

MARKT FLOß

LANDKREIS NEUSTADT A. D. WN

REGION OBERPFALZ NORD

BAYERN



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
„E L L E N B A C H“
GEWERBEGEBIET §8 BAUNVO

VORENTWURF	30.09.2021
ENTWURF	19.05.2022
FESTSTELLUNG	10.11.2022
GENEHMIGTE PLANFASSUNG	

VORHABENTRÄGER:
ALFONS BÄUMLER HOLZTRANSPORTE, ELLENBACH 4, 92685 FLOß

PLANER:

ibw INGENIEURBERATUNG
WEIDEN UG (haftungsbeschränkt)
Zur Hammerau 1, 92 637 Weiden i.d.OPf.
T +49 961 37 803 • M +49 170 810 696 • mail felis.ibw@t-online.de



REMBOLD LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

WINDPAISSING 8 - 92507 NABBURG
TEL.: 09606/1811 - FAX: 09606/1324 - INFO@BUERO-REMBOLD.DE



VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 30.09.2021 die Änderung Ellenbach des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 12.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans Änderung „Ellenbach“ in der Fassung vom 30.09.2021 hat in der Zeit vom 22.11.2021 bis 23.12.2021 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans Änderung „Ellenbach“ in der Fassung vom 30.09.2021 hat in der Zeit vom 22.11.2021 bis 23.12.2021 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans Änderung „Ellenbach“ in der Fassung vom 19.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2022 bis 26.08.2022 beteiligt.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans Änderung „Ellenbach“ in der Fassung vom 19.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2022 bis 26.08.2022 öffentlich ausgelegt.

Die Marktgemeinde Floß hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.11.2022 den Flächennutzungsplan Änderung „Ellenbach“ in der Fassung vom 10.11.2022 festgestellt.

Floß, den 22.11.2022



Robert Lindner, 1. Bürgermeister

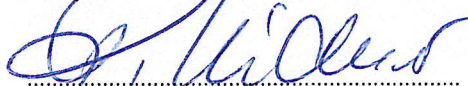


Das Landratsamt Neustadt a. d. WN hat den Flächennutzungsplan Änderung „Ellenbach“ mit Bescheid vom 03.03.2023

AZ 42/6102-02-06 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Ausgefertigt

Floß, den 17.03.2023



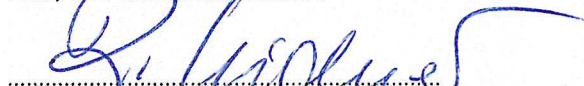
Robert Lindner, 1. Bürgermeister



Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans Änderung „Ellenbach“ wurde am 17.03.2023 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

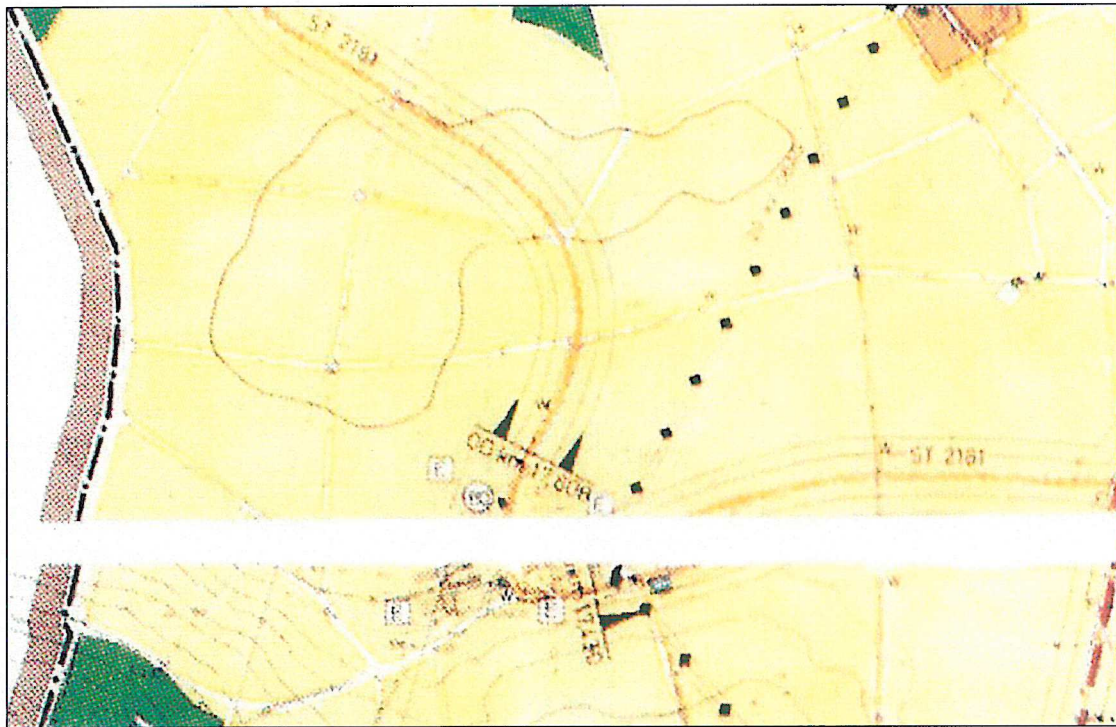
Floß, den 17.03.2023



Robert Lindner, 1. Bürgermeister



PLANZEICHNUNGEN



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN Markt Floß

Auszug, Stand: Februar 2010



FNP-Änderung „Ellenbach“

Stand: 10.11.2022

Gemarkung Schlatten, Flurstücke- Nr.: 743/1 (Teilfläche) und 698 (Teilfläche)

festgestellt am 10. November 2022

Legende im Auszug:



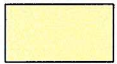
Plangeltungsbereich



Gewerbliche Bauflächen



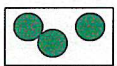
Waldfläche



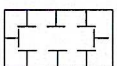
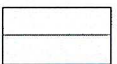
Fläche der Landwirtschaft



Grünflächen



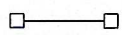
Bäume und Sträucher

Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gebäude (Baubestand)

698

Flurstücknummer



Flurstückgrenze



FS1 Flächenschwerpunkt (gewerbliche Baufläche) in Flurstück- Nr. 698



FS2 Flächenschwerpunkt (gewerbliche Baufläche) in Flurstück- Nr. 743/1

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

VERFAHRENSVERMERKE.....	2
PLANZEICHNUNGEN	3
1 RECHTSGRUNDLAGEN	6
2 VORBEMERKUNG	6
3 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	7
4 PLANGEBIET, LAGE UND UMFANG	7
5 LANDES- / REGIONALPLANUNG	8
6 PLANUNG.....	10
6.1 VERKEHRSRÄUMLICHE LAGE- / ANBINDUNG	10
6.2 VER- UND ENTSORGUNG / TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	12
7 IMMISSIONSSCHUTZ.....	12
8 NATUR-, LANDSCHAFTS- UND GEWÄSSERSCHUTZ	14
9 UMWELTBERICHT.....	15
9.1 EINLEITUNG.....	15
9.2 UMWELTRELEVANTE ZIELE IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN	15
9.3. UMWELTAUSWIRKUNGEN UND PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	15
9.4 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	17
9.5 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH	17
9.6 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	18
9.7 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	18
9.8 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	18

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) m.W.v. 13.10.2022

Bayerische Gemeindeordnung (BayGO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) geändert worden ist,

Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist,

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist.

2 VORBEMERKUNG

Die Flächennutzungsplanung ist die räumliche Planungsstufe auf örtlicher Ebene und gemäß Art. 28 des Grundgesetzes und Art. 83 der Bayerischen Verfassung Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinden.

Die Planungshoheit der Gemeinden schließt die Pflicht ein, Bauleitpläne stets dann aufzustellen oder zu ändern, wenn ein Bedürfnis dafür vorliegt, wenn die beabsichtigte oder zu erwartende städtebauliche Entwicklung der Gemeinde voraussichtlich zu einer wesentlichen Veränderung der baulichen oder sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde führen oder wenn es aus anderen, im öffentlichen Interesse liegenden Gründen notwendig wird, die örtliche räumliche Entwicklung zu ordnen.

Als vorbereitender Bauleitplan wird im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dargestellt.

Die Marktgemeinde Floß verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Mit der Änderung „Gewerbegebiet Ellenbach“ des wirksamen Flächennutzungsplanes sollen nunmehr für den Geltungsbereich der parallel aufzustellenden Bebauungsplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

3 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Marktgemeinde Floß beabsichtigt die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Sinne von § 8 BauNVO.

Anlass hierfür ist die bestehende Nutzung auf dem Flurstück Nr. 743/1 sowie 698, Gemarkung Schlattein, durch die Alfons Bäumler Holztransporte Ellenbach städtebaulich über einen Bebauungsplan, auch für künftig mögliche gewerbliche Nutzungen mit der Sicherung des bestehenden Betriebes, in Verbindung mit einer maßvollen Erweiterung für die angrenzenden Anlagen der bereits bestehenden Pferdehaltung, zu ordnen.

Mit der Planung soll den aktuellen Lebenslagen, Lebensstilen und Bedürfnissen der gewerblichen Daseinsvorsorge Rechnung getragen werden und auch den aktuellen Nutzer-/ Nutzungsansprüchen von Arbeiten und Wohnen am Ort bedarfs- und zeitgemäß mehr entsprechen.

Zudem soll die Schaffung von neuem, eigenständigem Lebens- und Arbeitsraum im Ortsteil Ellenbach den gewerblichen Bestand sichern und maßvolle Erweiterungen ortsnahe unterstützen, damit auch zum Leben und Verbleiben der jüngeren Generation am Ortsteil beitragen.

Die Errichtung der Sonderbaufläche „GE- Ellenbach“ erfordert für die Planungslage die Abänderung des geltenden Flächennutzungsplanes.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der aktuell dargestellten Gebietsnutzung „Fläche der Landwirtschaft“ mit anteilig dargestellter Eingrünung in gewerbliche Bauflächen „GE- Gebiet Ellenbach“, beabsichtigt der Markt Floß für den Geltungsbereich der parallel aufzustellenden Bebauungsplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

4 PLANGEBIET, LAGE UND UMFANG

Das Planungsgebiet liegt in der Marktgemeinde Floß, im Ortsteil Ellenbach der Gemarkung Schlattein.

Das geplante Änderungsgebiet umfassen die anteiligen Grundstücksflächen Flurstück Nr. 698 zu ca. 1.208,40 m² sowie Flurstück Nr. 743/1 zu ca. 16.896,18 m².

Die Änderungsflächen entwickeln sich am nordöstlichen Ortsrand, unmittelbar entlang der bestehenden Staatsstraße St 2181, zwischen ca. 20 m mit bis zu 100 m gewerblicher Baublocktiefe in östlicher Richtung.

Derzeit zeigen sich die Grundstücke der Planungslage als landwirtschaftlich und zum Teil gewerblich genutzt und verfügen über einen Baubestand verschiedener baulicher Struktur und Nutzung, sowie unbebaute Flächen.

Gewässer befinden sich nicht in der unmittelbaren Umgebung.

Abgrenzung und Geltungsbereiche der Planungs-/ Änderungsfläche ergeben sich aus der für die Errichtung der gewerblichen Anlagen verfügbaren Grundstücksfläche mit erforderlichen Zuwegungen, baulichen Anlagen, Grün- und Ausgleichsflächen.

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden nach Erforderlichkeit im Rahmen der parallelen Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes innerhalb des Plangeltungsbereich selbst mit vorgesehen.

Der Geltungsbereich wird durch folgende Nutzungen begrenzt:

Im Norden: die landwirtschaftlichen Nutzungen zum Weg Flur- Nr. 744 hin,
Im Osten: die angrenzenden landwirtschaftlichen Bestandsnutzungen Flur- Nr. 743/1,
Im Süden: die angrenzenden Bestandsnutzungen, Flur- Nr. 698, 743/1 und die Staatsstraße St 2181, Flur- Nr. 738,
Im Westen: die angrenzende Staatsstraße St 2181, Flur- Nr. 738.

Übersicht- Flurstücke:

Flurstück Nr.	Größe ha	Darstellung im Flächennutzungsplan	
		bisher	neu
698 (Teilfläche)	0,12	Fläche der Landwirtschaft	Gewerbegebietsfläche nach §8 BauNVO „Ellenbach“, Grünfläche, sowie
743/1 (Teilfläche)	1,69		Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,81 ha, davon 0,42 ha mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

5 LANDES- / REGIONALPLANUNG

Das Planungsgebiet liegt im Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab, im Markt Floß, Gemarkung Schlattein und gehört zum Regierungsbezirk Oberpfalz, zur Region Oberpfalz-Nord (6).

Nach dem Regionalplan Oberpfalz-Nord (RP) ist die Region in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen so zu erhalten und zu entwickeln, dass für ihre Bewohner die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und nachhaltig gefördert werden.

Nach dem RP ist der Markt Floß als Kleinzentren zur Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs eingestuft. Allgemein soll die Mittelpunktfunktion gesichert und weiterentwickelt werden.

Insbesondere sollen die Stärkung der Einzelhandelsfunktion und der Arbeitsplatzfunktion angestrebt werden.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern zählt der Markt Floß im sogenannten ländlichen Raum der so entwickelt und geordnet werden soll, dass er seine Funktionen als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Marktgemeinde Floß im sogenannten allgemeinen ländlichen Raum (LEP 2.2.1 G, Z i. V. mit Strukturkarte Anhang 2) der so entwickelt und geordnet werden soll, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (LEP 2.2.5 G).

Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Unabhängig von der Festlegung als ländlicher Raum ist die Marktgemeinde Floß darüber hinaus dem sogenannten „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ zugeordnet (LEP 2.2.3 Z i. V. mit Strukturkarte Anhang 2), dessen Teilräume vorrangig zu entwickeln sind (LEP 2.2.4 Z, Vorrangprinzip).

Mit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP- Ziel 3.3 sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Ortsteilnutzung Ellenbachs zeigt sich als dörflicher Nutzungsbestand innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen aus landwirtschaftlichen Gehöften mit Nebenanlagen, Stallungen und Fahrsilos, einer Biogasanlage sowie den Nutzungen (u.a. Hallenbau) der örtlichen Holz Transportfirma.

Die Firma Alfons Bäumler Holztransporte Ellenbach wurde in 2001 gegründet und ist seitdem auf den privaten Eigentumsflächen, Grundstücke Nr. 743/1 und 698, Gemarkung Schlattein, mit i. M. 15 Beschäftigten tätig. Zudem besteht hier bereits langjährig auch eine Pferdehaltung.

Mit den bestehenden v. g. Baubeständen und Nutzungen des Ortsteiles ist die Entwicklung im vorgesehenen Planungsgebiet am nördlichen Ortsrand im Wesentlichen fast vollständig erfolgt.

Lediglich ein zu ca. 0,06 ha zur bereits bestehenden Hauptnutzung untergeordnet, neu angegliederter Bereich soll Bebauung für Büro und Betriebsinhaber-/ Betriebsleiterwohnen zulassen.

Eine neue Siedlungsentwicklung mit unerwünschter die Funktionsfähigkeit der bestehenden Freiräume um Ellenbach einschränkende Entwicklung lässt sich daraus nicht ableiten.

Zusammenfassend sollen lediglich die derzeit bereits bebauten und z. T. bewohnten Grundstücke bestandsorientiert nachgehalten und städtebaulich geordnet werden und die bauliche Entwicklung Ellenbachs hier abschließen können.

Die angrenzende Staatsstraße, zusammen mit dem nördlich querenden Weg, stehen zudem hier Ansatzpunkten für eine weitere Besiedelung entgegen.

Der Markt Floß beabsichtigt den Erfordernissen und Bedürfnissen für die gewerbliche Bestandsicherung wirtschaftlich abbildbar am Firmenstandort selbst, durch die zeitnahe Ausweisung im Vorgriff auf eine Seitens des Marktes auch vorgesehene Planfortschreibung, aktuell schon Rechnung zu tragen und damit besonders auch zum Leben und Verbleiben der jüngeren Generation am Ortsteil Ellenbach mit beitragen. Der kleine Ortsteil Ellenbach soll auch künftig weiter erhalten bleiben.

In den Zielkarten „Siedlung und Versorgung“ sowie „Landschaft und Erholung“ des RP sind für das Planungsgebiet keine Vorbehalts- oder Vorranggebiete dargestellt.

Für das Planungsgebiet selbst wurden im Rahmen der Biotopkartierung Bayern keine Strukturen erfasst. Am westlichen Planungsrand des Grundstückes 743/1 liegt zur Staatsstraße hin, die Biotopteilstfläche Nr. 6239-0132-007 „Hecken und Ranken in und um Schlattein“ als naturnaher Heckentyp, der weder durch die geplante Nutzung selbst noch durch die Baumaßnahmen im Vorfeld beeinträchtigt werden wird.

Unmittelbar betreffende Bestands-, Bewertungs- und Zielaussagen enthält der Kartenband des Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) nicht.

Im Planungsgebiet sind keine amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete ausgewiesen.

Nach dem Informationsdienst der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung IÜG - „Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ sind keine „wassersensiblen Bereiche“ dargestellt.

Nach der Bayerischen Denkmalliste sind keine Bau-/ Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Planungsgebietes verzeichnet und bisher innerhalb des Gebietes auch nicht bekannt geworden.

Im Planungsgebiet sind Verdachtsflächen des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem nicht erfasst.

Es liegen weiter keine ausschließenden Kriterien vor, ebenso wenig sind auch keine bedingt einschränkenden Kriterien/ Restriktionen festzustellen.

6 PLANUNG

Die vorgesehene Bauflächenausweisung erfolgt unmittelbar am Ortsrand Ellenbachs, entlang der Staatsstraße St 2181, durch das ortsansässige Unternehmen Holztransporte Alfons Bäumler mit Lagegunst und Anschluss an die vorhandene verkehrliche und technische Infrastruktur.

Auf der vorgesehenen Fläche soll ein Gewerbegebiet nach §8 BauNVO für die Unterbringung von vorwiegend nicht erheblich belästigenden Anlagen und Errichtungen, sowie u. a. einem Bürogebäude mit Betriebsinhaber-/ Betriebsleiterwohnhaus, die der vorgesehenen Nutzung dienen und für den Nutzungszeck unerlässlich sind, entstehen.

Das zum Teil mit Gehölzhecken ein- und durchgrünte Gelände soll städtebaulich den Ortsrand der Planungslage geeignet abschließen.

Die Bauweise wird offen, am Gelände orientiert und spannungsfrei zur Umgebung vorgesehen.

Die konkrete Art der Bebauung ist den Festsetzungen und der Begründung zur verbindlichen Bebauungsplanung zu entnehmen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende verkehrliche Infrastruktur (St 2181, Straßen- und Wegenetz der Stadt Floß).

Die erforderlichen Stellplätze sollen im Planungsgebiet selbst mit errichtet werden.

Im Baugebiet sind auf Grünflächen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen vorgesehen.

Erforderlich werdende naturschutzrechtliche Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sollen vollständig im Planungsgebiet selbst, mit vorgesehen werden.

Ortsplanerisch sollen die derzeit schon bebauten Grundstücke bestandsorientiert, städtebaulich als Gewerbegebiet geordnet, die bauliche Entwicklung Ellenbachs geeignet ergänzen.

Aufgrund der Ortsrandlage und konkreten städtebaulichen Situation ist das Gelände (Bestands- mit Erweiterungsflächen) für die vorgesehene Nutzung gut geeignet und soll den Bestand des ansässigen Holztransporte - Unternehmen Alfons Bäumler in der Ortslage weiter sichern und maßvolle Erweiterungen angrenzend unterstützen.

6.1 VERKEHRSRÄUMLICHE LAGE- / ANBINDUNG

Das Planungsgebiet wird über das vorhandene öffentliche Verkehrs- und Flurwegenetz ordentlich erschlossen.

Die verkehrliche Anbindung der Planungsfläche kann an den bestehenden, unmittelbar am Planungsgebiet verlaufende Staatsstraße ST 2181, Flurstück- Nr. 738, erfolgen.

Die Planung des Gebietes ist mit nur zwei bereits bestehenden Gebietszufahrten vorgesehen, unterstützt Durchgangsverkehr nicht, sodass lediglich Ziel- und Quellverkehr ansteht.

Über diese Anbindung wird der Anschluss an den örtlichen Straßen- und Wege Bestand der Ortschaft Ellenbach und weiterführend auch zur Hauptort Floß gewährleistet.

Die mittelbare Nähe zum Ortskern erlaubt zusammen mit der infrastrukturellen Anbindung die ordentliche Gebietserschließung.

6.2 VER- UND ENTSORGUNG / TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentralen Wasserversorgungsanlagen des Kommunalbetriebes Floß.

Das Planungsgebiet kann an die bestehenden Versorgungsleitungen angeschlossen und versorgt werden. Die Wasserversorgung ist druck- und mengenmäßig ausreichend, sicher zu stellen.

Abwasserbeseitigung

Das geplante Baugebiet kann an die bestehenden Anlagen der Abwasserbeseitigung des Kommunalbetrieb Floß angeschlossen werden.

Die Ableitung der Abwässer kann über Freispiegleitungen mit biologischer Klärung an die Ortsentwässerungsanlagen des OT Ellenbach erfolgen.

Im Zuge weiterführender Planungen wird empfohlen, die Entwässerung des neuen Baugebietes im Trennverfahren zu prüfen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung für das vorgesehene Baugebiet kann über den Anschluss an das bestehende Stromverteilungssystem der Bayernwerk Netz GmbH, sowie der bestehenden örtlichen Niederspannungsnetze, erfolgen.

Die Stromversorgung kann nach Anschluss an v. g. Verteilungssysteme sichergestellt werden.

Fernmeldeanlagen

Für die Errichtung der Infrastruktur sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen vorzugsweise im Bereich der technischen Erschließung vorzusehen.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

Das vorgesehene Ausweisungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand Ellenbachs, mit Einfluss auf bestehende Erwerbsnachbarschaften.

Zwischen ca. 85 m und 150 m (vom Flächenschwerpunkt - geometrischer Schwerpunkt der gewerblichen Baufläche - aus) westlich liegen die bestehenden landwirtschaftlichen Erwerbsstellen / Höfe an der Staatsstraße St 2181, südlich grenzen die Flächen der eigenen Hofstelle an.

Der geometrische Schwerpunkt einer Fläche ist ein besonders ausgezeichneter Punkt, den man insbesondere bei unsymmetrischen Flächen als eine Art Mittelpunkt interpretieren kann. Mathematisch entspricht dies der Mittelung aller Punkte innerhalb der Fläche.

Topografisch betrachtet entwickeln sich die Planungsflächen vom nördlichen Gebietsrand in südöstlicher Richtung um ca. 5 m ins bestehende Gelände hin ab, werden dabei überwiegend durch die geplanten Gehölzhecken im Gebiet selbst zum Teil verstellt, was auch zur Abschirmung beiträgt.

Immissionsbelastungen durch Lärm oder Schadstoffe werden durch die geplante Nutzung nicht erwartet, ebenso wenig nennenswerte betrieblich induzierte Immissionen.

Unter Zugrundelegung der Beurteilungsvorschrift DIN 18005 - Teil 1 lässt die vorgesehene Gewerbeflächenausweisung an den nächstgelegenen Immissionsorten, das Wohngebäude Hausnummer 4 (Flur-Nr. 698) und Hausnummer 3 (Flur-Nr. 694), keine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für schutzbedürftige Nutzungen (MD Gebiet) von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) im Ortsteil Ellenbach erwarten.

Nördlich und östlich befindet sich keine Bebauung im Einflussbereich des geplanten Gebiets.

Die westlich vorbeiführende Hauptstraße „ST 2181“ hat hinsichtlich Lärmbelastung aus Verkehrslärm Einfluss auf die geplante Nutzung.

Eine orientierende Lärmabschätzung mit DTV- Werten (175 Kfz/24h) der Straßenverkehrszählung (L2181) 2015 nach den Berechnungsgrundlagen der RLS 19 und Beurteilungsvorschriften DIN 18005 - Teil 1 lässt für die vorgesehene Gewerbefläche Bereich Büro-/Wohngebäude keine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte (mit ORW 65/55 d(BA)) für die städtebauliche Planung für schutzbedürftige Nutzungen erwarten.

Nach Baugesetzbuch sind bei der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes und damit, als Teil des Immissionsschutzes, auch der Schallschutz zu berücksichtigen.

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 – Teil 1 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 empfohlen.

Die DIN 18005 - Teil 1, Beiblatt 1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ enthält Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes.

Um die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebiets zu den bestehenden landwirtschaftlichen Erwerbsnachbarschaften zu gewährleisten sind bei der Errichtung der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet diese in Bezug auf Schallschutz, Rauch, Geruch usw. so zu gestalten, dass keine Belästigungen auf schutzbedürftige Nutzungen entstehen (im Sinne des Immissionsschutzgesetzes).

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird hierzu eine weiterführende Betrachtung durchgeführt, deren Ergebnis in die Satzung zur verbindlichen Bauleitplanung übernommen wird.

8 NATUR-, LANDSCHAFTS- UND GEWÄSSERSCHUTZ

Der Planungsbereich ist im geltenden Flächennutzungsplan als Fläche der Landwirtschaft dargestellt.

Aktuell stellen sich die Flurstücksteile als genutzte Gewerbe-, Acker- und Grünflächen dar.

Geschützte Natur- und Landschaftsteile liegen nicht im Bereich des Planungsgebietes.

Für das Planungsgebiet wurden im Rahmen der Biotopkartierung Bayern keine Strukturen erfasst. Ebenso wenig sind auf Grund der aktuellen intensiven Nutzungen keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu erwarten.

Die lage- und höhenmäßige Entwicklung des kleinflächigen Gewerbegebietes erfolgt am bestehenden Gelände und wird durch die begleitenden Gehölzstrukturen im Planungsgebiet selbst, zusammen mit den straßenbegleitenden Gehölzstrukturen, gefasst.

Der Gewerbebaufläche in der Planungslage, der anzutreffenden Topografie und strukturellen Ausprägung in den umgebenden Bereichen, stehen daher keine nennenswerten Belange des Landschaftsbildes, des Naturschutzes oder des Städtebaus entgegen.

Es liegen weiter keine ausschließenden Kriterien vor, ebenso wenig sind auch bedingt einschränkende Kriterien/ Restriktionen festzustellen.

Die voraussichtlichen Auswirkungen der kleinflächigen Ausweisung auf die Umwelt sind im beiliegenden Umweltbericht untersucht und bewertet, die vorrausichtlich erforderlich werdende Kompensation dargestellt.

9 UMWELTBERICHT

9.1 EINLEITUNG

Nach § 2a BauGB ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu erstellen. Die inhaltliche Ausarbeitung orientiert sich an dem relativ geringen Konkretisierungsgrad des Flächennutzungsplans. Zum parallel aufgestellten Bebauungsplan wird ebenfalls ein Umweltbericht erstellt, der auf Grund des höheren Konkretisierungsgrades detailliertere Angaben enthält. Auf die entsprechenden Ausführungen und näheren Angaben dort wird verwiesen.

9.2 UMWELTRELEVANTE ZIELE IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN

Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms zu den umweltrelevanten Zielen werden beachtet (siehe hierzu auch ausführliche Darstellungen im Bebauungsplan).

Nach dem Regionalplan ist die landschaftliche Vielfalt zu sichern.

Anderweitige besondere Ziele sind für die Vorhabenfläche nicht formuliert.

9.3. UMWELTAUSWIRKUNGEN UND PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter

Durch die Errichtung des Gewerbegebietes sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Menschen sowie auf die Kultur- und sonstigen Sachgüter zu erwarten. Wesentlicher Gesichtspunkt ist der auftretende Verkehr und die durch das Gewerbegebiet erzeugten Emissionen, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung untersucht und ggf. Maßnahmen zur Vermeidungs-Minimierung festgesetzt werden. Da ein nicht unerheblicher Teil der Planung „im Bestand“ erfolgt (u.A. ist bereits die Halle für Holztransporte seit Jahren errichtet und in Betrieb), sind die Änderungen nicht als erheblich einzustufen.

Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit als gering zu bewerten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie deren Lebensräume

Das Planungsgebiet wird als Acker und Grünland genutzt. Aus diesem Grund sind die anzunehmenden Auswirkungen durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes auf das Schutzgut als gering zu bewerten. Die angrenzenden Strukturen (Hecken und Gehölze) sind bereits durch die aktuelle Nutzung vorgeprägt. Nach der Artenschutzkartierung (ASK) ist die Fläche ein kleiner Teil einer großflächig ausgewiesenen Storchennahrungsfläche. Auf Grund der geringen Größe der Gewerbegebietsfläche sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden, auch auf Grund der Vornutzung, nicht ausgelöst.

Damit ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts gering.

Schutzgut Landschaft

Durch das geplante Vorhaben werden die Landschaft sowie das Landschaftsbild nur geringfügig verändert, da die Flächen bereits durch die aktuelle Nutzung vorgeprägt sind. Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen werden die Auswirkungen weitestgehend minimiert.

Durch die nahe liegende Wohnbebauung sowie die vorhandene Halle der Holztransportfirma wird der Ortsrand nur geringfügig nach Norden verschoben.

Die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit wird als gering bewertet.

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird insbesondere durch Versiegelung oder Überbauung mit Gebäuden oder Stellplätzen beeinträchtigt. Durch die Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren, eine Grundwasserneubildung findet im Bereich der Versiegelung nicht mehr in vollem Umfang statt.

Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser nicht der Kanalisation zuzuführen, sondern geeignet vor Ort getrennt zu entwässern.

Die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit wird als mittel einzuschätzen.

Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist durch das Vorhaben, auch auf Grund der geringen Flächengröße, nur in sehr geringem Maße betroffen. Die Grundwasserneubildung ist auf den versiegelten Bauteilen nicht mehr in vollem Umfang möglich, durch geeignete Maßnahmen kann anfallendes Regenwasser aber im Rahmen einer ordentlichen Regenwasserbehandlung wieder dem Wasserkreislauf zugeführt werden (z.B. Regenrückhaltung, Rigolen, etc.).

Die schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit ist gering.

Schutzgut Klima und Luft

Durch eine flächige Versiegelung des Gebietes (bis zu 65 % möglich) ergeben sich kleinklimatische Veränderungen, wie z.B. eine schnellere Aufheizung der Oberfläche im Sommer. Auf Grund der geringen Flächengröße sind diese jedoch als unerheblich einzustufen.

Weiterhin können durch den ordentlichen Betrieb des Gewerbegebietes durch Verkehr, Maschinen, Gebäude, Heizung etc. ggf. Emissionen in Form von Stickoxiden und ähnlichen, bei Verbrennungen entstehender Gase, an die Umgebung abgegeben werden. Hier ist ebenfalls auf Grund der geringen Flächengröße von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Die Eingriffserheblichkeit ist als gering einzustufen.

Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs.

9.4 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Ohne Änderung des bestandskräftigen Flächennutzungsplans würden die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche im Flächennutzungsplan bestehen bleiben.

Die derzeitige Nutzung der Holztransportfirma sowie die weiteren angrenzenden Nutzungen würden weiter so bestehen bleiben. Die Errichtung eines Betriebsinhaber-/ Betriebsleiterwohnhauses wäre nicht möglich.

9.5 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- die Versiegelung auf ein möglichst geringes Maß zu reduzieren,
- zu versiegelnde Fläche mit Öko-Pflaster (wasserdurchlässige Pflaster) zu befestigen,
- den vorhandenen Grünbestand ist zu erhalten und zu schonen,
- Anlagen zur Regenrückhaltung in möglichst natürlicher Bauweise zu errichten (z.B. Erdbauweise).

Detaillierte Angaben zu den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan erarbeitet und dargestellt. Notwendige Maßnahmen bezüglich europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten, auch vorgezogene Maßnahmen (CEF – Maßnahmen), sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zum Ausgleich:

Im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine fundierte Ermittlung des Ausgleichbedarfs.

Da sich die Planung zu Teilen auch im Bestand bewegt, zum anderen aber Ausgleichsverpflichtungen zum Hallenbau noch nicht umgesetzt wurden, wird der Ausgleich auf Ebene des Flächennutzungsplanes überschlägig berechnet.

Der Geltungsbereich beträgt insgesamt (inkl. E/A Flächen) 18.105 m².

Nach dem Leitfaden Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft (2021) wird der Bestand bewertet mit:

- Acker A11 [2WP]: 2.239 m²
- Grünland und Grünflächen G11 [3WP]: 10.714 m² (davon 4.197 m² E/A – Fläche)
- Gebäude X4 [0 WP]: 645 m²
- Befestigte Flächen V12 [1 WP]: 4.507 m²

Bei einer GRZ (Faktor der Eingriffsschwere) von 0,6 und einem Planungsfaktor von 20 % (auf Grund der geplanten Eingrünungen) ergibt sich ein notwendiger Ausgleich von:

$$2.239 \text{ m}^2 + 6.517 \text{ m}^2 + 4.507 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,6 = 23.873 \text{ WP} - 20 \% = 23.873 \text{ WP} - 4.775 \text{ WP} = 19.098 \text{ WP}$$

Bei einer Aufwertung intensiv genutzten Grünlandes [3 WP] hin zu einem extensiv genutzten artenarmen Grünland [G213] – 8 WP entspricht dies einer notwendigen Flächen von 3.820 m².

Vorgesehen ist ein aktueller Ausgleich von 4.197 m².

9.6 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Wie im Umweltbericht aufgezeigt, sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die Änderung weitestgehend gering.

Auf Grund der bereits vorhandenen Nutzung und der Eigentumsverhältnisse ist eine anderweitige Errichtung des Gewerbegebietes nicht zielführend, das Betriebsleiter-/ Betriebsinhaberwohnen ist nur in unmittelbarer Umgebung zum Betrieb sinnvoll.

9.7 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Maßnahmen zum Monitoring (z.B. Kontrolle der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen, Einhaltung der Baugrenzen) werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgezeigt.

Die Umsetzung der durch die Bauleitplanung festgesetzten Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen kann sichergestellt werden.

9.8 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Floß die Anpassung des vorbereitenden Bauleitplans an die geänderten Planungsabsichten, die Errichtung eines Gewerbegebiets mit einer Gesamtfläche von ca. 1,81 ha, bei lediglich ca. 0,68 ha überbaubarer Fläche.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Rahmen des Umweltberichts auf Flächennutzungsplanebene analysiert und bewertet. Es ergaben sich dabei keine schwerwiegenden Eingriffserheblichkeiten. Bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Wasser, Landschaftsbild sowie Klima und Luft werden geringe Auswirkungen hervorgerufen.

Die nicht vermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt können durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5, BNatSchG sind auf Grund der aktuellen Ausprägung nicht zu erwarten.