
Gemeinde Pilsach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Grünordnungsplan

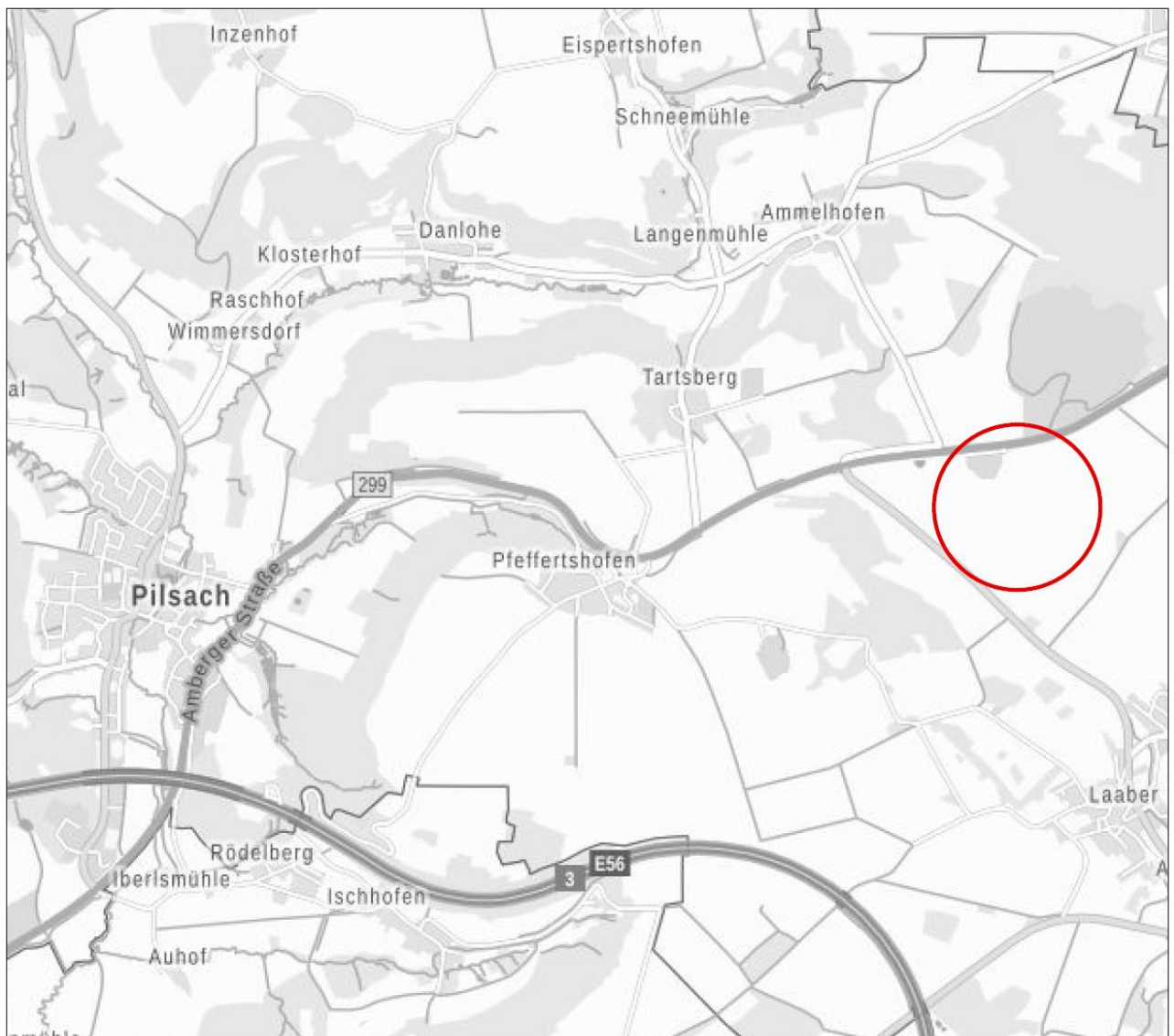
Vorhabens- und Erschließungsplan

„Gewerbegebiet Waldeck“



Begründung

24.06.2021



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Lisa Berner, B.Eng. Landschaftsplanerin

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



**Gemeinde Pilsach, Lkr. Neumarkt i.d.OPf.
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Vorhabens- und Erschließungsplan „Gewerbegebiet Waldeck“**

Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSANLASS UND KURZE VORHABENSBE SCHREIBUNG	1
2. LAGE DES PLANUNGS GEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	1
4. BESTANDSAUFNAHME	4
4.1 Städtebauliche Grundlagen	4
4.2 Natur und Landschaft	4
5. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	5
6. ERSCHLIEßUNG	6
6.1 Verkehrserschließung	6
6.2 Weitere Erschließungsanlagen	7
7. IMMISSIONSSCHUTZ	7
8. DENKMALSCHUTZ	9
9. WASSERWIRTSCHAFT	9
10. GRÜNORDNUNG UND EINGRIFFSREGELUNG	10
10.1 Gestaltungsmaßnahmen	10
10.2 Eingriffsermittlung	12
10.3 Ausgleichsflächen	15
10.4 Artenschutzprüfung / CEF-Maßnahmen	15

Gliederung	Seite
B UMWELTBERICHT	17
1. EINLEITUNG	17
1.1 Anlass und Aufgabe	17
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	17
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	17
2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	18
2.1 Untersuchungsraum	18
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	18
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	19
3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	19
4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	20
4.1 Mensch	20
4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität	21
4.3 Boden	22
4.4 Wasser	23
4.5 Klima/Luft	23
4.6 Landschaft	24
4.7 Fläche	25
4.8 Kultur- und Sachgüter	25
4.9 Wechselwirkungen	25
4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	25
5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	25
6. ZUSAMMENFASSENDER PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	26
7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	27
8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	28
9. MONITORING	28
10. ZUSAMMENFASSUNG	28

A Allgemeine Begründung

1. Planungsanlass und kurze Vorhabensbeschreibung

Die Firma Chefs Culinar Süd GmbH & Co.KG, Im Zusamtal 1, 86441 Zusmarshausen, hat als Vorhabensträger die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan für die Errichtung eines Verteilzentrums und Logistikbetriebs für Gastronomiebedarf, Lebensmittel, Großküchentechnik mit angeschlossener Verarbeitung von Lebensmitteln südlich der B 299 beantragt. Die Firma Chefs Culinar hat einen Kaufvertrag bezüglich der für das Vorhaben erforderlichen Grundstücke abgeschlossen und ist finanziell in der Lage, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen.

Das Vorhaben sieht die Errichtung eines Logistikzentrums in einem zusammenhängenden Gebäude mit einer Endlänge von ca. 340 m und einer Höhe von etwa 20 m vor. Nördlich und südlich des Logistikzentrums befinden sich die Andockstationen und Rampen für Lkw für die Belieferung im Süden und die Auslieferung im Norden. In dem zentralen Teil des Geländes sind neben dem Hauptgebäude eine Tankstelle, ein Leergutlager und weitere Nebenanlagen vorgesehen. Nördlich des Logistikzentrums befindet sich der Mitarbeiterstellplatz, der im Endausbau als Parkdeck angelegt werden soll. Das Gelände wird in mehreren Stufen terrassiert, die Terrassen sind als dicht bepflanzte Erdböschungen anzulegen. Vorgesehen ist ein fast ganztägiger Betrieb mit Auslieferzeiten bereits ab 3:00 Uhr morgens.

Eine ergänzende Vorhabensbeschreibung mit Begründung des Flächenbedarfs befindet sich im Anhang der Begründung.

Ein attraktives Angebot von örtlichen Arbeitsplätzen ist ein wichtiges Ziel der Gemeinde Pilsach, um die Bevölkerung im ländlichen Raum stabil zu halten. Derzeit pendeln zahlreiche Arbeitnehmer täglich nach Nürnberg bzw. Regensburg. Das geplante Gewerbegebiet kann die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Pilsach wirksam unterstützen und das Pendleraufkommen verringern.

Der Gemeinderat von Pilsach hat deshalb beschlossen, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan zur Ausweisung eines Gewerbegebietes einzuleiten.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt östlich des Ortes Pfeffertshofen in der Gemeinde Pilsach. Es hat eine Fläche von ca. 12 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Flächen bzw. Teilflächen folgender Flurstücke: 554 und 554/5 (Teilflächen), 748, 749, 750, 751 und 752 Gmkg. Pfeffertshofen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

Das Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Landesentwicklungsprogramm

Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogramm (LEP) sind neue Siedlungsflächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten anzugliedern. Dies ist in vorliegendem Fall nur eingeschränkt gegeben: Nördlich des Geltungsbereiches grenzt das Industriegebiet mit einer Asphaltmischanlage an. Des Weiteren ist der Geltungsbereich durch eine große Biogasanlage westlich und den Steinbruch nördlich erheblich mit baulichen Anlagen vorbelastet.

Weiterhin kann der Ausnahmetatbestand, dass „ein Logistikzentrum oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer angewiesen ist“ angeführt werden. Die B 299 führt nach wenigen Kilometern und ohne Ortsdurchfahrt auf freier Strecke zur Autobahnanschlussstelle Neumarkt der A 3 Nürnberg-Regensburg.

Entscheidend für die landesplanerische Zulässigkeit ist aufgrund der Forderung der Regierung der Oberpfalz aber eine Alternativenprüfung, die nachweist, dass das Vorhaben „aufgrund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen“ nicht an angebundener Stelle möglich ist.

Die Gemeinde Pilsach hat deshalb eine Alternativenprüfung erstellt, die Gegenstand der parallel durchgeführten Flächennutzungsplanänderung ist. Hier wurde nachgewiesen, dass im Gemeindegebiet kein geeigneter angebundener Standort vorhanden ist (vgl. 10. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan).

Das Verteilzentrum von Chefs Culinar ist aufgrund des hohen Lkw-Aufkommens und der Belieferung von Standorten in ganz Nordbayern und darüber hinaus auf einen direkten Zubringer zu einer Autobahnanschlussstelle angewiesen. Die Nutzung und die Funktion als Verteilzentrum sind beim geplanten Vorhaben dominierend und für die städtebaulichen Auswirkungen und die Auswirkungen auf die Umwelt prägend.

Die mit der Nutzung rund um die Uhr verbundenen Lärmimmissionen sind nur in ohne Wohngebiete oder Wohnnutzungen im näheren Umfeld realisierbar.

Insgesamt ist die Planung deshalb unter Berücksichtigung der Alternativenprüfung, der wenn auch eingeschränkten Siedlungsanbindung, der erheblichen Vorbelastung des Standortes und insbesondere der guten Verkehrsanbindung aus Sicht der Gemeinde Pilsach mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms vereinbar.

Regionalplan

Die Gemeinde Pilsach liegt im ländlichen Teilraum angrenzend an den großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen und nördlich des Oberzentrums Neumarkt. Im allgemeinen ländlichen Raum kommt gemäß Regionalplan der Erhöhung des Angebots an vielseitigen Arbeitsplätzen im sekundären und tertiären Sektor besondere Bedeutung zu.

Die vorliegende Planung kann deshalb die Ziele des Regionalplanes wirksam unterstützen.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ist die geplante Baufläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

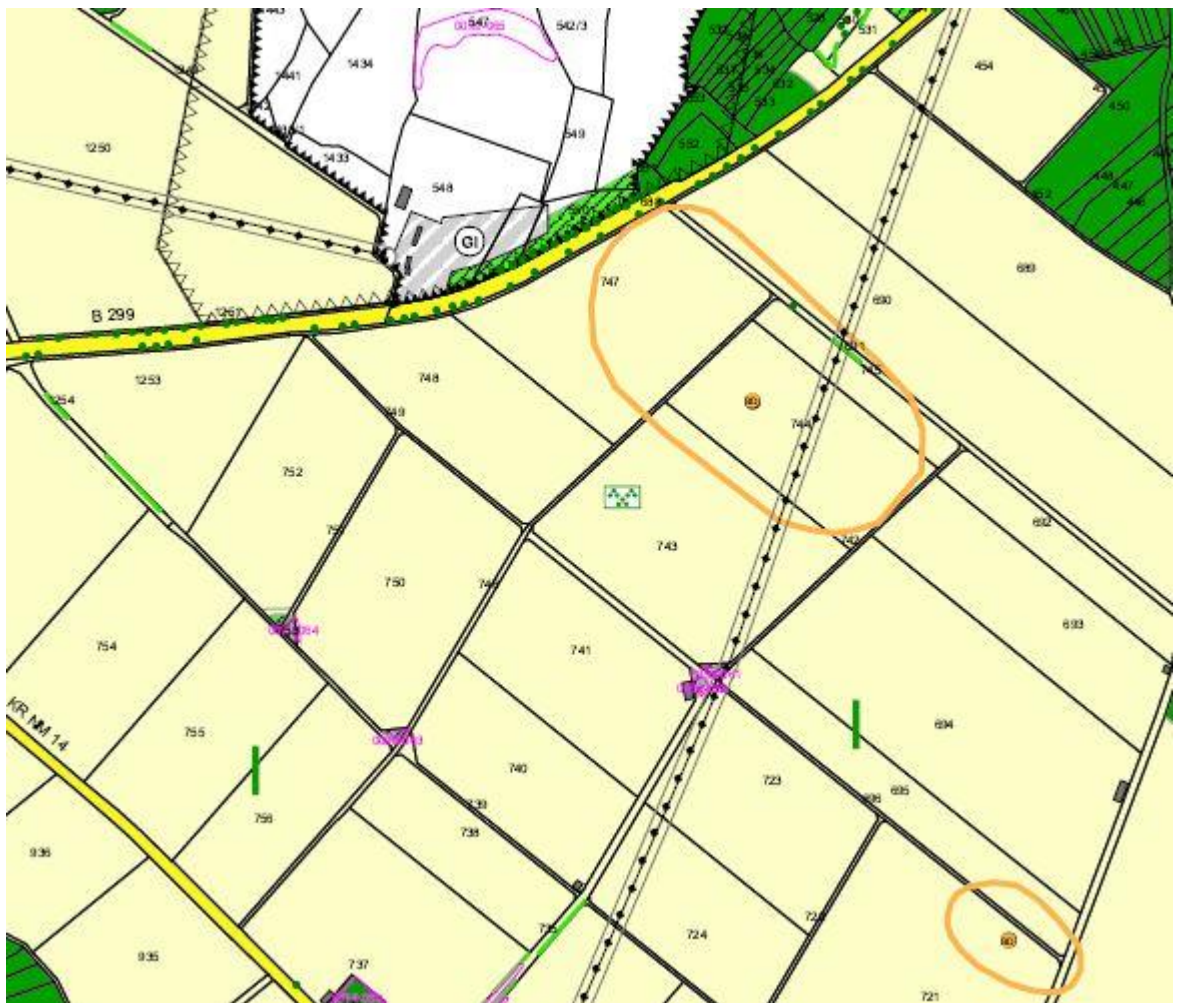


Abb.: Wirksamer Flächennutzungsplan (mit Zusammenschau 1. und 3. Änderung).

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Der Geltungsbereich liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Baurecht besteht nur im Rahmen der Voraussetzungen des § 35 BauGB.

Nördlich des Geltungsbereiches grenzt ein Industriegebiet innerhalb des dort vorhandenen Steinbruchs. Im Westen befindet sich eine große Biogasanlage. Wohngebiete oder Wohnnutzungen in einem Mischgebiet bzw. im Außenbereich sind vom geplanten Standort mehrere 100 m entfernt (vgl. Kap. 7).

Die Verkehrserschließung der geplanten Baufläche ist über die Bundesstraße B 299 nördlich des Geltungsbereichs möglich.

4.2 Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich befindet sich auf der Hochfläche der Oberpfälzer Alb. Er wird großräumig ackerbaulich genutzt, naturnahe Elemente sind nur sehr kleinflächig vorhanden, insbesondere ein kleineres Feldgehölze an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches. Unmittelbar südlich des Geltungsbereiches befindet sich ebenfalls ein kleineres Feldgehölz. Ansonsten ist die Landschaft im Bereich des Plangebietes großräumig strukturiert und weitgehend ausgeräumt.

Schutzgebiete befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs, im Westen befindet sich kleinflächig ein als Biotop kartiertes Gehölz.

Das Gelände fällt leicht nach Südosten ab, der höchste Punkt liegt im Nordosten bei etwa 561 m ü.NN (die B 299 liegt etwas höher), der tiefste Punkt im Süden bei etwa 535 m ü.NN.

Der Untergrund besteht aus den durchlässigen Gesteinen des Karsts, der von einer unterschiedlich mächtigen Decke aus Ablehm überdeckt wird. Oberflächengewässer sind im und um den Geltungsbereich nicht vorhanden.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist eine erhebliche Vorbelastung zum einen durch das Industriegebiet im Bereich des Steinbruches mit etwa 20 m hohen Gebäuden, den Steinbruch selbst und die Biogasanlage vorhanden. Weiterhin beeinträchtigt auch die B 299 das Landschaftserleben.



Abb.: Luftbild des Geltungsbereiches (Quelle: BayernAtlas)

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen ausgewiesen. Eingeschränkt ist zum einen die Art der zulässigen Nutzung. Im gesamten Gewerbegebiet sind ausschließlich Logistikbetriebe und Verteilzentren für Gastronomiebedarf und Lebensmittel mit angeschlossener Verarbeitung und Aufbereitung von Lebensmitteln, Großküchentechnik einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenanlagen zulässig. In Verbindung mit der Festsetzung gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ist damit der Vorhabenbezug sichergestellt.

Weiterhin sind Einschränkungen aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich. Die Einschränkungen wurden in einem Gutachten erarbeitet und im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt (vgl. Kap. 7.).

Das Baugebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gem. den zulässigen Emissionskontingenten gegliedert. Die Emissionskontingente ermöglichen ein Arbeiten im Gewerbegebiet, das für die festgesetzte Art der Nutzung ausreichend und prägend ist.

Das Maß der baulichen Nutzung ist u.a. durch Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben. Die Errichtung der Hauptgebäude ist nur innerhalb der durch Baugrenze abgegrenzten Teilbereiche zulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, dies sind u.a. Tankstelle, Technikzentrale, Lagertanks. Eine Überdachung von Nebenanlagen ist grundsätzlich zulässig, um gegebenenfalls Abschwemmungen von verschmutztem Oberflächenwasser zu verhindern.

Durch die Baugrenze wird zum einen der Standort des Logistikgebäudes innerhalb der Baufläche vorgegeben, weiterhin wird für das vorgesehene Leergutlager südlich des Logistikzentrums ebenfalls eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze schließt über den ersten Bauabschnitt mögliche spätere Erweiterungen mit ein.

Als Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend generell eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies bleibt zum einen im Rahmen der Baunutzungsverordnung und dient aber auch der bestmöglichen Ausnutzung der Grundstücksfläche und damit letztlich dem Flächensparen.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit einer Gebäudelänge bis zu 340 m ist erforderlich, um die Grundstücksfläche sinnvoll nutzen zu können. Das Logistikzentrum muss in einem zusammenhängenden Gebäude untergebracht werden, was die genannte Gebäudelänge erforderlich macht. Die Realisierung des Hauptgebäudes soll in zwei Bauabschnitten stattfinden, der Bebauungsplan bildet den Endausbau des Logistikzentrums ab, die Fristen zur Umsetzung des zweiten Bauabschnitts werden von der Gemeinde im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen erforderlich. Die maximale Wandhöhe wird in Meter ü.NN festgesetzt. Sie liegt bei 567 m ü.NN für das Logistikzentrum und das Leergutlager. Dies dient der Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Dies bedeutet konkret, dass im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgrund der geplanten Gebäudehöhen das Gelände erheblich abzugraben ist. Die geplante Fußbodenoberkante des Hauptgebäudes darf bei maximal 547,50 m ü.NN liegen. Damit ist sichergestellt, dass das Gelände gegenüber der Bundesstraße im Bereich des Hauptgebäudes um etwa 10 m abgegraben werden muss und sich so besser in die Landschaft einfügt. Die entstehenden Geländekanten sind als bepflanzte Erdböschungen oder Felsbereiche auszuführen und bewirken so ebenfalls eine Gliederung und Einbindung der geplanten baulichen Anlagen in die Landschaft (vgl. Kap. 9.1).

Die weitergehenden Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und der zulässigen Dachneigung ergeben sich aus dem Nutzungszweck der geplanten Gebäude. Die Hauptgebäude im vorhabenbezogenen Teil sind mit Flachdach auszuführen. Nebengebäude sind auch mit flachen Satteldächern oder Pultdächern möglich. Der Ausschluss einer Dacheindeckung mit Kupfer ist aus Gründen des Grundwasserschutzes (Karst) erforderlich. Flachdächer sind generell zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen.

Vgl. hierzu den Geländeschnitt auf dem Planblatt.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Zur Prüfung der Verkehrserschließung für das geplante Vorhaben wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (BrennerPlan GmbH, Stuttgart, Bericht vom Dezember 2020). Das Gutachten ist als Anhang Teil der Begründung.

Die Erschließung erfolgt von der B 299 aus gegenüber der bestehenden Zufahrt zum nördlich bereits vorhandenen Industriegebiet. Es ist die Schaffung einer Linksabbiegespur von Osten kommend erforderlich. Diese ist im Bebauungsplan bereits festgesetzt.

Weiterhin wurde aufgrund der Empfehlungen des Gutachtens auch für die geplante Ausfahrt aus dem Gewerbegebiet eine separate Links- und Rechtsabbiegespur vorge-

sehen. Es bestehen aber auch Bedenken diesbezüglich, so dass ggf. auch nur eine gemeinsame Abbiegespur vorgesehen wird. Der Bebauungsplan stellt ausreichend Fläche für beide Varianten zur Verfügung. Der Ausbau dieser Gemeindestraße wird mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg im Detail abgestimmt bzw. lässt auch spätere Ausbauten zu. Am Ende der geplanten Zufahrt ist eine Wendeanlage für einen Sattelzug vorgesehen.

Weiterhin wurden im Verkehrsgutachten die zu erwartenden Verkehrsströme prognostiziert und darauf aufbauend die Leistungsfähigkeit der beanspruchten Verkehrsknoten. Relevant ist hier neben dem neuen Knotenpunkt Kp 1 (Mündung der geplanten Erschließungsstraße in das Gewerbegebiet) der Knotenpunkt Kp 2. Dieser ist die signalisierte Kreuzung zwischen der B 299 und der kurzen Zubringerstraße zur A 3 zwischen Pilsach und Neumarkt. Die Verkehrsprognose des Gutachtens weist nach, dass auch bei langfristig maximalem Ausbau des Gewerbegebietes bei einem langfristigen Planungshorizont von ca. 15 Jahren die Leistungsfähigkeit der untersuchten Knotenpunkte weiterhin gewährleistet ist. Auch die signalisierte Autobahnauffahrt zur BAB 3 verschlechtert sich gegenüber dem derzeitigen Bestand nicht. Die angedachte Einbindung zur Erschließung des Gewerbegebietes ist ohne Lichtsignalanlage leistungsfähig.

6.2 Weitere Erschließungsanlagen

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser sowie Kommunikation sind durch Anschluss an das bestehende Netz zum Industriegebiet vorhanden und werden im Vorhabens- und Erschließungsplan dargestellt. Die Vorplanung ist bereits eingeleitet (Büro Petter, Neumarkt). Das Schmutzwasser wird direkt an den gemeindlichen Kanal angeschlossen und an die Kläranlage Neumarkt weitergeleitet. Die Kapazitäten der Kläranlage sind ausreichend.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll gesammelt und auf dem Gelände rückgehalten werden. Hierfür sind zwei Teilbereiche am südlichen Rand des Gewerbegebietes vorgesehen. Aufgrund der Lage im Karst ist eine Versickerung nur über eine belebte Bodenzone bzw. unter besonderen Anforderungen möglich. Die Entwässerungsplanung ist bereits eingeleitet und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Dacheindeckung mit Kupfer oder anderen für das Grundwasser problematischen Materialien sind aufgrund des Grundwasserschutzes im Karst unzulässig. Stark befahrene Verkehrs- und Hofflächen müssen überwiegend undurchlässig gestaltet sein, da durchlässige Beläge nur in sehr geringem Maße Stoffe zurückhalten können. Gegebenenfalls sind diese Bereiche zu überdachen und das hier anfallende Niederschlagswasser zu behandeln.

Innerhalb des Betriebsgeländes ist vermutlich die Errichtung von Transformatoren erforderlich. Diese sind innerhalb der Baufläche oder kleinflächig auch innerhalb der Flächen mit Begrünungsbindung grundsätzlich zulässig.

Die Einrichtung von Erdwärmesonden ist aufgrund der Lage im Karst nicht zulässig.

7. Immissionsschutz

Mit dem Betrieb der Anlage sind Immissionen verbunden. Um die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte in der angrenzenden schutzwürdigen Nachbarschaft zu garantieren, ist die Ausweisung des Gewerbegebietes mit Einschränkungen erfolgt.

Als nächstliegende Immissionsorte sind zum einen ein Wohngebäude im Außenbereich etwa 600 m östlich des Geltungsbereiches sowie die Wohngebäude in den Ortsteilen

Laaber und Tartsberg relevant. Die Abstände zum nächstgelegenen Wohnhaus im Ortsteil Laaber betragen vom Gewerbegebiet ca. 700 m, zum nächstgelegenen Wohnhaus im Ortsteil Ammelhofen über 1.000 m. Nach Pfeffertshofen hin liegt zwischen der Baufläche und dem Ort zudem ein markanter Höhenrücken.

Die entsprechenden Einschränkungen wurden durch ein Schallgutachten erarbeitet und sind im Bebauungsplan festgesetzt. Sie ermöglichen einen Gewerbebetrieb im vorgesehenen Umfang.

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

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB	
	Tag (6 Uhr - 22 Uhr)	Nacht (22 Uhr - 6 Uhr)
GE 1	68	58
GE 2	65	57

Für den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor mit dem Ursprung 0 (32)685600, N = 5466900; ETRS89/UTM Zone 32 Nord, EPSG 25832 erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK, zus:

Richtungssektor k (Nord $\hat{=}$ 0°)	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB	
	Tag (6 Uhr - 22 Uhr)	Nacht (22 Uhr - 6 Uhr)
A (0 - 122,5)	0	4
B (122,5 - 228,5)	4	0
B (228,5 - 0)	8	9

Der Betrieb muss später im Baugenehmigungsverfahren nachweisen, dass er die festgesetzten Emissionskontingente einhält. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK_i durch $LEK_i + LEK_{zus,k}$ zu ersetzen ist.

Die DIN 45691 liegt im Rathaus der VG Neumarkt zur Einsichtnahme bereit und kann über das Deutsche Institut für Normung e. V., 10772 Berlin, käuflich erworben werden."

Die schalltechnische Untersuchung (IBAS Bayreuth vom 17.12.2020) ist Teil der Begründung.

8. Denkmalschutz

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich nahe des Geltungsbereichs ein nachqualifiziertes Bodendenkmal mit der Akten-Nr. D-3-6635-0105. Es handelt sich hierbei um einen bronzezeitlichen Bestattungsplatz mit teils verebneten Grabhügeln.

Deshalb hat die Gemeinde frühzeitig mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Kontakt aufgenommen, um eine mögliche Betroffenheit durch die gegenständliche Planung im Zuge einer Sondierung abzuklären. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis aufgenommen, der auf die denkmalrechtliche Erlaubnis möglicher Bodeneingriffe im Umfeld des Bodendenkmals hinweist.

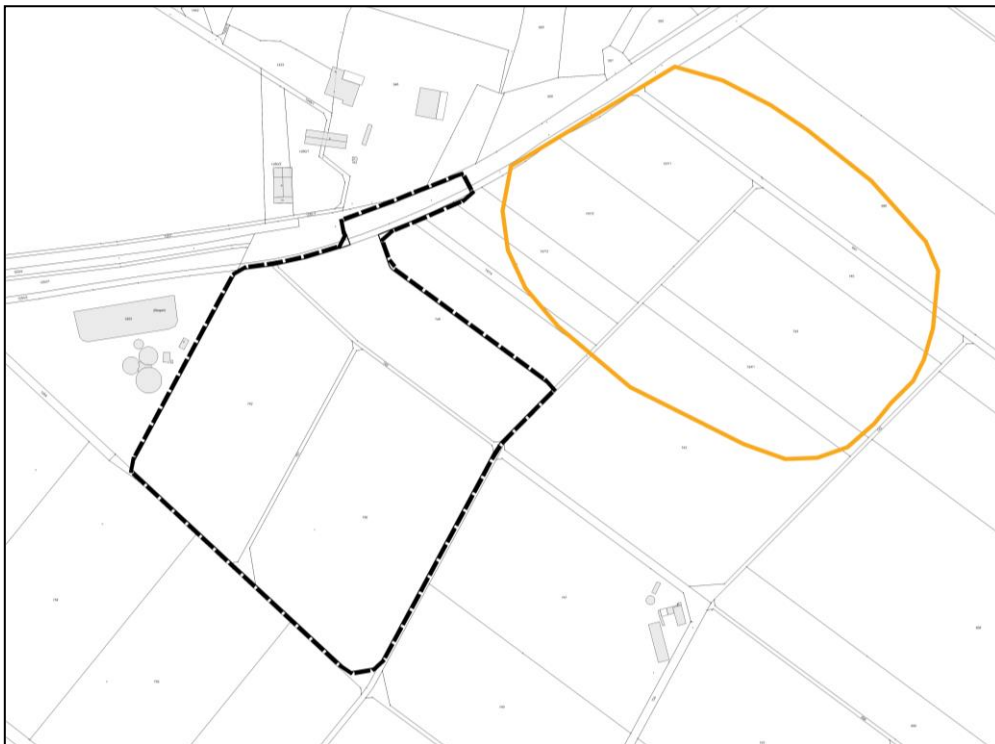


Abb.: Bodendenkmal (Quelle: Bayern Atlas; eigene Darstellung)

Landschaftsbildprägende Baudenkmäler, gegenüber denen das geplante Vorhaben eine verunstaltende oder bedrängende Wirkung ausüben würde, sind im Umfeld nicht vorhanden. Zur Kirche „Mariä Namen“ in Trautmannshofen bestehen keine Blickbeziehungen.

9. Wasserwirtschaft

Die Entwässerung der Baufläche ist im Trennsystem vorgesehen, innerhalb des Geltungsbereiches sind zwei Bereiche für die Rückhaltung und Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers vorgesehen. Aufgrund der Lage im Karst ist vor einer Versickerung eine ausreichende Vorreinigung und eine belebte Bodenzone zur Versickerung erforderlich. Das Schmutzwasser soll in die Kläranlage Neumarkt geleitet werden, die Kapazitäten der Kläranlage sind ausreichend.

Aufgrund der Topographie ist mit Hangwasser und zufließendem Wasser zu rechnen, bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist deshalb darauf zu achten, dass wild abfließendes Wasser nicht nachteilig zu Lasten für andere Grundstücke verändert wird. Dies gilt insbesondere bei gefrorenem Boden. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches ragt der Geltungsbereich in einen wassersensiblen Bereich. Hier befindet sich

eine schwach ausgeprägte Karstmulde, bei der insbesondere bei gefrorenem Boden im Winter Oberflächenabflüsse zu erwarten sind. Im wassersensiblen Bereich sind die Bebauungsplanflächen mit Begrünungsbindung festgesetzt also nicht versiegelte Freiflächen. Weiterhin sind auch in diesem Bereich zwei größere Rückhaltebecken festgesetzt, die eine schadlose Abführung des Oberflächenwassers gewährleisten. Im Bereich der hier vorhandenen Geländeböschung ist am Böschungsfuß eine ausreichend dimensionierte Mulde bzw. ein Graben anzulegen, der sowohl das abfließende Wasser wie auch zufließendes Oberflächenwasser schadlos in die Rückhaltebecken abführt.

Vom Vorhabensträger ist ein Entwässerungskonzept aufzustellen, das die genannten Aspekte berücksichtigt. Hierfür ist gegebenenfalls eine eigene wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

10. Grünordnung und Eingriffsregelung

10.1 Gestaltungsmaßnahmen

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, insbesondere Pflanzgebote sowie die Festsetzung heimischer Gehölze. Ein großer Teil des Geltungsbereiches (mindestens 20 %) sind unversiegelt und unbebaut zu belassen, dieses Potenzial an Freiflächen ist für eine naturnahe Gestaltung zu nutzen. Es werden über 2,5 ha Freiflächen entstehen, die ein erhebliches Potenzial als Lebensraum für Pflanzen und Tiere darstellen und eine wirksame Minimierung des Eingriffs bewirken können. Dieses Potenzial soll mit der vorliegenden Planung voll umfänglich ausgeschöpft werden. Hinzu kommen mehrere Hektar extensive Dachbegrünungsfläche, bereits im ersten Ausbauabschnitt ca. 1,5 ha. (s.u.). Weiterhin ist aufgrund der Dimension des Vorhabens eine massive Eingrünung und Einbindung der baulichen Anlagen in die freie Landschaft zwingend erforderlich. Diesem Ziel dient auch die festgesetzte Terrassierung des Geländes.

Gemäß Grünordnungsplanung sind auf der Baufläche folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

Flächen mit Begrünungsbindung

Flächen mit Begrünungsbindung sind insbesondere an den Rändern der Baufläche sowie im Bereich entstehender Böschungen innerhalb des Gebietes festgesetzt.

Das künftige Baugelände ist gegenüber der Bundesstraße abzusenken um eine terrassierte, durch Erdböschungen und Hecken gegliederte Landschaft zu schaffen, die sich in die Oberpfälzer Kuppenalb einfügt. Die entstehenden Böschungen sind grundsätzlich als naturnah gestaltete Erdböschungen mit einer Böschungsneigung von maximal 1:1,5 herzustellen. Stützmauern sind nur im unmittelbaren Bereich von Bauwerken zulässig.

Die Flächen mit Begrünungsbindung sind mit heimischen Arten anzusäen und als Gras-Krautflur zu entwickeln oder gemäß den festgesetzten Pflanzgeboten (s.u.) zu bepflanzen. Die jeweiligen Saatgutmischungen sind im Freiflächengestaltungsplan festzulegen. Ausnahmen von der Verpflichtung zur Verwendung heimischer Arten sind lediglich kleinflächig in repräsentativen Eingangsbereichen o.ä. zulässig. Sofern im Rahmen der Erdarbeiten felsige Rohböden oder Felsstandorte freigelegt werden, sind diese nicht zu humisieren und einer natürlichen Entwicklung zu Magerrasen zu überlassen, nach Süden hin ist jedoch eine überwiegend dichte geschlossene Abpflanzung sicherzustellen.

Die Pflege hat nur extensiv zu erfolgen in Form einer ein- bis maximal zweijährigen Mahd pro Jahr. Magere und aufwuchsschwache Bereiche müssen nur im mehrjährigen Turnus gemäht werden. Ziel ist die Entwicklung arten- und krautreicher relativ magerer Saumstrukturen und Gras-Kraut-Fluren.

Pflanzgebot Baum-Strauchhecke

Pflanzgebote für Baum- und Strauchhecken sind insbesondere an den Rändern des Geltungsbereiches und im Bereich der gliedernden Erdböschungen festgesetzt.

Hier sind überwiegend geschlossene Gehölzstreifen zu pflanzen. Der Baumanteil soll bei etwa 10 % liegen. Es sind ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig. Die Artenauswahl ist im Anhang zusammengestellt. Die Pflanzung muss i.d.R. mehrreihig erfolgen und soll sich als frei wachsende naturnahe Hecke entwickeln. Zulässig sind gelegentliche Rückschnittmaßnahmen alle 10 bis 15 Jahre. Diese müssen abschnittsweise erfolgen, so dass immer ein abschirmender Gehölzbestand erhalten bleibt.

Zur Bodenvorbereitung muss auf den Pflanzflächen feinerereiches Oberbodenmaterial in einer Mächtigkeit von mindestens 0,25 m aufgebracht werden. Die zu pflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen und aus standortheimischen Arten bestehen. Ausfälle sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Insbesondere im Bereich der südwestlichen bzw. südöstlichen breiten Böschungen im vorhabenbezogenen Teilbereich ist eine Beimischung von schnellwachsenden Pappelarten in den Pflanzungen zu prüfen, um eine schnelle Eingrünung der baulichen Anlagen zu erreichen. Diese schnellwachsenden Gehölze können dann nach etwa 30 Jahren entfernt werden, wenn die übrigen Gehölze eine entsprechende Wuchshöhe erreicht haben und im Sinne eines Energiewaldes zu Hackschnitzeln verarbeitet werden.

Pflanzgebote für Laubbäume

Die erforderlichen Stellplatzflächen im Bereich der Pkw-Stellplätze St1 sind mit Laubbäumen zu begrünen. Pro 10 Stellplätze ist ein Laubbaum, Stammumfang 16/18 zu pflanzen. Auch hier sind ausschließlich standortheimische Gehölze zulässig. Der unbefestigte Wurzelraum (Baumscheibe) muss mindestens 8 qm betragen. Im Bereich der schmalen Pflanzstreifen zwischen den Stellplätzen steht i.d.R. nicht genügend Wurzelraum zur Sicherstellung eines befriedigenden Baumwachstums zur Verfügung. Deshalb sind hier auch unter den Stellplätzen ggf. tragfähige und gleichzeitig durchwurzelbare Substrate (VectraMÜ) einzubauen.

Geeignete Arten sind u.a.:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Im Falle der späteren Errichtung von Parkdecks entfällt das Pflanzgebot für Laubbäume, stattdessen ist hier eine Fassadenbegrünung des Parkdecks bindend. Die im Bereich des Parkplatzes gepflanzten Bäume sollen in diesem Fall in die westlich entstehende Grünfläche im Sinne eines kleinen Wäldchens zur Biogasanlage hin gepflanzt werden.

Weitere grünordnerische Festsetzungen

Auch innerhalb der eigentlichen Bauflächen werden nicht befestigte Teilflächen entstehen, welche lagemäßig im Bebauungsplan nicht dargestellt sind. Auch auf diesen Flächen sind mit kleineren Ausnahmen (Eingangsbereiche, repräsentative Aufenthaltsbereiche) ausschließlich naturnahe Gestaltungen zulässig. Dies können zum einen Gehölzpflanzungen mit Bäumen oder flächigen Gehölzen aus standortheimischen Arten sein, zum anderen im Bereich unbepflanzter Teilflächen wiesen- und magerrasenartige Freiflächen mit Ansaaten oder Staudenpflanzungen aus standortheimischen Arten. Humusauftrag soll nur flachgründig erfolgen. Die Pflege soll sich auf eine ein- bis zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr beschränken. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist grundsätzlich zu verzichten.

Weiterhin ist eine extensive Begrünung von Flachdächern zu mindestens 50 % der Dachfläche festgesetzt. Mit dieser Maßnahme soll zum einen der Wasserhaushalt auf der Fläche verbessert werden, zum anderen sollen aufgrund des naturnahen Umfeldes Lebensräume und Nahrungsräume insbesondere für Insekten geschaffen werden. Die Dachbegrünung kann deshalb in extensiver Form ausgeführt werden und magerrasenartige Bestände zum Ziel haben.

Ebenfalls aufgrund des naturnahen Umfeldes ist die Beleuchtung der Anlage ausschließlich mit insektenverträglichen Leuchtmitteln zulässig und auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Die Gestaltung der Freiflächen und die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ist in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

10.2 Eingriffsermittlung

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die weitere Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil B Umweltbericht.

Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Terrassierung des Geländes mit Erdböschungen zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild,
- Pflanzgebote für Laubbäume zur Durchgrünung der Stellplätze,
- Pflanzgebote für Baum-Strauch-Hecken an den Rändern der Baufläche,
- Festsetzung heimischer Gehölze,
- Festsetzung einer Dachbegrünung auf mindestens 50 % der Flachdächer
- Festsetzung einer grundsätzlich naturnahen Gestaltung der Freiflächen
- Festsetzung der Rückhaltung und Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser
- Festsetzung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln.

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde die zusätzliche Bebauung und Versiegelung gegenüber dem Bestand ermittelt (vgl. Anhang und Teil B) und die Funktionen der betroffenen Flächen für den Schutz der Naturgüter bewertet. Es handelt sich bei der Eingriffsfläche um eine reine Ackerfläche.

Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Bewertung der Eingriffsfläche – Teilfläche 1

Schutzgut	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Acker, Kategorie I
Boden	Ablehm, mäßig naturnah, keine seltenen Böden, geringes Biotopentwicklungspotenzial, Kategorie I
Wasser	Flächen mit überwiegend hohem Grundwasserflurabstand, Karst, Belastung durch Ackernutzung, versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche, erhebliche Vorbelastung durch Steinbruch mit Industriegebiet und hohen Gebäuden sowie durch die Bundesstraße B 299 und die Biogasanlage, aber Fernwirkung v.a. nach Süden und Osten, Kategorie I
Gesamtbewertung	Kategorie I Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Bewertung der Eingriffsfläche – Teilfläche 2

Schutzgut	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	naturnahes Feldgehölz, Kategorie III
Boden	Ablehm, naturnah, Kategorie II
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, Karst, versickerungsfähig, keine Stoffeinträge, Kategorie II
Klima und Luft	Fläche mit Frischluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	kleineres landschaftbildprägendes Feldgehölz, Kategorie II
Gesamtbewertung	Kategorie II (-III) oberer Wert Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Ermittlung Eingriffsschwere

Gewerbe-/Industriegebiet, GRZ > 0,35: Typ A (hoher Versiegelungsgrad)

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Der Ausgleichsfaktor wird in Abhängigkeit der Versiegelung und der Wertigkeit der Flächen festgelegt (Kategorie I, Spanne lt. Leitfaden 0,3 – 0,6, Kategorie II, Spanne 0,8 – 1,0).

Der Ausgleichsfaktor wird trotz umfassender Vermeidungsmaßnahmen aufgrund der hohen Versiegelung im mittleren Bereich festgesetzt.

Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

(siehe Plan im Anhang)

Teilfläche	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Teilfläche 1	114.796 qm	x 0,4	45.918 qm
Teilfläche 2	450 qm	x 1,0	450 qm
Summe			46.368 qm

10.3 Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Als Ausgleichsfläche für die Eingriffe auf Fl.Nr. 748, 749, 750, 751 und 752 sowie gleichzeitig als CEF-Maßnahmen für die Feldlerche werden folgende Flurstücke zugeordnet:

- Fl.Nr. 567, Gemarkung Pfeffertshofen (11.483 qm)
- Fl.Nr. 113, Gemarkung Pfeffertshofen (35.629 qm).

Die Ausgleichsflächen werden so gestaltet, dass sie neben dem naturschutzrechtlichen Ausgleich für die gemäß Bebauungsplan zulässigen Eingriffe auch als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die vom Vorhaben betroffenen Feldlerchenbrutplätze dient (vgl. Kap. 10.4).

Bestand:	Acker
Entwicklungsziel:	artenreiches Extensivgrünland, Schaffung von jungen Brachstreifen als Feldlerchenbruthabitate
Maßnahmen:	Umwandlung der Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland durch Ansaat einer autochthonen Regiosaatgutmischung trockener Standorte mit hohem Kräuteranteil.
Pflege:	extensive Nutzung durch ein- bis zweimalige Mahd frühestens ab 15.07. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung und Pflanzenschutz, alle 2 - 3 Jahre Anlage von ein bzw. zwei 10 m breiten Umbruchstreifen am Rand der Fläche durch Umbruch/grubbern, Zielzustand lückig bewachsener unbestellter Ackerstreifen mit offenen Bodenstellen.

Die Summe der Ausgleichsflächen beträgt 47.112 qm und liegt damit deutlich über dem rechnerisch ermittelten Ausgleichsflächenbedarf. Dies dokumentiert die hohe Bedeutung, die der Gemeinderat von Pilsach den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege beimisst.

Durch die vorgesehene Ausgleichsfläche wird der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff wirksam ausgeglichen. Ein Plan mit Darstellung der erforderlichen Maßnahmen, insbesondere der Anordnung der Umbruchstreifen findet sich im Anhang der Begründung.

10.4 Artenschutzprüfung / CEF-Maßnahmen

Für den Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Büro für ökologische Studien, Bayreuth). Dieses Gutachten ist als Anhang Teil der Begründung.

Schwerpunkte der Untersuchungen waren die Auswirkungen auf mögliche Vorkommen boden- oder gehölzbrütender Vogelarten. Es wurden 7 Brutpaare der Feldlerche nachgewiesen. Hierfür werden entsprechende artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt.

Als CEF-Maßnahmen sind die Maßnahmen im Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 113 Gemarkung Pfeffertshofen vorgesehen. Hier können

durch die Umwandlung in extensives Grünland und die Anlage von zwei 10 m breiten Umbruchstreifen mindestens 8 Bruthabitate für die Feldlerche entstehen.

Drei weitere Bruthabitate für die Feldlerche werden auf Fl.Nr. 567 Gemarkung Pfefertshofen entstehen. Auch auf dieser Maßnahme werden Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt, die gleichzeitig als CEF-Maßnahme für die Feldlerche dienen. Insgesamt entstehen hier ca. 3 Feldlerchen-Brutplätze, so dass insgesamt durch die festgesetzten Maßnahmen im Bebauungsplan mindestens 11 Brutplätze für die Feldlerche entstehen werden. Davon werden 7 Brutplätze dem gegenständlichen Bebauungsplan zugeordnet, 4 Brutplätze können im Sinne eines Guthabens anderen Eingriffen zugeordnet werden.

Mit den vorgesehenen CEF-Maßnahmen werden die Habitatsverluste für die Feldlerche kompensiert.

Als konfliktvermeidende Maßnahme ist die Baufeldberäumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder unmittelbar nach Ernte der Feldfrüchte bzw. Mahd des Grünlands zulässig, alternativ ist auch die Herstellung einer Schwarzbrache durch grubbern/Umbruch alle 14 Tage als Vergrämungsmaßnahme möglich. Diese Maßnahme muss vom Beginn des Frühjahrs in der gesamten Brutzeit der Feldlerche durchgeführt werden. Weiterhin sind auch die Rodungsarbeiten im Bereich des kleinen Feldgehölzes nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01.10. und 28.02. zulässig.

Als weitere streng geschützte Tierart wurde am Rande des Geltungsbereiches die Zauneidechse im Bereich der Straßenböschungen der B 299 nachgewiesen. Hier werden im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahmen zur Straßenanbindung kleinflächig Flächen beansprucht. Deshalb sind hier CEF-Maßnahmen erforderlich (Neuanlage eines geeigneten Lebensraumes (offener Boden, Versteckmöglichkeiten, Südexposition) einschließlich Optimierung des Habitats als kombiniertes Sommer- und Winterquartier (grobe Steinschüttungen, Asthaufen) im Umfeld der südexponierten Böschungen der B 299).

Weiterhin ist vor den Bauarbeiten eine Zäunung am Böschungsfuß der B 299 erforderlich, um ein Einwandern der Art von der Straßenböschung im Norden in die Baustelle / Baugebiet im Süden zu vermeiden. Der Böschungsbereich, der wegen der Linksabbiegespur der B299 beansprucht wird, so gezäunt werden, dass keine Zauneidechsen aus der Straßenböschung in die Baustelle an der B299 der Linksabbiegespur einwandern können.

Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung ist durch eine Fachkraft sicher zu stellen, dass hierbei keine Individuen verletzt oder getötet werden. Dies kann durch Abfangen und Umsiedeln oder durch Vergrämung in andere Teile der Böschung erfolgen und muß je nach Zeitpunkt, Bedingungen und Ausführung der Baumaßnahmen vor Ort entschieden werden.

Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechts unter Beachtung der vorstehenden CEF-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen stehen dem Planungsvorhaben nicht entgegen

Die vollständige artenschutzrechtliche Prüfung ist Teil der Begründung.

B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Gemeinde Pilsach plant die Ausweisung eines Gewerbegebietes südlich der B 299 auf Höhe des bestehenden Steinbruches bzw. Industriegebietes. Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Logistik- und Verteilzentrums eines Unternehmens für Gastronomiebedarf. Es sind bauliche Anlagen mit einer Höhe von bis zu 20 m vorgesehen. Das insgesamt etwa 12 ha große Gelände wird terrassiert, um die baulichen Anlagen topographisch besser in die Landschaft einzubinden. Die Terrassenböschungen, insbesondere an den Rändern des Geltungsbereiches werden mit standortheimischen Hecken bepflanzt. Die zulässigen Immissionen aus dem Gewerbegebiet werden aus Lärmschutzgründen eingeschränkt.

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Planung erfolgt teils auf Antrag eines Vorhabensträgers. Im Gemeindegebiet Pilsach steht keine andere Fläche zur Verfügung, die für das Vorhaben besser geeignet wäre. Die Fläche grenzt an ein bestehendes Industriegebiet an und ist über die Bundesstraße und die nahe Autobahnausfahrt verkehrlich hervorragend erschlossen. Sie ist darüber hinaus an ein Industriegebiet angebunden und bezüglich des Landschaftsbildes durch den nahen Steinbruch, das Industriegebiet, die Bundesstraße und die große Biogasanlage erheblich vorbelastet.

Die Gemeinde Pilsach hat aufgrund der möglichen Ausnahmetatbestände des Landesentwicklungsprogrammes für nicht angebundene Bauflächen eine Alternativenprüfung durchgeführt und 10 mögliche Standortalternativen, insbesondere in bereits bestehenden oder ausgewiesenen Gewerbegebieten geprüft. Die Alternativenprüfung ist in der parallel erstellten Flächennutzungsplanänderung dargelegt und hat ergeben, dass kein angebundener Standort zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung steht.

Die vorliegende Anordnung der Verkehrs- und Bauflächen stellt aus städtebaulicher Sicht die günstigste Anordnung dar, da das langgestreckte Gebäude des Hauptbaukörpers des Logistikunternehmens so der Topographie folgt. Eine Variante mit gedrehter Gebäudeausrichtung wurde aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht weiterverfolgt.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Emissionen, Auswirkungen auf Landschaftsbild etc.).

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Fläche, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenerfassung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Als Grundlage für die Umweltprüfung sind folgende Gutachten vorhanden (siehe Anhang):

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, Büro für ökologische Studien Bayreuth)
- Schalltechnische Untersuchung (IBAS, Bayreuth)
- Verkehrstechnische Untersuchungen (Ingenieurbüro Brenner, Stuttgart)
- Baugrundgutachten und Baugrunduntersuchung / Geotechnischer Bericht (Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH, Pyrbaum).

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d. Die ein-

zelen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Ergänzend und zusammenfassend werden die Auswirkungen hinsichtlich der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-i BauGB dargelegt.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Auswirkungen werden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Landesentwicklungsprogramm (LEP)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Landesentwicklungsprogramm wurde durch Beachtung der Ausnahmeregelungen (Alternativenprüfung) hinsichtlich nicht angebundener Gewerbegebiete beachtet. Das Bundesnaturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Bundesimmissionsschutzgesetz wird durch große Abstände zu der nächstgelegenen Ortschaft sowie durch Festsetzung

von Maßnahmen zum Schallschutz berücksichtigt. Das Wasserhaushaltsgesetz wird berücksichtigt durch die Rückhaltung und Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers.

4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

4.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Der Geltungsbereich selbst hat keine unmittelbare Bedeutung für die Wohnfunktion. Im weiteren Wirkraum des Vorhabens liegen etwa 600 m südlich des Gewerbegebiets II in einem Wohngebiet (Ortsteil Laaber). Etwa 1.400 m westlich des Geltungsbereiches liegt der Ortsteil Pfeffertshofen mit Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Etwa 600 m östlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Wohnhaus im Außenbereich nördlich der Bundesstraße.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als intensiv landwirtschaftlich genutzte Freifläche nur allgemeine Bedeutung und Funktion für die Naherholung. Erholungseinrichtungen fehlen. Auch eine besondere Attraktivität des Landschaftsraumes ist vor allem aufgrund der Vorbelastungen nicht gegeben.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Mit dem Bau und Betrieb des Vorhabens sind Lärmimmissionen verbunden. Deshalb wurde zur genauen Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet und aufgrund des Immissionschutzes sind Einschränkungen des Gewerbegebietes festgesetzt. Die zulässigen Lärmemissionen sind im Bebauungsplan beschränkt (Emissionskontingente). Damit können die gesunden Wohnverhältnisse in den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen garantiert werden. Die Einhaltung der Emissionskontingente muss im Bauantrag durch ein weiteres eigenes Schallgutachten nachgewiesen werden.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Planung geht eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Freifläche verloren. Durch umfassende Eingrünungsmaßnahmen insbesondere zur freien Landschaft hin werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit die Erholungsnutzung minimiert.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Die Baufläche ist überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Lediglich ein kleineres Feldgehölz am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist als naturnahe Struktur vorhanden (siehe Bestandsplan im Anhang).

Vorkommen streng geschützter Pflanzen- und Tierarten wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Hierbei wurden Vorkommen bodenbrütender Vogelarten (insbesondere Feldlerche) sowie potenzielle Vorkommen häufiger, gehölzbrütender Vogelarten im Bereich des Feldgehölzes festgestellt. Weiterhin sind an den Böschungen der Bundesstraße einzelne Zauneidechsenvorkommen vorhanden.

Insgesamt hat der Geltungsbereich teils geringe, teils mittlere Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung wird eine Fläche von ca. 8 ha Acker weitgehend versiegelt (Gebäude, Parkplätze) und ein kleineres Feldgehölz mit einer Fläche von ca. 456 qm gerodet. Das Tötungsverbot gegenüber potenziell feld- oder gehölzbrütenden Vogelarten wird durch Ausschluss der Bauflächenberäumung während der Vogelbrutzeit vermieden. Demgegenüber werden auf über 2,5 ha naturnahe Grünflächen überwiegend mit Gehölzen und Gebüsch entstehen.

Für die potenziell betroffenen Arten sind artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Diese sind im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen bzw. als eigene CEF-Maßnahmen festgesetzt (7 Bruthabitate für die Feldlerche, Habitate für die Zauneidechse). Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind für die Zauneidechse festgesetzt.

Aufgrund der umfassenden Vermeidungsmaßnahmen und der überwiegenden Betroffenheit intensiv genutzter Ackerflächen sind Auswirkungen auf die Pflanzen und Tierwelt unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

***Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich liegen im Naturraum häufige Braunerden über Alblehm. Diese Böden haben eine mäßige Natürlichkeit und eine geringe Seltenheit und ein mittleres Biotopentwicklungspotenzial. Auch das Ertragspotenzial ist durchschnittlich. Durch die ackerbauliche Nutzung (pflügen, düngen) sind die Böden anthropogen überprägt bzw. der natürliche Bodenhorizont ist gestört. Lediglich die Böden im Bereich des kleinen Feldgehölzes sind in naturnaher Bodenentwicklung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplanten Einrichtungen erfolgt eine weitgehende Versiegelung auf ca. 8 ha. Obwohl nur Böden mit relativ geringem Biotopentwicklungspotenzial und geringer Naturnähe bzw. Seltenheit betroffen sind, sind aufgrund der Großflächigkeit der zu erwartenden Versiegelung die Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

Vermeidungsmaßnahmen sind die Festsetzung von zu begrünenden Flächen im Randbereich des Geltungsbereiches auf bisher intensiv genutzter Fläche. Hier können sich Bodenfunktionen regenerieren.

***Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit***

4.4 Wasser

Bewertungskriterien Teilschutzgut Oberflächengewässer

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Retentionsfunktion
	Einfluss auf das Abflussgeschehen

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Beschreibung und Bewertung

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Bei stark gefrorenem Boden ist im Karst oberflächlicher Wasserabfluss verstärkt, dies betrifft insbesondere einen wassersensiblen Bereich im Südosten des Geltungsbereiches (Karstmulde).

Der Grundwasserhaushalt wird von den Schichten des Malm geprägt, der aufgrund seiner Durchlässigkeit für den sehr großen Grundwasserflurabstand verantwortlich ist. Die geringen Filterschichten bedingen eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers im Karst.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der insgesamt hohen Versiegelung ist die Versickerung und Rückhaltung des unverschmutzten Oberflächenwassers festgesetzt. Hierdurch werden die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt verringert. Auch kann so verhindert werden, dass bezüglich des natürlich abfließenden Wassers der Abfluss nicht nachteilig zu Lasten anderer Grundstücke verändert wird. Aufgrund der hohen Empfindlichkeit des Grundwassers im Karst sowie der Art der zulässigen Nutzung sind vermutlich im Rahmen der Baugenehmigung weitere Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers erforderlich.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
 Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete und örtliche Funktionen für den Luftaustausch.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Trotz des hohen Umfangs von baulichen Maßnahmen und Versiegelung sind keine erheblichen Auswirkungen auf den regionalen Luftaustausch zu erwarten. Zur Luftreinhaltung sind entsprechende betriebstechnische Maßnahmen im Rahmen der Baugenehmigung auf Grundlage der TA Luft festzusetzen. Damit kann die Belastung der Luft durch Emissionen vermieden werden. Weiterhin dienen die umfangreichen Pflanzgebote an den Rändern der Baufläche der Verbesserung von Klima und Luft.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Der Geltungsbereich ist eine großflächig zusammenhängende Ackerfläche in einer weiten Karstmulde. Von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild ist ein kleines Feldgehölz an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs.

Der Planungsraum ist zudem mit dem Steinbruch, dem Industriegebiet, der Biogasanlage und der B 299 erheblich landschaftlich vorbelastet. Andererseits besteht aufgrund der freien Lage eine hohe Fernwirksamkeit.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplanten Einrichtungen sind erhebliche Auswirkungen v.a. in den ersten Jahren zu erwarten.

Zur Eingriffsminimierung sind vor allem nach Westen, Süden und Osten naturnahe und abschirmende Pflanzungen vorgesehen. Diese werden in einigen Jahren den Eingriff in das Landschaftsbild minimieren. Auch weitere Pflanzgebote für Einzelbäume im Bereich der Parkplätze verringern den Eingriff in das Landschaftsbild.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

4.7 Fläche

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Es handelt sich derzeit um eine überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Nach Umsetzung der vorliegenden Planung erhöht sich die gewerbliche Baufläche in der Gemeinde Pilsach von derzeit ca. 27 ha (Gemeindedaten 2018) auf dann ca. 38 ha deutlich. Dies ist mit der Lagegunst aufgrund der nahe gelegenen Autobahn begründet. Die Gemeinde Pilsach ist deshalb ein geeigneter Standort für ein Unternehmen der vorliegenden Größenordnung. Es stehen keine Konversionsflächen oder minder genutzte Brachflächen zur Verfügung, auf denen das Vorhaben ohne Verlust landwirtschaftlich genutzter Fläche realisierbar wäre.

Die Fläche dient weiterhin der Befriedigung menschlicher Bedürfnisse. Es gibt keine Grundlage zur Abstufung der Wertigkeiten unterschiedlicher Flächennutzungen.

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben.

4.8 Kultur- und Sachgüter

Direkt östlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Bodendenkmal. Hier wird eine frühzeitige Sondierung und Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege erfolgen. Auf den denkmalrechtlichen Erlaubnisvorbehalt von Erdarbeiten ist im Bebauungsplan hingewiesen.

Weitere Kultur- oder Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

4.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde bzw. des Landkreises gesichert. Unverschmutztes Oberflächenwasser wird vor Ort versickert bzw. getrennt abgeleitet. Die zulässigen Emissionen werden im Bebauungsplan begrenzt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich. Erdwärmesonden sind im Karst nicht zulässig.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen im Umfang von ca. 11 ha beansprucht. Konversionsflächen oder andere Innenentwicklungspotenziale zur Realisierung des Vorhabens stehen nicht zur Verfügung.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Gemeinde stellt im Geltungsbereich keine besonderen Ziele dar.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Lokalklima sind durch die Planung nicht betroffen. Zur Minderung der klimatischen Auswirkungen sind Dachbegrünung und umfassende Pflanzgebote festgesetzt.

Die weiteren Erfordernisse des Klimaschutzes werden durch eine energieeffiziente Gestaltung des Gebäudes berücksichtigt.

6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da die Zufahrt zur Baustelle über das übergeordnete Straßennetz möglich ist.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die Auswirkungen werden durch Einschränkung des Gewerbegebietes insoweit gemindert, dass die einschlägigen Vorgaben und Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden. Bezüglich des Lärms erfolgt eine Kontingentierung der zulässigen Emissionen. Hinsichtlich der Emissionen von Licht, Luftschadstoffen, Wärme und Strahlung aufgrund der Art des Vorhabens und den Abständen zu schutzwürdigen Immissionsorten keine erheblichen Belastungen zu erwarten. Hier erfolgen falls erforderlich auf der Ebene der Baugenehmigung entsprechende Auflagen und Vorgaben.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Katastrophenfällen zu rechnen ist. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach. Die entsprechenden Risiken auch hinsichtlich möglicher Katastrophen werden durch anlagenspezifische Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung minimiert. Diese sind durch die einschlägigen technischen Vorschriften und Brandschutzvorschriften geregelt.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die Kumulierung hinsichtlich des Lärms mit dem bestehenden Industriegebiet und des Steinbruchs wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Es wird sichergestellt, dass auch in Summation mit den bestehenden Lärmemissionen die schalltechnischen Orientierungswerte in der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung nicht überschritten werden.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachhaltiger Umweltauswirkungen sind insbesondere:

- Einschränkung des Gewerbegebietes zur Begrenzung der Lärmemissionen
- Terrassierung des Geländes mit Erdböschungen zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild,
- Pflanzgebote für Laubbäume zur Durchgrünung der Stellplätze,
- Pflanzgebote für Baum-Strauch-Hecken an den Rändern der Baufläche,

- Festsetzung heimischer Gehölze,
- Festsetzung einer Dachbegrünung auf mindestens 50 % der Flachdachfläche
- Festsetzung einer grundsätzlich naturnahen Gestaltung der Freiflächen
- Festsetzung der Rückhaltung und Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser
- Festsetzung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln.

Die detaillierten Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 10 des Teils A der Begründung.

Es sind knapp 5 ha Ausgleichsflächen vorgesehen. Sie sind vom Umfang und von der Lage und Funktion her geeignet, den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriff auszugleichen.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst mit der Erhaltung des derzeitigen Zustandes zu rechnen (landwirtschaftliche Nutzung). Für die Errichtung des Gewerbebetriebes müssten anderweitige Flächen beansprucht werden.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe und Umweltauswirkungen sind gegenüber der Null-Variante vertretbar.

9. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Wirksamkeit der Eingrünung sowie der Ausgleichsflächen vorgesehen.

Das Monitoring hat 1 Jahr bzw. 5 Jahre nach Bebauung zu erfolgen. Es ist insbesondere zu überprüfen, ob eine befriedigende Eingrünung und Abschirmung der Produktionsanlagen erfolgt. Bezüglich der Ausgleichsflächen ist die zielgerechte Entwicklung der Flächen zu überprüfen und gegebenenfalls die festgesetzten Maßnahmen anzupassen. Berichte zu den Kontrollen sind unaufgefordert an die untere Naturschutzbehörde zu senden.

10. Zusammenfassung

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren. Die Planung sieht die Schaffung eines Gewerbegebiets auf ca. 11 ha Baufläche (überwiegend Acker) vor, in den Randzonen des Geltungsbereichs sind Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen aus Gründen des Immissionsschutzes ausgewiesen.

Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Erhebliche negative Auswirkungen auf die Wohnfunktion werden durch Einschränkungen des Gewerbegebietes vermieden, Auswirkungen auf die Naherholung durch Eingrünungsmaßnahmen minimiert.	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust Ackerflächen 11 ha sowie eines kleinen Feldgehölzes, umfassende Begrünungsbindung mit standortheimischen Gehölzen und naturnahen Grünflächen sowie knapp 5 ha Ausgleichsflächen	geringe Erheblichkeit
Boden	hohe Versiegelung auf großer Fläche und ohne Betroffenheit seltener oder naturnaher Böden	mittlere Erheblichkeit
Wasser	hohe Versiegelung auf großer Fläche, Versickerung und Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser	mittlere Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, aber Pflanzgebote festgesetzt	mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Landschaft.

Diese Auswirkungen werden durch Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen wirksam minimiert.

Guido Bauernschmitt
 Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL



ANHANG

1. Vorhabensbeschreibung
2. Artenliste standortheimischer Gehölze
3. Bestandsplan mit Eingriffsermittlung
4. Maßnahmenpläne Ausgleichsflächen
5. Schalltechnische Untersuchung, IBAS Bayreuth (17.12.2020)
6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, BfÖS Bayreuth (November 2020)
7. Verkehrsuntersuchungen, Ingenieurbüro BrennerPlan, Stuttgart (Dezember 2020)
8. Baugrundgutachten und Baugrunduntersuchung / Geotechnischer Bericht (Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH, Pyrbaum (17.03.2021)).

Anlage 1: Vorhabenbeschreibung

1. Einführung

Die CHEFS CULINAR Süd GmbH & Co. KG (Bauherr) möchte ein neues Lebensmittel-Logistikzentrum auf einer Fläche von rund 11 ha im Gewerbegebiet Waldeck der Gemeinde Pilsach, Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt, errichten. Es handelt sich um einen 1. Bauabschnitt mit einer Fläche von ca. 30.000qm, der zu einem späteren Zeitpunkt um einen 2. Bauabschnitt erweitert werden soll.

Hintergrund dieses Ansiedlungswunsches ist eine umfassende Analyse u.a. a) von vorhandenen Kundenbeziehungen und daraus abgeleitet des Wachstumspotentials mit den vorhandenen Kunden, b) von Firmen, die noch kein Kunde von CHEFS CULINAR sind („Wunschkunden“), c) von der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung sowie d) eines Logistikkonzepts (z.B. Wegstrecken zu den Kunden, Lage der heutigen Niederlassungen und Synergien). Ergebnis dieser Analyse ist, dass die Gründung eines neuen Lebensmittel-Logistikzentrums im Raum Nürnberg sinnvoll erscheint.

Ein Logistikzentrum umfasst eine Mindestfläche, die i.W. bedingt ist durch a) die o.g. Analyse, b) benötigte LKW-Tore für Wareneingang und -ausgang und c) unsere Produktpalette. Insgesamt bietet CHEFS CULINAR rd. 30.000 täglich verfügbare Produkte im Food- und Non-Food-Segment. Die Produkte des Food-Segments erfordern darüber hinaus eine Lagerung bei unterschiedlichen Temperaturen. Um ein Lebensmittel-Logistikzentrum wirtschaftlich erfolgreich betreiben und die Bedürfnisse unserer Kunden erfüllen zu können, führen die vorgenannten Faktoren zu den benötigten Flächen im 1. und 2. Bauabschnitt.

2. Kunden und Vertriebsgebiet des neuen Lebensmittel-Logistikzentrums

Von Pilsach aus werden wir mit unseren zunächst rd. 60 firmeneigenen Lastkraftwagen unsere Kunden in den Bereichen Hotels, Restaurants, Catering für Schulen und Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Seniorenpflegeeinrichtungen sowie Betriebskantinen mit allem beliefern, was für die Lebensmittelversorgung/-infrastruktur erforderlich ist. Das Liefergebiet der Niederlassung und der ihr zugeordneten Umschlagsplätze an anderen Standorten wird sich voraussichtlich von Passau im Süd-Osten Bayerns, über Nürnberg bis nach Schweinfurt im Norden Bayerns erstrecken. Um die umfangreichen, anspruchsvollen Wünsche unserer teilweise sehr heterogenen Kundschaft zu erfüllen und bei Bedarf sie mehrfach pro Woche mit Ware zu beliefern, ist eine ausgeklügelte Arbeitsweise erforderlich.

3. Bereiche des neuen Lebensmittel-Logistikzentrums

Die Niederlassung wird rd. 400 qualifizierte, tarifgebundene Arbeitsplätze und ca. 15 Ausbildungsplätze umfassen, die in unterschiedlichen Bereichen des Lebensmittel-Logistikzentrums tätig sein werden. Nachstehend eine Beschreibung der Niederlassung entlang der Prozesse:

1. **Verwaltungsflächen** im 1. OG zum Betreiben der neuen Niederlassung:
 - a. Hier sind die eher kaufmännisch geprägten Abteilungen des Vertriebs (u.a. Telefonverkauf, Außendienst, Fachberatung, Verkaufsleitung) und
 - b. des Innendienstes (u.a. Waren-Disposition, IT, Qualitätsmanagement) sowie
 - c. die Niederlassungsleitung Vertrieb und Betrieb nebst
 - d. Schulungs- und Veranstaltungs-Räumlichkeiten angesiedelt.
2. **Warenannahme** (gekühlt/ungekühlt; ca. 2.400qm) im EG mit Andocktoren und Überladebrücken für Lastkraftwagen sowie mit angegliedertem Warenannahme-Büro; Einbringen und Kontrolle der angelieferten Warensortimente, die mittels Flurförderzeuge in die jeweiligen Lagerbereiche verbracht werden; vor den Andocktoren Park- und Rangierflächen für Lastkraftwagen.
3. **Lager-Bereiche:**
 - a. **Tiefkühlager mit Tiefkühlbereitstellung (ca. 6.100qm):** Lagerung und Kommissionierung von Tiefkühlwaren auf Europaletten in Regalen; Einlagerung per Stapler, Kom-

- missionierung mit Flurförderzeugen; Bereitstellung der kommissionierten Ware in Rollbehältern in gesondertem Bereich.
- b. **Obst- und Gemüselager (ca. 1.150 qm):** Lagerung und Kommissionierung von Obst und Gemüse in 4 Temperaturzonen in Europool-Kisten auf Europaletten in Regalen; gesonderter Bananenraum; Einlagerung per Stapler, Kommissionierung mit Flurförderzeugen; Bereitstellung der kommissionierten Ware in gekühlter Expedition.
 - c. **Molkereiprodukte-Lager (ca. 2.300qm):** Lagerung und Kommissionierung von Molkereiprodukten in Regalen; Einlagerung per Stapler, Kommissionierung mit Flurförderzeugen; Bereitstellung der kommissionierten Ware in gekühlter Expedition.
 - d. **Trockensortiment-Lager (ca. 9.200 qm):** Lagerung und Kommissionierung der Trockensortimentware auf Europaletten in Regalen; Einlagerung per Stapler, Kommissionierung mit Flurförderzeugen; Bereitstellung der kommissionierten Ware in der gekühlten Expedition.
 - e. **Speziallager:** Lagerung und Kommissionierung von Artikeln, die besonders separat aufbewahrt werden müssen (z.B. Reinigungs- und Hygieneartikel).
 - f. **Zolllager:** Lagerung und Kommissionierung von Artikeln für z.B. die Donau-Schifffahrt.
4. **Fleisch-Weiterverarbeitung** im EG (ca. 3.000qm): eigene Fleischanlieferung; Weiterverarbeitung/-veredelung und Portionierung der Ware entsprechend der Kundenbedürfnisse in durch Hygieneschleusen getrennte, reine und unreine Bereiche; eigene Lagerung; kein „Schlachtbetrieb“ von lebenden Tieren. Beispielhafte Kundenwünsche: Zuschnitt und Portionierung von Fleischwaren grammgenau, individuelle Würzung und Panade, Hackprodukte, Pökeln und Beizen.
 5. **Warenexpedition** im EG: gekühlter Warenausgang mit Andocktoren und Überladebrücken; Bereitstellung der Warensortimente aus den o.g. unterschiedlichen Bereichen und Verladung auf die Lastkraftwagen; die Lastkraftwagen-Fahrer verlassen i.d.R. in den frühen Morgenstunden das Betriebsgelände (zwischen 3 und 5 Uhr in Abhängigkeit von der Tourenplanung), um die Waren zu den Kunden zu bringen, und kehren am frühen Nachmittag zur Niederlassung zurück.
 6. **Großküchentechnik (ca. 600qm):** separater An- und Auslieferungs-, Werkstatt-, Lager- und Bürobereich inklusive Reparatur und Service für Gastronomiegeräte; hierzu gehören ebenso technische wie kaufmännische Aufgaben der Konzeption, Angebotsbearbeitung, Planung von Großküchen-Aufträgen.
 7. **Sonstige Bereiche** im Gebäudekörper oder auf dem Grundstück:
 - a. Betriebskantine für die Mitarbeiterverpflegung
 - b. PKW-Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher
 - c. Technik-Bereiche im EG, 1. OG oder auf der Dachfläche: NH3-Kälteanlage nebst zugehörige Verflüssiger auf der Dachfläche; Lüftungszentrale, Sprinkler-Zentrale, Hausanschlussraum, EDV- und Elektroräume, Sicherheitsbeleuchtungsraum, Trafo-, Niederspannungs-, Mittelspannungsräume, Schaltschrankraum Kälte, BMA, BOS
 - d. Müllstation im EG (ca. 330qm)
 - e. Ladestation und Reparaturbereich für Flurförderzeuge und Gabelstapler im EG
 - f. Kistenwaschanlage für Europool-Kisten im EG
 - g. Betriebstankstelle (voraussichtlich einseitig nutzbare Zapfsäule) für die Betankung der eigenen Lastkraftwagen und LKW-Waschplatz auf dem Grundstück
 - h. Versickerung/Regenwasserrückhaltebecken und Sprinklertank auf dem Grundstück

Kiel, den 04.12.2020

CHEFS CULINAR Süd GmbH & Co. KG

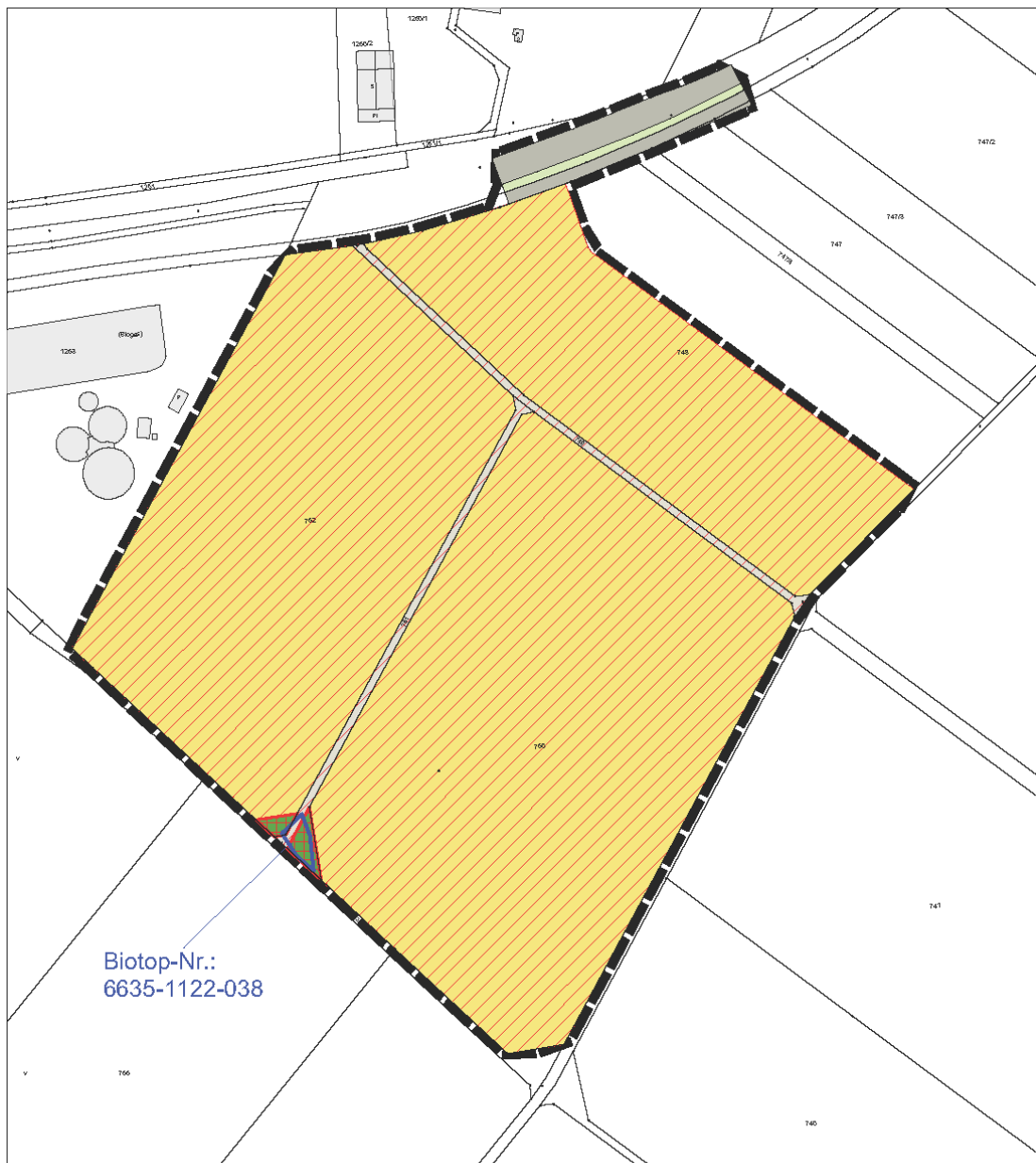
ppa. Harald Rottes

ppa. Jan Meyer

Anlage 2:
Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

- a) Großbäume
- | | |
|------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Pinus sylvestris | Waldkiefer |
- b) Mittelgroße und kleine Bäume
- | | |
|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
- c) Sträucher
- | | |
|---------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | Weißdorn |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Ribes alpinum | Berg-Johannisbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |




Anlage 3: Bestandsplan mit Eingriffsbewertung





Legende

 Geltungsbereich

Bestand

-  Acker
-  Wassergebundene Wegedecke/
Erdweg
-  Feldgehölz

Eingriffsbewertung

-  Eingriffsfläche Kategorie I
(114.796 qm)
-  Eingriffsfläche Kategorie II
(450 qm)



Bestandsplan mit Eingriffsbewertung




Anlage 4 Maßnahmenpläne der Ausgleichsflächen / CEF-Maßnahmen für die Heidelerche



Maßnahmenplan

Ausgleichsfläche: FlNr. 113, Gmgk. Pfeffertshofen, 35.629 m²



-  Umbruchstreifen/Schwarzbrache:
Umbruch/Grubberugn alle 2-3 Jahre in Abhängigkeit von Vegetationsentwicklung und Vegetationsdichte
(Zielzustand: lückig bewachsene, unbestellter Ackerstreifen mit offenen Bodenstellen)
-  Artenreiches, mesophiles Extensivgrünland
(Mahd 2-schurig ab Mitte Juli und Anfrang September; Nahrungsgrünland für die Feldlerche)
-  Prognostizierte Feldlerchen-Reviere