich beantragt.

3.5 Grünplanung / Eingriffsregelung / Gewässerschutz

Durch Festsetzungen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen wird eine gute Durchgrünung und -eingrünung sichergestellt. Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden für den Änderungsbereich a) innerhalb des Änderungsbereichs nachgewiesen.

Damit wird außerdem eine gute Einbindung in die Landschaft gewährleistet.

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

In den Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen wird außerdem die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach dem Bayerischen Leitfadens, Stand 2021, im Einzelnen abgearbeitet. Die erforderliche Kompensation wird beim Änderungsbereich a) innerhalb des Gebiets nachgewiesen.

Die Eingriffsermittlung stellt sich auf der Ebene des Flächennutzungsplans wie folgt dar (die detaillierte Eingriffsermittlung auf der Grundlage der konkreten geplanten Bebauung wird in den Bebauungsplänen dargestellt):

- Änderungsbereich a)

Eingriffsermittlung

· Eingriffsfläche gesamt: 44.936 m²

· betroffene Strukturen:

Acker, A11, 2 WP

32.065 m² x 2 WP x 0,8 GRZ = 51.304 WP

Intensivgrünland, G11, 3 WP

3.979 m² x 3 WP x 0,8 GRZ = 9.550 WP

Schotterwege, V32, 1 WP

665 m² x 1 WP x 0,8 GRZ = 532 WP

Verkehrsbegleitende Grünflächen, V51, 3 WP

843 m² x 3 WP x 0,8 GRZ = 2.023 WP

Grünlandbrache, G12, 5 WP

299 m² x 5 WP x 0,8 GRZ = 1.196 WP

bestehende Entwässerungseinrichtung, wegbegleitend, S22, 3 WP

110 m² x 3 WP x 0,8 GRZ = 264 WP

Industrie- u. Gewerbegebiete inklusive typischer Freiräume, X2, 1 WP

6.975 m² x 1 WP x 0,8 GRZ = 5.580 WP

gesamter Kompensationsbedarf: 70.449 WP

Für die nicht flächenhaft bewertbaren Merkmale des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie Menschen ergibt sich kein weiterer Kompensationsbedarf (detaillierte Begründung siehe Kap. 4.2 des parallel aufgestellten Bebauungsplans).

Eingriffskompensation:

Die Eingriffskompensation erfolgt innerhalb des Änderungsbereichs durch Pflanzung von naturnahen mesophilen Gebüsch/Hecken auf einer Fläche von insgesamt 11.578 m².

· Kompensationsfläche gesamt: 11.578 m²

Ausgangszustand:

Acker, A11, 6.135 m², 2 WP

Zielzustand:

mesophile Gebüsch/Hecken, B112, 10 WP

Aufwertung:

6.135 m² x 8 WP = 49.080 WP

Ausgangszustand:

Grünland intensiv, G11, 4.708 m², 3 WP

Zielzustand:

mesophile Gebüsch/Hecken, B112, 10 WP

Aufwertung:

4.708 m² x 7 WP = 32.956 WP

Ausgangszustand:

Grünlandbrache, G12, 292 m², 5 WP

Zielzustand:

mesophile Gebüsch/Hecken, B112, 10 WP

Aufwertung:

292 m² x 5 WP = 1.460 WP

Ausgangszustand:

Schotterwege, V32, 379 m², 1 WP

Zielzustand:

mesophile Gebüsch/Hecken, B112, 10 WP

Aufwertung:

379 m² x 9 WP = 3.411 WP

Die Oberflächenentwässerung wird in Kürze wasserrechtlich beantragt. Soweit erforderlich, werden gegebenenfalls hervorgerufene Eingriffe im Zuge des Wasserrechtsverfahrens ermittelt.

- Änderungsbereich d)

In diesem Änderungsbereich werden Gewerbegebietsflächen zurückgenommen, und als Flächen für die Landwirtschaft gewidmet. Hierdurch werden Eingriffe (siehe auch saP) vermieden. Insgesamt ist damit die Konzentration der weiteren gewerblichen Entwicklung in den Änderungsbereichen a) und b) mit gleichzeitiger Zurücknahme der Ausweisungen im Bereich d) nicht nur im Hinblick auf das Landschaftsbild, sondern auch die Schutzgüter Arten und Lebensräume sehr positiv zu bewerten.

4. Umweltbericht

Im vorliegenden Umweltbericht werden die schutzgutbezogenen Auswirkungen der Gebietsausweisungen gegenüber der derzeitigen Situation (überwiegend Nutzung als Acker und Grünland, darüber hinaus Rücknahme gewidmeter Gewerbeflächen) entsprechend dem Konkretisierungsgrad des Flächennutzungsplans untersucht. In den Bebauungsplänen werden die schutzgutbezogenen Auswirkungen detaillierter dargestellt (u.a. in dem zum Ausweisungsbereich a) parallel aufgestellten Bebauungsplan GE Nord III mit Änderung GE Nord).

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

Beschreibung der derzeitigen Situation

Bezüglich des Lärms bestehen im Gebiet relevante Vorbelastungen. Verkehrslärm (Betriebslärm) ist im Planungsbereich im Zusammenhang mit dem betrieblichen Verkehr relevant.

Bereits in der Vergangenheit wurden zu den Ausweisungen (zuletzt GE Nord II) Schallgutachten erstellt. Nunmehr wird zu dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan für den Änderungsbereich a) ebenfalls eine Schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro AB Consultants, Alfred Bartl, erstellt, in der untersucht wird, inwieweit die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden können. Es werden Emissionskontingente festgesetzt, die die Einhaltung der Orientierungswerte gegenüber den relevanten Immissionsorten sicherstellen.

Bezüglich des Änderungsbereichs b) (Parkdeck und Produktions-/Lagerhalle) ist zu gegebener Zeit zum Bebauungsplan ebenfalls eine Schalltechnische Untersuchung zu erstellen, die die entsprechenden Erfordernissen gegenüber den umliegenden relevanten Immissionsorten ermittelt, und im Bedarfsfall geeignete Maßnahmen zur Gewährleistung der schalltechnischen Verträglichkeit erarbeitet, so dass letztlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können (gegebenenfalls auch aktive Schallschutzmaßnahmen, soweit erforderlich).

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

Die derzeitigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen sind als Acker und Grünland intensiv genutzt. Sie dienen der Erzeugung von Nahrungsmitteln, Futtermitteln bzw. Energierohstoffen. Die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit ist als durchschnittlich zu bewerten.

Bestehende Wasserschutzgebiete liegen nicht im unmittelbaren Einflussbereich der Gebietsausweisung. Das Wasserschutzgebiet der Wasserversorgung Steinwaldgruppe, Brunnen VII, VIII und IX, liegt ca. 250 m nördlich des Änderungsbereichs a₁.

Wenngleich die Wege derzeit weitgehend durchgehend ausgeprägt sind, haben die Änderungsbereiche auch strukturell bedingt sowie aufgrund der erheblichen Vorbelastungen eine vergleichsweise geringe bis (Änderungsbereich a₁) mittlere Erholungseignung und -frequentierung. Der an den Änderungsbereich a₁ westlich anschließende, landschaftlich gut strukturierte Landschaftsbereich hat diesbezüglich eine höhere Bedeutung. Der Änderungsbereich b₁ hat hinsichtlich der Erholung bereits derzeit keine Bedeutung. Ein Teil ist bereits Betriebsgelände, und damit für Dritte nicht zugänglich.

Der zukünftig im Änderungsbereich a₁ entfallende Weg stellt eine sog. Alternativroute 2 zum Goldsteig-Zuweg dar. Außerdem sind im westlichen Bereich örtliche Wanderwege der Marktgemeinde Parkstein ausgewiesen.

Die tatsächliche Frequentierung durch Erholungssuchende ist relativ gering. Die Straße Theile wird von Radfahrern genutzt. Am Ostrand des Änderungsbereichs c) verläuft ebenfalls ein örtlicher Wanderweg.

Von einzelnen Punkten des Parksteins aus (als weithin bedeutsame Landmarke, mit Boden- und Baudenkmalern) bestehen Sichtbezüge zu den Änderungsbereichen, wobei in vielen Bereichen abschirmende Wald- und Gehölzbestände bestehen.

Überörtliche und bedeutende örtliche Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen nicht innerhalb der Änderungsbereiche.

Auch sonstige weitere Sachgüter (außer der landwirtschaftlichen Nutzung) oder Kulturgüter sind im geplanten Baugebiet nicht vorhanden bzw. nicht relevant.

Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch Immissionen zu rechnen. Sie werden trotz des erheblichen Umfangs aufgrund ihrer zeitlichen Begrenzung insgesamt als unerheblich eingestuft. Wie bereits ausgeführt, sind im Hinblick auf den Schallschutz auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung schalltechnische Untersuchungen durchzuführen, die sicherstellen sollen, dass die Immissionsricht- und grenzwerte der TA Lärm eingehalten werden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können. Zu dem Änderungsbereich a₁ wurde zu dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan ein Schallgutachten erstellt, das geeignete Emissionskontingente ermittelt, welche im Bebauungsplan festgesetzt werden. Sofern darüber hinausgehende Anforderungen gutachterlich ermittelt werden, sind diese auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ebenfalls festzusetzen.

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

Neben den Lärmimmissionen werden durch die Ausweisung in geringem Umfang weitere Auswirkungen hervorgerufen, z.B. zusätzliches Verkehrsaufkommen, optische Reize etc. Allerdings werden diese gegenüber den umliegenden Wohngebieten und Nutzungen nur in derart geringem Maße hervorgerufen, insbesondere aufgrund der Lage der Ausweisung zu diesen Gebieten, dass dies für den Einzelnen keine relevante Beeinträchtigung darstellen wird. Der Änderungsbereich a) wird über die bestehenden Betriebsbereiche erschlossen, und damit letztlich wieder über die Straße Theile, so dass andere Bereiche nicht belastet werden. Bei dem Änderungsbereich b) rückt die Bebauung näher an Theile 1/1a heran, so dass eine zusätzliche Kulisse mit gewerblich geprägten Gebäuden an das Grundstück heranrückt. Durch ein noch zu entwickelndes Baukonzept können die diesbezüglichen Auswirkungen gemindert werden. Nähere Ausführungen hierzu erfolgen zu gegebener Zeit in einem aufzustellenden Bebauungsplan bzw. Bauantrag.

Durch die Ausweisung der beiden Gewerbegebietsflächen gehen im Änderungsbereich a) ca. 5,8 ha, im Änderungsbereich b) ca. 0,42 ha und im Änderungsbereich c) (Bereich Regenwasserbehandlung und -rückhaltung) ca. 0,75 ha landwirtschaftlich nutzbare Fläche (Acker und Grünland) als Produktionsfläche verloren (für die Bauflächen selbst). Angrenzende, weiterhin genutzte landwirtschaftliche Flächen werden durch die Gebietsausweisungen nicht beeinträchtigt. Sie grenzen nicht direkt an. Die Ertragskraft der betroffenen Fläche ist als durchschnittlich einzustufen. Die Nutzungseignung entspricht in etwa den landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld der geplanten Gebietsausweisung. Demgegenüber wird im Änderungsbereich d) eine Fläche von ca. 8,1 ha von Gewerbegebiet zu Fläche für die Landwirtschaft umgewidmet. Damit werden mit der geplanten 13. Änderung gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Bilanz weniger landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen.

Nachdem keine übergeordneten Ver- und Entsorgungsleitungen durch die Ausweisungsbereiche verlaufen, ergeben sich desbezüglich keine nachteiligen Auswirkungen.

Wie bereits erwähnt, sind Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und sog. wassersensible Gebiete nicht ausgewiesen und zu beachten, so dass diesbezüglich ebenfalls keine Auswirkungen hervorgerufen werden. Das Gefährdungspotenzial durch pluviale Überflutungen aufgrund von Starkregenereignissen wird als gering eingeschätzt (dazwischen liegende Geländestrukturen im Änderungsbereich a), die das Hangwasser ableiten).

Da das Planungsgebiet diesbezüglich derzeit ohne größere Bedeutung ist, ist die Beeinträchtigung der Erholungsfunktionen in den Änderungsbereichen nur bedingt relevant. Durch die gewerbliche Bebauung wird das Gebiet im Änderungsbereich a) aber dennoch in erheblichem Maße anthropogen geprägt, so dass die Qualität für die landschaftsgebundene Erholung mit Realisierung der gewerblichen Bebauung im Nordosten von Parkstein weiter gemindert wird. Im Änderungsbereich b) sind die diesbezüglichen Auswirkungen kaum von Bedeutung, da der Bereich bereits z.T. baulich überprägt ist bzw. die ebenfalls beanspruchte Grünfläche nicht in die Erholungslandschaft hineinwirkt. Durch die Zurück-

nahme der gewerblich gewidmeten Flächen im Norden wird im Gegenzug potenzielle Erholungslandschaft von Bebauung freigehalten. Insgesamt sind dies größere Flächen als durch die vorliegende Planung neu beansprucht werden, so dass sich diesbezüglich eher Verbesserungen ergeben. Die bestehenden Straßen- und Wegeverbindungen der Umgebung, die von Erholungssuchenden genutzt werden können, werden aufrechterhalten und können weiterhin von Erholungssuchenden genutzt werden bzw. sie werden, wie im Falle des im Ausweisungsbereich a) liegenden Flurweges, entsprechend verlegt, so dass diese ununterbrochen für den Erholungsverkehr zur Verfügung stehen. Der zu verlegende Weg ist, wie erwähnt, als Goldsteig-Zuwegung (Alternative Nr. 2) ausgewiesen. Diese Funktionen, auch als örtlicher Wanderweg, werden entsprechend wieder hergestellt. Durch die Bebauung und Umwidmung zu privaten, eingefriedeten Grundstücken wird die Zugänglichkeit im Sinne des freien Zugangs zur Natur in den Änderungsbereichen werden eingeschränkt bzw. unterbunden.

Im Geltungsbereich und der Umgebung sind, wie erwähnt, keine Bodendenkmäler bekannt, Baudenkmäler liegen nicht in der näheren, sondern nur in der weiteren Umgebung. Sollten Bodendenkmäler zutage treten, werden die denkmalrechtlichen Bestimmungen beachtet (u.a. Erlaubnispflicht nach Art. 7 BayDSchG) und die Denkmalschutzbehörden eingeschaltet.

Die im Ortsbereich Parkstein oder den umliegenden Ortschaften vorhandenen, potenziell relevanten Baudenkmäler wie Bergkirchlein, Pfarrkirche St. Pankratius, ehemaliges Landrichterschloß und Burgruine, werden durch die Gewerbegebietsausweisung nicht unmittelbar beeinträchtigt (z.B. durch Sichtbeziehungen, visuelle Verschattung o.ä.). Vom Basaltkegel Parkstein aus betrachtet wird die anthropogene Prägung der umliegenden Landschaft in insgesamt eher geringem Ausmaß verstärkt, da von dort in erheblichem Maße abschirmende Strukturen dazwischen liegen. Durch die Umwidmung gewerblicher Flächen zu Flächen für die Landwirtschaft (Änderungsbereich d)) wird aber die anthropogene Prägung der Erholungslandschaft insgesamt verringert.

Zusammenfassend betrachtet ist die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit aufgrund der umfangreichen Zurücknahme gewerblicher Flächen eher als gering zu bewerten. Die Belange des Schallschutzes (Lärmkontingentierung) sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret zu betrachten und zu regeln, wenn die konkreten, zur Überbauung geplanten Flächen feststehen (im Änderungsbereich a) im parallel aufgestellten Bebauungsplan). Erheblich ist insbesondere die umfangreiche Beanspruchung intensiv landwirtschaftlich nutzbarer Flächen und die Veränderung der Erholungslandschaft im Änderungsbereich a), welche aber durch die Zurücknahme und gewerblich gewidmeter Flächen zu Flächen für die Landwirtschaft mehr als kompensiert werden.

4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume, biologische Vielfalt (mit spezieller artenschutzrechtlicher Betrachtung und Relevanzprüfung)

Beschreibung der derzeitigen Situation

Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturierung des Gebiets ist im Bestandsplan Nutzungen und Vegetation mit Darstellung des Eingriffs, Maßstab 1:2000 dargestellt, der zu der vorliegenden 13. Änderung erstellt wurde.

Der Änderungsbereich a) ist als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine kleine Teilfläche an der Westseite der geplanten Ausweisung ist als Grünland intensiv genutzt. Darüber hinaus soll noch der Flurweg Flur-Nr. 525/5 der Gemarkung Parkstein in die gewerbliche Nutzung einbezogen werden, desweiteren im Übergangsbereich zum GE Nord dort vorgesehene Grünflächen (kleinflächig auch verkehrsbegleitende Grünflächen, kleiner Rückhaltebereich und Grünlandbrache).

Als Lebensraum relevante Strukturen gibt es innerhalb des Änderungsbereichs nicht. Für bodenbrütende Arten hat dieser Teilbereich eine geringe Bedeutung. Dies wurde durch die begleitenden Untersuchungen im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellt (1 Brutpaar der Feldlerche festgestellt, hierfür CEF-Maßnahmen erforderlich).

Im Südwesten und Nordwesten grenzen Gehölzbestände an, die auch bei der Biotopkartierung Bayern erfasst wurden. Sie haben mittlere bis hohe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren, im Komplex mit den weiteren Gehölzlebensräumen und den sonstigen relevanten Lebensraumstrukturen in dem nach Westen anschließenden, vergleichsweise reich strukturierten Gebiet. An der Nordseite grenzt ein Flurweg an, der ebenfalls von Gehölzbeständen begleitet wird (im Westen eher Strauchhecke, nach Osten zu Baumhecke mit Strauchunterwuchs).

Im Nordosten liegt außerhalb der geplanten Ausweisung noch eine Wiesenfläche, auf der verschiedene Einzelbäume, überwiegend Stieleichen, stehen.

Alle angrenzenden Bereiche werden durch das Vorhaben nicht unmittelbar überprägt.

Der Änderungsbereich b) ist überwiegend bereits baulich überprägt. Lediglich im Süden besteht auf einer Teilfläche von ca. 0,4 ha Intensivgrünland. Die gesamte Umgebung ist bereits durch bauliche Nutzungen geprägt, so dass die naturschutzfachliche Wertigkeit dieses Teilgebiets bereits sehr gering ist.

Der Änderungsbereich c) wird intensiv ackerbaulich genutzt, die Lebensraumqualität ist gering. Es besteht keine Bedeutung für die bodenbrütenden Vogelarten (gemäß den Untersuchungen im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung). Dementsprechend sind auch in diesem Änderungsbereich vergleichsweise geringe Lebensraumqualitäten ausgeprägt. Östlich liegt ein bestehender Regenrückhalteteich, der unverändert erhalten bleibt.

Im Bereich der Zurücknahme ausgewiesener gewerblicher Flächen sind überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen ausgewiesen. In diesen Bereichen werden zukünftig keine Eingriffe mehr (Lebensraumqualitäten u.a. für bodenbrütende Vogelarten nachgewiesen) hervorgerufen.

In der Artenschutzkartierung Bayern sind für den Änderungsbereich 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. Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros für ökologische Studien Schlumprecht GmbH stellen sich zusammenfassend betrachtet wie folgt dar (im Hinblick auf die Bestandssituation):

Im Änderungsbereich a) wurde ein Brutpaar der Feldlerche festgestellt. Hierfür werden im Bebauungsplan geeignete CEF-Maßnahmen festgesetzt.

Im Änderungsbereich b) wurden keine saP-relevanten Arten festgestellt.

Im Änderungsbereich c) wurde in einem Teich nördlich des Änderungsbereichs der Laubfrosch festgestellt.

Der Änderungsbereich d) ist gemäß den Untersuchungen der saP Lebensraum mit 3 Brutpaaren Feldlerche und jeweils 1 Brutpaar der Wachtel und der Schafstelze betroffen (letztere Bereiche ohne Eingriffe, durch die Zurücknahme sind diese Vorkommen nicht betroffen).

Auswirkungen (mit zusammenfassenden Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht)

Durch die Realisierung der Änderungsbereiche werden für die Bebauung der gewerblich nutzbaren Parzellen und den Bereich für die Regenwasserbehandlung größtenteils als Acker oder Grünland intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen, die nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen, soweit diese (Teile des Änderungsbereichs b)), nicht bereits baulich oder zumindest planerisch überprägt sind.

Im Änderungsbereich a) werden im Übergangsbereich zum bestehenden GE Nord dort festgesetzte Grünflächen überprägt, außerdem die einbezogene Fläche des Schotterwegs Flur-Nr. 525/5 der Gemarkung Parkstein, welcher verlegt wird, und in geringem Umfang verkehrsbegleitende Grünflächen, Grünlandbrache und ein kleiner wegbegleitender Rückhaltebereich. Insgesamt sind folgende Flächen durch bauliche 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

- Änderungsbereich b)

Eingriffsbereich: 15.506 m² (abzüglich im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesene Parkplätze (3.640 m²) = 11.866 m² (davon Teilfläche bereits als Regenrückhaltefläche ausgewiesen); tatsächliche Überprägung bisher baulich noch nicht überplanter Flächen (Flur-Nr. 483/7) 4.149 m², ausgeprägt als Intensivgrünland; im Einzelnen (im Hinblick auf die Eingriffsbewertung):

- 4.149 m² Intensivgrünland, G11, 3 WP
- 7.717 m² Grünflächen im Bereich des Gewerbegebiets, im wesentlichen Bereich des Regenrückhaltebeckens, S22 sonstige naturferne künstliche Stillgewässer, 3 WP

- Änderungsbereich c) (Gesamtfläche 7.514 m²)

7.514 m² Acker, A11, 2 WP,

für die Errichtung der Regenwasserbehandlung und -rückhaltung

- Änderungsbereich d) (Gesamtfläche 80.991 m²)

keine Eingriffe, sondern ca. 8,1 ha Rückführung bisher im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesener Flächen zu Flächen für die Landwirtschaft

Zusammenfassend betrachtet werden durch die Änderungsbereiche a) bis c) praktisch ausschließlich naturschutzfachlich geringwertige Strukturen (Acker, Intensivgrünland, Grünflächen der Gewerbegebiete, Schotterweg, Regenrückhaltebecken) überprägt, die nach den durchgeführten Untersuchungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auch keine Bedeutung als Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten aufweisen. Lediglich im Änderungsbereich a) wurde ein Brutpaar der Feldlerche festgestellt, wofür CEF-Maßnahmen erforderlich sind.

Durch die Zurücknahme im Flächennutzungsplan ausgewiesener Gewerbeflächen zu Flächen für die Landwirtschaft werden überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen geschont. Die dort festgestellten Lebensräume bodenbrütender Vogelarten werden damit nicht durch Bauvorhaben beseitigt.

Trotz der geringen diesbezüglichen Qualitäten wird mit der Bebauung in gewissem Maße in Funktionsbeziehungen von Lebensräumen eingegriffen, auch wenn geringe Qualitäten auf den Flächen selbst kennzeichnend sind (z.B. gewisse Verstärkung von Barriereeffekten). Aufgrund der räumlichen Anordnung und Ausprägung ist dies aber nicht sehr erheblich, da Wanderungen von Tierarten weiterhin über die westlich anschließenden Landschaftsbereiche möglich sind (Änderungsbereich a). Mit den im parallel aufgestellten Bauungsplan festgesetzten, ausgedehnten Gehölzpflanzungen auf den baulich bzw. durch Böschungen nicht überprägten Teilflächen des Änderungsbereichs a) werden Barriereeffekte in erheblichem Maße gemindert.

Im Änderungsbereich b) werden allenfalls in sehr geringem Maße zusätzliche Barriereeffekte hervorgerufen, da die Flächen derzeit bereits überwiegend anthropogen überprägt sind, und bereits sehr stark insoliert zwischen bestehenden Gebäudestrukturen liegen.

Im Änderungsbereich c) werden keine erheblichen zusätzlichen Barriereeffekte durch die Errichtung des Regenklär und -rückhaltebereichs hervorgerufen.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Beeinträchtigung von Austauschbeziehungen, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden. Im Änderungsbereich a) grenzen im Westen bzw. Südwesten und Norden Gehölzbestände an, die im Komplex mit den weiteren Lebensräumen einschließlich der dazwischen liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen eine relativ gute Lebensraumeignung aufweisen. Durch die Errichtung des Gewerbegebiets können diesbezüglich zunächst baubedingte Auswirkungen hervorgerufen werden. Diese werden insgesamt aufgrund der zeitlichen Begrenzung als nicht sehr erheblich eingeschätzt. Es wird nicht davon ausgegangen, dass dadurch Populationen von Arten aus den Lebensräumen verdrängt werden. Darüber hinaus können auch durch betriebsbedingte Effekte indirekte

Auswirkungen auf Lebensraumstrukturen erfolgen. Hierzu ist im vorliegenden Fall festzustellen, dass das entstehende Gebäude von der gegenüberliegenden Seite erschlossen wird. Zu den Gehölzlebensräumen hin finden praktisch keine betrieblichen Aktivitäten statt. Mit den als Ausgleichs-/Ersatzflächen angerechneten umfangreichen Gehölzpflanzungen werden die diesbezüglichen möglichen Auswirkungen erheblich minimiert, indem abschirmende Pufferflächen geschaffen werden, die sich sukzessive selbst zu Lebensräumen gehölzbewohnender Vogelarten entwickeln werden. Dadurch werden erhebliche Eingriffe vermindert, und neue Lebensräume in unmittelbaren räumlichen Kontakt zu den bestehenden Gehölzlebensräumen geschaffen.

Im Änderungsbereich b) werden keine nennenswerten indirekten Auswirkungen hervorgerufen, da in der relevanten Umgebung keine diesbezüglichen empfindlichen Lebensräume vorhanden sind.

Im Änderungsbereich c) bestehen ebenfalls keine besonderen Empfindlichkeiten. Im Osten besteht ein genutzter Regenrückhalteteich mit ausgedehnter Verlandungsvegetation. Dieser wird durch die Planungen im Änderungsbereich c) nicht überprägt. Inwieweit zukünftig periodisch notwendige Teilentlandungen geplant bzw. erforderlich sind, ist derzeit nicht bekannt, steht jedoch nicht im Zusammenhang mit den vorliegend geplanten Ausweisungen.

Im Vordergrund stehen insgesamt die unmittelbaren Lebensraumverluste, die bezüglich des Schutzguts strukturell gering, aufgrund des Umfangs der beanspruchten Flächen als mittel einzustufen sind.

Der Änderungsbereich a) liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab“. Auf die umfangreichen Ausführungen in Kap. 2.2.3 wird verwiesen (Erteilung einer Befreiung oder Herausnahme aus der Schutzgebietskulisse). Der Lage im Landschaftsschutzgebiet wird insbesondere durch die umfangreichen Gehölzpflanzungen Rechnung getragen.

Ansonsten sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte durch die Gebietsänderungen betroffen.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit als (gering bis) mittel einzustufen.

Zu der vorliegenden 13. Änderung des Flächennutzungsplan und zu dem parallel aufgestellten Bebauungsplan des Änderungsbereichs a) (GE Nord III mit Änderung GE Nord) wurden durch das Büro für Ökologische Studien Schlumprecht GmbH die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt, die auf der Grundlage der Geländekartierungen untersuchen, inwieweit durch das Vorhaben (Änderungsbereiche) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände hervorgerufen werden können bzw. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich sind, um eine Auslösung von Verbotstatbeständen zu vermeiden.

Im Einzelnen wird auf das Gutachten sowie den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan GE Nord III verwiesen, in dem auch die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen verbindlich festgesetzt werden.

4.3 Schutzgut Landschaft

Beschreibung der derzeitigen Situation

Die Änderungsbereiche a) bis c) tragen mit der derzeitigen Prägung durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und sonstige Flächen mit z.T. bereits anthropogener Prägung insgesamt nur in relativ geringem Maße zur Bereicherung des Landschaftsbildes bei.

Im Änderungsbereich a) prägen im Umfeld zum einen, im Osten und weiteren Bereichen, mit dem bestehenden Gewerbebetrieb einschließlich den Gebäuden und zugeordneten Freiflächen, anthropogene Strukturen den Planungsbereich a), die aufgrund der Flächenausdehnung und teilweise der erhabenen Ausprägung (mit hohen Böschungen) landschaftsästhetisch stark auch in die umgebende Landschaft hinein wirken.

Zum anderen sind im Südwesten, Westen und Norden Gehölzbestände ausgeprägt, die das Landschaftsbild positiv prägen.

Der geplante Änderungsbereich a) mit parallel aufgestelltem Bebauungsplan entwickelt sich mehr oder weniger in einem relativ schmalen Band entlang der bestehenden Bebauung, und greift damit nur in relativ geringem Maße in die unbebaute Landschaft vor.

Der Änderungsbereich b) ist bereits teilweise anthropogen geprägt, und ist bereits mehr oder weniger vollständig von bestehender Bebauung umgeben, so dass die landschaftsästhetische Empfindlichkeit gering ist.

Im Änderungsbereich c) bestehen ebenfalls keine besonderen Empfindlichkeiten im Hinblick auf das Landschaftsbild. Der bestehende Rückhalteteich im östlichen Anschluss vermittelt dem Betrachter einen naturnahen Eindruck im aktuellen Zustand. Aufgrund seiner Funktion, die weiterhin aufrecht erhalten werden muss, sind zukünftige Teilentlandungen, zu welchem Zeitpunkt auch immer, voraussichtlich erforderlich.

Entsprechend der Landschaftsbildqualität ist die Erholungseignung auf den Flächen selbst strukturell als gering einzustufen. Im westlichen Anschluss an den Änderungsbereich a) ist die strukturreiche Landschaft auch für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung grundsätzlich attraktiv. Eine Erschließung des Gebiets für Erholungszwecke ist durch die Wege und die Straße im Prinzip gegeben. Diese weisen eine gewisse Bedeutung für die ortsnahe Erholung auf. Besondere Qualitäten im Hinblick auf die Erholung sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Auf die Ausweisung als überwiegend örtliche Wanderwege wurde bereits hingewiesen (umzulegender Weg im Änderungsbereich a) als Goldsteig-Zuweg Alternative 2). Intensive Erholungseinrichtungen sind in den Planungsbereichen nicht vorhanden.

Der Änderungsbereich b) hat für die Erholung bereits jetzt keine nennenswerte Bedeutung. Im Bereich der Straße Theile und im westlichen Teilgebiet (westlich Ausweisungsbereich a)) ist eine gewisse, wenn auch nicht sehr hohe Frequentierung durch den örtlichen Erholungsverkehr kennzeichnend. Eine überörtliche Bedeutung für die Erholung besteht nicht.

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 im

Änderungsbereich a), auch aufgrund der nachteiligen Veränderung des weiteren Umfelds des Basaltkegels, von relativ erheblichen, mittleren bis hohen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen (Änderungsbereich a)). Durch die im Umfeld vorhandenen Gehölzbestände im Westen, Nordwesten, Norden und Süden sowie die im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen in den Randbereichen des geplanten neuen Gewerbegebiets 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 I) wird eine relativ starke Prägung kennzeichnend sein.

Im Änderungsbereich b) werden aufgrund der anthropogenen Prägung und der bereits gegebenen Einbindung in vorhandene Gebäudestrukturen relativ geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild hervorgerufen, wenngleich auch durch diese Bebauung die anthropogene Prägung des Gebiets weiter zunehmen wird. Der geplante Rückbau des Sichtschutzwalls an der Südostseite des GE Nord I wird sich nicht nennenswert auf die Schutzgutbelange auswirken, da dessen Funktion durch die geplanten Gebäude im Änderungsbereich b) obsolet wird.

Auch im Änderungsbereich c) sind aufgrund der Eingriffscharakteristik eher geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten (Errichtung eines Regenklär- und -rückhaltebereichs). Zwar wird der Bereich ebenfalls in gewissem Maße anthropogen geprägt. Die Auswirkungen sind aber alleine aufgrund der geringen vertikalen Entwicklung des Bauvorhabens relativ gering.

Sehr positiv wird sich die Zurücknahme der in der 8. Änderung des Flächennutzungsplans ausgewiesenen Gewerbeflächen zu Flächen für die Landwirtschaft auswirken, da sich diese sehr weit in die freie, unbebaute Landschaft entwickelt hätten.

Insgesamt werden damit gegenüber den Ausweisungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans deutlich geringere Auswirkungen auf das Landschaftsbild hervorgerufen. Mit den Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen (umfangreiche Pflanzungen) und den sonstigen, auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Pflanzungen können die Auswirkungen insbesondere im Änderungsbereich a) zusätzlich erheblich gemindert werden.

Über die unmittelbaren Auswirkungen in den Änderungsbereichen selbst hinaus werden gewisse indirekte Beeinträchtigungen durch visuelle Verschattung und Verstärkung der anthropogenen Prägung im Umfeld auf benachbarte Strukturen hervorgerufen. Diesbezüglich empfindliche Strukturen sind im Änderungsbereich a) die umliegenden Gehölzstrukturen, die zukünftig teilweise (z.B. gegenüber der nördlichen Richtung) ihre positiven

landschaftsprägenden Funktionen nur noch eingeschränkt erfüllen können. In den übrigen Änderungsbereichen spielen solche Effekte keine Rolle.

Die derzeit bereits relativ geringe strukturelle Erholungseignung auf der Fläche selbst geht durch die Bebauung und Umwandlung zu privaten Parzellen praktisch vollständig verloren. Die Wegeverbindungen, insbesondere die für die Naherholung genutzten Wege, bleiben erhalten und können von Erholungssuchenden weiter wie bisher genutzt werden, wenn auch die landschaftlichen Kulissen im Änderungsbereich verändert werden. Der Weg im Änderungsbereich a) wird verlegt, so dass die Wegeverbindung in vollem Umfang erhalten bleibt.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit als mittel (im Änderungsbereich a) mittel bis hoch) einzustufen. Die Empfindlichkeit ist unterschiedlich einzustufen (im Änderungsbereich a) hoch, in den Änderungsbereichen b) und c) gering).

4.4 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).

Altlastenverdachtsflächen sind in den unmittelbaren Änderungsbereichen nicht bekannt, jedoch gemäß Altlastenkataster westlich bzw. südwestlich außerhalb des Änderungsbereichs a). Eine bisherige Altlastenverdachtsfläche auf Flur-Nr. 527 der Gemarkung Parkstein wurde mittlerweile gelöscht.

Derzeit sind die Änderungsbereiche überwiegend ohne Versiegelung. Es handelt sich also um weitestgehend natürliche Bodenprofile, deren gewisse anthropogene Veränderung auf die intensive ackerbauliche Nutzung zurückzuführen ist. Die Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Regelungs-, Produktionsfunktion und Standort für die natürliche Vegetationsentwicklung sowie Bedeutung als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte) werden auf diesen Böden bisher weitestgehend erfüllt. Die Bodenfunktionen bezüglich der einzelnen Parameter weisen insgesamt mittlere Qualitäten auf (Bodenfunktionen gemäß dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung). Eine detaillierte Bodenfunktionsbewertung erfolgt in den jeweiligen Bebauungsplänen und ist auch bereits in Kap. 2.3 für die Hauptbodenart enthalten. Lediglich im Änderungsbereich b) und im Übergangsbereich des Änderungsgebiets a) zum bestehenden GE Nord I sind die Bodenprofile auf der Grundlage bestehender Genehmigungen bereits verändert worden.

Auswirkungen

Projektbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind wie bei jeder Bauflächenausweisung in Form der Bodenüberformung, -überbauung und -versiegelung zu erwarten (Änderungsbereiche a) und b)). Die naturgemäß erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden gehen mehr oder weniger zwangsläufig mit der geplanten Realisierung der gewerblichen

Nutzung und der Errichtung des geplanten Parkdecks einher. Die Vermeidung und Minderung der Eingriffe ist besonders auch aufgrund der voraussichtlich erforderlichen Terrassierungen und der zu erwartenden hohen Versiegelungsgrade im Änderungsbereich a) innerhalb relativ enger Grenzen möglich. Die Auswirkungen der Versiegelung auf das Schutzgut Wasser können aber durch entsprechende Vorkehrungen (z.B. geplante Entwässerung im Trennsystem, Begrenzung der vollversiegelten Flächen) in gewissem Umfang vermindert 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 geht vollständig verloren.

Aufgrund der Standortgegebenheiten ist ein Ausgleich der Eingriffe im engeren Sinne nicht möglich. Eine Eingriffsminderung durch Reduzierung der zulässigen überbaubaren Flächen ist auch aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll.

Die Flächenversiegelung als Vollversiegelung ist die stärkste Form der Beanspruchung des Schutzguts, weil dadurch praktisch alle Bodenfunktionen verloren gehen (Puffer-, Regulations-, Produktions- und Lebensraumfunktion) und sich dies auch auf das Schutzgut Wasser und das Siedlungsklima erheblich auswirkt, wenngleich bezüglich des Schutzguts Wasser Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden, die zumindest die Folgen der Versiegelung in gewissem Maße mindern. Die Oberflächenentwässerung wird neu geregelt (Regenklär- und -rückhaltebecken im Änderungsbereich c)).

Der betroffene Bodentyp bzw. die Bodenart ist im größeren räumlichen Zusammenhang um Parkstein weit verbreitet (überwiegend Pseudogley und Pseudogley-Braunerden mittlerer Entwicklungstiefe).

Über die Versiegelung hinaus werden auf weiteren Flächen durch Abgrabungen, Aufschüttungen und sonstige Bodenüberformungen die gewachsenen Bodenprofile verändert, auch auf den nicht unmittelbar baulich überprägten Flächen. Dies gilt aufgrund der erforderlichen Geländeanpassungen insbesondere für den Änderungsbereich a).

Das Schutzgut Fläche, das insbesondere unter dem Aspekt des Flächenverbrauchs zu betrachten ist, ist aufgrund der Ausweisung von ca. 6,0 ha Gewerbefläche erheblich betroffen. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt jedoch noch keine konkrete Ausweisung. Diese wird bauleitplanerisch vorbereitet. Außerdem wird durch die Umwidmung im Änderungsbereich d) zu „Flächen für die Landwirtschaft“ in einem Umfang von ca. 8,1 ha in der Bilanz weniger Gewerbefläche ausgewiesen als in der rechtswirksamen 8. Änderung.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts zwangsläufig hoch, jedoch wie bei jeder Bebauung unvermeidbar. Die standortspezifische Eingriffsempfindlichkeit ist als mittel einzustufen. In der Bilanz werden gewerbliche Flächen zurückgenommen.

4.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Planungsgebiet entwässert insgesamt in Richtung der Dürrschweinnaab. Natürliche oder künstliche Oberflächengewässer gibt es innerhalb der Änderungsbereiche nicht. Der Vorfluter liegt weit außerhalb des Änderungsbereichs. Oberhalb liegen noch zwei Gräben bzw. Bäche, die zur Dürrschweinnaab entwässern. Sonstige hydrologisch relevante Strukturen, wie aktuelle Vernässungsbereiche, findet man nicht. Im Änderungsbereich b) liegt ein bestehender Regenrückhalteteich, östlich des Änderungsbereichs c) liegt ein weiterer Regenrückhalteteich, der ebenfalls eine Rückhalteeinrichtung darstellt, und kein Gewässer im klassischen Sinne.

Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht ausgewiesen. Das Wasserschutzgebiet der Steinwaldgruppe liegt ca. 250 m nördlich des Änderungsgebiets a). Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche o.ä. gibt es innerhalb der Änderungsgebiete nicht.

Über die Grundwasserstände gibt es in den Änderungsbereichen keine konkreten Untersuchungen, jedoch Erfahrungswerte aus den umliegenden, bestehenden Bebauungen. Dementsprechend wird nach dem vorliegenden Kenntnisstand davon ausgegangen, dass die Grundwasserstände unterhalb der durch die Baumaßnahmen voraussichtlich aufgeschlossenen Bodenhorizonte liegen. Schichtwasseraustritte sind nicht auszuschließen.

Auswirkungen

Durch die zu erwartende Versiegelung auf einer Fläche (Flächen des GE ohne Grünböschungen) von ca. 5,0 ha wird die Grundwasserneubildung reduziert. Eine Begrenzung ist nur in vergleichsweise geringem Umfang möglich.

Bezüglich der Wasserhaushaltsbilanz ergeben sich damit folgende Auswirkungen: Die Grundwasserneubildung wird aufgrund der Versiegelung reduziert. Bei einer angenommenen jährlichen Grundwasserneubildung von 150 mm im Gebiet (nach Karten des Bay. Landesamtes für Umwelt) reduziert sich die Grundwasserneubildung jährlich um ca. 7.500 m³. Ein geringer Teil der bisherigen Grundwasserneubildung bleibt unmittelbar am Ort des Anfalls erhalten. Der Großteil der Wässer wird voraussichtlich dem Faktor Abfluss zugeschlagen. Detailliertere Bewertungen können erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Wie erwähnt, wird die Entwässerung im Trennsystem neu geregelt (mit Bodenfilter und Rückhaltebereich). Nach derzeitigen Planungen wird voraussichtlich ein Drosselabfluss von ca. 105 l/s festgelegt.

Die Verdunstung wird aufgrund der Versiegelung deutlich reduziert.

Es finden also vorhabensbedingt Verschiebungen zwischen den Faktoren Versickerung, Verdunstung und Abfluss innerhalb der Wasserhaushaltsbilanz statt, die sich in gewissem Maße auf den Gebietswasserhaushalt auswirken.

Neben der Versiegelung werden weitere Flächen überbaut. In diesen Bereichen wird eine Versickerung weiter möglich sein.

Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungen und sonstigen Baumaßnahmen im Bereich der zur gewerblichen Nutzung geplanten Parzellen kein Grundwasser angeschnitten wird. Im Zuge der verbindlichen

Bauleitplanung bzw. der Erschließungsplanung wird zu den Änderungsbereichen ein Bodengutachten erstellt, das hierzu noch konkretere Erkenntnisse liefern wird.

Aufgrund der Geländeverhältnisse ist es nicht erforderlich, in nennenswertem Maße von außerhalb des geplanten Gewebegebiets zufließendes Oberflächenwasser gesondert zu erfassen und zu behandeln. Aufgrund der Geländeausprägung im Änderungsbereich a) zufließendes Wasser wird durch den vorgelagerten Hohlweg mit dem begleitenden Graben zum Vorfluter abgeleitet. Ein Abfließen zum Gewerbegrundstück ist nicht zu erwarten. Gegebenenfalls könnte Oberflächenwasser aus dem bestehenden Weg Flur-Nr. 525/5 der Gemarkung Parkstein zufließen. Es werden bei Bedarf entsprechende Schutzvorkehrungen getroffen.

Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsbereiche und wassersensible Gebiete sind durch das Vorhaben nicht berührt.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit als mittel anzusehen, auch wenn keine besonderen Empfindlichkeiten bestehen. Durch die Rücknahme von Gewerbeflächen im Bereich d) werden zukünftig Versiegelungen mit ihren nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung vermieden.

4.6 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Großklima des Gebiets ist durch durchschnittliche Verhältnisse gekennzeichnet. Geländeklimatische Besonderheiten in Form von hangabwärts abfließender Kaltluft gibt es im Gebiet in Richtung des Talraums der Dürrschweinnaab nach Nordosten. Dieses Phänomen tritt insbesondere bei bestimmten Wetterlagen wie sommerlichen Abstrahlungsinversionen in Erscheinung. Die bestehenden gewerblichen Gebäude stellen teilweise bereits Abflusshindernisse für Kaltluft dar. Die überwiegend betroffenen landwirtschaftlich genutzten Flächen tragen in mittlerem Maße zum Großklima, zum Klimaschutz und zur CO₂-Speicherung bei.

Vorbelastungen der lufthygienischen und lokalklimatischen Situation bestehen trotz der umfangreichen vorhandenen und weiter ausgedehnten gewerblichen Bebauung nicht in relevantem Maße. Die bestehenden Siedlungen und Gewerbeflächen im Umfeld stellen in gewissem Umfang „Wärmeinseln“ mit geringerer Verdunstung und Luftbefeuchtung, größeren Temperaturschwankungen mit höheren Temperaturspitzen etc. dar.

Auswirkungen

Durch die Errichtung der Verkehrsflächen, der Baukörper und der sonstigen versiegelten Freiflächen wird sich das Lokalklima verändern. Die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung und Luftkühlung werden sich deutlich verringern, auch aufgrund der zu erwartenden hohen Versiegelungsgrade. Der bisherige Beitrag der landwirtschaftlichen Nutzflächen zum Klimaausgleich wird erheblich reduziert, die Merkmale des Stadtklimas mit höheren Temperaturspitzen etc. werden, auch bedingt durch die umliegende Bebauung (einschließlich des Ortsbereichs Parkstein) verstärkt. Dies wird sich in erster Linie im Vorhabensgebiet selbst und den unmittelbar angrenzenden Randbereichen auswirken. Die

Grünflächen im Gewerbegebiet und insbesondere die im Umfeld liegenden weiterhin vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Gehölzbestände werden die diesbezüglichen Auswirkungen in gewissem Maße kompensieren.

Durch die Errichtung der Baukörper wird es zu einem gewissen zusätzlichen Kaltluftstau kommen. Unterhalb der geplanten Gewerbegebiete sind aber keine größeren Siedlungen ausgeprägt, die hierdurch betroffen sein könnten. Für die Frischluftversorgung des Siedlungsbereichs Theile spielt dies aufgrund der weiterhin überwiegend ländlich geprägten Umgebung keine Rolle.

Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr erhöht, jedoch in einem Maße, dass dies für den Einzelnen nicht spürbar ist. Bestehende Grenzwerte für Luftschadstoffe (TA Luft, 22. BImSchV) werden nicht überschritten.

Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 5 BauGB, die dem Klimawandel entgegenwirken und solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, sind in den Bebauungsplänen festzulegen.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts als gering bis mittel einzustufen. Die Zurücknahme gewerblicher Flächen im Änderungsbereich d) wird sich positiv auf die Schutzgutbelange auswirken.

4.7 Wechselwirkungen

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge.

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

4.8 Art und Menge der Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

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

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

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

4.10 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungsgebiete

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

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

Es entstehen durch die Versiegelung nachteilige Auswirkungen auf das Klima. Durch die dem Klimawandel entgegenwirkenden Maßnahmen wie die umfangreichen Pflanzungen werden die diesbezüglichen Auswirkungen gemindert.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Wenn die in den Änderungsbereichen geplanten Nutzungen (überwiegend Gewerbe) nicht errichtet würden, wäre zu erwarten, dass die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung als Acker und Grünland fortgeführt würde.

Mit den Ausweisungen wird der kurz- bis mittelfristig absehbare Bedarf abgedeckt. Ein weiterer Bedarf ist aktuell nicht absehbar. Im Falle einer Nichtdurchführung der Planungen würden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die dringend erforderlichen Betriebserweiterungen nicht geschaffen werden können, welche jedoch in sehr absehbarer Zeit realisiert werden müssen.

Eine andere Art der Bebauung ist aufgrund der örtlichen Situation nicht sinnvoll.

6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

6.1 Vermeidung und Verringerung

Nachdem auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die geplante Bebauung noch nicht konkret bekannt ist, lassen sich die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sinnvoll darstellen. In jedem Fall wird es erforderlich sein, die Baukörper intensiv durch Gehölzpflanzungen einzugrünen. Im Änderungsbereich a) sind durch die umfangreichen Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen und die sonstigen Pflanzungen bereits umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen absehbar (parallel aufgestellter Bebauungsplan) Die Entwässerung im Trennsystem wird ebenfalls zur Eingriffsminderung beitragen.

6.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (überarbeitete Fassung 2021, ist die Eingriffsregelung auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans anzuwenden, jedoch aufgrund des geringen Konkretisierungsgrades gegenüber einem Bebauungsplan jedoch nur in den Grundzügen und als grober Maßstab:

Die Eingriffsbilanzierung ist in Kap. 3.5 bereits im Einzelnen dargestellt. Auf die entsprechenden Ausführungen wird verwiesen.

Im Änderungsbereich a) wurde ein Kompensationsbedarf von 70.449 WP ermittelt, der durch Kompensationsmaßnahmen vor Ort (87.355 WP) kompensiert wird.

Für den Änderungsbereich b) wurde, vorbehaltlich einer detaillierten Planung auf der Ebene des Bebauungsplans, ein Kompensationsbedarf von 16.132 WP ermittelt. Wo die Kompensation stattfindet, ist noch nicht abschließend festgelegt.

Inwieweit im Änderungsbereich c) kompensationspflichtige Eingriffe hervorgerufen werden, ist gegebenenfalls im Zuge der wasserrechtlichen Beantragung zu ermitteln.

7. 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 den vorliegend geplanten Bereichen a) und b). Umfangreiche Flächen sind im westlichen Anschluss an den Bereich a) 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 sind deshalb die gewählten Standorte 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 kei-

ner 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 den gewählten Ausweisungsbereichen 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 Ausweisungsbereich a) 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.

Der Ausweisungsbereich b) ist überwiegend bereits baulich überprägt, und ist sehr gut für die geplante Nutzung (Parkdeck, Produktions- und Lagerhalle) geeignet, so dass an diesem Bereich keine Alternativen bestehen. Die immissionsschutztechnischen Anforderungen in diesem Bereich sind auf der Ebene des Bebauungsplans zu regeln.

Der Änderungsbereich c) für die Errichtung des Bodenfilters mit Regenrückhaltung, ist sinnvollerweise in der Nähe des Vorfluters zu situieren, so dass zu dem gewählten Standort praktisch keine Vorhabensalternativen bestehen. Es ist sinnvoll, die Oberflächenwasserentsorgung für größere Teile des Betriebes neu zu regeln, so dass die Regenrückhaltung im Änderungsbereich b) überflüssig wird, und in die gewerbliche Nutzung einbezogen werden kann.

Die bisher geplanten Ausweisungen von Gewerbegebieten im Bereich d) sollen zurückgenommen werden, da absehbar kein Bedarf besteht. Dafür soll der Ausweisungsbereich a) (und b)) neu hinzugenommen werden. In der Gesamtbetrachtung ergibt sich dadurch 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 derzeitig wachsende Betrieb als 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 (u.a. geplantes mehrstöckiges Parkdeck im Änderungsbereich b)).

8. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden verwendet. Es wurden Erhebungen vor Ort durchgeführt. Darüber hinaus erfolgten umfangreiche Untersuchungen im Hinblick auf den speziellen Artenschutz.

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden neben den eigenen Erhebungen weitere vorhandene Datenquellen herangezogen (Artenschutzkartierung, ABSP usw.).

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen nicht. Die Auswirkungen können durchwegs gut abgeleitet werden. Eine weitere Konkretisierung erfolgt auf der Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne, u.a. im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen. Es werden für die beiden gewerblichen Ausweisungsbereiche Schalltechnische Untersuchungen erstellt. Desweiteren werden dann auch noch Baugrundgutachten erstellt.

9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen zum Monitoring werden in den Bebauungsplänen definiert, wenn die Bebauung sich konkretisiert.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Markt Parkstein plant die 13. Änderung des Flächennutzungsplans auf einer Fläche der Änderungsbereiche a) bis c) von ca. 8,2 ha, wobei im Änderungsbereich b) bereits ein Teil der Fläche anthropogen überprägt ist. Demgegenüber wird eine gewerbliche Fläche von ca. 8,1 ha als Fläche für die Landwirtschaft gewidmet (bisherige Widmung GE).

Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und entsprechend den jeweiligen projektspezifischen Wirkfaktoren die jeweiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter erläutert und bewertet, soweit dies auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit seinem geringeren Konkretisierungsgrad möglich ist.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Flächennutzungsplan bei Realisierung der gewerblichen Bebauung zunächst Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Landschaft. Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt halten sich aufgrund der ausschließlichen Beanspruchung intensiv landwirtschaftlich genutzter landwirtschaftlicher Nutzflächen im Bereich der geplanten Gewerbearealen in Grenzen, wenn auch die Beanspruchung geringwertiger landwirtschaftlicher Nutzflächen ebenfalls einen erheblichen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung darstellt. Artenschutzrechtliche Verbote werden gemäß den umfangreichen Untersuchungen und Bewertung der saP unter Beachtung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (Maßnahmen für 1 Brutpaar Feldlerche erforderlich) nicht ausgelöst. Die Auswirkungen werden als gering bis

mittel eingeschätzt.

Zwangsläufig und unvermeidbar wie bei jeder Bebauung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erheblich.

Darüber hinaus sind auch die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erheblich, unter Berücksichtigung der Dimensionen der Gebietsausweisung, wobei die Zurücknahme im Änderungsbereich d) sich sehr positiv auf die Landschaftsbildqualität auswirkt. Die Auswirkungen werden dennoch im Änderungsbereich a) aufgrund der starken Kulissenwirkung nach Norden als mittel bis hoch eingestuft. Im Änderungsbereich b) sind diese (gering bis) mittel eingestuft. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen sind umfangreiche Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung und zum Ausgleich festzusetzen, um die Auswirkungen erheblich zu mindern.

Die Ausgleichs-/Ersatzflächen sind bereits im vorliegenden Flächennutzungsplan dargestellt (Änderungsbereich a)).

Die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts Wasser wird als mittel angesehen.

Das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit und die Kultur- und sonstigen Sachgüter werden in verhältnismäßig geringem bis mittlerem Umfang beeinträchtigt. Von wesentlicher Bedeutung ist der Verlust von ca. 7,7 ha intensiv landwirtschaftlich nutzbarer Fläche, wobei eine etwa gleich bzw. sogar etwas größere Gewerbefläche zurückgenommen wird. Untersuchungen zum Immissionsschutz erfolgen auf der Ebene der Bebauungspläne.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind insgesamt als mittel einzustufen. Die Auswirkungen des Siedlungsklimas werden auf den Bereich des geplanten Gewerbegebiets ausgedehnt.

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung werden in den Bebauungsplänen aufgezeigt. Es werden großzügige Bereiche für Gehölzpflanzungen festgelegt, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch festzusetzende Pflanzungen im Änderungsbereich a) zu vermindern.

Aufgestellt: Pfreimd den 13.11.2023



Gottfried Blank
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten